

Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans le présent prospectus. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction. Les titres décrits dans le présent prospectus ne sont offerts que là où l'autorité compétente a accordé son visa; ils ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites. Ces titres n'ont pas été ni ne seront inscrits en vertu de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée (la « Loi de 1933 »), ou des lois sur les valeurs mobilières d'un État américain et ils ne peuvent être offerts, vendus ou livrés, directement ou indirectement, aux États-Unis, sauf en vertu d'une dispense des exigences d'inscription de la Loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières étatiques applicables. Le présent prospectus ne constitue pas une offre de vente ni une sollicitation d'offre d'achat aux États-Unis des titres offerts aux présentes. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

PROSPECTUS

Premier appel public à l'épargne

Le 22 juin 2018



minto Apartment REIT

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

200 013 000 \$

13 794 000 parts

Le présent prospectus vise le placement de 13 794 000 parts (chacune, une « **part** ») de Minto Real Estate Investment Trust (la « **FPI** »), fiducie de placement immobilier à capital variable, non constituée en société et nouvellement créée qui a été établie sous le régime des lois de la province de l'Ontario, à un prix d'offre par part (le « **prix d'offre** ») de 14,50 \$. Se reporter à la rubrique « Glossaire » pour connaître les définitions utilisées dans le présent prospectus.

La FPI a été constituée afin d'être propriétaire-exploitant, par l'intermédiaire d'une société en commandite ontarienne (la « **société en commandite** »), d'un portefeuille d'immeubles locatifs multirésidentiels productifs de revenu qui sont situés dans des marchés urbains au Canada. La FPI fera initialement indirectement l'acquisition d'un portefeuille de 22 immeubles locatifs multirésidentiels composés d'un total de 4 279 appartements situés à Toronto, à Ottawa, à Calgary et à Edmonton (collectivement, les « **immeubles initiaux** »). Actuellement, le propriétaire-exploitant des immeubles initiaux est Minto Properties Inc. (« **MPI** »), qui fait partie du groupe de sociétés Minto (collectivement « **Minto** »), société immobilière canadienne de premier plan qui est pleinement intégrée et compte 63 ans d'expérience dans le secteur. Se reporter aux rubriques « Les immeubles initiaux » et « L'acquisition ».

Les objectifs de la FPI sont les suivants : a) permettre aux porteurs de parts d'investir dans des immeubles locatifs multirésidentiels productifs de revenu qui sont de grande qualité et qui ont un emplacement stratégique dans divers centres urbains au Canada; b) 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, c) procurer aux porteurs de parts des distributions en espèces prévisibles et durables, et d) étendre les actifs de la FPI dans divers centres urbains au Canada au moyen de programmes de densification et par voie d'acquisitions. Se reporter à la rubrique « La FPI ». La FPI entend initialement verser des distributions mensuelles en espèces d'un montant annuel estimatif de 0,41 \$ par part, conférant aux porteurs de parts un rendement annuel des distributions en espèces de 2,83 % et un ratio de distribution d'environ 65 % des FPAAE prévus de la FPI pour la période prévisionnelle. Se reporter aux rubriques « Politique en matière de distributions » et « Mesures non conformes aux IFRS ».

À la clôture, une entité détenue en propriété exclusive et contrôlée par MPI (le « **porteur de la participation conservée** ») détiendra un total d'environ 22,9 millions de parts de catégorie B de la société en commandite, soit une participation d'environ 62,4 % dans la FPI (environ 56,8 % si l'option de surallocation est exercée intégralement), après dilution, dans l'hypothèse où toutes les parts de catégorie B sont échangées contre des parts (la « **participation conservée** »). Les parts de catégorie B pourront être échangées contre des parts de la FPI (à raison d'une pour une, sous réserve des ajustements antidilution usuels) et seront financièrement équivalentes à celles-ci. De plus, une entité détenue en propriété exclusive et contrôlée par MPI détiendra la totalité des parts de catégorie C en circulation de la société en commandite à l'égard de la dette conservée (terme défini ci-après). Minto entend maintenir une participation substantielle dans la FPI à long terme. Se reporter aux rubriques « Participation conservée » et « Mode de placement ».

La FPI emploiera directement, par l'intermédiaire de la société en commandite, des professionnels de l'immobilier expérimentés pour son équipe de direction et son équipe opérationnelle; il s'agira d'anciens employés de Minto et d'employés qui seront au service à la fois de la FPI et de Minto. L'expérience acquise par la direction dans le secteur ainsi que sa longue feuille de route en ce qui concerne les immeubles initiaux, les liens qu'elle a établis avec les institutions qui sont propices à une croissance future et ses capacités éprouvées en matière de gouvernance et de présentation de l'information devraient être très profitables pour la FPI et lui permettre d'optimiser le rendement des actifs et de proposer des rendements attrayants et prévisibles aux porteurs de parts. La FPI aura également l'avantage d'avoir un accès rentable à la plateforme immobilière inégalée de Minto. La FPI entend mettre à profit la plateforme immobilière opérationnelle pleinement intégrée de Minto qui est dotée d'une solide feuille de route en matière d'investissements et qui s'appuie sur des liens de longue date noués dans le secteur canadien des immeubles locatifs multirésidentiels. Minto est l'une des sociétés immobilières de premier plan au Canada qui est dotée d'une plateforme pleinement intégrée de placement, d'aménagement et de gestion dans le secteur immobilier. Depuis son établissement en 1955, Minto a construit plus de 85 000 maisons neuves et elle gère actuellement plus de 13 000 appartements ainsi qu'un portefeuille commercial composé de locaux pour bureaux et pour commerces de

(suite à la page suivante)

Portefeuille de grande qualité
composé de 22 immeubles locatifs
multirésidentiels comprenant
4 279 appartements





Aperçu de la FPI

22
immeubles comprenant
4 279
appartements

~98⁽¹⁾
Taux
d'occupation

1 358 \$⁽¹⁾
Loyer mensuel
moyen



EDMONTON

Nombre d'immeubles : 3
Nombre d'appartements : 251



CALGARY

Nombre d'immeubles : 1
Nombre d'appartements : 144



OTTAWA

Nombre d'immeubles : 14
Nombre
d'appartements : 3 060



TORONTO

Nombre d'immeubles : 4
Nombre d'appartements : 824

(1) Au 31 mars 2018; exclut les appartements meublés

Immeubles initiaux stratégiquement situés dans quatre centres urbains attrayants au Canada

Loyers les plus élevés par rapport aux pairs inscrits en bourse

La FPI sera parrainée par Minto, société immobilière canadienne de premier ordre comptant plus de 60 ans d'existence

La direction possède une longue expérience en matière d'exploitation d'un portefeuille de FPI

Des dépenses en immobilisations de 55 millions de dollars dans le portefeuille au cours des 3 dernières années, dont environ 29 millions de dollars en 2017





À l'interne :

- Gains sur bail sur les loyers existants
- Croissance des produits et création de valeur en apportant des améliorations aux appartements ainsi qu'aux aires communes
- Densification

À l'externe :

- Convention d'alliance stratégique avec Minto
 - Droit de première occasion (DPO)
 - Accès potentiel aux participations de Minto
 - > Minto détient une participation proportionnelle de 510 millions de dollars dans des actifs multirésidentiels de haute qualité d'une valeur de 1,7 milliard de dollars pour lesquels elle agit comme investisseur gestionnaire.
 - > Pépinière de projets d'aménagement d'environ 800 millions de dollars et d'environ 1 500 appartements
- Cibler des immeubles multirésidentiels de grande qualité situés dans des centres urbains partout au Canada
- Le secteur canadien des immeubles multirésidentiels est très fragmenté et présente des occasions de consolidation
- Minto a démontré sa capacité de réaliser des opérations d'une valeur globale d'environ 1,9 milliard de dollars depuis 2010



(suite de la page de titre)

détail de plus de 2,5 millions de pieds carrés. Le savoir-faire de Minto dans le secteur immobilier englobe tous les aspects des activités de placement. L'excellence opérationnelle de Minto est largement reconnue dans le secteur immobilier canadien. Se reporter aux rubriques « La FPI — À propos de Minto » et « Ententes conclues avec Minto ».

Prix : 14,50 \$ par part

	Prix d'offre⁽¹⁾⁽²⁾	Rémunération des preneurs fermes	Produit net revenant à la FPI⁽³⁾
Par part.....	14,50 \$	0,83 \$	13,67 \$
Total ⁽⁴⁾	200 013 000 \$	11 500 748 \$	188 512 252 \$

Notes :

- (1) À moins d'indication contraire expresse, tous les montants en dollars dans le présent prospectus sont libellés en dollars canadiens.
- (2) Le prix d'offre a été établi par voie de négociations entre la FPI, MPI et les preneurs fermes.
- (3) Avant déduction des frais du placement, estimés à 4 700 000 \$ qui, avec la rémunération des preneurs fermes, seront payés par prélèvement sur le produit tiré du placement.
- (4) La FPI a attribué aux preneurs fermes une option qu'ils pourront exercer en totalité ou en partie à tout moment jusqu'au 30^e jour suivant la clôture pour acheter jusqu'à 2 069 100 parts supplémentaires selon les mêmes modalités que celles qui sont indiquées ci-dessus, uniquement aux fins de couverture de la position de surallocation des preneurs fermes, le cas échéant, et aux fins de stabilisation du marché. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le prix d'offre, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant à la FPI totaliseront 230 014 950 \$, 13 225 860 \$ et 216 789 090 \$, respectivement. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ». Le présent prospectus vise l'attribution de l'option de surallocation et des parts pouvant être émises à l'exercice de celle-ci. L'acquéreur qui achète des parts visées par la position de surallocation des preneurs fermes les acquiert aux termes du présent prospectus, que la position de surallocation soit comblée par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire.

Position des preneurs fermes	Taille maximale ou nombre de titres disponibles	Période d'exercice	Prix d'exercice
Option de surallocation.....	Option permettant d'acquérir jusqu'à 2 069 100 parts	Dans les 30 jours suivant la clôture	14,50 \$ par part

La Bourse de Toronto a approuvé conditionnellement l'inscription des parts à sa cote sous le symbole « MI.UN ». L'inscription est conditionnelle au respect par la FPI de toutes les exigences de la Bourse au plus tard le 6 septembre 2018. Il n'existe actuellement aucun marché pour la vente des parts et, si un tel marché n'est pas formé ni maintenu pour les parts, les acquéreurs pourraient ne pas être en mesure de revendre les parts qu'ils ont achetées aux termes du présent prospectus, ce qui pourrait avoir une incidence sur le cours des parts sur le marché secondaire, sur la transparence et la disponibilité des cours, sur la liquidité des parts et sur la portée de la réglementation relative à l'émetteur. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ». La clôture du placement devrait avoir lieu le 3 juillet 2018 ou à toute autre date dont la FPI et les preneurs fermes peuvent convenir, mais en aucun cas après le 17 juillet 2018. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Le rendement d'un investissement dans les parts n'est pas comparable au rendement d'un investissement dans des titres à revenu fixe. La récupération du placement initial d'un acquéreur est incertaine, et le rendement prévu du placement d'un acquéreur est fondé sur de nombreuses hypothèses relatives au rendement. Bien que la FPI ait l'intention de verser aux porteurs de parts des distributions tirées des FPAEA, ces distributions pourraient être réduites ou suspendues. Le montant réel qui sera distribué dépendra de nombreux facteurs, dont le rendement financier des immeubles de la FPI, les clauses restrictives de ses conventions d'emprunt et ses autres obligations contractuelles, ses besoins en fonds de roulement et ses dépenses en immobilisations futures, qui comportent tous certains risques. La valeur marchande des parts pourrait diminuer si la FPI n'était pas en mesure de générer le montant prévu des FPAEA dans l'avenir, et cette baisse pourrait être importante. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ». **Un placement dans les parts comporte un certain nombre de risques et l'acquéreur de parts doit tenir compte des facteurs de risque particuliers qui sont présentés à la rubrique « Facteurs de risque » du présent prospectus et qui pourraient avoir une incidence sur la FPI et ses activités, sur le secteur des immeubles locatifs multirésidentiels et sur le placement, et donc sur la stabilité des distributions que reçoit celui qui achète des parts.**

Le rendement après impôt d'un investissement dans des parts pour les porteurs de parts assujettis à l'impôt sur le revenu fédéral canadien dépendra notamment de la composition, pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral canadien, des distributions versées par la FPI, dont des tranches pourraient être entièrement ou partiellement imposables ou pourraient constituer des remboursements de capital avec report d'impôt (c'est-à-dire des remboursements qui sont initialement non imposables, mais qui viennent réduire le prix de base rajusté des parts pour leurs porteurs). La FPI estime qu'environ 56 % des distributions mensuelles en espèces qu'elle versera aux porteurs de parts seront assujetties à des reports d'impôt pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral canadien en 2018. La composition des distributions, pour l'application de l'impôt sur le revenu fédéral canadien, pourra changer au fil du temps, ce qui pourrait avoir une incidence sur le rendement après impôt pour les porteurs de parts. Les acquéreurs éventuels de parts devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité en ce qui concerne les incidences fiscales fédérales canadiennes qui s'appliquent à leur situation. Se reporter à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes » ci-après.

Valeurs Mobilières TD Inc. (« **TD** »), BMO Nesbitt Burns Inc. (« **BMO** »), Marchés mondiaux CIBC inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Scotia Capitaux Inc., Financière Banque Nationale Inc., Corporation Canaccord Genuity, Valeurs mobilières Desjardins inc., Raymond James Ltée et Industrielle Alliance Valeurs mobilières inc. (collectivement, les « **preneurs fermes** ») offrent conditionnellement les parts pour leur propre compte, sous réserve de leur vente préalable et sous les réserves d'usage concernant leur émission par la FPI et leur acceptation par les preneurs fermes, conformément aux modalités de la convention de prise ferme dont il est question à la rubrique « Mode de placement » et sous réserve de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par Goodmans LLP pour le compte de la FPI, et par Blake, Cassels & Graydon LLP pour le compte des preneurs fermes. Les preneurs fermes peuvent réaliser des activités de stabilisation du marché, tel qu'il est décrit à la rubrique « Mode de placement ». Les souscriptions seront reçues sous réserve du droit de les refuser ou de les répartir en totalité ou en partie ainsi que du droit de clore les registres de souscription à tout moment sans préavis. Les inscriptions et les transferts de parts se feront par voie électronique par l'intermédiaire du système d'inventaire de titres sans certificat (le « **système ITSC** ») qui est administré par Services de dépôt et de compensation CDS inc. (la « **CDS** »). Les propriétaires véritables des parts n'auront pas le droit, sauf dans certains cas limités, de recevoir des certificats matériels attestant leur propriété de parts. Se reporter aux rubriques « Mode de placement » et « Déclaration de fiducie — Système d'inventaire de titres sans certificat ».

Dans le cadre du placement, les preneurs fermes pourront, sous réserve du droit applicable, effectuer des surallocations ou des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des parts à d'autres niveaux que ceux qui existeraient normalement sur le marché libre. De telles opérations, si elles sont entreprises, pourront être interrompues à tout moment. **Les preneurs fermes pourront offrir les parts à des prix inférieurs à ceux qui sont indiqués ci-dessus. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».**

La FPI n'est pas une société de fiducie et n'est pas inscrite en vertu des lois applicables régissant les sociétés de fiducie puisqu'elle n'exerce pas les activités d'une société de fiducie et n'a pas l'intention de le faire. Les parts ne constituent pas des « dépôts », au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada*, et ne sont pas assurées en vertu des dispositions de cette loi ni d'aucune autre loi.

Tous les preneurs fermes, sauf Corporation Canaccord Genuity et Financière Banque Nationale Inc., sont membres du même groupe que des banques ou des institutions financières canadiennes qui ont accordé à MPI ou aux membres de son groupe du financement hypothécaire et des lignes de crédit d'un capital global d'environ 873,1 millions de dollars au 31 mars 2018, dont des prêts hypothécaires d'environ 137,3 millions de dollars au 31 mars 2018 devraient être pris en charge par la FPI ou par la société en commandite, dont un montant d'environ 115,2 millions de dollars au 31 mars 2018 devrait être compris dans la dette conservée et dont un montant d'environ 38,7 millions de dollars sera remboursé dans le cadre des refinancements de la dette prise en charge et de la dette conservée. Un financement supplémentaire d'un montant additionnel d'environ 12,9 millions de dollars fera partie de la dette prise en charge. De plus, les membres du même groupe que TD et que BMO se sont engagés à fournir à la FPI la facilité de crédit à la clôture. Un fiduciaire de la FPI est administrateur d'une banque canadienne dont un preneur ferme est une filiale. Par conséquent, la FPI pourrait être considérée comme un « émetteur associé » de chacun de ces preneurs fermes conformément aux lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables. Se reporter aux rubriques « Stratégie d'emprunt et endettement » et « Mode de placement ».

TABLE DES MATIÈRES

<u>Page</u>	<u>Page</u>
SIGNIFICATION DE CERTAINS TERMES.....	1
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT	1
DONNÉES RELATIVES AU MARCHÉ ET AU SECTEUR.....	1
CERTAINS AUTRES RENSEIGNEMENTS.....	2
FIABILITÉ	2
MESURES NON CONFORMES AUX IFRS	2
ÉNONCÉS PROSPECTIFS	3
DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION	5
SOMMAIRE DU PROSPECTUS	6
LE PLACEMENT	24
LA FPI.....	26
OCCASION DE PLACEMENT.....	27
FAITS SAILLANTS DU PLACEMENT.....	27
STRATÉGIES DE CROISSANCE DE LA FPI.....	31
CARACTÉRISTIQUES DES IMMEUBLES LOCATIFS MULTIRÉSIDENTIELS	33
DYNAMIQUE DU SECTEUR DES IMMEUBLES LOCATIFS MULTIRÉSIDENTIELS	35
LÉGISLATION PRINCIPALE RELATIVE À LA LOCATION RÉSIDENTIELLE	44
LES IMMEUBLES INITIAUX.....	45
DESCRIPTION DES IMMEUBLES INITIAUX.....	49
ÉVALUATION DES IMMEUBLES INITIAUX.....	55
STRATÉGIE D'EMPRUNT ET ENDETTEMENT	58
L'ACQUISITION.....	62
PARTICIPATION CONSERVÉE.....	64
STRUCTURE APRÈS LA CLÔTURE	69
FIDUCIAIRES ET MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION DE LA FPI.....	70
ENTENTES CONCLUES AVEC MINTO	82
RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION.....	87
PRÊTS AUX FIDUCIAIRES ET AUX MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION	95
STRUCTURE DU CAPITAL DE LA FPI	95
PRÉVISIONS FINANCIÈRES	96
RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT SUR LES PRÉVISIONS FINANCIÈRES.....	97
RAPPROCHEMENT DES PRÉVISIONS ET DES MESURES NON CONFORMES AUX IFRS	113
RAPPORT DE GESTION	115
LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT ET POLITIQUES EN MATIÈRE D'EXPLOITATION	134
DÉCLARATION DE FIDUCIE.....	137
LA SOCIÉTÉ EN COMMANDITE.....	144
POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS ...	148
CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES	149
MODE DE PLACEMENT	153
EMPLOI DU PRODUIT	156
FACTEURS DE RISQUE	156
CONTRATS IMPORTANTS.....	176
MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES	176
PROMOTEUR.....	177
PRINCIPAUX PORTEURS DE PARTS	177
VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS	177
POURSUITES	177
EXPERTS	177
AUDITEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	178
DISPENSE DE L'APPLICATION DE CERTAINES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT 41-101	178
DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES	178
GLOSSAIRE	179
TABLES DES MATIÈRES DES ÉTATS FINANCIERS	F-1
CHARTRE DU COMITÉ D'AUDIT.....	A-1
ATTESTATION DE LA FPI ET DU PROMOTEUR..	C-1
ATTESTATION DES PRENEURS FERMES.....	C-2

SIGNIFICATION DE CERTAINS TERMES

Dans le présent prospectus, à moins d'indication contraire ou à moins que le contexte ne commande une interprétation différente, on suppose que le placement ainsi que les opérations dont il est question à la rubrique « L'acquisition » ont été réalisés. Dans le présent prospectus, à moins que le contexte ne commande une interprétation différente, le terme « FPI » désigne également les filiales de la FPI. Dans le présent prospectus, à moins d'indication contraire, tous les montants en dollars sont libellés en dollars canadiens et les mentions de « dollars » ou de « \$ » désignent des dollars canadiens.

Certains des termes employés dans le présent prospectus sont définis à la rubrique « Glossaire ».

À moins d'indication contraire, l'information présentée dans le présent prospectus présume que l'option de surallocation n'est pas exercée.

Dans le présent prospectus, le terme « direction » désigne les personnes agissant en qualité de chef de la direction, de président et chef de l'exploitation, de chef des finances, de chef des placements et de vice-président directeur, Exploitation de la FPI. Dans le présent prospectus, les déclarations qui sont formulées par la direction ou en son nom sont formulées par des membres de la direction en leur qualité de dirigeants de la FPI et non en leur qualité de personnes physiques.

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

De l'avis de Goodmans LLP, conseillers juridiques de la FPI, et de Blake, Cassels & Graydon LLP, conseillers juridiques des preneurs fermes, compte tenu des dispositions actuelles de la Loi de l'impôt et sous réserve des dispositions d'un régime donné, pourvu que la FPI soit admissible en tout temps à titre de « fiducie de fonds commun de placement » (au sens de la Loi de l'impôt) ou que les parts soient inscrites à la cote d'une « bourse de valeurs désignée » (au sens de la Loi de l'impôt, ce qui inclut la TSX), les parts constitueront un placement admissible pour les fiducies régies par un régime enregistré d'épargne-retraite (« **REER** »), un régime enregistré d'épargne-études (« **REEE** »), un fonds de revenu de retraite (« **FERR** »), un régime de participation différée aux bénéfices (« **RPDB** »), un régime enregistré d'épargne-invalidité (« **REEI** ») ou un compte d'épargne libre d'impôt (« **CELI** ») (collectivement, les « **régimes exonérés** »).

Malgré ce qui précède, si les parts constituent un « placement interdit » (au sens de la Loi de l'impôt) pour une fiducie régie par un CELI, un REER, un FERR, un REEE ou un REEI, le titulaire, le rentier ou le souscripteur d'un tel régime sera assujéti à la pénalité fiscale décrite dans la Loi de l'impôt. Les parts ne constitueront pas un placement interdit pour un CELI, un REER, un FERR, un REEE ou un REEI si le titulaire, le rentier ou le souscripteur d'un tel régime enregistré traite sans lien de dépendance avec la FPI, pour l'application de la Loi de l'impôt, et n'a pas de « participation notable » (au sens de la Loi de l'impôt) dans la FPI. En règle générale, le titulaire, le rentier ou le souscripteur aura une participation notable dans la FPI si le titulaire, le rentier ou le souscripteur, seul ou conjointement avec des personnes ou des sociétés de personnes qui ont un lien de dépendance avec le titulaire, le rentier ou le souscripteur, pour l'application de la Loi de l'impôt, détient, en tant que bénéficiaire de la FPI, des participations dont la juste valeur marchande est d'au moins 10 % de la juste valeur marchande des participations de tous les bénéficiaires de la FPI. De plus, les parts ne constitueront pas un « placement interdit » si les parts sont des « biens exclus », au sens de la Loi de l'impôt pour les fiducies régies par un CELI, un REER, un FERR, un REEE ou un REEI. Les acquéreurs éventuels qui ont l'intention de détenir leurs parts dans leurs CELI, REER, un FERR, un REEE ou REEI sont priés de consulter leurs propres conseillers en fiscalité quant à leur situation particulière.

DONNÉES RELATIVES AU MARCHÉ ET AU SECTEUR

Le présent prospectus comprend des données et des prévisions sur le marché et sur le secteur qui ont été recueillies auprès de sources tierces ou qui proviennent de publications du secteur et de renseignements accessibles au public ainsi que de données sur le secteur établies par la direction, en fonction de sa connaissance du secteur des immeubles locatifs multirésidentiels dans lequel la FPI exercera ses activités (y compris les estimations et les hypothèses de la direction relatives au secteur faites ou formulées en fonction de cette connaissance). La direction a acquis sa connaissance du secteur canadien des immeubles locatifs multirésidentiels grâce à son expérience au sein du secteur et à sa participation au secteur. La direction estime que ses données sur le secteur sont exactes et que ses estimations et ses hypothèses sont raisonnables; toutefois, elle ne peut donner aucune garantie quant à l'exactitude ou à l'exhaustivité de ces données. Les sources tierces déclarent habituellement que les renseignements qui figurent dans leur documentation ont été obtenus de sources qu'elles estiment fiables; toutefois, elles ne peuvent donner aucune garantie quant à l'exactitude ou à l'exhaustivité des renseignements fournis. Bien que la direction estime que ces renseignements sont fiables, ni la FPI ni les preneurs fermes n'ont vérifié de façon indépendante les données provenant de la direction ou de sources tierces mentionnées dans le présent prospectus, ni analysé ou vérifié les études ou les sondages sous-jacents sur lesquels se sont fondées ces sources ou que celles-ci ont consultés, pas plus qu'ils n'ont vérifié les hypothèses économiques sous-jacentes sur lesquelles se sont appuyées ces sources. Afin d'éviter toute ambiguïté, aucune des déclarations faites dans le présent paragraphe ne libère la FPI ou les

preneurs fermes de leurs responsabilités à l'égard de toute information fausse ou trompeuse contenue dans le présent prospectus en vertu des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables.

CERTAINS AUTRES RENSEIGNEMENTS

Dans le présent prospectus, les graphiques et les tableaux qui présentent les antécédents de rendement des immeubles initiaux ne sont destinés qu'à illustrer le rendement passé et ne constituent pas nécessairement un indicateur du rendement futur. Les nombres qui figurent dans les graphiques et les tableaux peuvent être arrondis.

FIABILITÉ

Les investisseurs éventuels ne devraient se fier qu'aux renseignements figurant dans le présent prospectus et ne devraient pas se fier à certains renseignements sans tenir compte des autres renseignements figurant dans le présent prospectus. Ni la FPI ni MPI en tant que promoteur (le « **promoteur** ») ni les preneurs fermes n'ont autorisé quiconque à communiquer des renseignements différents aux investisseurs éventuels. L'investisseur éventuel qui recevrait des renseignements différents ou incompatibles ne devrait pas en tenir compte. Ni la FPI ni les preneurs fermes ne présentent une offre visant à vendre des parts dans un territoire où une telle offre est interdite. À moins d'indication contraire, les renseignements figurant dans le présent prospectus ne sont exacts qu'à la date du présent prospectus, indépendamment du moment de la remise du présent prospectus ou de la vente de parts. Il est possible que les activités, la situation financière, les résultats d'exploitation et les perspectives de la FPI aient changé depuis la date du présent prospectus.

Le présent prospectus renferme des descriptions sommaires de certains contrats importants conclus par la FPI. Se reporter à la rubrique « Contrats importants ». Ces descriptions sommaires traitent de caractéristiques de ces contrats qui sont importantes pour celui qui veut investir dans les parts, mais ne sont pas exhaustives. De plus, elles doivent être lues à la lumière des modalités des contrats importants qui seront déposés auprès des autorités en valeurs mobilières canadiennes et pourront être consultés dans SEDAR au www.sedar.com. Les investisseurs devraient lire le texte intégral de ces contrats importants.

MESURES NON CONFORMES AUX IFRS

Dans le présent prospectus, la FPI utilise certaines mesures financières non conformes aux IFRS, dont les fonds provenant des activités d'exploitation (les « **FPAE** »), les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (les « **FPAEA** »), le résultat d'exploitation net (le « **REN** ») et le REN des immeubles comparables, afin de mesurer, de comparer et d'expliquer les résultats d'exploitation et la performance financière de la FPI. Ces termes sont couramment utilisés par les entités du secteur de l'immobilier qui les trouvent utiles pour évaluer la performance. Or, ces mesures n'ont pas de signification normalisée aux termes des IFRS et ne sont pas nécessairement comparables aux mesures similaires présentées par d'autres entités cotées en bourse. Ces mesures doivent être considérées comme visant à fournir des renseignements supplémentaires, et non comme pouvant remplacer l'information financière correspondante établie conformément aux IFRS. Se reporter aux rubriques « Rapprochement des prévisions et des mesures non conformes aux IFRS » et « Rapport de gestion » pour obtenir un rapprochement des FPAE, des FPAEA et du REN et de la mesure conforme aux IFRS la plus directement comparable.

En février 2018, l'Association des biens immobiliers du Canada (la « **REALpac** ») a publié un livre blanc portant sur les fonds provenant des activités d'exploitation et les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés conformément aux IFRS. Ce document a pour objet d'aider les émetteurs assujettis et les investisseurs à mieux comprendre ce que sont les FPAE et les FPAEA et de favoriser l'uniformisation des informations que doivent fournir ces émetteurs. La FPI a pris connaissance du livre blanc et a présenté l'information recommandée dans le présent prospectus, à l'exception de ce qui suit.

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, les variations nettes de la juste valeur des instruments financiers et les amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles. Les FPAE ne doivent pas être considérés comme un substitut du bénéfice net ou des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation calculés selon les IFRS. La méthode utilisée par la FPI pour calculer les FPAE est conforme aux recommandations formulées par la REALpac, 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.

Les FPAEA s'entendent des FPAE auxquels certains ajustements sont apportés pour tenir compte d'éléments comme les dépenses d'investissement de maintien et les écarts découlant de la comptabilisation des produits locatifs selon le mode linéaire. Les FPAEA ne doivent pas être considérés comme un substitut du bénéfice net ou des flux de trésorerie liés aux

activités d'exploitation calculés selon les IFRS. La méthode utilisée par la FPI pour calculer les FPAEA est conforme aux recommandations formulées par la REALpac, sauf qu'elle tient compte également de 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 étant une des principales mesures de la performance opérationnelle. La FPI tient également compte des FPAEA lorsqu'elle évalue sa capacité à verser des distributions.

Le REN correspond aux produits tirés des immeubles moins les charges d'exploitation liées aux immeubles, les impôts fonciers et les charges liées aux services publics 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 FPI 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.

Le REN des immeubles comparables correspond au total des produits moins les charges d'exploitation liées aux immeubles, les impôts fonciers et les charges liées aux services publics, compte non tenu de l'incidence des acquisitions. La direction a recours au REN des immeubles comparables pour évaluer le rendement du portefeuille selon une base comparative d'une période à l'autre.

Se reporter aux rubriques « Rapprochement des prévisions et des mesures non conformes aux IFRS » et « Rapport de gestion » pour obtenir un rapprochement des FPAE, des FPAEA et du REN et de la mesure conforme aux IFRS la plus directement comparable.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Le présent prospectus renferme de l'« information prospective » au sens des lois sur les valeurs mobilières canadiennes (collectivement, les « **énoncés prospectifs** ») qui reflète les attentes de la direction à l'égard des objectifs, des plans, des buts et des stratégies de la FPI ainsi qu'à l'égard de sa croissance, de ses résultats d'exploitation, de son rendement et de ses perspectives et occasions commerciales futurs. On repère les énoncés prospectifs par l'emploi de termes comme « planifie », « s'attend à », « ne s'attend pas à », « vise », « cherche à », « stratégie », « futur », « estime », « a l'intention de », « prévoit », « ne prévoit pas », « a projeté » ou « est d'avis que » ou par l'emploi de variations de ces expressions dans un contexte suggérant que certaines mesures pourraient ou devraient être prises ou seront prises ou le seront vraisemblablement, que certains événements pourraient ou devraient se produire ou se produiront ou se produiront vraisemblablement ou que certains résultats pourraient ou devraient être atteints ou seront atteints ou le seront vraisemblablement, ou qu'ils pourraient continuer de l'être. De plus, les énoncés qui portent sur des attentes, des intentions, des projections ou d'autres interprétations d'événements ou de circonstances futurs contiennent des énoncés prospectifs. Les énoncés prospectifs ne sont pas des déclarations de fait, mais représentent plutôt les attentes, les estimations et les projections de la direction quant à des événements ou des circonstances futurs.

Les exposés contenant des énoncés prospectifs se trouvent, entre autres, dans les rubriques « Sommaire du prospectus », « La FPI », « Occasion de placement », « Stratégies de croissance de la FPI », « Caractéristiques des immeubles locatifs multirésidentiels », « Les immeubles initiaux », « Stratégie d'emprunt et endettement », « L'acquisition », « Fiduciaires et membres de la haute direction de la FPI », « Rémunération des membres de la haute direction », « Prévisions financières », « Rapport de gestion », « Politique en matière de distributions », « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes », « Mode de placement », « Emploi du produit » et « Facteurs de risque ».

Certains énoncés prospectifs figurant dans le présent prospectus portent, notamment, sur ce qui suit :

- le prix d'offre et la réalisation du placement ainsi que sa taille, les frais y afférents, l'emploi prévu du produit net qui en découle et le moment de sa clôture;
- la réalisation des opérations de la manière envisagée à la rubrique « L'acquisition »;
- la clôture des autres opérations prévues à la clôture ou par la suite, qui sont décrites dans le présent prospectus;
- l'inscription des parts à la TSX;
- l'intention de la FPI de verser des distributions aux porteurs de parts et de les préserver;
- la capacité de la FPI de mettre en application ses stratégies de croissance;
- la situation concurrentielle de la FPI dans son secteur;

- la capacité de la FPI de mettre en œuvre sa stratégie relative à la dette;
- les attentes quant aux lois, aux règles et aux règlements qui s'appliquent à la FPI;
- les attentes quant au futur fiduciaire et aux niveaux et aux régimes de rémunération des membres de la haute direction;
- les résultats financiers prévus pour la FPI pour les périodes indiquées dans la rubrique « Prévisions financières » du présent prospectus;
- le traitement fiscal prévu de la FPI et des distributions de la FPI pour les porteurs de parts;
- la relation que la FPI entretient avec Minto;
- les tendances sectorielles et démographiques qui sont prévues.

Ces énoncés prospectifs sont donnés entièrement sous réserve des risques, des incertitudes et des changements inhérents aux circonstances qui entourent les attentes futures qui sont difficiles à prévoir et dont bon nombre sont indépendants de la volonté de la FPI, y compris la réalisation des opérations envisagées dans les présentes.

Les énoncés prospectifs sont obligatoirement fondés sur différentes estimations et hypothèses qui, bien qu'elles soient jugées raisonnables par la direction de la FPI à la date du présent prospectus, sont intrinsèquement assujetties à des incertitudes et à des impondérables importants sur le plan des affaires, de l'économie et de la concurrence. Les estimations, les opinions et les hypothèses de la FPI, qui pourraient se révéler inexacts, comprennent les différentes hypothèses dont il est question aux présentes, notamment le potentiel de croissance future de la FPI, ses résultats d'exploitation, ses projets et ses occasions d'affaires futurs, les tendances sectorielles et démographiques, l'absence de modifications d'ordre législatif ou réglementaire, les niveaux futurs de l'endettement, les lois fiscales telles qu'elles sont en vigueur à l'heure actuelle, la disponibilité continue de capitaux et la conjoncture économique.

La FPI recommande aux lecteurs de ne pas se fier indûment aux énoncés prospectifs pour prendre des décisions, puisqu'ils comportent des risques et des incertitudes importants. Les énoncés prospectifs ne devraient pas être considérés comme une garantie quant au rendement ou aux résultats futurs ni comme une indication fiable du moment où ce rendement ou ces résultats seront atteints, si tant est qu'ils le soient. Un certain nombre de facteurs pourraient faire en sorte que les résultats réels soient différents, possiblement sensiblement différents, des résultats formulés dans les énoncés prospectifs, notamment les facteurs suivants :

- la capacité de la FPI de mettre en œuvre ses stratégies de croissance;
- l'incidence de l'évolution du secteur canadien des immeubles locatifs multirésidentiels;
- la facilité de négociation et la valeur du portefeuille de la FPI;
- l'évolution des attitudes, de la situation financière et des demandes du marché démographique visé par la FPI;
- la fluctuation des taux d'intérêt et la volatilité des marchés des capitaux;
- la conjoncture économique générale;
- l'évolution des lois et des règlements applicables et les changements qui y sont apportés;
- les autres facteurs dont il est question aux rubriques « Facteurs de risque » et « Rapport de gestion » du présent prospectus.

Si un risque ou un impondérable devait se concrétiser par rapport à ce qui précède ou si les opinions, les estimations ou les énoncés qui sous-tendent les énoncés prospectifs se révélaient inexacts, les résultats réellement obtenus ou les événements qui se produisent dans l'avenir pourraient être très différents de ce qui est prévu dans les énoncés prospectifs. Les lecteurs devraient examiner attentivement les opinions, les estimations ou les hypothèses mentionnées ci-dessus et exposées à la rubrique « Facteurs de risque ». Bien que la direction ait tenté de relever les facteurs de risque importants qui pourraient faire en sorte que les résultats réellement obtenus soient très différents de ceux qui figurent dans les énoncés prospectifs, il peut y avoir d'autres facteurs de risque qui ne sont actuellement pas connus ou qui, selon la direction, ne sont pas importants et qui pourraient aussi faire en sorte que les résultats réellement obtenus ou les événements qui se produisent dans l'avenir soient très différents de ce qui est prévu dans les énoncés prospectifs.

Certains énoncés compris dans le présent prospectus peuvent être considérés comme des « perspectives financières » pour l'application des lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables et, à ce titre, les perspectives financières pourraient ne convenir qu'aux fins du présent prospectus. Tous les énoncés prospectifs sont fondés uniquement sur l'information dont la FPI dispose actuellement et sont donnés à la date du présent prospectus. 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. Tous les énoncés prospectifs qui figurent dans le présent prospectus doivent être lus en tenant compte de ces mises en garde.

DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION

Un « modèle » de chacun des « documents de commercialisation » suivants (chacun de ces termes étant définis dans le *Règlement 41-101 sur les obligations générales relatives au prospectus*) liés au placement et déposés auprès de la commission des valeurs mobilières ou d'une autorité de réglementation analogue dans chaque province et territoire du Canada est expressément intégré par renvoi dans le présent prospectus :

- (i) chacune des présentations aux investisseurs déposées sur SEDAR le 8 juin 2018, dans sa version modifiée le 22 juin 2018;
- (ii) le sommaire des modalités indicatif déposé sur SEDAR le 8 juin 2018;
- (iii) le sommaire des modalités définitif déposé sur SEDAR le 22 juin 2018.

Les présentations aux investisseurs, le sommaire des modalités indicatif et le sommaire des modalités définitif mentionnés ci-dessus peuvent être consultés sur SEDAR au www.sedar.com.

Les renseignements figurant dans les modèles initiaux des présentations aux investisseurs et du sommaire des modalités indicatif ont été modifiés en regard des modifications suivantes contenues dans le prospectus :

- les distributions mensuelles en espèces d'un montant annuel estimatif de 0,41 \$;
- le rendement annuel des distributions en espèces de 2,83 %;
- certains changements faisant suite aux éléments susmentionnés.

En vertu du paragraphe 13.7(7) du *Règlement 41-101 sur les obligations générales relatives au prospectus*, la FPI a préparé des versions modifiées du modèle des présentations aux investisseurs et du sommaire des modalités qui ont été soulignées pour indiquer l'information modifiée. Les modèles des présentations aux investisseurs et du sommaire des modalités ne font pas partie du prospectus dans la mesure où leur contenu a été modifié ou remplacé par un énoncé contenu dans le prospectus définitif. Les versions soulignées de ces documents qui ont été déposés auprès de la commission des valeurs mobilières ou d'une autorité semblable dans chacune des provinces du Canada et peuvent être consultés sous le profil de la FPI dans SEDAR à l'adresse www.sedar.com. Tout modèle des présentations aux investisseurs et du sommaire des modalités déposé après la date des présentes et avant la fin du placement visé par le présent prospectus est réputé être intégré dans le prospectus définitif.

SOMMAIRE DU PROSPECTUS

Le texte qui suit est un résumé des principales caractéristiques du placement et devrait être lu en parallèle avec les renseignements plus détaillés et les données et les états financiers qui figurent ailleurs dans le présent prospectus. Pour obtenir une explication de certains termes et abréviations utilisés dans le présent prospectus, il convient de se reporter à la rubrique « Glossaire » du présent prospectus.

La FPI

Minto Apartment Real Estate Investment Trust est une fiducie de placement immobilier à capital variable, non constituée en société et nouvellement créée qui a été établie aux termes de la déclaration de fiducie sous le régime des lois de la province de l'Ontario. La FPI a été créée afin d'être propriétaire-exploitant d'un portefeuille d'immeubles locatifs multirésidentiels productifs de revenu qui sont situés au Canada. La FPI fera initialement indirectement l'acquisition des immeubles initiaux, un portefeuille de 22 immeubles locatifs multirésidentiels composés d'un total de 4 279 appartements situés à Toronto, à Ottawa, à Calgary et à Edmonton. Actuellement, le propriétaire-exploitant des immeubles initiaux est MPI.

Les objectifs de la FPI sont les suivants : a) permettre aux porteurs de parts d'investir dans des immeubles locatifs multirésidentiels productifs de revenu qui sont de grande qualité et qui ont un emplacement stratégique dans divers centres urbains au Canada; b) 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, c) procurer aux porteurs de parts des distributions en espèces prévisibles et durables, et d) étendre les actifs de la FPI dans divers centres urbains au Canada au moyen de programmes de densification et par voie d'acquisitions. Se reporter à la rubrique « La FPI ».

À propos de Minto

Minto est l'une des sociétés immobilières de premier plan au Canada qui est dotée d'une plateforme pleinement intégrée de placement, d'aménagement et de gestion dans le secteur immobilier. Depuis son établissement en 1955, Minto a construit plus de 85 000 maisons neuves et elle gère actuellement plus de 13 000 appartements ainsi qu'un portefeuille commercial composé de locaux pour bureaux et pour commerces de détail de plus de 2,5 millions de pieds carrés. Avec plus de 1 100 employés à temps plein au Canada et aux États-Unis, le savoir-faire de Minto dans le secteur immobilier englobe tous les aspects des activités de placement. L'excellence opérationnelle de Minto est largement reconnue dans le secteur immobilier canadien. Parmi les prix et distinctions obtenus récemment, il convient de souligner :

- les prestigieux Amenities Award of Excellence et Customer Service Award of Excellence décernés en 2017 et le Community Service Award of Excellence et le prix Certified Rental Building Member Company of the Year décernés en 2016 par la Federation of Rental-Housing Providers of Ontario;
- le prix Green Builder of the Year décerné par EnerQuality et obtenu à quatre reprises et le prix New Home Builder of the Year (Large Volume) décerné par EnerQuality et obtenu en 2016;
- le prix Home Builder of the Year décerné par la Ontario Home Builders' Association et obtenu à deux reprises et le prix Project of the Year (High or Mid-Rise) pour le Bside at Minto Westside, à Toronto, décerné en 2016;
- la certification LEED Or obtenue pour le 979, rue Bank à Ottawa, le Martin Grove à Toronto et le Roehampton à Toronto, et la certification LEED Argent obtenue pour le Minto Place et le 180, rue Kent à Ottawa, certifications qui sont attribuées par le Conseil du bâtiment durable du Canada;
- le prix Green Builder of the Year (Low-Rise) décerné par la Building Industry and Land Development Association et obtenu à deux reprises (y compris en 2017);
- l'un des quatre constructeurs canadiens qui ont été sélectionnés et reconnus en 2017 pour la conception, la construction et la vente de logements à consommation énergétique nette zéro de grande qualité;
- la certification or obtenue en 2016 pour le Canada Building au 344, rue Slater à Ottawa, et le 180, rue Kent à Ottawa et la certification Platine obtenue en 2016 pour le Enterprise Building au 427, avenue Laurier Ouest à Ottawa, certifications qui sont attribuées par la Building Owners and Managers Association.

Se reporter à la rubrique « La FPI — À propos de Minto ».

Occasion de placement

La FPI est mise sur pied afin que les investisseurs aient l'occasion d'investir dans le secteur canadien des immeubles locatifs multirésidentiels au moyen d'un portefeuille composé d'immeubles productifs de revenu de grande qualité situés dans divers centres urbains au Canada.

Selon la direction, le secteur canadien des immeubles locatifs multirésidentiels représente une occasion de placement attrayante et offre des rendements ajustés en fonction du risque supérieurs à ceux d'autres catégories d'actifs. Parmi les caractéristiques et tendances positives du secteur canadien des immeubles locatifs multirésidentiels, citons les suivantes : 1) la durée des baux est moindre, ce qui permet une meilleure couverture contre les pressions inflationnistes; 2) la composition des locataires est diversifiée, ce qui limite les risques liés à la concentration des locataires; 3) il s'agit d'une catégorie d'actifs défensifs qui sont moins sensibles aux cycles économiques; 4) les données fondamentales sont convaincantes pour ce qui est de l'offre et de la demande du fait de l'existence de tendances démographiques favorables et d'importantes barrières à l'entrée ainsi que du resserrement des règles régissant les prêts hypothécaires pour les propriétaires d'immeubles; 5) il est possible d'obtenir un financement par emprunt à taux moins élevé assuré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (la « SCHL »); 6) les rendements ajustés en fonction du risque obtenus par le passé sont solides, et 7) il s'agit d'un secteur fragmenté assorti d'un robuste potentiel de regroupement. La direction estime que la FPI est en bonne position pour tirer profit de la dynamique sectorielle favorable susmentionnée.

Initialement, la FPI aura la propriété d'un portefeuille d'immeubles locatifs multirésidentiels productifs de revenu et de grande qualité qui sont situés à Toronto, à Ottawa, à Calgary et à Edmonton. L'expérience acquise par la direction dans le secteur ainsi que sa longue feuille de route en ce qui concerne les immeubles initiaux, les liens qu'elle a établis avec les institutions qui sont propices à une croissance future et ses capacités éprouvées en matière de gouvernance et de présentation de l'information devraient être très profitables pour la FPI et lui permettre d'optimiser le rendement des actifs et de proposer des rendements attrayants et prévisibles aux porteurs de parts. La FPI aura également l'avantage d'avoir un accès rentable à la plateforme immobilière inégalée de Minto. La FPI entend mettre à profit la plateforme immobilière opérationnelle pleinement intégrée de Minto qui est dotée d'une solide feuille de route en matière d'investissements et qui s'appuie sur des liens de longue date noués dans le secteur canadien des immeubles locatifs multirésidentiels.

Se reporter à la rubrique « Occasion de placement ».

Faits saillants en matière d'investissement

- ***Catégorie d'actifs attrayante assortie de caractéristiques convaincantes pour ce qui est de l'offre et de la demande.***
Selon la direction, le secteur des immeubles locatifs multirésidentiels est le secteur immobilier le plus stable et le moins enclin à varier en fonction de la conjoncture économique générale. Les flux de trésorerie tirés des immeubles locatifs multirésidentiels sont diversifiés puisque la composition des locataires est diversifiée et le risque lié à la concentration des locataires est minime. Selon l'indice ICREIM/IPD, le secteur canadien des immeubles locatifs multirésidentiels a affiché la plus faible volatilité et les meilleurs rendements des investissements ajustés en fonction du risque parmi les principaux secteurs immobiliers productifs de revenu depuis 2002 (année à partir de laquelle les données sont facilement accessibles). Depuis 2002, le secteur canadien des immeubles locatifs multirésidentiels n'a pas connu de rendement total négatif une seule année.

La direction est d'avis que le secteur canadien des immeubles locatifs multirésidentiels profitera de l'expansion économique soutenue et de la vigueur de la demande pour des logements locatifs. La vigueur de la demande pour des logements locatifs est alimentée principalement par la croissance constante de la population dans les grandes villes du fait de l'augmentation de l'immigration, par l'urbanisation, surtout pour les moins de 35 ans qui constituent le principal groupe de locataires, et en raison du besoin fondamental de se loger. De plus, l'écart entre l'abordabilité de l'achat et de la location d'un logement s'est accentué de façon marquée, ce qui s'est traduit par une plus grande tendance à louer un logement dans la plupart des tranches d'âge. Selon la SCHL, les taux d'inoccupation des logements locatifs devraient continuer à baisser partout au Canada, alors que les loyers moyens des logements à deux chambres à coucher devraient poursuivre leur hausse après une augmentation moyenne annuelle de 2,5 % au cours des 10 dernières années. Compte tenu des caractéristiques uniques de leurs baux à durée moindre, les immeubles locatifs multirésidentiels sont bien placés pour tirer profit de la dynamique de marché favorable.

En outre, la direction estime qu'il existe d'importantes barrières à la constitution de l'offre de nouveaux immeubles locatifs multirésidentiels dans les marchés cibles de la FPI compte tenu des défis liés à la réalisation d'économies d'échelle pour les nouveaux acteurs sur le marché; ce sont principalement les lois sur le contrôle des loyers et les coûts d'aménagement et des terrains élevés. Depuis 1990, l'offre d'immeubles construits spécialement aux fins de

location a été limitée dans le pays. La direction est d'avis que la demande croissante, conjuguée à un marché où l'offre est limitée permet de proposer aux investisseurs une occasion de placement attrayante.

- **Portefeuille de grande qualité et de taille importante.** Le portefeuille initial de la FPI sera composé de 22 immeubles productifs de revenu de grande qualité représentant au total 4 279 appartements situés à Toronto, à Ottawa, à Calgary et à Edmonton, de sorte que la FPI aura immédiatement une envergure et une présence dans les principaux centres urbains. Les immeubles initiaux sont bien situés dans des pôles résidentiels recherchés, principalement le long de corridors de transport clés, et abritent à la fois des appartements de luxe de nouvelle génération et des appartements de facture plus traditionnelle. Les immeubles initiaux comprennent le Minto Yorkville situé dans le quartier huppé de Yorkville de Toronto ainsi que The Carlisle et le Minto one80five situés dans le quartier central des affaires d'Ottawa. Les loyers moyens pondérés actuels appliqués dans les immeubles initiaux sont d'environ 1 358 \$ par mois pour un appartement non meublé; ces loyers sont parmi les plus élevés de toutes les FPI ouvertes d'immeubles locatifs multirésidentiels qui sont axées sur le Canada et constituent une indication de la qualité relative des immeubles initiaux. Se reporter à la rubrique « Les immeubles initiaux ».

Minto a de longs antécédents opérationnels en ce qui concerne les immeubles initiaux et en a assuré l'entretien selon des normes très strictes. En tant que propriétaire et gestionnaire qui a une optique à long terme, Minto a cherché à créer de la valeur de façon durable par une gestion prudente des risques et une affectation efficiente des capitaux. Au 31 mars 2018, le taux d'occupation du portefeuille s'établissait à 98,0 %, à l'exclusion des appartements entièrement meublés, de 12 appartements qui sont en cours de rénovation à cette date, ainsi que des Skyline Maisonnées qui ont été endommagés par le feu, alors que le taux d'occupation moyen du portefeuille pour la période de 5 ans terminée le 31 mars 2018, à l'exclusion des appartements meublés et des Skyline Maisonnées qui ont été endommagés par le feu (à compter du moment où ces dommages ont été subis), calculé sur la même base, s'est fixé à 95,7 %, ce qui montre la stabilité des immeubles initiaux. De 2015 à 2017, Minto a consacré des dépenses en immobilisations d'environ 55 millions de dollars aux fins du maintien et de l'accroissement de la valeur des immeubles initiaux, une somme d'environ 29 millions de dollars ayant été affectée au cours de 2017. Grâce à ces dépenses en immobilisations, les immeubles initiaux sont bien placés pour réaliser une croissance interne solide au moyen de l'augmentation des loyers et du taux d'occupation et par l'accroissement de l'efficacité opérationnelle. Pour la période de 3 ans terminée le 31 décembre 2017, le TCAC du REN des immeubles comparables pour les immeubles initiaux s'est établi à 8,4 %. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

- **Possibilités de croissance stratégiques.** La FPI a pour objet de procurer aux porteurs de parts des distributions en espèces prévisibles et durables, tout en leur permettant d'obtenir une plus-value substantielle du capital grâce à des programmes d'immobilisations permettant d'accroître la valeur et à une gestion active des actifs et des immeubles de la FPI. Outre la croissance interne attendue des données fondamentales économiques et démographiques favorables qui caractérisent les marchés existants de la FPI, celle-ci a relevé les possibilités de croissance stratégiques suivantes : 1) le potentiel de croissance des flux de trésorerie qui découle des loyers en vigueur inférieurs aux taux du marché (environ 5,1 millions de dollars au 31 mars 2018, soit une hausse pouvant atteindre environ 10,5 % par rapport au REN prévisionnel) et des augmentations supérieures au taux légal (les « ASTL »); 2) la mise en œuvre de projets ciblés d'accroissement de la valeur, y compris les occasions de repositionnement des actifs et de densification; 3) l'accès éventuel aux immeubles multirésidentiels de grande qualité et d'une valeur s'élevant jusqu'à 1,7 milliard de dollars dont Minto assure la gestion pour le compte de tiers et dans lesquels elle a une participation proportionnelle de 510 millions de dollars, sous réserve des conventions de partenariat et de copropriétés actuelles de Minto, et 4) la réalisation d'acquisitions auprès de tiers en mettant à profit ses nombreuses relations et son excellente feuille de route. À la clôture, la FPI conclura une convention d'alliance stratégique avec Minto, qui lui conférera certains droits de tirer profit des occasions identifiées par Minto et possiblement d'acquérir certaines participations immobilières auprès de Minto. Compte tenu du ratio initial de distribution des FPAEA d'environ 65 % que la FPI a établi de façon prudente, la direction estime être bien placée pour concrétiser les occasions de croissance interne et externe énoncées ci-dessus puisque la FPI devra se tourner moins souvent vers les fonds qu'elle mobilise à l'externe, lesquels dépendent des conditions générales sur les marchés.
- **Avantages d'une plateforme intégrée verticalement qui est à la pointe du secteur avec une solide harmonisation des intérêts.** Minto est l'une des sociétés immobilières de premier plan au Canada qui est dotée d'une plateforme pleinement intégrée de placement, d'aménagement et de gestion dans le secteur immobilier. Depuis son établissement en 1955, Minto a construit plus de 85 000 maisons neuves et elle gère actuellement plus de 13 000 appartements ainsi qu'un portefeuille commercial composé de locaux pour bureaux et pour commerces de détail de plus de 2,5 millions de pieds carrés. Avec plus de 1 100 employés à temps plein au Canada et aux États Unis, le savoir-faire de Minto dans

le secteur immobilier englobe tous les aspects des activités de placement. L'excellence opérationnelle de Minto est largement reconnue dans le secteur immobilier canadien.

Minto s'appuie sur une réputation bien établie et une marque très respectée et entretient des relations étendues avec les acteurs du secteur. Depuis 2010, Minto a réalisé des opérations visant des immeubles locatifs multirésidentiels d'une valeur globale d'environ 1,9 milliard de dollars, dont 900 millions de dollars représentent des acquisitions hors marché. Minto compte également une pépinière de projets d'aménagement d'environ 800 millions de dollars et d'environ 1 500 appartements locatifs résidentiels. Minto a une feuille de route concluante pour ce qui est d'augmenter les loyers et les taux d'occupation par une optimisation complexe des produits des activités ordinaires et la mise en œuvre ciblée de programmes de repositionnement qui aboutissent à des rendements financiers solides.

En s'appuyant sur l'ampleur et l'étendue de la plateforme de Minto, la FPI devrait pouvoir bénéficier de synergies opérationnelles, notamment : 1) l'existence d'une équipe interne de gestion des projets qui concrétise des initiatives à valeur ajoutée; 2) la réduction des coûts de marketing et de publicité; 3) l'achat en vrac de fournitures, de services d'entrepreneurs, de polices d'assurance et de services publics, et 4) l'amélioration des renseignements sur les marchés et des capacités en matière de recherche ainsi que de l'efficacité des activités de location.

Au moment de la clôture, le porteur de la participation conservée détiendra dans les faits une participation conservée d'environ 62,4 % dans la FPI (ou d'environ 56,8 % si l'option de surallocation est exercée intégralement), le tout sous réserve d'une période d'interdiction de revente de 18 mois prévue par contrat, sauf dans certains cas qui font exception. Cette participation substantielle qu'elle conserve permettra de faire en sorte que les intérêts de Minto s'harmonisent pleinement avec ceux des porteurs de parts. Minto entend maintenir une participation substantielle à long terme.

- **Équipe de direction expérimentée et conseil indépendant solide.** La FPI emploiera, par l'intermédiaire de la société en commandite, des professionnels de l'immobilier expérimentés pour son équipe de direction et son équipe opérationnelle; il s'agira d'anciens employés de Minto et d'employés qui seront au service à la fois de la FPI et de Minto. Les membres de la haute direction de la FPI comptent ensemble plus de 105 années d'expérience dans la gestion d'actifs ainsi que dans l'acquisition, l'aménagement, le financement et l'exploitation d'immeubles à vocation commerciale. Leur expérience collective chez Minto leur a permis de bien connaître les immeubles initiaux et d'encadrer la réalisation d'acquisitions hors marché de Minto. Minto a l'intention d'internaliser totalement les fonctions de gestion d'actifs et de gestion immobilière au sein de la FPI sans payer de frais de résiliation dès que les actifs de la FPI atteindront une valeur comptable brute de 2,0 milliards de dollars. De plus, le conseil est composé majoritairement de fiduciaires indépendants qui ont une robuste expérience dans le domaine de la gouvernance d'entreprise, des marchés financiers, de l'immobilier, et des questions juridiques et d'audit. Selon la FPI, la grande qualité du conseil des fiduciaires permettra d'assurer une surveillance stratégique de l'équipe de haute direction de la FPI en plus de garantir une solide gouvernance d'entreprise.
- **Paramètres financiers prudents contribuant à la croissance et aux distributions.** La FPI entend verser des distributions en espèces mensuelles prévisibles et durables d'un montant annuel estimatif initial de 0,41 \$ par part, ce qui permettra aux porteurs de parts d'obtenir un rendement des distributions en espèces de 2,83 % et un ratio de distribution d'environ 65 % des FPAEA prévus de la FPI pour la période prévisionnelle. D'après les prévisions de la direction, le ratio de la dette consolidée sur la valeur comptable brute de la FPI sera d'environ 47 % immédiatement après la clôture. L'endettement porte intérêt à un taux d'intérêt moyen pondéré d'environ 3,17 % et a une durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de 6,2 ans. Une tranche d'environ 95 % de l'endettement initial sera composée d'une dette à terme à taux fixe, dont environ 77 % sont des prêts hypothécaires assurés par la SCHL, à des taux d'intérêt sensiblement inférieurs à ceux des prêteurs hypothécaires traditionnels. De surcroît, les risques liés au renouvellement des prêts hypothécaires assurés par la SCHL baissent étant donné que l'assurance demeure intacte pour toute la période d'amortissement du prêt, laquelle s'échelonne normalement de 25 à 40 ans, ce qui, conjointement avec les taux d'intérêt moins élevés, permet d'atténuer l'exposition de la FPI au risque de taux d'intérêt dans un contexte où les taux d'intérêt sont à la hausse. La direction estime que puisque le ratio de distribution des FPAEA et le profil d'endettement sont tous deux prudents, ils contribueront à la croissance et aux distributions de la FPI, lui conférant la souplesse financière nécessaire pour concrétiser des occasions de croissance par voie de densification, de repositionnements et d'acquisitions.

Se reporter aux rubriques « Faits saillants du placement » et « Facteurs de risque ».

Stratégies de croissance

Occasions de croissance interne

La direction est d'avis que les immeubles initiaux ont le potentiel de produire une croissance interne substantielle des flux de trésorerie. Les loyers moyens pondérés actuels appliqués dans les immeubles initiaux sont inférieurs à la vision de la direction quant aux loyers sur le marché, ce qui représente des gains sur bail estimatifs d'environ 5,1 millions de dollars sur une base annualisée. Compte tenu des ASTL qui sont attendues pour les immeubles situés en Ontario (soit 93 % des immeubles initiaux selon le REN), la direction estime que les immeubles initiaux présentent un solide potentiel de croissance intégré. Qui plus est, la direction s'attend à ce que les loyers appliqués dans les marchés dans lesquels se trouvent les immeubles initiaux continuent d'augmenter dans l'avenir dans un contexte de maintien de la conjoncture économique et des tendances démographiques favorables. Selon la direction, les facteurs qui précèdent positionnent la FPI pour pouvoir faire croître de façon marquée les produits tirés de la location.

La FPI exploitera le savoir-faire de son équipe de direction ainsi que de son équipe de gestion des actifs et de gestion immobilière afin de gérer proactivement chacun des immeubles initiaux de façon à en optimiser le rendement opérationnel et le rendement financier. La direction est d'avis qu'une approche de gestion active et rigoureuse permettra à la FPI de faire croître le REN en optimisant les produits des activités ordinaires et en tirant profit des occasions continues de réduction des coûts.

De plus, la direction évaluera et examinera activement les occasions de densification et de repositionnements. Elle opétera pour des projets qui accroissent la valeur liquidative de la FPI. Au cours des cinq dernières années, Minto a encadré l'affectation de plus de 98 millions de dollars au titre des dépenses en immobilisations aux fins de maintien et d'amélioration d'immeubles détenus en copropriété ou en partenariat avec des tierces parties; elle sait donc bien comment relever les défis habituels et coûteux liés aux projets d'infrastructure et a une feuille de route concluante pour ce qui est d'atteindre les objectifs fixés pour l'aménagement en respectant le budget établi, voire en ne l'utilisant pas totalement. L'expérience largement reconnue de Minto dans la rénovation, l'aménagement et le repositionnement permettent à la FPI de mettre en œuvre sa stratégie de croissance. Les occasions de rénovation que la direction recherche doivent accroître les produits des activités ordinaires en apportant des améliorations aux appartements ainsi qu'aux aires communes. À l'heure actuelle, quatre appartements se trouvant dans deux des immeubles initiaux comprenant dans l'ensemble 367 appartements font office d'appartements-témoins pour la rénovation aux fins d'évaluer le potentiel de majoration des loyers. Cinq des immeubles initiaux, comprenant 628 appartements, en sont actuellement à divers stades de rénovation, et quatre des immeubles initiaux comprenant dans l'ensemble plus de 1 000 appartements, sont actuellement évalués dans le but d'en établir l'éventuel potentiel de rénovation au cours des 24 à 36 mois à venir.

Certains immeubles initiaux disposent également de terrains vacants que la direction prévoit pouvoir utiliser dans le cadre d'un aménagement futur d'autres immeubles locatifs multirésidentiels. Le Richgrove-Martin Grove en est actuellement à l'étape des travaux préparatoires à l'aménagement; son zonage est terminé et autorise l'ajout d'une nouvelle tour comprenant environ 225 appartements. Cet aménagement peut, avec d'autres projets éventuels de densification du portefeuille de la FPI (comprenant des terrains excédentaires et des sites à moindre densité), accroître la valeur pour les porteurs de parts dans l'avenir au fur et à mesure que ces sites sont aménagés.

Occasions de croissance externe

Selon la direction, une partie de la croissance externe de la FPI pourrait être réalisée grâce aux immeubles locatifs multirésidentiels qui seraient acquis auprès de Minto. Minto détient une participation proportionnelle d'environ 510 millions de dollars dans d'autres immeubles locatifs multirésidentiels, d'une valeur de près de 1,7 milliard de dollars (la « **participation actuelle** ») dont elle assure la gestion au nom d'investisseurs tiers, lesquels sont bien situés dans des centres urbains attrayants, surtout à Toronto et à Ottawa.

Conformément à la convention d'alliance stratégique, la FPI aura un droit de première occasion (un « **DPO** ») à l'égard d'acquisitions d'immeubles multirésidentiels et d'occasions de placement que Minto aura relevées (à l'exception des « **occasions exclues** ») (chacune, une « **occasion** ») ainsi qu'à l'égard de toute occasion rejetée par la FPI aux termes du DPO et acquise par la suite par Minto (chacun, un « **immeuble détenu par la suite** ») dont Minto a la propriété exclusive directe ou indirecte et dont elle souhaite se départir. Pour chacun des immeubles locatifs multirésidentiels dans lesquels Minto continuera de détenir une participation à la clôture, ce qui, pour plus de précisions, comprend les participations actuelles, Minto n'est pas en mesure d'accorder de DPO en raison des modalités des ententes de copropriété ou de partenariat applicables. Toutefois, comme Minto a l'intention de faire de la FPI, avec le temps, son unique vecteur pour détenir la totalité de ses avoirs canadiens en immeubles locatifs multirésidentiels productifs de revenu, conformément à la convention d'alliance stratégique, Minto s'efforcera de favoriser l'acquisition par la FPI des participations actuelles ou des immeubles

détenus par la suite qui ne sont pas assujetties à un DPO (collectivement, les « **participations de Minto** ») en acceptant d'aviser la FPI si elle entend vendre une participation de Minto et de s'entretenir avec la FPI d'une telle vente, comme Minto pourra à l'occasion le faire aux termes de ses ententes de copropriété ou de partenariat applicables. De plus, compte tenu des liens que Minto entretient de longue date avec ses partenaires institutionnels, la FPI pourrait également avoir un avantage concurrentiel si elle acquiert, dans l'avenir, la participation des partenaires institutionnels de Minto dans des actifs détenus aux termes d'ententes de copropriété et de partenariat puisque les investisseurs institutionnels tiers examinent périodiquement les solutions qui s'offrent à eux pour combler leurs besoins en liquidités.

La FPI entend également mettre à profit le réseau étendu et la plateforme de Minto pour mettre en œuvre une stratégie d'acquisition rigoureuse. Minto a un grand savoir-faire pour ce qui est de rechercher des occasions d'acquisition et de les concrétiser; elle a réalisé depuis 2010 des opérations visant des immeubles multirésidentiels d'une valeur globale de 1,9 milliard de dollars, dont environ 900 millions de dollars représentent des acquisitions hors marché. La FPI s'attend à cibler des immeubles locatifs multirésidentiels de grande qualité qui sont situés dans des centres urbains partout au Canada. Elle entend faire l'acquisition d'immeubles qui sont stabilisés et qui ne nécessitent pas de grands travaux d'entretien ni d'importantes dépenses en immobilisations à court terme pour maintenir leur présence sur le marché, ainsi que d'immeubles qui sont stabilisés et présentent des occasions de densification et/ou d'immeubles sous-administrés ayant un potentiel de valeur ajoutée à court terme. La FPI continuera de cibler des opérations hors marché et, le cas échéant, elle optera pour certaines occasions d'aménagement. Après la clôture, la FPI aura la capacité d'acquérir des actifs s'élevant jusqu'à environ 200 millions de dollars sans accéder aux marchés boursiers. La FPI estime que, grâce à son expérience et son savoir-faire en matière de gestion professionnelle, elle pourra accroître le rendement de ces immeubles et réaliser une croissance attrayante de leurs flux de trésorerie et de leur valeur liquidative.

Se reporter à la rubrique « Stratégies de croissance de la FPI ».

Les immeubles initiaux

Les immeubles initiaux se composent d'un portefeuille de 22 immeubles multirésidentiels productifs de revenu dont MPI est actuellement le propriétaire exploitant, et qui comprennent 4 279 appartements. Les immeubles initiaux sont composés d'actifs situés à Toronto, à Ottawa, à Calgary et à Edmonton. Tous les immeubles se trouvent dans des pôles recherchés ou dans des secteurs prisés du centre-ville qui se trouvent à proximité des services de transport en commun et des commodités offertes localement. Les immeubles initiaux comprennent, entre autres, le Minto Yorkville situé dans le quartier huppé de Yorkville de Toronto ainsi que le Minto Roehampton situé dans le secteur Yonge Eglinton de Toronto, le 620 Martin Grove Road situé au cœur d'Etoibicoke et le The Carlisle et le Minto one80five situés dans le quartier central des affaires d'Ottawa. Selon la direction, les immeubles initiaux permettent aux investisseurs d'obtenir une exposition unique à des immeubles de grande qualité situés dans les principaux centres urbains et dotés d'une excellente accessibilité piétonnière, d'après le site walkscore.com, et représentent une occasion de placement attrayante à long terme.

Le tableau qui suit renferme certains renseignements concernant les immeubles initiaux au 31 mars 2018 :

N°	Immeuble	Ville	Nombre total d'appartements	Année de construction	Superficie locative nette (en pi ²)	Taille moyenne des appartements (en pi ²) ⁽¹⁾	Type d'actif	Taux d'occupation physique (%) ⁽¹⁾	Loyer mensuel moyen ⁽¹⁾	Loyer mensuel moyen par pi ² ⁽²⁾
Ontario										
1.	Richgrove 7 & 21 Richgrove Drive	Toronto	258	1969	249 682	968	Immeuble de grande hauteur	98,4 %	1 539 \$	1,59 \$
2.	Martin Grove 620 Martin Grove Road	Toronto	237	2011	140 194	592	Immeuble de grande hauteur	100,0 %	910 \$	1,54 \$
3.	Minto Yorkville ⁽³⁾ 61 Yorkville Avenue	Toronto	181	2004	177 765 ⁽⁴⁾	981	Immeuble de grande hauteur	98,7 % ⁽⁵⁾	3 858 \$	3,93 \$
4.	Roehampton ⁽⁵⁾ 150 Roehampton Avenue	Toronto	148	2007	95 513	634	Immeuble de grande hauteur	98,1 %	1 885 \$	2,97 \$
5.	Minto one80five ⁽³⁾ 185, rue Lyon Nord	Ottawa	417	1988	286 979	696	Immeuble de grande hauteur	99,3 %	1 636 \$	2,35 \$
6.	Parkwood Hills Garden Homes & Townhomes Divers : Meadowlands, Chesterton, Bowhill, Deer Park, Forest Park, Fisher	Ottawa	393	1968 ⁽⁶⁾	471 909	1 201	Immeuble de faible hauteur	99,5 %	1 433 \$	1,19 \$
7.	Aventura 18 et 20, promenade Deerfield	Ottawa	354	1983	241 494	682	Immeuble de grande hauteur	99,2 %	1 117 \$	1,64 \$
8.	Huron 1339, promenade Meadowlands Est	Ottawa	251	1971	193 677	772	Immeuble de grande hauteur	98,4 %	1 244 \$	1,61 \$
9.	Seneca 1343, promenade Meadowlands Est	Ottawa	251	1972	193 677	772	Immeuble de grande hauteur	96,8 %	1 240 \$	1,61 \$
10.	Castleview 1755, promenade Riverside	Ottawa	241	1973	171 625	712	Immeuble de grande hauteur	98,3 %	1 335 \$	1,87 \$
11.	Skyline - Garden Homes, Maisonnées and Walkups 24-58, rue Northview et 25-33, 34, 35, 36, 38-44, promenade Eleanor	Ottawa	227 ⁽⁷⁾	1972 ⁽⁶⁾	210 087	925	Immeuble de faible hauteur	97,8 %	1 283 \$	1,39 \$
12.	The Carlisle 221, rue Lyon Nord et 440, avenue Laurier Ouest	Ottawa	191	1985	260 221 ⁽⁸⁾	1 134	Immeuble de grande hauteur	99,0 %	1 834 \$	1,62 \$
13.	Castle Hill 1000, croissant Castle Hill	Ottawa	176	1971	135 589	770	Immeuble de grande hauteur	95,5 %	1 209 \$	1,57 \$
14.	Grenadier 1129, promenade Meadowlands Est	Ottawa	157	1963	108 241	689	Immeuble de grande hauteur	96,2 %	1 043 \$	1,51 \$
15.	Tanglewood 1-27 et 12-26, promenade Woodfield	Ottawa	122	1975	116 748	957	Immeuble de faible hauteur	99,2 %	1 282 \$	1,34 \$
16.	Eleanor 30, promenade Eleanor	Ottawa	117	1973	85 855	734	Immeuble de grande hauteur	98,3 %	1 181 \$	1,61 \$
17.	Frontenac 1192, promenade Meadowlands Est	Ottawa	104	1962	62 764	604	Immeuble de grande hauteur	96,2 %	1 027 \$	1,70 \$
18.	Stratford 1186, promenade Meadowlands Est	Ottawa	59	1962	38 812	558	Immeuble de grande hauteur	98,3 %	1 042 \$	1,58 \$
Total pour l'Ontario/moyenne pondérée⁽⁹⁾			3 884	1979	3 240 832	826		98,4 %	1 378 \$	1,67 \$
Alberta										
19.	Laurier ⁽³⁾ 100 & 200 Quarry Villas SE	Calgary	144	2012	113 103	790	Immeuble de grande hauteur	97,8 %	1 391 \$	1,76 \$
20.	The Lancaster House 10025 115 Street NW	Edmonton	98	1968	71 512	730	Immeuble de grande hauteur	92,8 % ⁽⁵⁾	1 027 \$	1,41 \$
21.	York House 10030 114 Street NW	Edmonton	92	1968	70 292	764	Immeuble de grande hauteur	96,6 % ⁽⁵⁾	1 116 \$	1,46 \$
22.	Hi-Level Place 11005 98 Avenue NW	Edmonton	61	1959	44 331	727	Immeuble de grande hauteur	89,8 % ⁽⁵⁾	965 \$	1,33 \$
Total pour l'Alberta/moyenne pondérée⁽⁹⁾			395	1983	299 238	758		95,0 %	1 165 \$	1,54 \$
Total pour le portefeuille/moyenne pondérée⁽⁹⁾			4 279	1980	3 540 070	820		98,0 %	1 358 \$	1,66 \$

(1) Exclut les appartements meublés et les aires commerciales.

(2) Correspond au loyer mensuel moyen divisé par la taille moyenne des appartements non meublés.

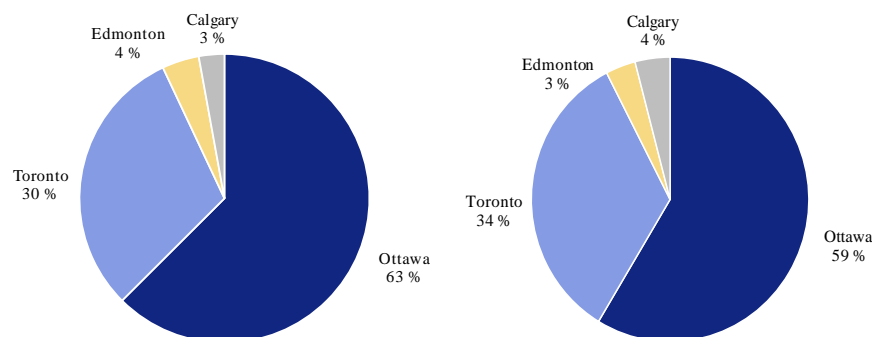
(3) Le nombre d'appartements comptabilisés pour le Roehampton, le Minto Yorkville, le Minto one80five et le The Laurier comprend des appartements meublés, soit environ 31,9 % du total des appartements compris dans ces immeubles. La taille moyenne des appartements, le taux d'occupation, le loyer mensuel moyen et le loyer moyen par pied carré ne tiennent pas compte des appartements meublés.

(4) Comprend des locaux à vocation commerciale de 11 910 pieds carrés.

- (5) Exclut 12 appartements qui sont en cours de rénovation au 31 mars 2018 en face du Minto Yorkville (4), du The Lancaster House (1), du York House (5) et du Hi-Level Place (2). Le taux d'occupation de ces appartements est le suivant : le Minto Yorkville à 93,8 %, le The Lancaster House à 91,8 %, le York House à 91,3 %, le Hi-Level Place à 86,9 % pour un taux d'occupation total du portefeuille de 97,7 %.
- (6) Représente l'année de construction moyenne pondérée.
- (7) Exclut 32 maisonnettes qui ont été endommagées par le feu en mars 2017.
- (8) Comprend des locaux à vocation commerciale de 43 629 pieds carrés.
- (9) L'année de construction moyenne est pondérée en fonction du total des appartements; la taille moyenne des appartements, le taux d'occupation, le loyer mensuel moyen et le loyer moyen mensuel par pied carré sont pondérés en fonction du total des appartements non meublés.

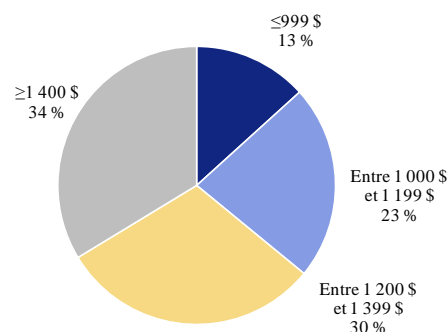
Ventilation géographique

(selon le pourcentage du REN prévisionnel) (en pourcentage d'appartements)⁽¹⁾



Répartition des loyers mensuels

(selon le pourcentage d'appartements)



(1) La valeur d'expertise exclut la prime de portefeuille

Se reporter à la rubrique « Les immeubles initiaux ».

Évaluation des immeubles initiaux

MPI a retenu les services de Groupe Altus Limitée (l'« **évaluateur** ») afin qu'il lui fournisse une évaluation indépendante de la juste valeur marchande des immeubles initiaux (l'« **évaluation** »). L'évaluateur n'a reçu aucune directive restrictive. Dans l'évaluation, laquelle est datée du 22 mai 2018, l'évaluateur a estimé la valeur marchande totale des immeubles initiaux en tant que portefeuille à 1,179 milliard de dollars, ce qui inclut une prime de portefeuille de 5 % (ou une valeur marchande totale de 1,123 milliard de dollars, compte tenu de la valeur marchande de chacun des immeubles initiaux et compte non tenu de la prime de portefeuille).

Se reporter à la rubrique « Évaluation des immeubles initiaux ».

Stratégie d'emprunt et endettement

La FPI tentera de maintenir un profil d'endettement prudent, essentiellement dans le but de minimiser le coût total de financement, de maintenir un solde conforme au tableau des échéances de la dette et de procurer suffisamment de liquidités pour permettre à la FPI de mener à bien son plan stratégique. La FPI a l'intention d'utiliser le financement hypothécaire à taux fixe à long terme qu'elle a obtenu principalement pour les immeubles stabilisés et d'utiliser le financement à taux variable à court terme dont elle dispose dans certaines circonstances appropriées, notamment aux fins d'acquisition ou de repositionnement (en attendant d'obtenir du financement à long terme) et pour ses besoins de trésorerie généraux.

La direction s'attend à ce que l'endettement de la FPI totalise environ 520 millions de dollars à la clôture et à ce qu'il consiste en la dette prise en charge de 236,4 millions de dollars, en des parts de catégorie C de 229,8 millions de dollars, en un prélèvement d'un montant de 28,5 millions de dollars sur une facilité de crédit et en un billet non garanti d'un montant de 25,7 millions de dollars, ce qui représentera un ratio de la dette consolidée sur la valeur comptable brute d'environ 47 % immédiatement après la clôture. À l'heure actuelle, la direction vise un ratio de la dette sur la valeur comptable brute cible qui se situe entre 50 % et 55 %.

À la clôture, la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance et le taux d'intérêt réel moyen pondéré de l'endettement total de la FPI devraient être d'environ 6,2 ans et de 3,17 %, respectivement. Environ 95 % de l'endettement initial consistera en des emprunts à terme à taux fixe, dont environ 77 % sont assurés par la SCHL, assortis de taux d'intérêt nettement inférieurs à ceux fixés par les prêteurs hypothécaires traditionnels. Le risque de renouvellement des hypothèques existantes assurées par la SCHL est moindre du fait que l'assurance reste valide pendant toute la période d'amortissement du prêt, laquelle s'étend généralement sur une période de 25 ans à 40 ans, ce qui, combiné aux taux d'intérêt plus faibles, atténue le

risque associé aux taux d'intérêt auquel est assujettie la FPI en période de hausse des taux d'intérêt. La direction estime que le ratio de distribution des FPAEA de la FPI raisonnable et le profil d'endettement prudent procureront à celle-ci la souplesse financière nécessaire pour saisir des débouchés commerciaux au moyen d'opérations de densification, de repositionnement et d'acquisition.

La FPI a signé une lettre d'engagement avec deux banques à charte canadiennes aux termes de laquelle les prêteurs s'engagent à consentir une facilité de crédit à la FPI à la clôture. La facilité de crédit est une facilité de crédit renouvelable garantie d'un montant maximal disponible de 150 millions de dollars. Le montant réel disponible aux termes de la facilité de crédit ne doit pas dépasser le montant le moins élevé entre le montant visé dans la lettre d'engagement et le résultat du calcul de disponibilité fondé sur un ratio prêt/valeur maximal prédéterminé et un ratio de couverture du service de la dette minimal pour les immeubles garantis par la facilité de crédit, tout cela calculé sur une base trimestrielle. Immédiatement après la clôture, en fonction du calcul de disponibilité dont il a été question précédemment et des montants qui devraient être prélevés sur la facilité de crédit à la clôture correspondant à environ 28,5 millions de dollars, le montant maximal disponible aux termes de la facilité de crédit sera de 121,5 millions de dollars.

Se reporter à la rubrique « Stratégie d'emprunt et endettement ».

Dette conservée

La direction estime que le montant total de l'endettement se rapportant aux immeubles initiaux avoisinera 520 millions de dollars à la clôture. MPI conservera une partie de cette dette, soit un montant d'environ 229,8 millions de dollars (la « **dette conservée** »). La dette conservée est garantie par une charge grevant certains des immeubles initiaux. La dette conservée ne sera pas prise en charge par la société en commandite et demeurera une dette de MPI. En rapport avec la dette conservée, une entité détenue en propriété exclusive et contrôlée par MPI détiendra les parts de catégorie C de la société en commandite sur lesquelles elle recevra des distributions prioritaires. MPI prendra en charge les paiements de l'intérêt et du capital ainsi que tous les autres paiements qui seraient exigibles à l'égard de la dette conservée. Le montant des distributions de la société en commandite sur les parts de catégorie C, s'il y en a, devrait suffire pour effectuer ces paiements. Se reporter aux rubriques « La société en commandite » et « Participation conservée ».

Participation conservée

Après la clôture, le porteur de la participation conservée sera propriétaire, dans l'ensemble, d'environ 22,9 millions de parts de catégorie B, représentant une participation totale d'environ 62,4 % dans la FPI ou d'environ 56,8 % si l'option de surallocation est exercée intégralement (dans chaque cas, établie dans l'hypothèse où toutes les parts de catégorie B sont échangées contre des parts). Les parts de catégorie B pourront être échangées contre des parts de la FPI (à raison d'une pour une, sous réserve des ajustements antidilution usuels) et seront financièrement équivalentes à celles-ci. La FPI émettra des parts spéciales comportant droit de vote dans le cadre de l'émission des parts de catégorie B. Chacune des parts spéciales comportant droit de vote comportera un droit de vote pouvant être exercé aux assemblées des porteurs de parts de la FPI. Minto a l'intention de conserver une participation importante dans la FPI à long terme.

Se reporter à la rubrique « Participation conservée ».

Période de suspension

Sous réserve du consentement de TD et de BMO, pour le compte des preneurs fermes, et du conseil (qui ne peuvent déraisonnablement le refuser ou le retarder), le porteur de la participation conservée a accepté que sa participation conservée soit assujettie à une période de suspension contractuelle d'une durée de 18 mois suivant la clôture.

Convention relative aux droits des investisseurs / Droit de mise en candidature

En vertu de la convention relative aux droits des investisseurs, et comme le prévoit la déclaration de fiducie, le porteur de la participation conservée aura le droit de présenter un certain nombre de candidatures aux postes de fiduciaires (ces candidatures seront soumises à l'élection avec les autres candidatures aux assemblées annuelles des porteurs de parts), selon : (i) la proportion des parts en circulation détenues par le porteur de la participation conservée (établie dans l'hypothèse où toutes les parts de catégorie B sont échangées contre des parts), qu'il les détienne directement ou indirectement, au moment de la mise en candidature, et (ii) la taille du conseil des fiduciaires. À la clôture, on s'attend à ce que le porteur de la participation conservée soit propriétaire, dans l'ensemble, d'environ 62,4 % des parts en circulation (suivant l'hypothèse que toutes les parts de catégorie B sont échangées contre des parts); il aura donc le droit de nommer trois des sept fiduciaires de la FPI. Tant que Michael Waters sera chef de la direction de la FPI, il sera l'un des candidats du porteur de la participation conservée.

La convention relative aux droits des investisseurs procurera au porteur de la participation conservée un droit d'inscription aux termes d'une clause d'entraînement lui permettant d'exiger l'ajout par la FPI des parts (y compris des parts pouvant être émises dans le cadre de l'échange des parts de catégorie B) détenues par le porteur de la participation conservée à tout placement futur réalisé par la FPI (à compter de la date tombant 18 mois suivant la clôture, sauf stipulation contraire par le conseil, ou par TD et BMO, au nom des preneurs fermes) au moyen d'un prospectus pouvant être déposé auprès des organismes de réglementation en valeurs mobilières du Canada. La convention relative aux droits des investisseurs confèrera également au porteur de la participation conservée un droit d'inscription sur demande (pouvant être exercé à compter de la date tombant 18 mois suivant la clôture, sauf stipulation contraire par le conseil, ou par TD et BMO, au nom des preneurs fermes) lui permettant d'obliger la FPI à déployer des efforts raisonnables sur le plan commercial pour déposer auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières pertinentes un ou plusieurs prospectus visant des parts détenues (ou pouvant être émises au moment de l'échange des parts de catégorie B) par le porteur de la participation conservée aux fins de placement, à condition que ce droit d'inscription sur demande ne soit exercé qu'une fois par année civile et qu'il vise un nombre de parts dont on pourrait raisonnablement s'attendre à ce qu'elles génèrent un produit brut d'au moins 20 millions de dollars.

La convention relative aux droits des investisseurs stipulera que le porteur de la participation conservée, aussi longtemps qu'il continuera de détenir la propriété, dans l'ensemble, d'au moins 10 % des parts en circulation (suivant l'hypothèse que toutes les parts de catégorie B sont échangées contre des parts) aura des droits préférentiels de souscription à l'égard des parts, des parts de catégorie B ou d'autres titres que la FPI ou la société en commandite (ou toute autre filiale) envisage d'émettre, afin de maintenir sa participation proportionnelle dans la FPI. Les droits préférentiels de souscription ne s'appliqueront pas à certaines émissions exclues.

Tant que le porteur de la participation conservée sera propriétaire, dans l'ensemble, directement ou indirectement, d'au moins 10 % des parts en circulation (suivant l'hypothèse que toutes les parts de catégorie B sont échangées contre des parts), le porteur de la participation conservée aura des droits d'offre forcée relativement à la vente par la FPI de sa participation dans la société en commandite.

Se reporter à la rubrique « Participation conservée — Convention relative aux droits des investisseurs ».

Fiduciaires et membres de la haute direction

Le tableau suivant présente le nom, le lieu de résidence, les postes occupés au sein de la FPI et l'occupation principale des fiduciaires de la FPI.

Nom et municipalité de résidence	Poste occupé auprès de la FPI	Occupation principale
ROGER GREENBERG Ottawa (Ontario)	Fiduciaire et président du conseil	Président directeur du conseil de The Minto Group; président directeur du conseil et directeur général du Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG)
MICHAEL WATERS Ottawa (Ontario)	Fiduciaire et chef de la direction	Chef de la direction de The Minto Group
ALLAN KIMBERLEY ⁽¹⁾ Toronto (Ontario)	Fiduciaire principal (indépendant)	Administrateur de sociétés; ancien vice-président du conseil et directeur général de Marchés mondiaux CIBC
HEATHER KIRK ⁽¹⁾⁽²⁾ Toronto (Ontario)	Fiduciaire (indépendante)	Administratrice de sociétés; ancienne directrice générale, Recherche sur les titres de capitaux propres, BMO Marchés des capitaux
JACQUELINE MOSS ⁽⁴⁾ Toronto (Ontario)	Fiduciaire (indépendante)	Administratrice de sociétés; administratrice et présidente du comité des ressources humaines de la Société ontarienne de gestion des placements; ancienne vice-présidente directrice, Stratégie et développement des affaires, vice-présidente directrice, Ressources humaines, et vice-présidente principale, Affaires juridiques (Canada), auprès de la CIBC
SIMON NYILASSY ⁽²⁾⁽³⁾ Toronto (Ontario)	Fiduciaire (indépendant)	Fondateur et chef de la direction de Marigold & Associates Inc.; président, chef de la direction et administrateur de CHC Student Housing Corp.
PHILIP ORSINO Toronto (Ontario)	Fiduciaire	Administrateur de sociétés; administrateur et président du comité d'audit de Minto Holdings Inc.; administrateur de la Banque de Montréal; administrateur et président du comité d'audit de Hydro One; ancien président et chef de la direction de Jeld-Wen Inc.

Notes :

- (1) Membre du comité d'audit.
- (2) Membre du comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature.
- (3) Président du comité d'audit.
- (4) Présidente du comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature.

Le tableau qui suit présente le nom, le lieu de résidence et le poste occupé au sein de la FPI de chaque membre de la haute direction de la FPI à la clôture :

Nom et municipalité de résidence	Poste occupé au sein de la FPI
MICHAEL WATERS Ottawa (Ontario)	Chef de la direction
ROBERT PIKE Mississauga (Ontario)	Président et chef de l'exploitation
JULIE MORIN Ottawa (Ontario)	Chef des finances
JAIME MCKENNA Ottawa (Ontario)	Chef des placements
GEORGE VAN NOTEN Ottawa (Ontario)	Vice-président principal, Exploitation

Se reporter à la rubrique « Fiduciaires et membres de la haute direction de la FPI ».

Ententes conclues avec Minto

À la clôture, la FPI et Minto concluront certaines conventions régissant leur relation après la clôture, lesquelles sont décrites ci-après. Se reporter également à la rubrique « Ententes conclues avec Minto ».

Convention de soutien administratif

Les membres de la direction de la FPI et certains gestionnaires d'actifs qui exercent des fonctions de gestion des actifs concluront des contrats d'emploi dans une double fonction avec la FPI (par l'intermédiaire de la société en commandite) et MPI (ou un membre du même groupe qu'elle). De la même façon, certains employés qui assument des fonctions de gestion des immeubles concluront des contrats d'emploi dans une double fonction avec la FPI (par l'intermédiaire de la société en commandite) et MPI (ou un membre du même groupe qu'elle) tandis que d'autres employés qui assurent la prestation de services uniquement à la FPI seront à l'emploi exclusif de celle-ci. À la clôture, la FPI devrait compter environ 195 employés, dont environ 105 seront à l'emploi exclusif de la FPI et environ 90 auront des contrats d'emploi dans une double fonction. Se reporter à la rubrique « Rémunération des membres de la haute direction — Contrats d'emploi ». Conformément aux modalités de la convention de soutien administratif, MPI et les membres du même groupe qu'elle fourniront d'autres services administratifs à la FPI nécessaires à son exploitation et qui ne lui sont pas fournis par ses membres de la direction et ses employés. L'étendue des services fournis aux termes de la convention de soutien administratif devrait diminuer au fil du temps à mesure que la FPI développe sa capacité de s'occuper à l'interne d'un plus grand nombre de services.

Les services administratifs essentiels à l'exploitation de la FPI (qui ne sont pas fournis par des membres de la direction et des employés de la FPI, qu'ils soient uniquement à l'emploi de la FPI ou qu'ils occupent une double fonction) seront fournis par MPI et les membres du même groupe qu'elle suivant une formule de recouvrement des coûts, aux termes de la convention de soutien administratif. Pendant la première année de validité de la convention de soutien administratif, MPI et les membres du même groupe qu'elle toucheront une rémunération fixe de 0,5 million de dollars en contrepartie des services administratifs rendus (y compris les frais et les dépenses remboursables, mais à l'exception de la TVH). Par la suite, les honoraires liés à la prestation de ces services administratifs seront inclus dans le budget alors en vigueur à l'égard des services administratifs, lequel est approuvé annuellement par les fiduciaires indépendants de la FPI. Toutefois, les honoraires ne devront en aucun cas, pendant la période initiale restante de la convention de soutien administratif, conjointement avec les autres frais généraux et administratifs et les dépenses remboursables engagés par la FPI et ses filiales (exception faite des frais et dépenses relatifs à une société ouverte), excéder 0,32 % de la VCB. Le calcul validant l'atteinte de ce seuil se fera chaque trimestre dans les états financiers consolidés de la FPI, comme l'approuve le conseil, et MPI remboursera tout paiement excédentaire dans les 15 jours suivants un préavis à cet effet qui lui est remis par la FPI.

La durée de validité de la convention de soutien administratif sera de cinq ans à compter de la clôture. Par la suite, la FPI pourra la renouveler (avec l'approbation des fiduciaires indépendants), à son gré, pour une autre durée de validité de cinq ans sous réserve d'un préavis écrit remis à MPI au moins 180 jours avant l'expiration de la durée de validité initiale, sous réserve du droit de la FPI de mettre fin aux obligations de MPI et des membres du même groupe qu'elle aux termes de la convention de soutien administratif en tout temps pendant la période de renouvellement, sous réserve d'un préavis écrit de 180 jours remis à MPI, sans indemnité de résiliation à payer. Malgré ce qui précède, la FPI et MPI ont toutes deux le droit de résilier la convention de soutien administratif pendant la durée de validité initiale ou pendant la période de renouvellement, sous réserve de la remise d'un préavis écrit d'au moins 180 jours à l'autre partie et sans être tenue de payer une indemnité de résiliation lorsque les actifs de la FPI auront atteint une valeur comptable brute de 2,0 milliards de dollars. Si MPI choisit d'exercer son droit de résilier la convention de soutien administratif en vertu du droit qui lui est conféré précédemment, MPI et les membres du même groupe qu'elle continueront de fournir à la FPI les services prévus aux termes de la convention de soutien administratif pour une période de 90 jours supplémentaires (qui s'ajoutent à la période de 180 jours de préavis) sur demande raisonnable de la FPI afin de faciliter la transition de la prestation de ces services à un autre fournisseur de services ou encore afin d'aider la FPI à reprendre la prestation de ces services à l'interne.

Se reporter à la rubrique « Ententes conclues avec Minto — Convention de soutien administratif ».

Convention de gestion de projets d'aménagement et de construction

À la clôture, la FPI et la société en commandite concluront une convention de gestion de projets d'aménagement et de construction avec MPI aux termes de laquelle cette dernière (ou un membre du même groupe qu'elle) disposera de l'option exclusive d'offrir des services de gestion de projets d'aménagement et de construction à l'intention des projets

d'aménagement présentés à la FPI par Minto et qui sont entrepris par la FPI (les « **immeubles applicables détenus à des fins d'aménagement** »).

MPI a convenu de fournir les services de gestion de projets d'aménagement en contrepartie d'une rémunération correspondant à 4 % des coûts essentiels et accessoires, à l'exception du coût d'acquisition des terrains et de l'intérêt, exclusivement à l'égard des immeubles applicables détenus à des fins d'aménagement pendant la première année de validité de la convention de gestion de projets d'aménagement et de construction. MPI a convenu de fournir les services de gestion de projets de construction en contrepartie d'une rémunération correspondant à 3 % des coûts essentiels, exclusivement à l'égard des immeubles applicables détenus à des fins d'aménagement pendant la première année de validité de la convention de gestion de projets d'aménagement et de construction. Les honoraires de gestion de l'aménagement et les honoraires de gestion des travaux de construction seront chacun revus chaque année par la FPI (tel que déterminé par les fiduciaires indépendants) et seront rajustés à l'égard des nouveaux projets, s'il y a lieu, afin de se conformer aux normes du marché pour des services de nature similaire au moment en cause. Pour plus de précision, les honoraires exigés pour un immeuble applicable détenu à des fins d'aménagement en particulier s'appliqueront pour toute la durée du projet et les rajustements annuels des honoraires applicables précités s'appliqueront exclusivement aux nouveaux projets et n'auront aucune incidence sur les honoraires initiaux applicables à un projet déjà commencé.

La durée de validité de la convention de gestion de projets d'aménagement et de construction coïncidera avec celle de la convention d'alliance stratégique, sous réserve que MPI et les membres du même groupe qu'elle pourraient décider de mettre fin à la convention de gestion de projets d'aménagement et de construction à la fin de sa durée de validité initiale moyennant un préavis écrit d'au moins 180 jours remis à la FPI. Même si la convention de gestion de projets d'aménagement et de construction expire ou est résiliée (sauf pour motif valable), elle continuera de s'appliquer à tout projet ayant été entrepris avant son expiration ou sa résiliation, et ce, jusqu'à ce que le projet soit achevé.

Se reporter à la rubrique « Ententes conclues avec Minto — Convention de gestion de projets d'aménagement et de construction ».

Convention d'alliance stratégique

La convention d'alliance stratégique permettra la création d'une série de droits et d'obligations entre la FPI et Minto (et certaines de ses filiales) en vue d'établir une relation commerciale et d'exploitation privilégiée et mutuellement profitable. La convention d'alliance stratégique conférera des droits importants à la FPI (et imposera des obligations importantes à Minto) qui devraient contribuer grandement à sa courbe de croissance.

Conformément à la convention d'alliance stratégique, la FPI aura un DPO sur toutes les occasions ciblées par Minto ainsi que sur les immeubles détenus par la suite appartenant directement ou indirectement à Minto et qu'elle souhaite vendre. Pour les participations actuelles, Minto n'est pas en mesure d'accorder de DPO en raison des modalités des ententes de copropriété ou de partenariat applicables. Toutefois, comme Minto a l'intention de faire de la FPI, avec le temps, son unique vecteur pour détenir la totalité de ses avoirs canadiens en immeubles locatifs multirésidentiels productifs de revenu, conformément à la convention d'alliance stratégique, Minto s'efforcera de favoriser l'acquisition par la FPI des participations de Minto (étant entendu qu'elles ne sont pas assujetties à un DPO) en acceptant d'aviser la FPI si elle entend vendre une participation de Minto et de s'entretenir avec la FPI d'une telle vente, comme Minto pourra à l'occasion le faire aux termes de ses ententes de copropriété ou de partenariat applicables. Compte tenu des liens que Minto entretient de longue date avec ses partenaires institutionnels, la FPI pourrait également avoir un avantage concurrentiel si elle acquiert, dans l'avenir, la participation des partenaires institutionnels de Minto dans des actifs détenus aux termes d'ententes de copropriété et de partenariat puisque les investisseurs institutionnels tiers examinent périodiquement les solutions qui s'offrent à eux pour combler leurs besoins en liquidités.

La convention d'alliance stratégique demeurera valide jusqu'à la dernière des occurrences suivantes à survenir : (i) la résiliation de la convention de soutien administratif, et (ii) la détention de moins de 33 % des titres de capitaux propres par le porteur de la participation conservée (après dilution et dans l'hypothèse où toutes les parts de catégorie B sont échangées contre des parts).

Se reporter à la rubrique « Ententes conclues avec Minto — Convention d'alliance stratégique ».

Convention de non-concurrence et de non-sollicitation

Conformément aux modalités de la convention de non-concurrence et de non-sollicitation, sous réserve de certaines exceptions et sauf si les fiduciaires indépendants de la FPI y consentent, pendant la durée de validité de la convention de soutien administratif, MPI et les membres du même groupe qu'elle conviennent de ne pas faire ce qui suit : (i) solliciter directement un employé actuellement à l'emploi de la FPI (ce qui, pour plus de certitude, exclut les personnes ou les

membres de la direction à l'emploi de la FPI et de MPI ou d'un membre du même groupe qu'elle aux termes des contrats d'emploi dans une double fonction, sous réserve de l'obligation de notification requise de la part des employés qui sont des dirigeants) pour qu'il occupe un emploi relativement à un immeuble qui n'est pas la propriété de la FPI dans lequel MPI ou un membre du même groupe qu'elle détient une participation ou qu'elle gère pour le compte d'un autre client, (ii) créer une autre fiducie de placement immobilier ou une autre entreprise immobilière cotée en bourse ou détenue qui investit principalement dans des immeubles locatifs multirésidentiels au Canada, ou (iii) agir en tant que gestionnaire d'actifs ou promoteur d'une autre fiducie de placement immobilier ou une autre entreprise immobilière cotée en bourse ou détenue qui investit principalement dans des immeubles locatifs multirésidentiels au Canada, ou occuper un rôle similaire au sein d'une telle fiducie ou autre entreprise; sous réserve, toutefois, que si la convention de soutien administratif est résiliée par la FPI en raison d'un cas de défaut par MPI ou un membre du même groupe qu'elle, les dispositions en matière de non-concurrence et de non-sollicitation s'appliquent pour une période de 12 mois suivant la date de la résiliation.

Se reporter à la rubrique « Ententes conclues avec Minto — Convention de non-concurrence et de non-sollicitation ».

Licence relative à l'utilisation de la dénomination Minto

Minto confèrera à la FPI et à la société en commandite le droit d'utiliser la dénomination et la marque de commerce « Minto » ainsi que les marques et les concepts connexes aux termes d'un contrat de licence d'utilisation de marques de commerce sans redevance non exclusive devant être conclu à la clôture. Minto pourra résilier le contrat de licence à tout moment au moyen d'un préavis écrit de 180 jours après l'expiration de la convention de soutien administratif. Moyennant un préavis écrit, la FPI peut résilier le contrat à tout moment sans versement supplémentaire à Minto.

Se reporter à la rubrique « Ententes conclues avec Minto — Licence relative à l'utilisation de la dénomination Minto ».

Acquisition des immeubles initiaux

La société en commandite fera l'acquisition d'une participation de 100 % dans les immeubles initiaux. De manière générale, la FPI utilisera le produit tiré du placement pour régler le prix d'achat de l'acquisition indirecte des immeubles initiaux. Avant l'acquisition par la FPI de cette participation, la société en commandite se financera à l'aide de l'émission au porteur de la participation conservée de parts de catégorie B et à l'aide de l'émission à l'entité détenue en propriété exclusive et contrôlée par MPI de parts de catégorie C. La société en commandite prendra en charge certaines dettes actuelles se rapportant aux immeubles initiaux (mais pas la dette conservée), refinancera certains des immeubles initiaux et émettra deux billets en faveur de MPI d'un capital de 28,5 millions de dollars et de 25,7 millions de dollars, respectivement. À la clôture, la société en commandite fera un prélèvement sur la facilité de crédit afin de payer le billet de 28,5 millions de dollars émis en faveur de MPI.

La convention d'achat renfermera les déclarations et garanties habituelles qui figurent dans les contrats d'achat pour des actifs immobiliers semblables négociés entre des vendeurs et des acheteurs avertis qui traitent sans lien de dépendance. Certaines des déclarations et garanties seront assorties de réserves quant à la connaissance de certains éléments (après enquête raisonnable), à leur importance relative et à leur divulgation. MPI fera et donnera, des déclarations et garanties, s'il y a lieu, en faveur de la FPI ou de la société en commandite, ou des deux, en ce qui la concerne et en ce qui concerne les immeubles initiaux et les entités cédées.

MPI indemnifiera la FPI et la société en commandite, s'il y a lieu, pour les manquements à ses engagements et à ses déclarations et garanties; toutefois, aucune réclamation aux termes de l'indemnité ne pourra être faite avant qu'une perte n'ait atteint à elle seule 50 000 \$ ou que les pertes globales n'aient atteint 750 000 \$. La responsabilité maximale totale de MPI aux termes de la convention d'achat sera limitée à la valeur du produit net du placement. À titre de garantie pour ses obligations aux termes de la convention d'achat, le porteur de la participation conservée mettra en gage en faveur de la FPI ou de la société en commandite, selon le cas, pour une période de 18 mois suivant la clôture, le nombre de parts de catégorie B, ou de parts contre lesquelles les parts de catégorie B auront été échangées, correspondant à la valeur de l'indemnité limite. De plus, MPI et Minto ont convenu de fournir certaines indemnités à la FPI relativement à certaines questions fiscales liées à la cession des immeubles initiaux et ce, pour une période de quinze ans. La FPI souscrira une assurance responsabilité de six ans à l'égard du prospectus qui couvrira les fiduciaires et les dirigeants de la FPI, la FPI et MPI (selon cet ordre de priorité), sous réserve des franchises et limites habituelles et d'autres modalités.

Se reporter à la rubrique « L'acquisition ».

Sommaire des informations financières prévisionnelles

Les prévisions financières ont été établies par la direction de la FPI, en fonction d'hypothèses en date du 14 mai 2018. Les prévisions ont été établies conformément aux principes d'évaluation et de présentation des IFRS et tiennent compte des principales méthodes comptables qui devraient être appliquées par la FPI. Les prévisions ont été établies en fonction d'hypothèses qui reflètent le plan d'action que prévoit adopter la direction à l'égard de la FPI pour les périodes couvertes, selon le jugement de la direction quant à l'ensemble des conditions économiques les plus probables. Les prévisions ont été établies compte tenu du placement et des autres transactions envisagées dans le présent prospectus qui seront conclues avant la clôture ou en parallèle à celle-ci. **Bien que les hypothèses ayant servi à l'établissement des prévisions aient été jugées raisonnables par la direction au moment de leur établissement, il est possible qu'elles ne se concrétisent pas comme prévu et des événements et circonstances imprévus pourraient survenir après la date des prévisions. Par conséquent, il existe un risque important que les résultats réels obtenus au cours de la période couverte par les prévisions diffèrent des résultats prévus et que ces différences soient importantes. Se reporter aux rubriques « Énoncés prospectifs » et « Prévisions financières ».**

(en milliers de dollars)

	Trimestres qui seront clos les				Période de 12 mois qui sera close le
	30 septembre 2018	31 décembre 2018	31 mars 2019	30 juin 2019	30 juin 2019
Produits tirés des immeubles de placement	20 409 \$	20 358 \$	20 402 \$	21 048 \$	82 217 \$
Charges					
Charges d'exploitation liées aux immeubles	4 082	4 024	4 158	4 375	16 639
Impôts fonciers	2 289	2 289	2 320	2 320	9 218
Services publics	1 748	1 931	2 275	1 745	7 699
Charges générales et administratives	1 100	1 100	1 100	1 100	4 400
Charges financières					
Charges d'intérêts et autres charges de financement	2 238	2 280	2 297	2 305	9 120
Distribution sur les parts de SEC de catégorie B	2 350	2 350	2 350	2 350	9 400
Distribution sur les parts de SEC de catégorie C	1 800	1 791	1 781	1 772	7 144
	15 607	15 765	16 281	15 967	63 620
Bénéfice net et résultat global	4 802 \$	4 593 \$	4 121 \$	5 081 \$	18 597 \$

Rapprochement des prévisions et des mesures non conformes aux IFRS

Les tableaux suivants présentent le rapprochement du bénéfice net et du résultat global prévisionnels avec les FPAE et les FPAEA, et fait un rapprochement de certaines composantes du bénéfice net et du résultat global prévisionnels avec le REN. Se reporter aux rubriques « Mesure non conformes aux IFRS » et « Prévisions financières ».

(en milliers de dollars)	Trimestres qui seront clos les				Période de 12 mois qui sera close le
	30 sept. 2018	31 déc. 2018	31 mars 2019	30 juin 2019	30 juin 2019
Bénéfice net et résultat global	4 802 \$	4 593 \$	4 121 \$	5 081 \$	18 597 \$
Ajouter (déduire) :					
Distributions sur les parts échangeables de catégorie B	2 350	2 350	2 350	2 350	9 400
FPAE	7 152	6 943	6 471	7 431	27 997
Ajouter (déduire) :					
Dépenses d'investissement de maintien ⁽¹⁾	(963)	(963)	(963)	(962)	(3 851)
Amortissement du montant des ajustements liés à la valeur de marché de la dette	(248)	(248)	(244)	(245)	(985)
FPAEA	5 941 \$	5 732 \$	5 264 \$	6 224 \$	23 161 \$

(1) Les dépenses d'investissement de maintien sont fondées sur la somme des montants trimestriels arrondis et sont estimées être d'environ 900 \$ par appartement sur une base annuelle.

(en milliers de dollars)	Trimestres qui seront clos les				Période de 12 mois qui sera close le
	30 sept. 2018	31 déc. 2018	31 mars 2019	30 juin 2019	30 juin 2019
Produits tirés des immeubles de placement	20 409 \$	20 358 \$	20 402 \$	21 048 \$	82 217 \$
Déduire :					
Charges d'exploitation liées aux immeubles	4 082	4 024	4 158	4 375	16 639
Impôts fonciers	2 289	2 289	2 320	2 320	9 218
Services publics	1 748	1 931	2 275	1 745	7 699
REN	12 290 \$	12 114 \$	11 649 \$	12 608 \$	48 661 \$

Immédiatement après la clôture, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute de la FPI devrait se présenter comme suit :

Dette prise en charge	239 145 \$
Parts de catégorie C	233 282
Billet non garanti	25 797
Montant du solde en capital de la facilité de crédit	28 458
Endettement	526 682 \$
Valeur comptable brute	1 128 955 \$
Ratio de la dette sur la valeur comptable brute (compte tenu de l'évaluation à la valeur de marché)	46,7 %

Le tableau ci-après présente un rapprochement du REN pro forma pour la période de 12 mois close le 31 mars 2018 et du REN prévisionnel pour la période de 12 mois qui sera close le 30 juin 2019. Ce rapprochement est de nature explicative et a été préparé par la direction à l'intention des lecteurs à titre de complément des prévisions financières. Les hypothèses qui ont été utilisées au titre des activités de location, du renouvellement de la location des unités aux taux du marché et des autres éléments composant d'autres ajustements apportés pour parvenir aux données présentées ci-après constituent des énoncés prospectifs. Bien que ces hypothèses soient considérées raisonnables par la direction en date du présent prospectus, elles sont intrinsèquement assujetties à des incertitudes et à des éventualités importantes qui pourraient avoir une incidence sur l'issue de ces énoncés prospectifs.

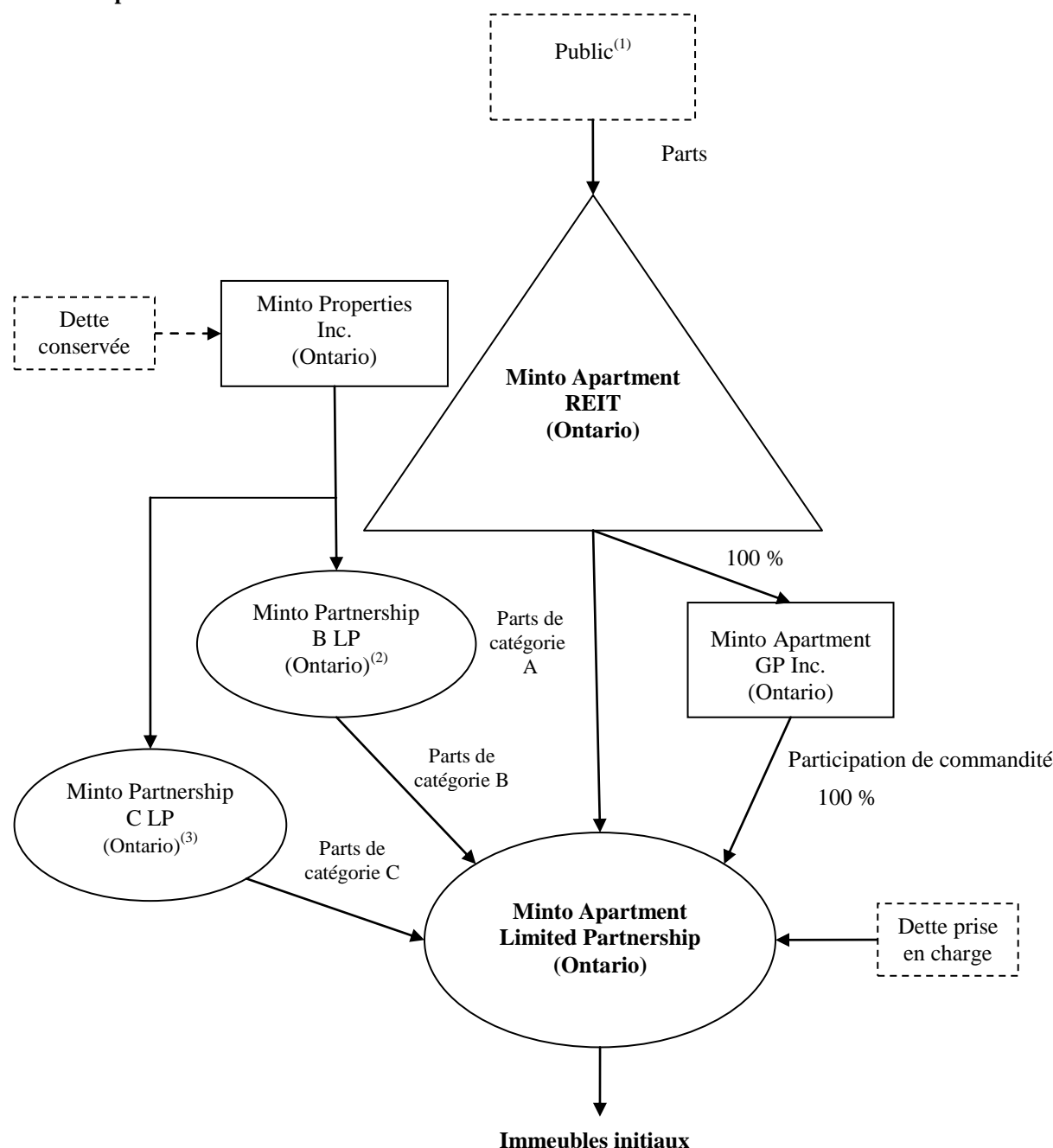
Les investisseurs doivent faire preuve de prudence au moment d'analyser de tels énoncés prospectifs, et la FPI tient à aviser les lecteurs de ne pas se fier indûment à ces énoncés. Se reporter à la rubrique « Énoncés prospectifs ».

REN pro forma de Minto Apartment REIT pour l'exercice clos le 31 mars 2018 ⁽¹⁾	46 872 \$
Ajouter (déduire) :	
Hausses des loyers, location des unités, baisse des taux d'inoccupation et renouvellement de la location des unités aux taux du marché	2 340 \$
Augmentation des charges d'exploitation liées aux immeubles	(26)
Augmentation des charges liées aux services publics	(288)
Augmentation de la charge d'impôts fonciers	(237)
REN prévisionnel	48 661 \$
Croissance du REN prévisionnel	3,8 %

- (1) Le REN pro forma de Minto Apartment REIT pour la période de 12 mois close le 31 mars 2018 est calculé comme étant i) le total des produits locatifs et autres produits de 79 137 \$, moins les charges d'exploitation liées aux immeubles de 16 912 \$, les impôts fonciers de 9 120 \$ et les charges liées aux services publics de 7 604 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels que présentés dans les états financiers détachés combinés des immeubles initiaux; *moins* ii) le total des produits locatifs et autres produits de 19 131 \$, moins les charges d'exploitation liées aux immeubles de 4 207 \$, les impôts fonciers de 2 393 \$ et les charges liées aux services publics de 2 288 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2017, tels que présentés dans les états financiers détachés combinés des immeubles initiaux; *plus* iii) le total des produits locatifs et autres produits de 19 871 \$, moins les charges d'exploitation liées aux immeubles de 3 908 \$, les impôts fonciers de 2 254 \$ et les charges liées aux services publics de 2 095 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2018, tels que présentés dans les états financiers détachés combinés des immeubles initiaux.

Se reporter à la rubrique « Rapprochement des prévisions et des mesures non conformes aux IFRS ».

Structure après la clôture



Notes :

- (1) Il est prévu qu'à la clôture, le public sera propriétaire d'une participation d'environ 37,6 % dans la FPI (d'une participation d'environ 43,2 % dans la FPI si l'option de surallocation est exercée intégralement), dans chaque cas, suivant l'hypothèse que toutes les parts de catégorie B sont échangées contre des parts.
- (2) Il est prévu qu'à la clôture, le porteur de la participation conservée, une entité qui est détenue en propriété exclusive et contrôlée par MPI, sera propriétaire, dans l'ensemble, d'environ 22,9 millions de parts de catégorie B, représentant une participation d'environ 62,4 % dans la FPI (une participation d'environ 56,8 % dans la FPI si l'option de surallocation est exercée intégralement), dans chaque cas, suivant l'hypothèse que toutes les parts de catégorie B sont échangées contre des parts. Les parts de catégorie B sont équivalentes aux parts sur le plan économique et peuvent être échangées contre des parts de la FPI à raison de une contre une, sous réserve des rajustements antidilution habituels. Le porteur de la participation conservée recevra une part spéciale comportant droit de vote de la FPI pour chaque part de catégorie B qu'il détiendra.
- (3) Le porteur des parts de catégorie C, une entité détenue en propriété exclusive et contrôlée par MPI, sera propriétaire, dans l'ensemble, de 23,0 millions de parts de catégorie C, sur lesquelles il recevra des distributions prioritaires d'un montant suffisant pour permettre à MPI d'acquitter les paiements de capital et d'intérêts ainsi que tous les autres paiements qui seraient exigibles à l'égard de la dette conservée.

LE PLACEMENT

Placement :	13 794 000 parts
Montant :	200 013 000 \$
Prix :	Le prix d'offre est de 14,50 \$ par part.
Option de surallocation :	La FPI a attribué aux preneurs fermes une option qu'ils pourront exercer en totalité ou en partie à tout moment jusqu'au 30 ^e jour suivant la clôture pour acheter jusqu'à 2 069 100 parts supplémentaires au prix d'offre par part uniquement aux fins de couverture des opérations de surallocation, s'il en est, et aux fins de stabilisation du marché. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».
Emploi du produit :	<p>Le produit net du placement est estimé à environ 183,8 \$ (212,1 \$ si l'option de surallocation est exercée intégralement), après déduction de la rémunération des preneurs fermes et des frais estimatifs liés au placement. La rémunération des preneurs fermes et les dépenses liées au présent placement seront payés à partir du produit tiré du présent placement. La FPI utilisera le produit net tiré du placement pour financer l'acquisition indirecte des immeubles initiaux.</p> <p>La FPI utilisera le produit net, le cas échéant, tiré de l'émission des parts à l'exercice de l'option de surallocation pour réduire la participation conservée. Se reporter à la rubrique « Emploi du produit ».</p>
Caractéristiques des parts :	La FPI est autorisée à émettre un nombre illimité de parts et un nombre illimité de parts spéciales comportant droit de vote. Chaque part représente une participation véritable proportionnelle et indivise dans la FPI. Chaque part peut être cédée et confère à son porteur (i) le droit à une participation égale aux distributions de la FPI; (ii) des droits de rachat, et (iii) un droit de vote à toutes les assemblées des porteurs de parts. Les parts spéciales comportant droit de vote ne procurent aucun droit économique dans la FPI ni dans les distributions ou les actifs de la FPI, mais confèrent à leurs porteurs un droit de vote par part spéciale comportant droit de vote qu'ils détiennent à toutes les assemblées des porteurs de parts. Les parts spéciales comportant droit de vote peuvent être émises uniquement avec des titres échangeables en parts, y compris des parts de catégorie B, ou relativement à de tels titres, et ce, aux fins de conférer des droits de vote à l'égard de la FPI aux porteurs de ces titres. Les parts spéciales comportant droit de vote ne peuvent pas être cédées séparément des titres échangeables auxquels elles se rattachent et elles seront automatiquement transférées au moment du transfert de ces titres échangeables. Se reporter à la rubrique « Déclaration de fiducie ».
Politique en matière de distributions :	<p>La FPI a initialement l'intention d'adopter une politique en matière de distributions aux termes de laquelle, à chaque date de distribution mensuelle, elle versera aux porteurs de parts et, par l'intermédiaire de la société en commandite, aux porteurs de parts de catégorie B des distributions en espèces qui équivaldront annuellement à environ 65 % des FPAEA estimatifs pour la période prévisionnelle. Conformément à cette politique en matière de distributions, les distributions seront versées aux porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le dernier jour ouvrable d'un mois donné, et les versements auront lieu environ 15 jours après la date de clôture des registres applicable.</p> <p>La première distribution, d'un montant de 0,03196 \$ par part, visera la période allant de la clôture au 31 juillet 2018 et sera versée le 15 août 2018, en supposant que la clôture aura lieu le 3 juillet 2018. La FPI a l'intention d'effectuer des distributions mensuelles ultérieures d'un montant estimatif de 0,03416 \$ par part à compter du 15 septembre 2018. Les distributions seront versées en espèces.</p> <p>Après la clôture, la direction et les fiduciaires de la FPI évalueront régulièrement la possibilité de mettre en place un régime de réinvestissement des distributions (le « RRD »). Le RRD offrirait aux porteurs de parts, sous réserve des restrictions d'ordre juridique ou réglementaire applicables, la possibilité de choisir que toutes les distributions en espèces reçues de la FPI soient automatiquement réinvesties dans des parts supplémentaires à un prix par part calculé en fonction du cours de clôture moyen des parts à la cote de la TSX pour la période de cinq jours de bourse précédent</p>

immédiatement la date de distribution pertinente. La décision d'adopter un RRD dépendra de nombreux facteurs, principalement du cours des parts par rapport à la valeur de l'actif net. L'adoption d'un RRD sera assujettie à l'approbation des autorités de réglementation.

Malgré la politique en matière de distributions, les fiduciaires conservent un plein pouvoir discrétionnaire relativement au moment et au montant des distributions versées. Se reporter à la rubrique « Politique en matière de distributions ».

Facteurs de risque :

Un placement dans les parts est assujetti à un certain nombre de facteurs de risque qui devraient être examinés attentivement par l'acquéreur éventuel. Les distributions en espèces versées par la FPI ne sont pas garanties et sont fondées, en partie, sur le rendement financier des immeubles de la FPI, lesquels peuvent être touchés par un certain nombre de risques. Ces risques, et les autres risques associés à un placement dans les parts, comprennent notamment les risques liés au secteur des immeubles locatifs multirésidentiels et au secteur immobilier en général, à la FPI et à ses activités, et au placement. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque » et aux autres renseignements que renferme le présent prospectus pour une présentation des risques qu'un investisseur devrait évaluer attentivement avant de décider d'investir dans les parts.

LA FPI

Aperçu

Minto Apartment Real Estate Investment Trust est une fiducie de placement immobilier à capital variable, non constituée en société et nouvellement créée qui a été établie aux termes de la déclaration de fiducie sous le régime des lois de la province de l'Ontario. Le siège social et bureau principal de la FPI est situé au 200 – 180, rue Kent, à Ottawa, en Ontario. La FPI a été créée afin d'être propriétaire-exploitant d'immeubles locatifs multirésidentiels productifs de revenu qui sont situés au Canada.

La FPI fera initialement indirectement l'acquisition de participations dans les immeubles initiaux, soit un portefeuille de 22 immeubles locatifs multirésidentiels composés d'un total de 4 279 appartements situés à Toronto, à Ottawa, à Calgary et à Edmonton. Actuellement, le propriétaire-exploitant de ces immeubles est MPI. Se reporter à la rubrique « Les immeubles initiaux ».

La FPI emploiera, par l'intermédiaire de la société en commandite, des professionnels de l'immobilier expérimentés pour son équipe de direction et son équipe opérationnelle; il s'agira d'anciens employés de Minto et d'employés qui seront au service à la fois de la FPI et de Minto. La FPI pourra également s'appuyer sur la solide feuille de route de Minto en matière d'investissements, sur sa plateforme de gestion pleinement intégrée et sur ses liens de longue date noués dans le secteur canadien des immeubles locatifs multirésidentiels. La FPI entend mettre à profit l'expérience acquise par la direction dans le secteur ainsi que la relation stratégique qu'elle entretient avec Minto afin de rechercher des acquisitions et d'optimiser le rendement des actifs de façon à proposer des rendements attrayants et prévisibles aux porteurs de parts. Se reporter à la rubrique « Ententes conclues avec Minto ».

MPI a pris l'initiative de constituer la FPI afin de lui permettre d'accéder à des capitaux pour financer sa filière d'opérations éventuelles dans le secteur des immeubles multirésidentiels. Minto a comme intention de faire de la FPI, au fil du temps, l'unique vecteur pour tous ses avoirs canadiens d'immeubles multirésidentiels productifs de revenu. Avec l'établissement de la FPI, les familles propriétaires de Minto disposent aussi d'un moyen efficace pour mettre en œuvre leurs propres arrangements en matière de planification successorale.

À propos de Minto

Minto est l'une des sociétés immobilières de premier plan au Canada qui est dotée d'une plateforme pleinement intégrée de placement, d'aménagement et de gestion dans le secteur immobilier. Depuis son établissement en 1955, Minto a construit plus de 85 000 maisons neuves et elle gère actuellement plus de 13 000 appartements ainsi qu'un portefeuille commercial composé de locaux pour bureaux et pour commerces de détail de plus de 2,5 millions de pieds carrés. Minto possède des actifs immobiliers sous gestion d'environ 4,1 milliards de dollars. Avec plus de 1 100 employés à temps plein au Canada et aux États-Unis, le savoir-faire de Minto dans le secteur immobilier englobe tous les aspects des activités de placement, notamment les acquisitions, la gestion d'actifs, la gestion immobilière, les finances et la comptabilité, l'aménagement et la construction, et la durabilité. L'excellence opérationnelle de Minto est largement reconnue dans le secteur immobilier canadien. Parmi les prix et distinctions obtenus récemment, il convient de souligner :

- les prestigieux Amenities Award of Excellence et Customer Service Award of Excellence décernés en 2017 et le Community Service Award of Excellence et le prix Certified Rental Building Member Company of the Year décernés en 2016 par la Federation of Rental-Housing Providers of Ontario;
- le prix Green Builder of the Year décerné par EnerQuality et obtenu à quatre reprises et le prix New Home Builder of the Year (Large Volume) décerné par EnerQuality et obtenu en 2016;
- le prix Home Builder of the Year décerné par la Ontario Home Builders' Association et obtenu à deux reprises et le prix Project of the Year (High or Mid-Rise) pour le Bside at Minto Westside, à Toronto, décerné en 2016;
- la certification LEED or obtenue pour le 979, rue Bank à Ottawa, le Martin Grove à Toronto et le Roehampton à Toronto, et la certification LEED argent obtenue pour le Minto Place et le 180, rue Kent à Ottawa, certifications qui sont attribuées par le Conseil du bâtiment durable du Canada;
- le prix Green Builder of the Year (Low-Rise) décerné par la Building Industry and Land Development Association et obtenu à deux reprises (y compris en 2017);
- l'un des quatre constructeurs canadiens qui ont été sélectionnés et reconnus en 2017 pour la conception, la construction et la vente de logements à consommation énergétique nette zéro de grande qualité;

- la certification Or obtenue en 2016 pour le Canada Building au 344, rue Slater à Ottawa, et le 180, rue Kent à Ottawa et la certification Platine obtenue en 2016 pour le Enterprise Building au 427, avenue Laurier Ouest à Ottawa, certifications qui sont attribuées par la Building Owners and Managers Association.

Objectifs de la FPI

Les objectifs de la FPI sont les suivants : a) permettre aux porteurs de parts d'investir dans des immeubles locatifs multirésidentiels productifs de revenu qui sont de grande qualité et qui ont un emplacement stratégique dans divers centres urbains au Canada; b) 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, c) procurer aux porteurs de parts des distributions en espèces prévisibles et durables, et d) étendre les actifs de la FPI dans divers centres urbains au Canada au moyen de programmes de densification et par voie d'acquisitions.

OCCASION DE PLACEMENT

La FPI est mise sur pied afin que les investisseurs aient l'occasion d'investir dans le secteur canadien des immeubles locatifs multirésidentiels au moyen d'un portefeuille géré et exploité par l'équipe chevronnée de Minto et composé d'immeubles productifs de revenu de grande qualité situés dans divers centres urbains au Canada.

Selon la direction, le secteur canadien des immeubles locatifs multirésidentiels représente une occasion de placement attrayante et permet d'offrir des rendements ajustés en fonction du risque supérieurs à ceux d'autres catégories d'actifs. Parmi les caractéristiques et tendances positives du secteur canadien des immeubles locatifs multirésidentiels, citons les suivantes : 1) la durée des baux est moindre, ce qui permet une meilleure couverture contre les pressions inflationnistes; 2) la composition des locataires est diversifiée, ce qui limite les risques liés à la concentration des locataires; 3) il s'agit d'une catégorie d'actifs défensifs qui sont moins sensibles aux cycles économiques; 4) les données fondamentales sont convaincantes pour ce qui est de l'offre et de la demande du fait de l'existence de tendances démographiques favorables et d'importantes barrières à l'entrée ainsi que du resserrement des règles régissant les prêts hypothécaires pour les propriétaires; 5) il est possible d'obtenir un financement par emprunt à taux moins élevé assuré par la SCHL; 6) les rendements ajustés en fonction du risque obtenus par le passé sont solides, et 7) il s'agit d'un secteur fragmenté assorti d'un robuste potentiel de regroupement. La direction estime que la FPI est en bonne position pour tirer profit de cette dynamique sectorielle favorable.

Initialement, la FPI aura la propriété d'un portefeuille d'immeubles locatifs multirésidentiels productifs de revenu et de grande qualité qui sont situés à Toronto, à Ottawa, à Calgary et à Edmonton. La FPI aura également l'avantage d'avoir un accès rentable à la plateforme immobilière inégalée de Minto. La FPI entend mettre à profit la plateforme immobilière opérationnelle pleinement intégrée de Minto qui est dotée d'une solide feuille de route en matière d'investissements et qui s'appuie sur des liens de longue date noués dans le secteur canadien des immeubles locatifs multirésidentiels.

FAITS SAILLANTS DU PLACEMENT

Catégorie d'actifs attrayante assortie de caractéristiques convaincantes pour ce qui est de l'offre et de la demande

Selon la direction, le secteur des immeubles locatifs multirésidentiels est le secteur immobilier le plus stable et le moins enclin à varier en fonction de la conjoncture économique générale. Les flux de trésorerie tirés des immeubles locatifs multirésidentiels sont diversifiés puisque la composition des locataires est diversifiée et le risque lié à la concentration des locataires est minime. Selon l'indice ICREIM/IPD, le secteur canadien des immeubles locatifs multirésidentiels a affiché la plus faible volatilité et les meilleurs rendements des investissements ajustés en fonction du risque parmi les principales catégories d'actifs immobiliers productifs de revenu depuis 2002 (année à partir de laquelle les données sont facilement accessibles). Depuis 2002, le secteur canadien des immeubles locatifs multirésidentiels n'a pas connu de rendement total négatif une seule année.

La direction est d'avis que le secteur canadien des immeubles locatifs multirésidentiels profitera de l'expansion économique soutenue et de la vigueur de la demande pour des logements locatifs. La vigueur de la demande pour des logements locatifs est alimentée principalement par la croissance constante de la population dans les grandes villes du fait de l'augmentation de l'immigration, par l'urbanisation, surtout pour les moins de 35 ans qui constituent le principal groupe de locataires, par le fait que l'accession à la propriété devienne moins abordable, et par le besoin fondamental de se loger. Plus particulièrement, l'immigration annuelle au Canada a atteint 273 000 personnes en 2017 et le gouvernement du Canada a fixé à 310 000 personnes son objectif pour 2018 et a augmenté la cible pour atteindre 340 000 personnes d'ici 2020, soit une hausse de 25 % par rapport au niveau de 2017. De plus, depuis 1991, l'immigration annuelle au Canada s'est établie en moyenne à 243 000 personnes par année, dont 48 % ont choisi d'établir leur résidence en Ontario. Selon le Rapport sur le marché locatif : Faits saillants — Ontario 2017 de la SCHL, environ 67 % des immigrants choisissent de louer un logement lorsqu'ils arrivent au Canada; il s'agit là d'un élément clé de la demande pour des logements locatifs. Depuis 2001, le revenu

moyen des particuliers s'est accru en fonction d'un TCAC de 3,3 %, comparativement à une croissance moyenne du prix des logements de 6,8 % au cours de la même période. Bien que l'expansion économique soutenue ait permis une solide croissance du revenu des particuliers, l'écart entre l'abordabilité de l'achat et de la location d'un logement s'est accentué de façon marquée, ce qui s'est traduit par une plus grande tendance à louer un logement dans la plupart des tranches d'âge. Les taux d'inoccupation des logements locatifs devraient continuer à baisser partout au Canada, alors que les loyers moyens des logements à deux chambres à coucher devraient poursuivre leur hausse après une augmentation moyenne annuelle de 2,5 % au cours des 10 dernières années. Compte tenu des caractéristiques uniques des baux à durée moindre, les immeubles locatifs multirésidentiels sont bien placés pour tirer profit de la dynamique de marché favorable décrite ci-dessus.

En outre, la direction estime qu'il existe d'importantes barrières à la constitution de l'offre d'immeubles locatifs multirésidentiels dans les marchés cibles de la FPI compte tenu des défis liés à la réalisation d'économies d'échelle pour les nouveaux acteurs sur le marché; ce sont principalement les lois sur le contrôle des loyers et les coûts d'aménagement élevés (résultant principalement des coûts élevés des terrains et des dépenses liées à l'aménagement) qui sont à l'origine de ces défis. Dans une estimation du coût de remplacement fournie par l'évaluateur, celui-ci estime le coût de remplacement global des immeubles initiaux à 1,26 milliard de dollars. Cette estimation dépasse leur valeur d'expertise de 130 millions de dollars (à l'exclusion de la prime de portefeuille). Pour réaliser les mêmes rendements des investissements, il faudrait que les loyers d'un immeuble concurrent nouvellement construit soient nettement supérieurs à ceux d'immeubles existants, de sorte que l'aménagement d'immeubles locatifs multirésidentiels est moins attrayant sur le plan du rendement que l'achat d'immeubles existants. De plus, le secteur des immeubles locatifs multirésidentiels demande généralement plus de gestion que d'autres secteurs immobiliers, principalement en raison de la courte durée des baux et du haut taux de roulement des locataires, du nombre élevé de locataires, de la réglementation dense visant les loyers et les aménagements ainsi que du grand nombre de projets d'immobilisations entrepris pendant la durée de vie d'un actif. Les facteurs susmentionnés font que la création d'une plateforme de gestion institutionnelle est essentielle pour pouvoir optimiser les produits des activités ordinaires, ce qui constitue une autre barrière à l'entrée pour les participants au marché qui sont de moindre taille. Compte tenu de la dynamique présentée ci-dessus, l'offre d'immeubles construits spécialement aux fins de location a été limitée dans le pays : en moyenne, depuis 1995, seulement 17 933 nouveaux appartements sont mis en chantier au Canada chaque année, soit environ 0,9 % de l'offre totale. La direction est d'avis que la demande croissante, conjuguée à un marché où l'offre est limitée permet de proposer aux investisseurs une occasion de placement attrayante.

Portefeuille de grande qualité et de taille importante

Le portefeuille initial de la FPI sera composé de 22 immeubles productifs de revenu de grande qualité représentant au total 4 279 appartements situés à Toronto, à Ottawa, à Calgary et à Edmonton, de sorte que la FPI aura immédiatement une envergure et une présence dans les principaux centres urbains. Les immeubles initiaux sont bien situés dans des pôles résidentiels recherchés, principalement le long de corridors de transport clés et dotés d'une excellente accessibilité piétonnière, d'après le site walkscore.com, et abritent à la fois des appartements de luxe de nouvelle génération et des appartements de facture plus traditionnelle. Les immeubles initiaux comprennent le Minto Yorkville situé dans le quartier huppé de Yorkville de Toronto ainsi que The Carlisle et le Minto one80five situés dans le quartier central des affaires d'Ottawa. Les loyers mensuels moyens pondérés actuels appliqués dans les immeubles initiaux sont d'environ 1 358 \$ pour un appartement non meublé; ces loyers sont parmi les plus élevés de toutes les FPI ouvertes d'immeubles multirésidentiels qui sont axées sur le Canada et constituent une indication de la qualité relative des immeubles initiaux.

Minto a de longs antécédents opérationnels en ce qui concerne les immeubles initiaux et en a assuré l'entretien selon des normes très strictes. Minto a aménagé 15 des 22 immeubles initiaux et est le propriétaire et/ou le gestionnaire d'environ 85 % des appartements du portefeuille depuis plus de 10 ans. En tant que propriétaire et gestionnaire qui a une optique à long terme, Minto a cherché à créer de la valeur de façon durable par une gestion prudente des risques et une affectation efficiente des capitaux. Au 31 mars 2018, le taux d'occupation du portefeuille s'établissait à 98,0 %, à l'exclusion des appartements entièrement meublés, de 12 appartements qui sont en cours de rénovation à cette date, ainsi que des Skyline Maisonettes qui ont été endommagés par le feu, alors que le taux d'occupation moyen du portefeuille pour la période de 5 ans terminée le 31 mars 2018, à l'exclusion des appartements meublés et des Skyline Maisonettes qui ont été endommagés par le feu (à compter du moment où ces dommages ont été subis), calculé sur la même base, s'est fixé à 95,7 %, ce qui montre la stabilité des immeubles initiaux. Pour la période de 3 ans terminée le 31 décembre 2017, le TCAC du REN des immeubles comparables pour les immeubles initiaux s'est établi à 8,4 %. De 2015 à 2017, Minto a consacré des dépenses en immobilisations d'environ 55 millions de dollars aux fins du maintien et de l'accroissement de la valeur des immeubles initiaux, une somme d'environ 29 millions de dollars ayant été affectée au cours de 2017. Grâce à ces dépenses en immobilisations, les immeubles initiaux sont bien placés pour réaliser une croissance interne solide au moyen de l'augmentation des loyers et du taux d'occupation et par l'accroissement de l'efficacité opérationnelle.

Possibilités de croissance stratégiques

La FPI a pour objet de procurer aux porteurs de parts des distributions en espèces prévisibles et durables, tout en leur permettant d'obtenir une plus-value substantielle du capital grâce à des programmes d'immobilisations permettant d'accroître la valeur et à une gestion active des actifs et des immeubles de la FPI. Outre la croissance interne attendue des données fondamentales économiques et démographiques favorables qui caractérisent les marchés existants de la FPI, celle-ci a relevé les possibilités de croissance stratégiques suivantes : 1) le potentiel de croissance des flux de trésorerie qui découle des loyers en vigueur inférieurs aux taux du marché (actuellement environ 5,1 millions de dollars, soit une hausse pouvant atteindre environ 10,5 % par rapport au REN prévisionnel) et des ASTL; 2) la mise en œuvre de projets ciblés d'accroissement de la valeur, y compris les occasions de repositionnement des actifs et de densification; 3) l'accès éventuel aux immeubles multirésidentiels de grande qualité et d'une valeur s'élevant jusqu'à 1,7 milliard de dollars dont Minto assure la gestion pour le compte de tiers et dans lesquels elle a une participation proportionnelle de 510 millions de dollars, et 4) la réalisation d'acquisitions auprès de tiers en mettant à profit ses nombreuses relations et son excellente feuille de route.

Compte tenu du ratio initial de distribution des FPAEA de 65 % que la FPI a établi de façon prudente, la direction estime être bien placée pour concrétiser les occasions de croissance interne et externe énoncées ci-dessus puisque la FPI devra se tourner moins souvent vers les fonds qu'elle mobilise à l'externe, lesquels dépendent des conditions générales sur les marchés.

Avantages d'une plateforme intégrée verticalement qui est à la pointe du secteur avec une solide harmonisation des intérêts

Minto est l'une des sociétés immobilières de premier plan au Canada qui est dotée d'une plateforme pleinement intégrée de placement, d'aménagement et de gestion dans le secteur immobilier. Depuis son établissement en 1955, Minto a construit plus de 85 000 maisons neuves et elle gère actuellement plus de 13 000 appartements ainsi qu'un portefeuille commercial composé de locaux pour bureaux et pour commerces de détail de plus de 2,5 millions de pieds carrés. Avec plus de 1 100 employés à temps plein au Canada et aux États-Unis, le savoir-faire de Minto dans le secteur immobilier englobe tous les aspects des activités de placement. Afin d'assurer l'intégration harmonieuse de toutes les facettes de son exploitation, Minto a investi massivement dans sa structure des technologies de l'information, ce qui lui a permis de créer une solide plateforme en mesure de répondre à ses besoins évolutifs. L'excellence opérationnelle de Minto est largement reconnue dans le secteur immobilier canadien et MPI est le chef de file pour ce qui est du service à la clientèle avec un taux de satisfaction de la clientèle de 93 % en 2017.

Minto s'appuie sur une réputation bien établie et une marque très respectée et entretient des relations étendues avec les acteurs du secteur. Ce sont des éléments qu'elle peut mettre à profit et qui lui ont permis de réaliser depuis 2010 des opérations visant des immeubles locatifs multirésidentiels d'une valeur globale d'environ 1,9 milliard de dollars, en plus d'avoir une pépinière de projets d'aménagement d'environ 800 millions de dollars et d'environ 1 500 appartements locatifs résidentiels. Minto a une feuille de route concluante pour ce qui est d'augmenter les loyers et les taux d'occupation par une optimisation complexe des produits des activités ordinaires et la mise en œuvre ciblée de programmes de repositionnement qui aboutissent à des rendements financiers solides. Depuis le début de 2010, lorsque Minto a commencé à gérer véritablement les capitaux de tierces parties, elle a géré des actifs composés d'immeubles locatifs multirésidentiels représentant au total 1,7 milliard de dollars pour des investisseurs institutionnels et a réalisé un taux de rendement interne brut tenant compte du facteur d'endettement de 18 % et un multiple du capital brut tenant compte du facteur d'endettement de 1,8x en date du 31 décembre 2017.

En s'appuyant sur l'ampleur et l'étendue de la plateforme de Minto, la FPI devrait pouvoir bénéficier de synergies opérationnelles, notamment : 1) l'existence d'une équipe interne de gestion des projets qui concrétise des initiatives à valeur ajoutée; 2) la réduction des coûts de marketing et de publicité; 3) l'achat en vrac de fournitures, de services d'entrepreneurs, de polices d'assurance et de services publics, et 4) l'amélioration des renseignements sur les marchés et des capacités en matière de recherche ainsi que de l'efficacité des activités de location.

Au moment de la clôture, le porteur de la participation conservée détiendra dans les faits une participation conservée d'environ 62,4 % dans la FPI (ou d'environ 56,8 % si l'option de surallocation est exercée intégralement), le tout sous réserve d'une période d'interdiction de revente de 18 mois prévue par contrat, sauf dans certains cas qui font exception. Cette participation substantielle qu'elle conserve permettra de faire en sorte que les intérêts de Minto s'harmonisent pleinement avec ceux des porteurs de parts. Minto entend maintenir une participation substantielle à long terme.

Les études de cas qui suivent illustrent comment la direction a repéré un groupe d'immeubles sous-administrés (dans le cas des immeubles d'Edmonton) et est en voie de terminer un programme d'immobilisations d'envergure visant à obtenir des loyers qui confèrent des gains sur bail substantiels, et a tiré profit de l'occasion de changer la vocation d'un actif existant (dans le cas du Minto one80five) pour une utilisation optimale. Il y a eu déjà des cas dans lesquels la direction a ciblé des projets permettant d'accroître la valeur par l'optimisation des produits des activités ordinaires et la mise en œuvre ciblée de

programmes de repositionnement, une stratégie que la direction continuera de mettre en œuvre pour la FPI au cas par cas, à mesure que des occasions se présentent; ces cas ne sont pas un indicateur des résultats à venir. Une telle stratégie n'a pas été adoptée à l'égard des autres immeubles initiaux du fait que les immeubles restants dans le portefeuille des immeubles initiaux étaient soit des actifs récents, soit des actifs stabilisés qui avaient été bien entretenus au moment de leur acquisition et à l'égard desquels il n'était pas nécessaire de procéder à des dépenses en immobilisations substantielles afin de les repositionner et créer de la valeur, ou encore du fait que ces immeubles faisaient déjà l'objet d'une utilisation optimale. Par conséquent, ces immeubles constituent des études de cas idéales pour illustrer l'approche stratégique que la direction a adoptée pour tirer profit des occasions à valeur ajoutée en raison du moment de leur acquisition, de l'état dans lequel ils se trouvaient ou de leur utilisation lorsqu'ils ont été acquis ainsi que du montant des dépenses en immobilisations engagées à leur égard.

Étude de cas du portefeuille d'Edmonton

Situés à Edmonton, en Alberta, le Lancaster House, le York House et le Hi-Level Place sont des immeubles résidentiels urbains de grande hauteur situés au centre-ville d'Edmonton qui comptent au total 251 appartements. Se reporter à la rubrique « Description des immeubles initiaux ».

Caractéristiques de l'acquisition

MPI a fait l'acquisition des immeubles ensemble, dans le cadre d'une seule opération réalisée en décembre 2016, ayant été mise au courant de cette occasion hors marché grâce à sa réputation et aux liens qu'elle a noués dans l'ensemble du secteur. Au moment de l'acquisition par MPI, les immeubles étaient sous-administrés et caractérisés par un taux d'inoccupation de 23 % et un loyer mensuel moyen de 984 \$ par appartement et ils avaient besoin d'un programme d'immobilisations d'envergure pour que MPI puisse obtenir les gains sur bail substantiels qu'elle espérait toucher au bénéfice de la FPI. MPI a fait l'acquisition du portefeuille pour un prix d'achat global d'environ 37 millions de dollars (soit environ 147 000 \$ par appartement), ce qui représente un escompte d'environ 39 % par rapport au coût de remplacement approximatif de 64,0 millions de dollars (soit environ 254 000 \$ par appartement) et environ 4 millions de dollars de moins que la valeur d'expertise de 41,3 millions de dollars.

Programme de gestion des actifs

À l'acquisition, la direction a mis à profit sa connaissance du marché et son expérience afin d'établir les démarches qui lui permettraient d'augmenter les loyers : rénovation des aires communes, des corridors, des locaux accueillant les commodités et des appartements eux-mêmes, relancement des dépenses en immobilisations qui avaient été reportées et gestion active des produits des activités ordinaires et du rendement. À la clôture, MPI s'attend à avoir engagé des dépenses en immobilisations d'environ 4,7 millions de dollars au titre des améliorations du portefeuille (soit environ 18 725 \$ par appartement), ce qui représente environ 40 % de la somme totale qu'elle s'attend à dépenser.

Les rénovations envisagées ont débuté au cours de la première moitié de 2018. Le repositionnement devrait être essentiellement terminé (à raison de 75 %) en juin 2021. À ce moment, le nombre d'appartements restants qui devront encore être rénovés chute considérablement. À ce jour, le loyer mensuel moyen tiré des appartements rénovés a augmenté de 200 \$ par appartement.

Étude de cas du Minto one80five

Situé à Ottawa, en Ontario, le Minto one80five est un immeuble locatif multirésidentiel de premier ordre situé dans le quartier central des affaires d'Ottawa qui compte 417 appartements. Se reporter à la rubrique « Description des immeubles initiaux ». Le Minto one80five a été construit par Minto en 1988 et MPI en était le propriétaire-exploitant lorsqu'il faisait office d'hôtel à logement, avant qu'il ne change de vocation.

Changement de vocation pour une utilisation optimale

Construit par Minto en 1988, le Minto one80five a été exploité par MPI comme un hôtel à logement avant son changement de vocation initial, en 2014, pour en faire un immeuble locatif multirésidentiel. Forte de son savoir-faire acquis dans le secteur et de son expérience passée, la direction a pu tirer profit d'un changement de vocation pour atteindre une utilisation optimale. MPI a consacré environ 26 millions de dollars au changement de vocation de l'hôtel. Les dépenses portaient sur des travaux d'amélioration des aires communes et des corridors, la rénovation des appartements eux-mêmes, le remplacement des fenêtres et le changement de vocation des locaux de l'hôtel qui servaient aux banquets pour y accueillir des commodités.

L'occasion que représentait le programme de changement de vocation ainsi que sa mise en œuvre se sont révélées efficaces. Au quatrième trimestre de 2017, selon CBRE, le taux de capitalisation des hôtels du quartier central des affaires

d'Ottawa était de 7,5 %, alors qu'au même trimestre de 2017, le taux de capitalisation de la valeur d'expertise de l'immeuble était de 4,5 %, un écart d'environ 300 points de base, ce qui crée une valeur d'environ 51 millions de dollars en raison d'un taux de capitalisation plus avantageux.

Équipe de direction expérimentée et conseil indépendant solide

La FPI emploiera, par l'intermédiaire de la société en commandite, des professionnels de l'immobilier expérimentés pour son équipe de direction et son équipe opérationnelle; il s'agira d'anciens employés de Minto et d'employés qui seront au service à la fois de la FPI et de Minto. Les membres de la haute direction de la FPI comptent ensemble plus de 105 années d'expérience dans la gestion d'actifs ainsi que dans l'acquisition, l'aménagement, le financement et l'exploitation d'immeubles à vocation commerciale. Leur expérience collective chez Minto leur a permis de bien connaître les immeubles initiaux et d'encadrer la réalisation d'acquisitions hors marché de Minto. Minto a l'intention d'internaliser totalement les fonctions de gestion d'actifs et de gestion immobilière au sein de la FPI sans payer de frais de résiliation dès que les actifs de la FPI atteindront une valeur comptable brute de 2,0 milliards de dollars. De plus, le conseil est composé majoritairement de fiduciaires indépendants qui ont une robuste expérience dans le domaine de la gouvernance d'entreprise, des marchés financiers, de l'immobilier, des ressources humaines, de la rémunération et des questions juridiques et d'audit. Selon la FPI, la grande qualité du conseil des fiduciaires permettra d'assurer une surveillance stratégique de l'équipe de haute direction de la FPI en plus de garantir une solide gouvernance d'entreprise.

Paramètres financiers prudents contribuant à la croissance et aux distributions

La FPI entend verser des distributions en espèces mensuelles prévisibles et durables d'un montant annuel estimatif initial de 0,41 \$ par part, ce qui permettra aux porteurs de parts d'obtenir un rendement des distributions en espèces de 2,83 % et un ratio de distribution d'environ 65 % des FPAEA prévus de la FPI pour la période prévisionnelle. Se reporter aux rubriques « Mesures non conformes aux IFRS » et « Énoncés prospectifs ». Pour obtenir un rapprochement entre le résultat net et le résultat global prévisionnels et les FPAO, se reporter à la rubrique « Rapprochement des prévisions et des mesures non conformes aux IFRS ».

D'après les prévisions de la direction, le ratio de la dette consolidée sur la valeur comptable brute de la FPI sera d'environ 47 % immédiatement après la clôture. L'endettement porte intérêt à un taux d'intérêt moyen pondéré d'environ 3,17 % et a une durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de 6,2 ans. Moins de 27 % de l'endettement total de la FPI viendra à échéance avant la fin de 2022. Une tranche d'environ 95 % de l'endettement initial sera composée d'une dette à terme à taux fixe, dont environ 77 % sont des prêts hypothécaires assurés par la SCHL, à des taux d'intérêt sensiblement inférieurs à ceux des prêteurs hypothécaires traditionnels. De surcroît, les risques liés au renouvellement des prêts hypothécaires assurés par la SCHL baissent étant donné que l'assurance demeure intacte pour toute la période d'amortissement du prêt, laquelle s'échelonne normalement de 25 à 40 ans, ce qui, conjointement avec les taux d'intérêt moins élevés, permet d'atténuer l'exposition de la FPI au risque de taux d'intérêt dans un contexte où les taux d'intérêt sont à la hausse.

La direction estime que puisque le ratio de distribution des FPAEA et le profil d'endettement sont tous deux prudents, ils contribueront à la croissance et aux distributions de la FPI, lui conférant la souplesse financière nécessaire pour concrétiser des occasions de croissance par voie de densification, de repositionnements et d'acquisitions.

STRATÉGIES DE CROISSANCE DE LA FPI

Occasions de croissance interne

La direction est d'avis que les immeubles initiaux ont le potentiel de produire une croissance interne substantielle des flux de trésorerie. Les loyers moyens pondérés actuels appliqués dans les immeubles initiaux sont inférieurs à la vision de la direction quant aux loyers sur le marché, ce qui représente des gains sur bail estimatifs d'environ 5,1 millions de dollars sur une base annualisée. Compte tenu des ASTL qui sont attendues pour les immeubles situés en Ontario (soit 93 % des immeubles initiaux selon le REN), la direction estime que les immeubles initiaux présentent un solide potentiel de croissance intégré. Qui plus est, la direction s'attend à ce que les loyers appliqués dans les marchés dans lesquels se trouvent les immeubles initiaux continuent d'augmenter dans l'avenir dans un contexte de maintien de la conjoncture économique et des tendances démographiques favorables. Selon la direction, les facteurs qui précèdent positionnent la FPI pour pouvoir faire croître de façon marquée les produits tirés de la location.

La FPI exploitera le savoir-faire de son équipe de direction ainsi que de son équipe de gestion des actifs et de gestion immobilière afin de gérer proactivement chacun des immeubles initiaux de façon à en optimiser le rendement opérationnel et le rendement financier. En moyenne, Minto gère les immeubles initiaux depuis 29 ans; elle a donc acquis des connaissances et une compréhension sans égal des immeubles et des marchés dans lesquels ils se trouvent. La direction est d'avis qu'une

approche de gestion active et rigoureuse permettra à la FPI de faire croître le REN en optimisant les produits des activités ordinaires et en tirant profit des occasions continues de réduction des coûts.

De plus, la direction évaluera et examinera activement les occasions de densification et de repositionnements. Elle opéra pour des projets qui accroissent la valeur liquidative de la FPI. Au cours des cinq dernières années, Minto a encadré l'affectation de plus de 98 millions de dollars au titre des dépenses en immobilisations aux fins de maintien et d'amélioration d'immeubles détenus en copropriété ou en partenariat avec des tierces parties; elle sait donc bien comment relever les défis habituels et coûteux liés aux projets d'infrastructure et a une feuille de route concluante pour ce qui est d'atteindre les objectifs fixés pour l'aménagement en respectant le budget établi, voire en ne l'utilisant pas totalement. L'expérience largement reconnue de Minto dans la rénovation, l'aménagement et le repositionnement permettent à la FPI de mettre en œuvre sa stratégie de croissance. Les occasions de rénovation que la direction recherche doivent accroître les produits des activités ordinaires en apportant des améliorations aux appartements ainsi qu'aux aires communes. À l'heure actuelle, quatre appartements se trouvant dans deux des immeubles initiaux comprenant dans l'ensemble 367 appartements font office d'appartements-témoins pour la rénovation aux fins d'évaluer le potentiel de majoration des loyers. Cinq des immeubles initiaux, comprenant 628 appartements, en sont actuellement à divers stades de rénovation, et quatre des immeubles initiaux comprenant dans l'ensemble plus de 1 000 appartements, sont actuellement évalués dans le but d'en établir l'éventuel potentiel de rénovation au cours des 24 à 36 mois à venir.

Certains immeubles initiaux disposent également de terrains vacants que la direction prévoit pouvoir utiliser dans le cadre d'un aménagement futur d'autres immeubles locatifs multirésidentiels. Le Richgrove-Martin Grove en est actuellement à l'étape des travaux préparatoires à l'aménagement; son zonage est terminé et autorise l'ajout d'une nouvelle tour comprenant environ 225 appartements. Cet aménagement peut, avec d'autres projets éventuels de densification du portefeuille de la FPI (comprenant des terrains excédentaires et des sites à moindre densité), accroître la valeur pour les porteurs de parts dans l'avenir au fur et à mesure que ces sites sont aménagés. La direction évaluera sans cesse les occasions de densification et de rénovation et rien ne garantit qu'une occasion particulière sera concrétisée ou que les rendements futurs seront conformes aux rendements passés.

Occasions de croissance externe

Accès éventuel à des projets d'acquisition l'intermédiaire de Minto

Selon la direction, une partie de la croissance externe de la FPI pourrait être réalisée grâce aux immeubles locatifs multirésidentiels qui seraient acquis auprès de Minto. Minto est copropriétaire d'autres immeubles locatifs multirésidentiels et en assure la gestion au nom d'investisseurs tiers. Il s'agit d'actifs de grande qualité d'une valeur de près de 1,7 milliard de dollars qui sont bien situés dans des centres urbains attrayants, surtout à Toronto et à Ottawa, et qui comprennent une pépinière de projets d'aménagement d'environ 800 millions de dollars et d'environ 1 500 appartements locatifs résidentiels, y compris 146 appartements dont le zonage est terminé, 875 appartements qui font l'objet de demandes d'approbations de zonage et 501 appartements qui sont en cours de construction.

Conformément à la convention d'alliance stratégique, la FPI aura un DPO à l'égard de toutes les occasions que Minto aura relevées ainsi qu'à l'égard de tout immeuble détenu par la suite dont Minto a la propriété exclusive directe ou indirecte et dont elle souhaite se départir. Pour les participations actuelles, Minto n'est pas en mesure d'accorder de DPO en raison des modalités des ententes de copropriété ou de partenariat applicables. Toutefois, comme Minto a l'intention de faire de la FPI, avec le temps, son unique vecteur pour détenir la totalité de ses avoirs canadiens en immeubles locatifs multirésidentiels productifs de revenu, conformément à la convention d'alliance stratégique, Minto s'efforcera de favoriser l'acquisition par la FPI des participations de Minto (étant entendu qu'elles ne sont pas assujetties à un DPO) en acceptant d'aviser la FPI si elle entend vendre une participation de Minto et de s'entretenir avec la FPI d'une telle vente, comme Minto pourra à l'occasion le faire aux termes de ses ententes de copropriété ou de partenariat applicables. Compte tenu des liens que Minto entretient de longue date avec ses partenaires institutionnels, la FPI pourrait également avoir un avantage concurrentiel si elle acquiert, dans l'avenir, la participation des partenaires institutionnels de Minto dans des actifs détenus aux termes d'ententes de copropriété et de partenariat puisque les investisseurs institutionnels tiers examinent périodiquement les solutions qui s'offrent à eux pour combler leurs besoins en liquidités.

Acquisitions auprès de tierces parties

La FPI entend mettre à profit le réseau étendu et la plateforme de Minto pour mettre en œuvre une stratégie d'acquisition rigoureuse. Minto a un grand savoir-faire pour ce qui est de rechercher des occasions d'acquisition et de les concrétiser; elle a réalisé depuis 2010 des opérations d'une valeur globale de 1,9 milliard de dollars. La FPI s'attend à cibler des immeubles locatifs multirésidentiels de grande qualité qui sont situés dans des centres urbains partout au Canada. Elle entend faire l'acquisition d'immeubles qui sont stabilisés et qui ne nécessitent pas de grands travaux d'entretien ni d'importantes dépenses en immobilisations à court terme pour maintenir leur présence sur le marché, ainsi que d'immeubles qui sont stabilisés et

présentent des occasions de densification et/ou d'immeubles sous-administrés ayant un potentiel de valeur ajoutée à court terme. La FPI continuera de cibler des opérations hors marché et, le cas échéant, elle opérera pour certaines occasions d'aménagement. Après la clôture, la FPI aura la capacité d'acquérir des actifs s'élevant jusqu'à environ 200 millions de dollars sans accéder aux marchés boursiers. La FPI estime que, grâce à son expérience et son savoir-faire en matière de gestion professionnelle, elle pourra accroître le rendement de ces immeubles et réaliser une croissance attrayante de leurs flux de trésorerie et de leur valeur liquidative.

Facteurs favorables à la croissance externe

Secteur fragmenté assorti d'un robuste potentiel de regroupement

Le secteur canadien des immeubles locatifs multirésidentiels se caractérise par une propriété fragmentée : selon les estimations de la direction, les 10 principaux acteurs du secteur sont propriétaires ou exploitants d'environ 12 % des 2,1 millions d'appartements au pays, chiffre approximatif issu des estimations de la SCHL (les 10 principaux acteurs excluent tous les gestionnaires tiers qui ne sont pas propriétaires). La majorité des actifs sont détenus par des entités fermées qui sont souvent de petites entreprises familiales ne disposant que de peu de capitaux. Selon l'expérience acquise par la direction, bon nombre des exploitants fermés sont souvent dirigés par des équipes de gestion moins qualifiées dont le savoir-faire professionnel dans la gestion d'actifs et la construction présente des lacunes. En outre, un grand nombre des propriétaires actuels auront bientôt l'âge de la retraite, ce qui pourrait les amener à quitter leurs fonctions, créant de ce fait des occasions pour la FPI. En tant que fiducie de placement immobilier inscrite en bourse, la FPI peut procurer une certitude aux vendeurs à la clôture grâce aux capitaux auxquels elle a accès, et elle peut offrir aux exploitants qui sont des entreprises familiales à la fois une liquidité immédiate et des solutions à impôt différé.

Vaste réseau de relations dans le secteur

Minto s'appuie sur un vaste réseau de relations dans le secteur qui englobe la communauté financière au Canada qui investit dans des immeubles locatifs multirésidentiels; la FPI aura donc accès à d'importantes occasions d'opérations hors marché dans le cadre desquelles les appels d'offres sont limités. Minto représente l'une des marques immobilières de premier plan et peut se targuer d'avoir réalisé par le passé un grand nombre d'opérations fructueuses, ce qui explique pourquoi elle est reconnue comme un acheteur privilégié dans le secteur canadien des immeubles locatifs multirésidentiels. Minto est en activité depuis 63 ans et a noué de longue date des liens profonds avec d'autres investisseurs axés sur les appartements qui sont des entreprises familiales fermées et qui sont parmi les principaux acteurs du secteur immobilier canadien. La direction est d'avis que la FPI pourra tirer profit de la plateforme de Minto pour saisir des occasions d'acquisition auxquelles elle n'aurait autrement pas accès.

Bilan solide et distributions prudentes axées sur la croissance

Immédiatement après la clôture, la direction prévoit que le ratio de la dette consolidée sur la valeur comptable brute de la FPI sera d'environ 47 %. À l'heure actuelle, la direction a établi pour la FPI une cible pour le ratio de la dette sur la valeur comptable brute de 50 % à 55 %. La FPI pourra utiliser 121,5 millions de dollars de sa facilité de crédit de 150 millions de dollars à la clôture, en tenant compte des sommes qui doivent être prélevées à la clôture. Le niveau d'endettement prudent et les liquidités immédiates abondantes font en sorte que la FPI sera bien placée pour concrétiser des initiatives stratégiques qui demandent une grande souplesse financière. Le bilan solide de la FPI lui permettra aussi d'avoir un meilleur accès aux financements par emprunt assurés par la SCHL et assortis de prix attrayants ainsi qu'au marché public des titres de capitaux propres et des titres d'emprunt, afin de maintenir un coût du capital solide. Qui plus est, la direction estime que le ratio de distribution de 65 % des FPAEA que la FPI a initialement établi, conjugué à son profil d'endettement prudent, procurera à la FPI la souplesse financière nécessaire pour concrétiser des occasions de croissance par voie de densification, de repositionnements et d'acquisitions.

CARACTÉRISTIQUES DES IMMEUBLES LOCATIFS MULTIRÉSIDENTIELS

La FPI est constituée afin de permettre aux investisseurs d'investir dans des immeubles locatifs multirésidentiels productifs de revenu et de grande qualité qui sont situés dans des centres urbains au Canada. Selon la direction, le secteur des immeubles locatifs multirésidentiels offre des rendements ajustés en fonction du risque supérieurs à ceux d'autres catégories d'actifs, tout en bénéficiant des tendances et des caractéristiques qui sont propres à ce secteur.

1) Baux à court terme avec des coûts prévisibles liés au roulement

Les immeubles locatifs multirésidentiels sont uniques comparativement aux actifs immobiliers commerciaux habituels du fait que les baux sont conclus à court terme et qu'il y a bon nombre de locataires différents. De façon générale, les baux conclus avec des ménages sont d'une durée d'un an ou moins, ce qui permet aux locataires d'augmenter plus souvent les

loyers en fonction des tarifs pratiqués sur le marché (sous réserve des lois sur le contrôle des loyers) et d'obtenir des rendements supérieurs. De ce fait, la catégorie des actifs locatifs multirésidentiels procure une meilleure couverture contre les éventuelles pressions inflationnistes que d'autres catégories d'actifs immobiliers dans un contexte inflationniste. De plus, les coûts d'amélioration au moment du roulement sont généralement faibles et prévisibles comparativement à ceux d'autres catégories d'actifs immobiliers, ce qui entraîne une croissance plus stable et plus prévisible des flux de trésorerie.

2) *Composition diversifiée des locataires*

Les produits tirés de la location de chaque immeuble proviennent de locataires qui sont à la fois nombreux et diversifiés, et le départ d'un locataire donné n'aura qu'une incidence négligeable comparativement à ce qui arrive pour d'autres catégories immobilières qui sont plus dépendantes de leurs locataires piliers. Les créances irrécouvrables moyennes pondérées sur 3 ans ne représentaient que 0,36 % du total des produits des activités ordinaires tirés des immeubles initiaux, ce qui vient confirmer le bien-fondé de la composition diversifiée des locataires.

3) *Catégorie d'actifs défensifs moins sensibles aux cycles économiques*

La catégorie des actifs locatifs multirésidentiels est habituellement moins sensible aux cycles économiques que d'autres catégories immobilières puisque la demande pour des logements locatifs suit les tendances démographiques et répond au besoin fondamental de se loger. Selon l'indice ICREIM/IPD, le rendement du secteur des immeubles locatifs multirésidentiels a été positif chaque année depuis 2002 et, comparativement à d'autres catégories d'actifs immobiliers au Canada, le secteur a affiché la plus faible volatilité, telle qu'elle est mesurée par l'écart-type des rendements des investissements.

4) *Données fondamentales convaincantes pour ce qui est de l'offre et de la demande du fait de l'existence de tendances démographiques favorables et d'importantes barrières à l'entrée*

La demande pour des logements locatifs devrait être alimentée principalement par la croissance vigoureuse de la population obtenue au moyen de l'immigration, par le fait que l'accession à la propriété devienne moins abordable et par le besoin fondamental de se loger. L'écart entre l'abordabilité de l'achat et de la location d'un logement s'est creusé, ce qui s'est traduit par une plus grande tendance à louer un logement, quelle que soit la tranche d'âge. Le resserrement récent des règles régissant les prêts hypothécaires pour les propriétaires, combiné à la croissance supérieure à la moyenne de la population qui découle principalement de l'accroissement de la population immigrante, à l'urbanisation surtout, pour les moins de 35 ans qui constituent le principal groupe de locataires, et à la croissance économique soutenue au Canada, devrait appuyer davantage la demande croissante pour des logements locatifs.

La direction estime qu'il existe d'importantes barrières à la constitution de l'offre d'immeubles locatifs multirésidentiels dans les marchés cibles de la FPI compte tenu des défis financiers liés à la construction de nouveaux immeubles locatifs et découlant principalement des lois sur le contrôle des loyers et des coûts d'aménagement élevés (attribuables principalement aux coûts élevés des terrains et aux dépenses liées à l'aménagement), ce qui limite l'offre d'appartements plus abordables puisque les appartements nouvellement construits doivent nécessairement cibler le segment supérieur du marché pour être rentables. De plus, le secteur des immeubles locatifs multirésidentiels demande généralement plus de gestion que d'autres secteurs immobiliers, principalement en raison de la signature de baux à court terme qui s'accompagne d'un haut taux de roulement des locataires, du nombre élevé de locataires, de la réglementation dense visant les loyers et les aménagements et du grand nombre de projets d'immobilisations entrepris pendant la durée de vie d'un actif. Les facteurs susmentionnés font que la création d'une plateforme de gestion institutionnelle est essentielle pour pouvoir optimiser les revenus, ce qui constitue une autre barrière à l'entrée pour les participants au marché qui sont de moindre taille. L'offre d'immeubles construits spécialement aux fins de location a été limitée dans le pays et la direction est d'avis que la demande croissante, conjuguée à un marché où l'offre est limitée permet de proposer aux investisseurs une occasion de placement attrayante.

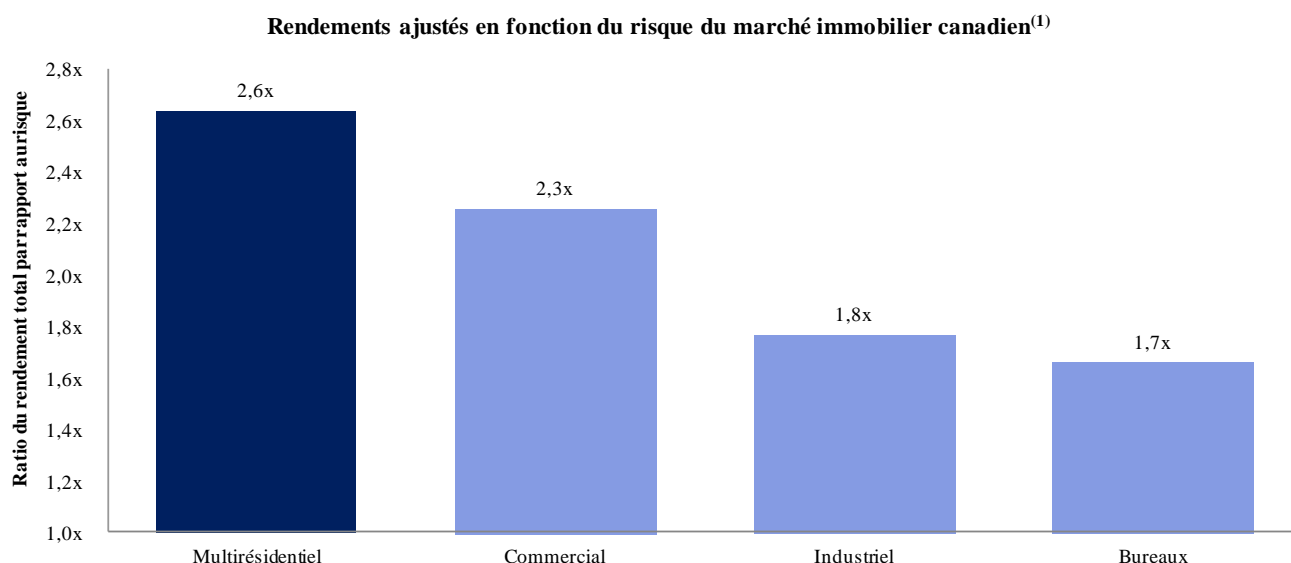
5) *Possibilité d'obtenir un financement par emprunt assuré par la SCHL*

Une autre caractéristique attrayante du secteur des immeubles locatifs multirésidentiels est la possibilité d'obtenir un financement par emprunt assuré par la SCHL dont les taux d'intérêt sont nettement inférieurs à ceux des prêteurs hypothécaires traditionnels. De plus, le risque de renouvellement d'un prêt hypothécaire assuré par la SCHL est atténué du fait que l'assurance demeure en vigueur pour toute la période d'amortissement du prêt, généralement entre 25 et 40 ans. De ce fait, le marché de la dette est resté relativement liquide dans le secteur, même pendant les périodes de ralentissement économique.

6) *Rendements solides obtenus par le passé*

Selon l'indice ICREIM/IPD, les rendements du secteur des immeubles locatifs multirésidentiels ont été par le passé plus stables que ceux de chaque autre catégorie d'actifs immobiliers. Comparativement à d'autres catégories d'actifs immobiliers au Canada, le secteur a affiché la plus faible volatilité, telle qu'elle est mesurée par l'écart-type des rendements des investissements, et a obtenu les rendements ajustés en fonction du risque les plus élevés depuis 2002. De plus, le secteur des

immeubles locatifs multirésidentiels a été le secteur immobilier le plus performant depuis 2015, et n'a pas connu de rendement négatif depuis 2002.



Source : Indice ICREIM/IPD, 2002 à 2017.

(1) Les rendements totaux sont ajustés en fonction du risque en les divisant par leur écart-type respectif.

7) *Secteur fragmenté assorti d'un robuste potentiel de regroupement*

Le secteur canadien des immeubles locatifs multirésidentiels se caractérise par une propriété fragmentée : selon les estimations de la direction, les 10 principaux acteurs du secteur sont propriétaires ou exploitants d'environ 12 % des 2,1 millions d'appartements au pays, chiffre approximatif issu des estimations de la SCHL (les 10 principaux acteurs excluent tous les gestionnaires tiers non-propriétaires). La majorité des actifs sont détenus par des entités fermées qui sont souvent de petites entreprises familiales ne disposant que de peu de capitaux. Selon l'expérience acquise par la direction, bon nombre des exploitants fermés sont souvent dirigés par des équipes de gestion moins solides dont le savoir-faire professionnel dans la gestion d'actifs et la construction présente des lacunes. En outre, un grand nombre des propriétaires actuels auront bientôt l'âge de la retraite, ce qui pourrait les amener à quitter leurs fonctions, créant de ce fait des occasions pour la FPI.

DYNAMIQUE DU SECTEUR DES IMMEUBLES LOCATIFS MULTIRÉSIDENTIELS

Demande croissante sur le marché locatif

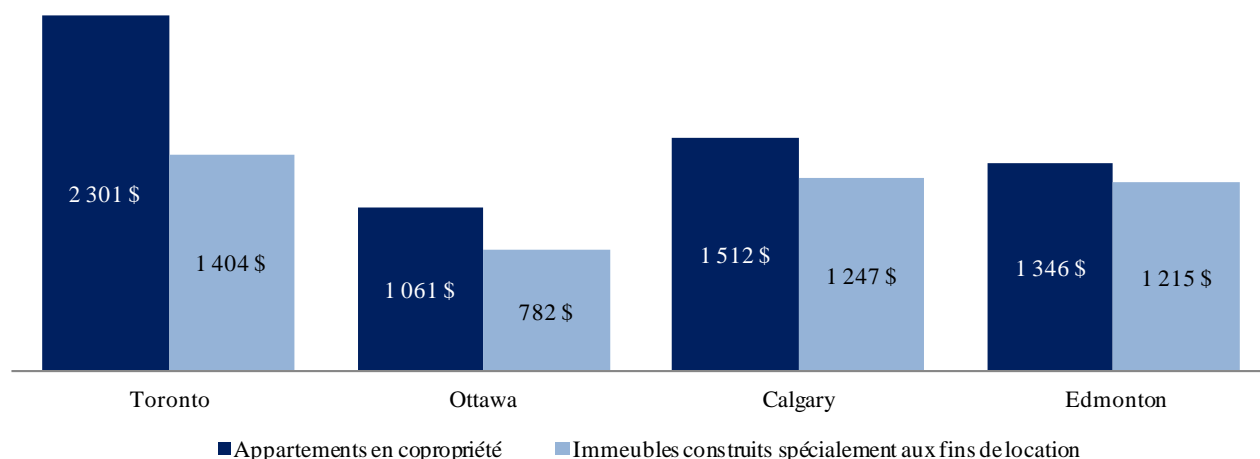
La demande globale pour des logements locatifs a été stable par le passé et devrait continuer à augmenter dans l'avenir. La forte croissance soutenue de la population, l'évolution des tendances démographiques, le fait que l'accession à la propriété devienne nettement moins abordable et le besoin fondamental de se loger devraient être les principaux facteurs qui sous-tendent la croissance de la demande. Selon le plan pluriannuel des niveaux d'immigration du gouvernement canadien pour 2018, le Canada accueillera près d'un million d'immigrants au cours des trois prochaines années, dont la majorité s'établira dans des marchés existants de la FPI.

Compte tenu du fait que les prix des maisons et des copropriétés continuent d'augmenter en raison de l'offre limitée de logements mis en vente dans les principaux centres urbains et de l'adoption de nouvelles règles hypothécaires qui font en sorte qu'il est plus difficile et dispendieux d'obtenir un prêt hypothécaire, la direction s'attend à ce que le taux d'accession à la propriété continue de suivre une tendance à la baisse à long terme. L'augmentation des prix des logements demeure le facteur essentiel qui rend l'accession à la propriété hors d'atteinte pour un nombre croissant de personnes. En combinaison avec la forte immigration dans les principaux centres urbains comme Toronto, Ottawa, Calgary et Edmonton, la demande pour des logements locatifs devrait donc rester vigoureuse.

À l'heure actuelle, la nouvelle offre de logements locatifs est principalement composée de copropriétés qui sont louées à des locataires et qui ciblent habituellement une clientèle du segment haut de gamme. Dès lors, dans bien des cas, la grande majorité de la population n'a pas les moyens pour les acheter ou les louer. Par conséquent, l'offre d'immeubles construits

spécialement aux fins de location constitue souvent le seul choix abordable pour bon nombre de personnes qui souhaitent louer plutôt que d'acheter un logement ou de louer une copropriété qui serait plus chère. Il s'en est suivi des taux d'occupation élevés dans les immeubles de facture traditionnelle construits spécialement aux fins de location, et ce, dans la plupart des marchés, même en période de ralentissement économique.

Loyer moyen pour deux chambres à coucher (2017)



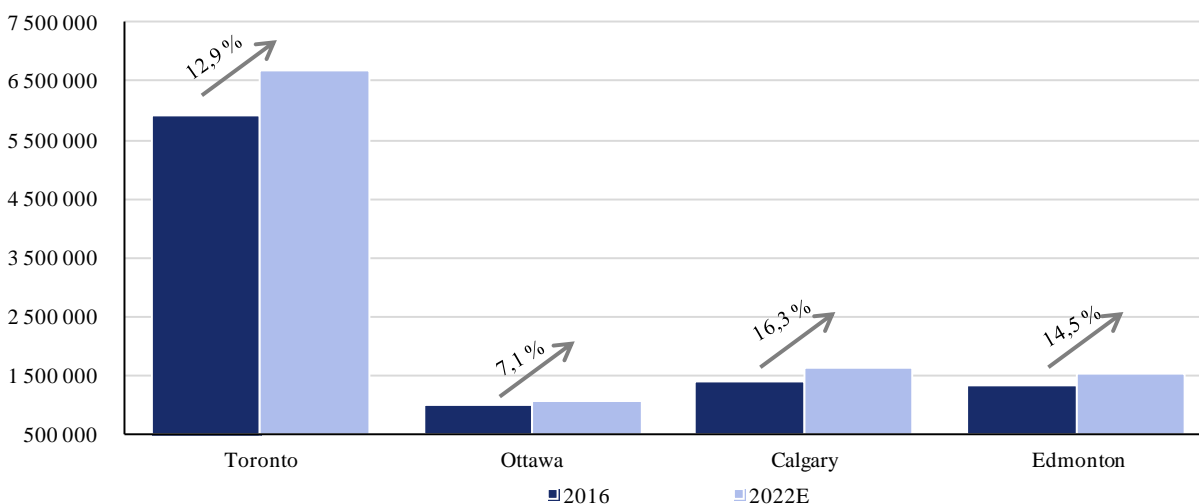
Source : SCHL, 2017

Lorsqu'ils louent un logement, les locataires connaissent le montant du loyer à payer pour la durée du bail. La récente législation sur le contrôle des loyers qui a été adoptée en Ontario élimine le risque de hausses importantes des loyers pour tous les immeubles pendant toute la période d'occupation du locataire, y compris ceux qui ont été construits après 1991, ce qui procure une prévisibilité accrue aux locataires, même au-delà de la durée initiale de leur bail. L'accession à la propriété, par contre, comporte un vaste éventail de coûts, qui sont nettement moins prévisibles. Le recours à un prêt hypothécaire pour accéder à la propriété comporte le risque de fluctuations des taux d'intérêt. Louer permet une plus grande mobilité du locataire, en plus de lui offrir une plus grande souplesse.

Perspectives favorables en ce qui concerne la croissance démographique

Selon Statistique Canada et compte tenu des prévisions, la croissance démographique au Canada devrait atteindre 9 % entre 2016 et 2022 tandis qu'à Ottawa la population devrait croître de 7 %; à Toronto, à Calgary et à Edmonton, la croissance démographique devrait être supérieure à 10 % pour la même période.

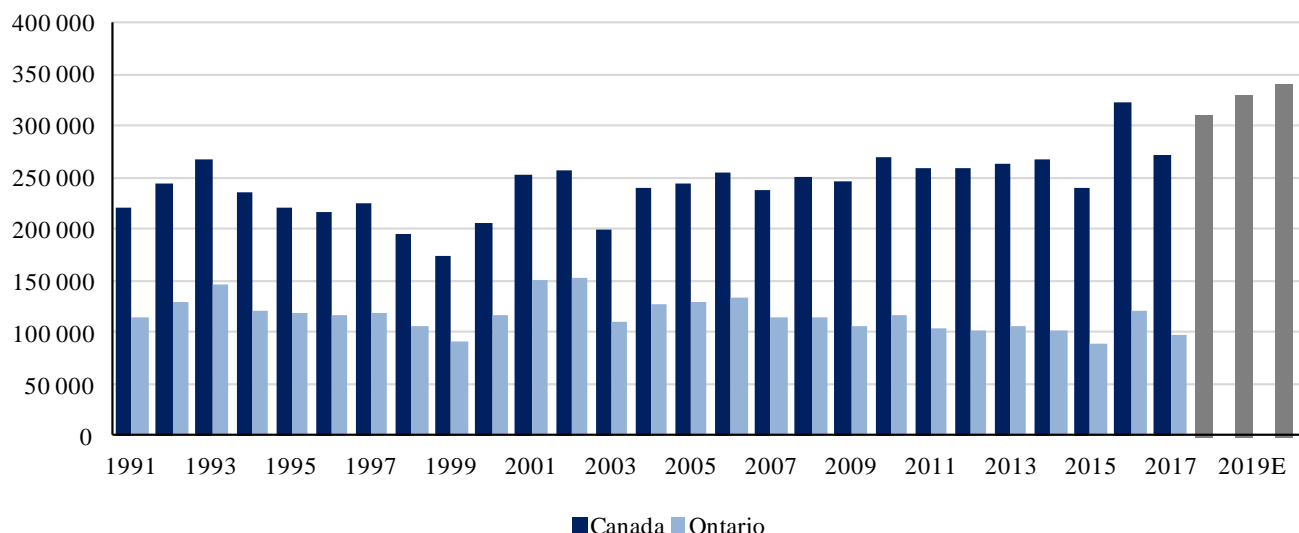
Croissance démographique prévue



Source : Statistique Canada, 2016; PCensus/Sitewise, 2018

La demande pour des logements locatifs est principalement alimentée par la croissance démographique, l'immigration, les tendances en matière d'urbanisation, la tendance accrue à louer un logement dans certaines tranches d'âge et la croissance économique générale. L'immigration demeure le principal moteur de la croissance démographique au pays : elle a représenté 73 % de la croissance démographique totale au Canada entre 1991 et 2017 (source : Statistique Canada). De plus, selon le Rapport sur le marché locatif : Faits saillants — Ontario 2017 de la SCHL, environ 67 % des immigrants choisissent de louer un logement lorsqu'ils arrivent au Canada. L'importance que revêt l'immigration dans la croissance démographique générale et la tendance qu'ont les immigrants à choisir de louer un logement font que l'immigration devrait, selon les attentes, être un facteur décisif dans la demande future pour des logements locatifs.

Accroissement migratoire international



Source : Statistique Canada, 2017

Selon les données de Statistique Canada, de 1991 à 2017, l'immigration annuelle au Canada a été stable et s'est établie en moyenne à 243 000 personnes par année. Au cours de la même période, l'immigration dans la province de l'Ontario était en moyenne de 117 000 personnes par année, soit 48 % du nombre total d'immigrants qui s'établissent au Canada. La province de l'Ontario est donc un pôle d'attraction pour les nouveaux immigrants au Canada. Qui plus est, entre 2011 et 2016, 46 % des immigrants en Ontario se sont installés à Toronto et à Ottawa, soit deux grands marchés canadiens qui représentent 93 % du REN des immeubles initiaux de la FPI.

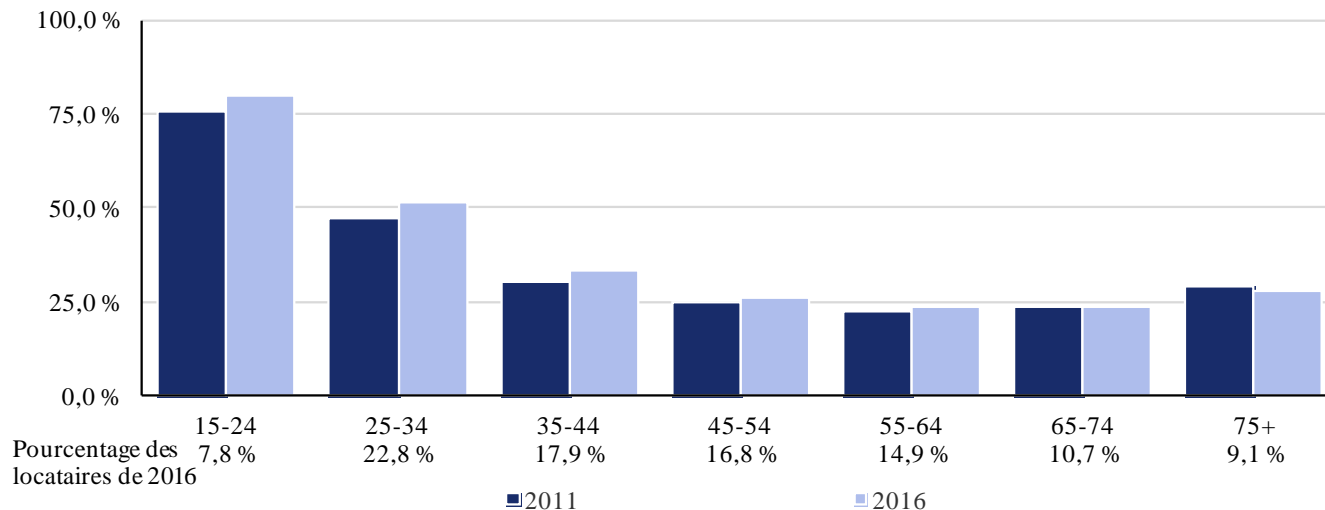
Données démographiques et tendance à louer un logement

L'âge joue un rôle important dans les décisions concernant le logement, c'est pourquoi l'évolution démographique peut avoir une grande incidence sur la demande pour différents types de logements. La direction est d'avis que le principal segment démographique parmi les locataires est la tranche d'âge des moins de 35 ans. Ceux qui appartiennent à cette tranche d'âge sont généralement considérés comme les plus enclins à louer un logement et ce, à hauteur de plus de 50 % en date de 2016 (source : SCHL, Statistique Canada). Cette tranche d'âge représente également le plus grand groupe de ménages locataires compte tenu de l'âge puisqu'ils représentent 30 % de tous les locataires. Selon Statistique Canada, cette tranche d'âge comprenait 2,4 millions de personnes en 2016 et devrait atteindre 2,7 millions de personnes d'ici 2026.

Une tendance lourde dans ce segment démographique est que ceux qui en font partie retardent les grandes décisions de la vie, comme le fait de se marier, d'avoir des enfants et d'acheter un logement, tout en se consacrant davantage à leur avancement professionnel. Pour la direction, si certaines de ces décisions sont reportées, c'est le résultat direct de la concurrence qui se livre sur le marché du travail, des coûts élevés liés à l'accession à la propriété, du niveau supérieur de la dette contractée par les étudiants et du resserrement des règles régissant les prêts hypothécaires, autant de facteurs qui font qu'il est plus difficile d'accéder à la propriété.

Les facteurs susmentionnés ont aussi commencé à toucher d'autres tranches d'âge qui ne sont pas habituellement incluses dans le principal segment démographique parmi les locataires. Selon la SCHL et Statistique Canada, les personnes âgées de 35 à 64 ans ont, en moyenne, aussi commencé à se montrer plus enclins à louer un logement, en particulier la tranche des 35 à 44 ans, dont la tendance à louer un logement est passée de 30 % en 2011 à 33 % en 2016.

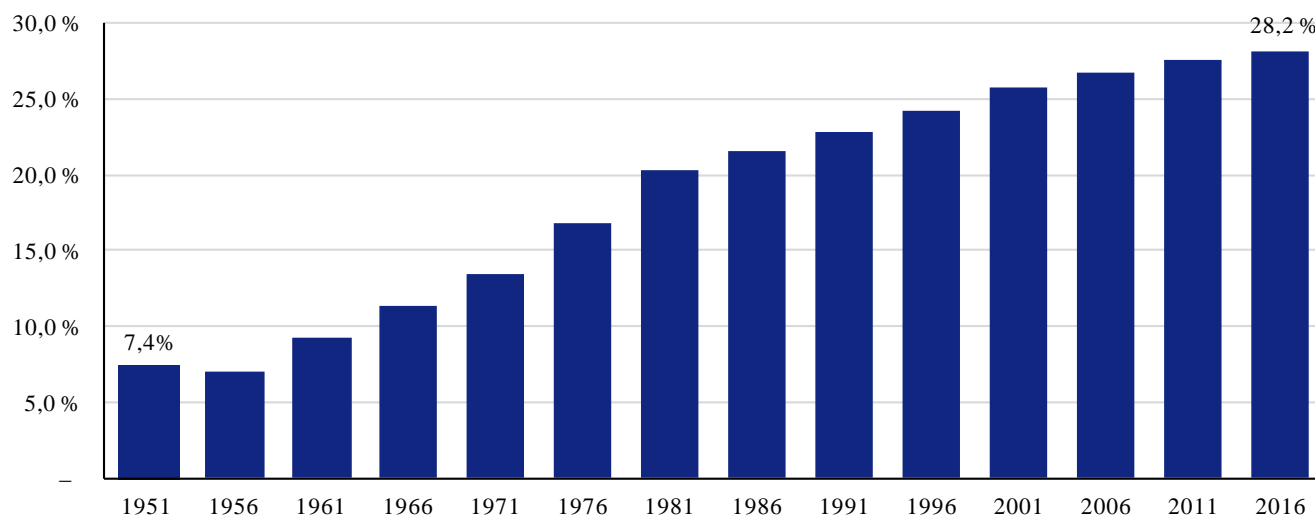
Tendance à louer un logement par tranche d'âge au Canada



Source : SCHL, Statistique Canada, 2016

De plus, le nombre croissant de ménages d'une personne au Canada demeure une tendance favorable pour le marché locatif, ces ménages étant enclins à louer un logement. En date de 2016, ces ménages représentaient 28,2 % du total des ménages, soit plus de trois fois le niveau de 1961 (source : Statistique Canada).

Pourcentage de ménages à une personne au Canada

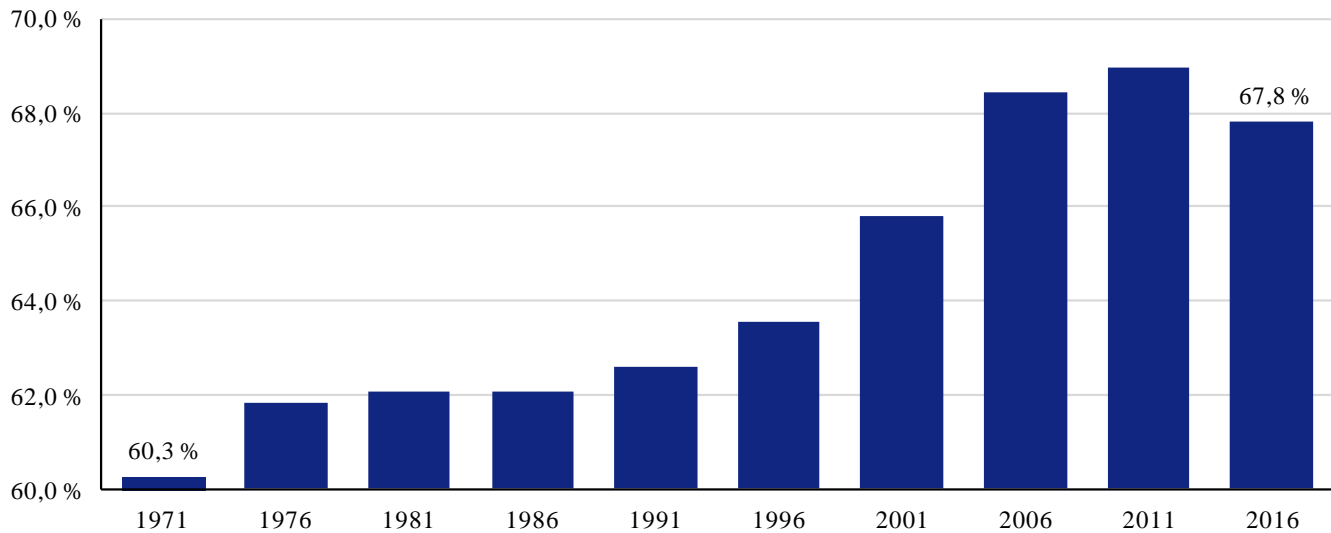


Source : Statistique Canada, 2016

Taux d'accession à la propriété et baisse de l'abordabilité

La baisse de l'abordabilité des logements dans les principaux marchés devrait contenir la croissance de la demande des acheteurs de logement et élargir la part que représentent les ménages locataires. Les politiques mises en place pour encourager l'accession à la propriété ont été remplacées par des critères d'admissibilité à l'assurance hypothécaire plus stricts au cours des dernières années, ce qui fait qu'il est devenu plus difficile d'accéder au marché pour ceux qui veulent acheter un premier logement et cette situation est exacerbée par la hausse des exigences relatives à la mise de fonds. Selon Statistique Canada, le ratio de la dette des ménages par rapport au revenu disponible au Canada a atteint un niveau record à la fin de 2017. Compte tenu des prix records actuels des logements, du resserrement des règles régissant les prêts hypothécaires et d'un contexte de hausse des taux d'intérêt, en 2016, et pour la première fois depuis 1986, l'accession à la propriété a commencé à baisser et la direction s'attend à ce que cette tendance se maintienne dans l'avenir.

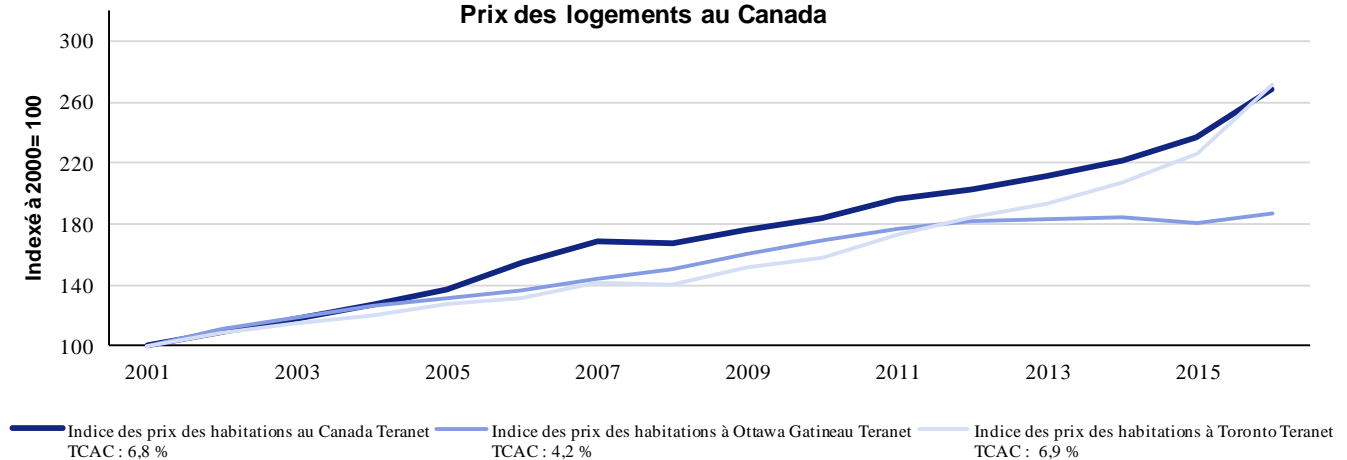
Pourcentage du taux d'accession à la propriété au Canada



Source : Statistique Canada, 2016

Alors que les prix des logements ont atteint des pics historiques, les revenus et les loyers moyens suivent essentiellement le même rythme. L'écart de coût entre la location et la propriété d'un logement ne cesse de se creuser, ce qui alimente la demande pour des logements locatifs. De 2001 à 2016, les prix des logements canadiens ont augmenté selon un taux annuel composé de 6,8 % et ils ont affiché des taux positifs pour toutes les années, sauf au moment de la grande récession de 2008 (source : SCHL/Teranet), comparativement au TCAC de 2,4 % des loyers moyens pour deux chambres à coucher au cours de la même période.

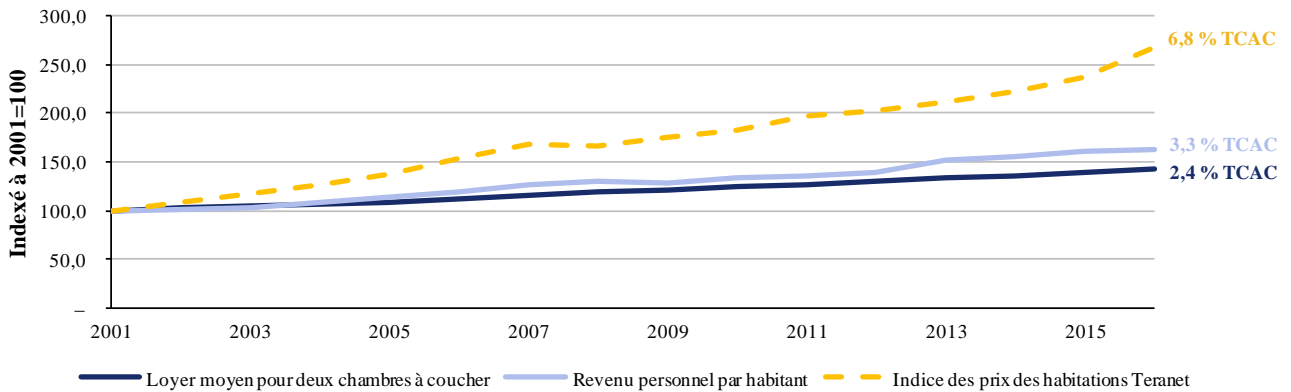
Prix des logements au Canada



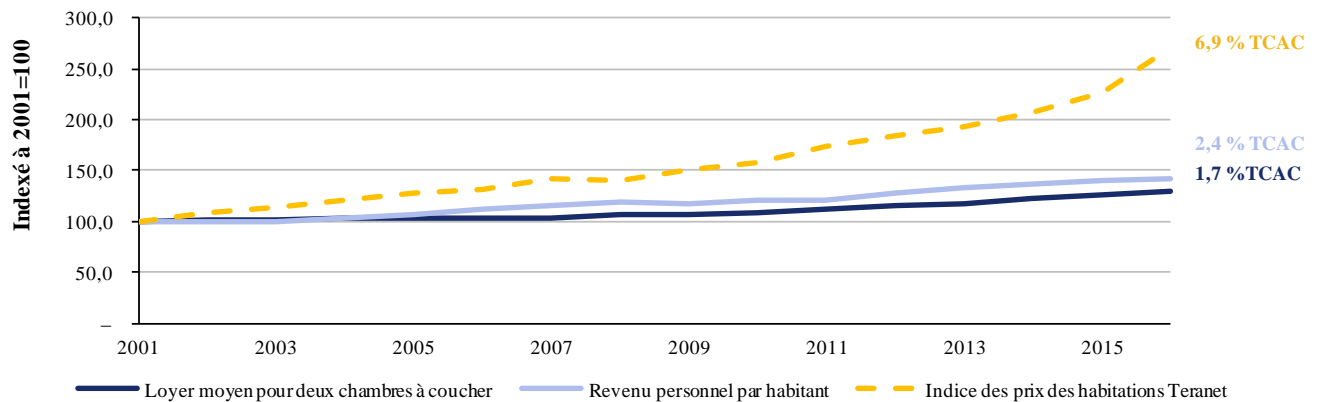
Source : SCHL/Teranet, 2017

La croissance soutenue des prix des logements a accru encore plus l'écart entre l'abordabilité de l'achat et de la location d'un logement, tant à l'échelle nationale qu'à Toronto et à Ottawa. Au cours de la dernière décennie, la hausse des prix des logements a été draconienne à Toronto surtout (source : SCHL/Teranet, Conference Board of Canada). Les loyers mensuels moyens pour deux chambres à coucher et le revenu des ménages par habitant ont progressé à des taux comparables depuis 2001, tandis que les prix des logements ont plus que doublé au cours de la même période, creusant davantage l'écart d'abordabilité.

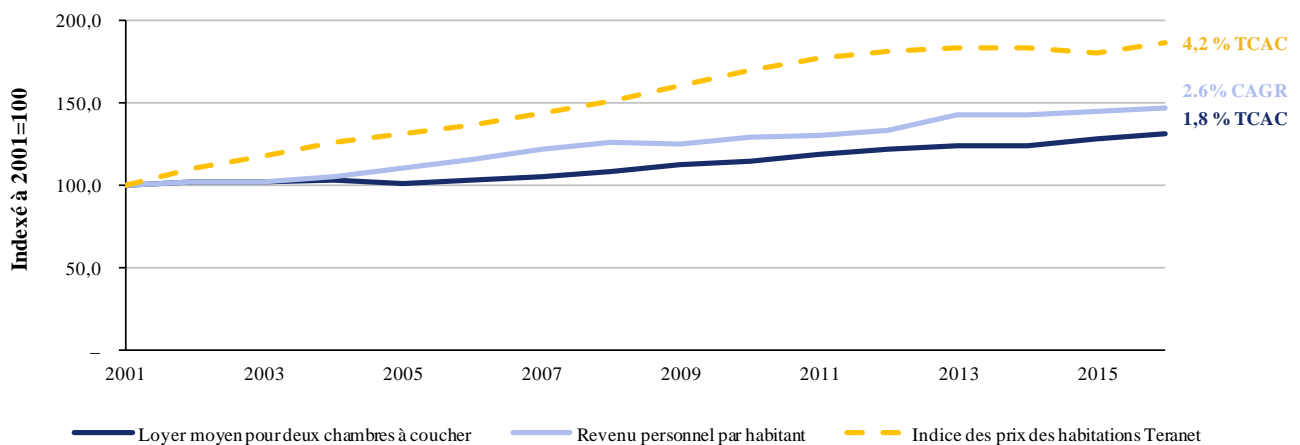
Écart d'abordabilité du logement au Canada



Écart d'abordabilité du logement à Toronto



Écart d'abordabilité du logement à Ottawa

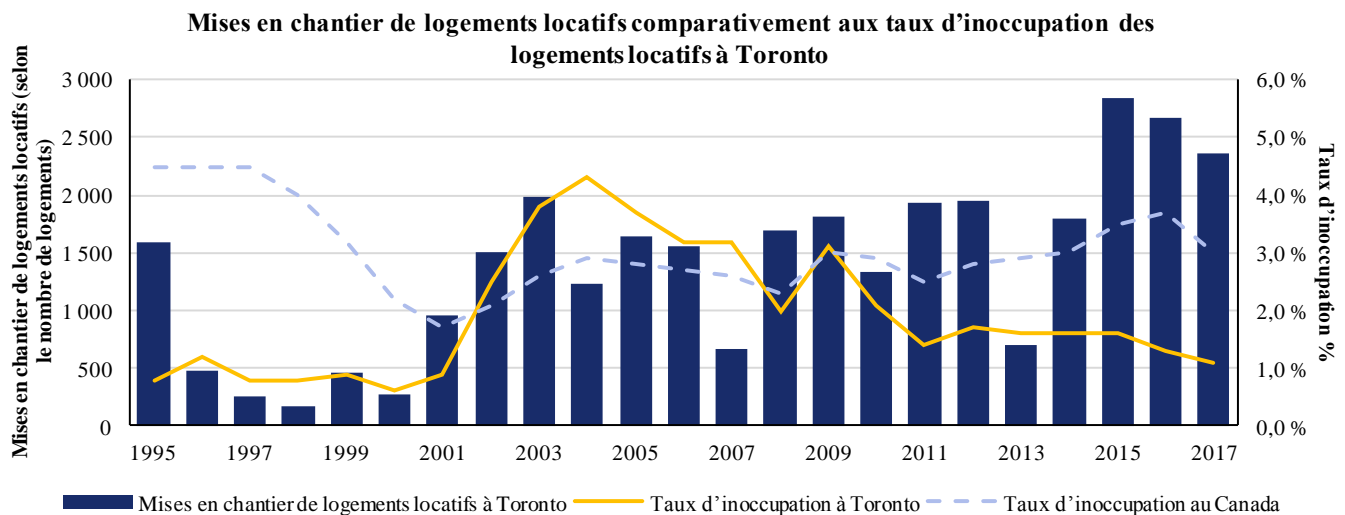


Source : SCHL/Teranet, 2017; Conference Board of Canada, 2018

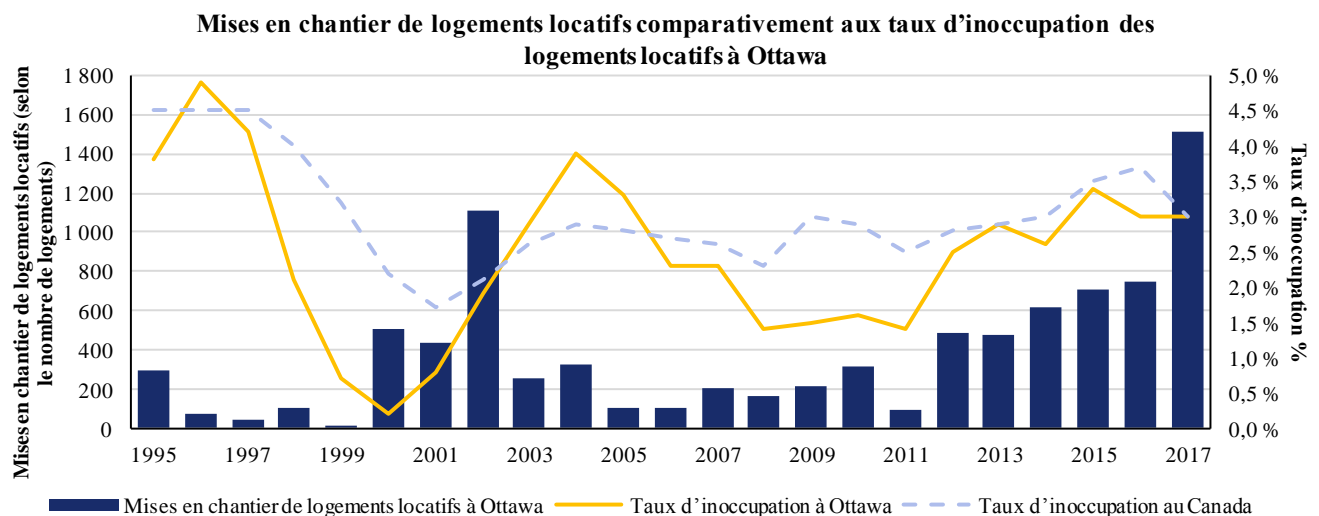
Croissance limitée de l'offre de logements locatifs et baisse des taux d'inoccupation

Le coût de remplacement des immeubles locatifs multirésidentiels est nettement supérieur à leur valeur d'achat sur le marché. La hausse de la valeur des terrains et des coûts de construction, la législation sur le contrôle des loyers et d'autres conditions du marché font en sorte que les promoteurs de projet peuvent difficilement justifier la construction de nouveaux immeubles locatifs puisque le rendement obtenu sur de tels investissements est inférieur à celui obtenu sur l'achat d'un immeuble déjà construit. C'est pourquoi le parc locatif total a augmenté de 394 532 appartements seulement depuis 1995

alors que la population a fait un bond de 7,0 millions de personnes. La nouvelle offre d'immeubles construits spécialement aux fins de location a été limitée dans le pays : en moyenne, depuis 1995, seulement 17 933 nouveaux appartements sont mis en chantier au Canada chaque année, soit environ 0,9 % de l'offre totale des mises en chantier au Canada chaque année depuis 1995 (source : SCHL). Il existe d'importantes barrières à l'entrée qui préservent les propriétaires actuels d'une concurrence accrue et qui continuent d'alimenter les données fondamentales favorables sur le plan de l'offre et de la demande. Par exemple, selon une estimation du coût de remplacement des immeubles initiaux fournie par l'évaluateur, le coût de remplacement estimatif des immeubles initiaux dépasse leur valeur d'expertise de 130 millions de dollars (à l'exclusion de la prime de portefeuille). Si l'on tient compte en plus des prix élevés des terrains, il devient de plus en plus difficile de justifier de nouveaux projets d'aménagement. Pour obtenir les mêmes données économiques, il faudrait que les loyers des appartements nouvellement construits soient nettement supérieurs à ceux des immeubles existants.



Source : SCHL, 2017



Source : SCHL, 2017

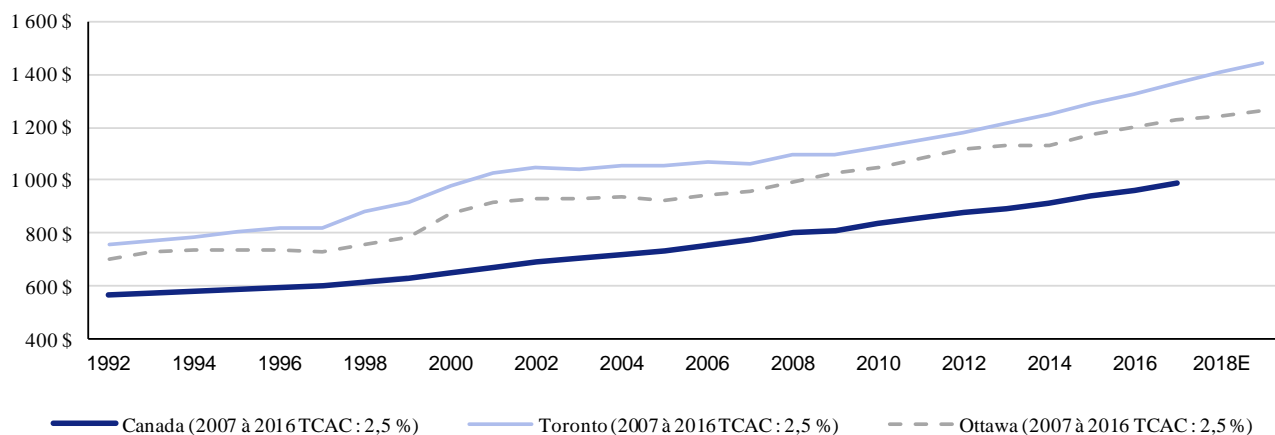
La récente hausse de mises en chantier d'immeubles construits spécialement aux fins de location, conjuguée au grand nombre de projets d'aménagement de copropriétés devrait entraîner une croissance supérieure à la moyenne du stock de logements locatifs au cours des prochaines années. Toutefois, l'adoption du Plan pour le logement équitable de l'Ontario en 2017 a fait en sorte que les règlements sur le contrôle des loyers s'appliquent maintenant aussi aux immeubles construits après 1991, ce qui, selon la direction, aura une incidence défavorable sur la croissance future de l'offre de logements locatifs puisqu'un plus petit nombre d'immeubles seront au bout du compte construits spécialement aux fins de location. Le maintien d'un taux d'inoccupation bas alors que l'offre d'immeubles à vocation locative a augmenté récemment semble indiquer que

cette offre est loin d'avoir atteint les niveaux nécessaires pour absorber la demande élevée et pour créer un équilibre entre l'offre et la demande de logements locatifs.

Croissance moyenne solide des loyers

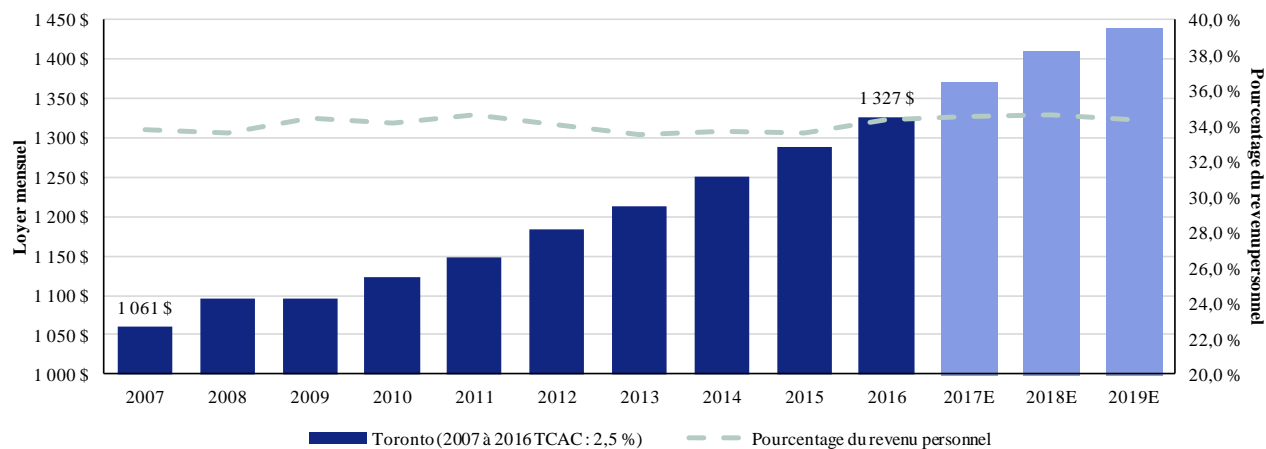
Les principaux marchés de la FPI ont connu par le passé et devraient continuer de connaître dans l'avenir des loyers stables et à la hausse. L'abordabilité de la location, mesurée en fonction du revenu personnel, à Toronto, à Ottawa, à Calgary et à Edmonton est restée largement la même malgré la hausse des loyers. À Calgary et à Edmonton, les loyers remontent depuis 2016 et devraient continuer à augmenter, tandis qu'à Toronto et à Ottawa, la croissance annuelle des loyers demeure solide du fait d'un bas taux d'inoccupation, de l'urbanisation, des tendances démographiques favorables et d'une conjoncture économique robuste. De plus, la direction est d'avis que certains immeubles initiaux ont des loyers actuels nettement inférieurs aux loyers pratiqués sur le marché, ce qui permettrait d'augmenter les produits tirés de la location au fur et à mesure que les appartements changent de locataire.

Loyer mensuel moyen pour deux chambres à coucher



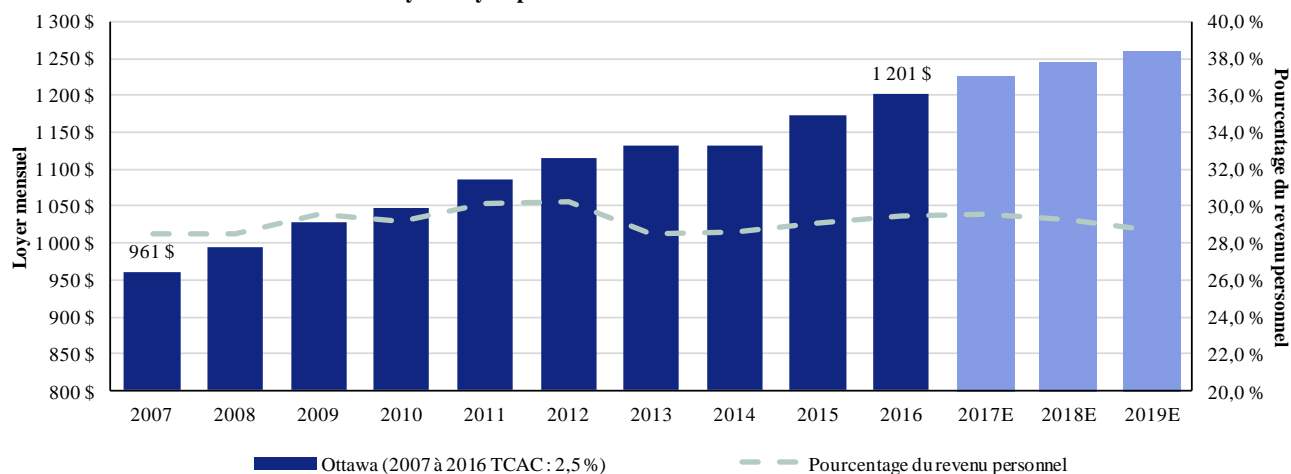
Source : SCHL, 2017

Loyer moyen pour deux chambres à coucher à Toronto



Source : SCHL, 2017; Conference Board of Canada, 2018

Loyer moyen pour deux chambres à coucher à Ottawa



Source : SCHL, 2017; Conference Board of Canada, 2018

Données économiques et tendances par région

Source : Statistique Canada, Conference Board of Canada, 2018

Canada

	2013	2014	2015	2016	2017	2018E	2019E
Croissance du PIB réel.....	2,2 %	2,6 %	0,9 %	1,3 %	3,1 %	2,0 %	1,7 %
IPC.....	0,9 %	1,9 %	1,1 %	1,5 %	1,7 %	2,0 %	2,1 %
Taux de chômage.....	7,1 %	6,9 %	6,9 %	7,0 %	6,6 %	6,5 %	6,3 %
Revenu personnel par habitant.....	42 765	43 820	45 281	46 214	47 335	48 574	49 893
Croissance démographique.....	1,2 %	1,1 %	0,9 %	1,1 %	1,1 %	1,0 %	1,0 %
Migration nette.....	263 156	267 906	240 841	323 173	272 666	310 000	330 000

Ontario

	2013	2014	2015	2016	2017	2018E	2019E
Croissance du PIB réel.....	1,2 %	2,6 %	2,6 %	2,6 %	3,2 %	2,0 %	1,8 %
IPC.....	1,1 %	2,3 %	1,2 %	1,8 %	1,6 %	2,1 %	2,2 %
Taux de chômage.....	7,6 %	7,3 %	6,8 %	6,6 %	6,2 %	6,2 %	6,1 %
Revenu personnel par habitant.....	42 236	43 262	44 959	46 154	47 317	48 851	50 328
Croissance démographique.....	1,1 %	1,0 %	0,8 %	1,5 %	1,4 %	1,1 %	1,0 %
Migration nette.....	105 910	101 913	89 704	120 338	98 409	s.o.	s.o.

La croissance économique canadienne a été solide et ce, de façon constante, au cours de la dernière décennie, le Canada étant le chef de file des pays membres du G7 en termes de croissance du PIB total pour la période allant de 2007 à 2016 (source : OCDE, février 2018). La réputation du Canada comme pays sécuritaire, stable, empreint de diversité et accueillant a continué de stimuler une immigration forte et d'importants investissements par les entreprises.

La plupart des immeubles de la FPI se trouvent en Ontario, qui est en tête de la croissance au Canada avec une croissance moyenne du PIB réel supérieure à celle du reste du pays entre 2015 et 2017. La croissance économique ontarienne dépasse la moyenne canadienne depuis 2014. Le taux de chômage en Ontario a chuté pour s'établir à 6,2 % en 2017, soit son niveau le plus bas depuis 2008, et il demeure nettement inférieur au taux national.

Ottawa

	2013	2014	2015	2016	2017	2018E	2019E
Croissance du PIB réel.....	0,1 %	1,4 %	2,0 %	2,3 %	2,7 %	2,1 %	2,0 %
IPC.....	1,0 %	2,0 %	0,9 %	1,3 %	1,5 %	2,1 %	2,2 %
Taux de chômage.....	6,4 %	6,7 %	6,5 %	6,5 %	5,6 %	5,8 %	5,6 %
Revenu personnel par habitant.....	47 710	47 538	48 374	48 979	49 798	51 085	52 638
Croissance démographique.....	1,1 %	1,1 %	1,0 %	1,6 %	1,6 %	1,2 %	1,1 %

Toronto

	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018E</u>	<u>2019E</u>
Croissance du PIB réel.....	2,1 %	3,5 %	3,7 %	3,7 %	2,7 %	2,5 %	2,4 %
IPC.....	1,2 %	2,5 %	1,6 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,1 %
Taux de chômage.....	8,2 %	8,0 %	7,1 %	7,0 %	6,7 %	6,5 %	6,2 %
Revenu personnel par habitant.....	43 418	44 545	46 967	47 780	48 930	50 514	52 020
Croissance démographique.....	1,7 %	1,5 %	1,1 %	1,9 %	1,8 %	1,4 %	1,4 %

L'économie albertaine a connu une récession à la suite du déclin subi par le secteur pétrolier et gazier à compter de 2014, lorsque les prix du pétrole ont amorcé leur chute. Il s'en est suivi un pic de chômage et une hausse marquée des taux d'inoccupation ainsi qu'une baisse des loyers moyens. Calgary a été particulièrement touchée puisque le secteur pétrolier et gazier constitue son principal secteur d'activité. Edmonton s'appuie sur une économie diversifiée, avec bon nombre de services gouvernementaux, et s'est révélée plus résiliente. Ces deux villes est sont appelées à connaître une nette accélération de leur croissance au fur et à mesure que le reste de la province rebondit. Grâce aux prix du pétrole qui sont repartis à la hausse et à la croissance plus robuste de l'économie.

Bien que l'économie albertaine ait ralenti considérablement depuis le repli du secteur pétrolier et gazier, elle a amorcé une reprise en 2017, son PIB ayant connu une croissance positive et son taux d'emploi s'étant amélioré. De plus, dans un contexte de hausse des prix du pétrole, les activités dans le secteur énergétique sont également reparties à la hausse. La situation de l'emploi dans la province s'est nettement améliorée; 41 000 des 62 000 emplois perdus pendant la récession ont été récupérés et le secteur manufacturier ainsi que les secteurs de la production pétrolière et des services gouvernementaux ont enregistré une croissance. L'embellie économique devrait alimenter la demande locative, et la SCHL prévoit une hausse des loyers moyens et une baisse continue du taux d'inoccupation jusqu'en 2019.

Calgary

	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018E</u>	<u>2019E</u>
Croissance du PIB réel.....	4,7 %	5,6 %	-3,2 %	-3,7 %	6,9 %	2,5 %	2,1 %
IPC.....	1,7 %	3,0 %	1,2 %	1,0 %	1,6 %	1,9 %	2,2 %
Taux de chômage.....	4,8 %	5,0 %	6,4 %	9,4 %	8,7 %	8,2 %	7,8 %
Revenu personnel par habitant.....	60 203	62 341	63 378	62 921	64 101	65 943	67 163
Croissance démographique.....	3,8 %	3,5 %	2,3 %	2,5 %	2,2 %	1,8 %	1,8 %

Edmonton

	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018E</u>	<u>2019E</u>
Croissance du PIB réel.....	6,2 %	5,2 %	-3,2 %	-3,6 %	5,2 %	2,2 %	2,0 %
IPC.....	1,2 %	2,2 %	1,2 %	1,2 %	1,5 %	1,8 %	2,2 %
Taux de chômage.....	4,9 %	5,2 %	5,9 %	7,3 %	8,3 %	8 1 %	7,8 %
Revenu personnel par habitant.....	52 307	53 583	55 683	54 092	54,759	56,009	57 481
Croissance démographique.....	3,6 %	3,5 %	2,4 %	2,5 %	2,1 %	1,7 %	1,9 %

LÉGISLATION PRINCIPALE RELATIVE À LA LOCATION RÉSIDENTIELLE

Ontario

La *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (Ontario) est entrée en vigueur le 31 janvier 2007 et restreignait la capacité des locataires d'augmenter les loyers de locataires actuels d'un pourcentage supérieur au taux prescrit annuellement, lequel était lié à l'indice des prix à la consommation publié par Statistique Canada. Ces contrôles s'appliquaient aux immeubles locatifs construits avant novembre 1991.

Le Plan pour le logement équitable de l'Ontario annoncé en avril 2017 a imposé de nouvelles mesures de contrôle des loyers pour les immeubles locatifs construits après 1991. Les hausses de loyer seront plafonnées à un taux maximal et liées à l'indice des prix à la consommation, les locataires pouvant demander une augmentation supérieure au taux légal là où cela est permis. Toutefois, le Plan pour le logement équitable de l'Ontario a conservé l'élimination du contrôle des loyers, soit la capacité pour les locataires d'augmenter les loyers pour atteindre un niveau de leur choix dès qu'un locataire a quitté son appartement, à la condition qu'ils trouvent un nouveau locataire au nouveau loyer demandé. De plus, la province de l'Ontario a élaboré et publié un bail normalisé accompagné de renseignements explicatifs et offert dans plusieurs langues, a resserré les dispositions qui autorisent les locataires à expulser des locataires d'un logement qu'ils veulent reprendre pour leur « propre usage » en veillant à ce qu'une compensation adéquate soit versée aux locataires ainsi expulsés, et a apporté des modifications techniques au fonctionnement de la Commission de la location immobilière afin de rendre le processus plus équitable et plus facile à utiliser pour les locataires et les locateurs.

La suppression de l'exemption du contrôle des loyers pour les immeubles locatifs construits après 1991 devrait, selon la direction, faire en sorte que la construction de nouveaux immeubles locatifs soit limitée et que le taux de roulement global dans le secteur soit moindre pour l'offre actuelle d'appartements.

Alberta

En vertu de la loi de l'Alberta intitulée *Residential Tenancies Act, 2004*, les locateurs en Alberta ne peuvent généralement pas augmenter les loyers plus d'une fois au cours d'une période d'au moins un an, bien que le montant de l'augmentation permise ne soit assujéti à aucune restriction. En outre, si le locateur a signifié au locataire un avis visant à mettre fin à une location périodique dans le but de vendre l'immeuble pour en faire un appartement en copropriété ou une partie d'appartement en copropriété, ou afin de démolir l'immeuble ou d'y apporter des rénovations importantes, le locateur ne peut pas augmenter le loyer.

LES IMMEUBLES INITIAUX

Aperçu

À la clôture, la FPI fera l'acquisition d'un portefeuille de 22 immeubles locatifs multirésidentiels productifs de revenu dont MPI est actuellement le propriétaire-exploitant, et qui comprennent 4 279 appartements. Les immeubles initiaux sont composés d'actifs situés à Toronto, à Ottawa, à Calgary et à Edmonton. Tous les immeubles se trouvent dans des pôles recherchés ou dans des secteurs prisés du centre-ville qui se trouvent à proximité des services de transport en commun et des commodités offertes localement. Les immeubles initiaux comprennent, entre autres, le Minto Yorkville situé dans le quartier huppé de Yorkville de Toronto ainsi que le Minto Roehampton situé dans le secteur Yonge-Eglinton de Toronto, le 620 Martin Grove Road situé au cœur d'Etobicoke et le The Carlisle et le Minto one80five situés dans le quartier central des affaires d'Ottawa. Selon la direction, les immeubles initiaux permettent aux investisseurs d'obtenir une exposition unique à des immeubles de grande qualité situés dans les principaux centres urbains et dotés d'une excellente accessibilité piétonnière, d'après le site [walkscore.com](https://www.walkscore.com), et représentent une occasion de placement attrayante à long terme.

Liste des immeubles initiaux

Le tableau qui suit renferme certains renseignements concernant les immeubles initiaux au 31 mars 2018 :

N°	Immeuble	Ville	Nombre total d'appartements	Année de construction	Superficie locative nette (en pi ²)	Taille moyenne des appartements (en pi ²) ⁽¹⁾	Type d'actif	Taux d'occupation physique (%) ⁽¹⁾	Loyer mensuel moyen ⁽¹⁾	Loyer mensuel moyen par pi ² ⁽²⁾
Ontario										
1.	Richgrove 7 & 21 Richgrove Drive	Toronto	258	1969	249 682	968	Immeuble de grande hauteur	98,4 %	1 539 \$	1,59 \$
2.	Martin Grove 620 Martin Grove Road	Toronto	237	2011	140 194	592	Immeuble de grande hauteur	100,0 %	910 \$	1,54 \$
3.	Minto Yorkville ⁽³⁾ 61 Yorkville Avenue	Toronto	181	2004	177 765 ⁽⁴⁾	981	Immeuble de grande hauteur	98,7 % ⁽⁵⁾	3 858 \$	3,93 \$
4.	Roehampton ⁽⁵⁾ 150 Roehampton Avenue	Toronto	148	2007	95 513	634	Immeuble de grande hauteur	98,1 %	1 885 \$	2,97 \$
5.	Minto one80five ⁽³⁾ 185, rue Lyon Nord	Ottawa	417	1988	286 979	696	Immeuble de grande hauteur	99,3 %	1 636 \$	2,35 \$
6.	Parkwood Hills Garden Homes & Townhomes Divers : Meadowlands, Chesterton, Bowhill, Deer Park, Forest Park, Fisher	Ottawa	393	1968 ⁽⁶⁾	471 909	1 201	Immeuble de faible hauteur	99,5 %	1 433 \$	1,19 \$
7.	Aventura 18 et 20, promenade Deerfield	Ottawa	354	1983	241 494	682	Immeuble de grande hauteur	99,2 %	1 117 \$	1,64 \$
8.	Huron 1339, promenade Meadowlands Est	Ottawa	251	1971	193 677	772	Immeuble de grande hauteur	98,4 %	1 244 \$	1,61 \$
9.	Seneca 1343, promenade Meadowlands Est	Ottawa	251	1972	193 677	772	Immeuble de grande hauteur	96,8 %	1 240 \$	1,61 \$
10.	Castleview 1755, promenade Riverside	Ottawa	241	1973	171 625	712	Immeuble de grande hauteur	98,3 %	1 335 \$	1,87 \$
11.	Skyline - Garden Homes, Maisonnées and Walkups 24-58, rue Northview et 25-33, 34, 35, 36, 38-44, promenade Eleanor	Ottawa	227 ⁽⁷⁾	1972 ⁽⁶⁾	210 087	925	Immeuble de faible hauteur	97,8 %	1 283 \$	1,39 \$
12.	The Carlisle 221, rue Lyon Nord et 440, avenue Laurier Ouest	Ottawa	191	1985	260 221 ⁽⁸⁾	1 134	Immeuble de grande hauteur	99,0 %	1 834 \$	1,62 \$
13.	Castle Hill 1000, croissant Castle Hill	Ottawa	176	1971	135 589	770	Immeuble de grande hauteur	95,5 %	1 209 \$	1,57 \$
14.	Grenadier 1129, promenade Meadowlands Est	Ottawa	157	1963	108 241	689	Immeuble de grande hauteur	96,2 %	1 043 \$	1,51 \$
15.	Tanglewood 1-27 et 12-26, promenade Woodfield	Ottawa	122	1975	116 748	957	Immeuble de faible hauteur	99,2 %	1 282 \$	1,34 \$
16.	Eleanor 30, promenade Eleanor	Ottawa	117	1973	85 855	734	Immeuble de grande hauteur	98,3 %	1 181 \$	1,61 \$
17.	Frontenac 1192, promenade Meadowlands Est	Ottawa	104	1962	62 764	604	Immeuble de grande hauteur	96,2 %	1 027 \$	1,70 \$
18.	Stratford 1186, promenade Meadowlands Est	Ottawa	59	1962	38 812	658	Immeuble de grande hauteur	98,3 %	1 042 \$	1,58 \$
Total pour l'Ontario/moyenne pondérée⁽⁹⁾			3 884	1979	3 240 832	826		98,4 %	1 378 \$	1,67 \$
Alberta										
19.	Laurier ⁽³⁾ 100 & 200 Quarry Villas SE	Calgary	144	2012	113 103	790	Immeuble de hauteur moyenne	97,8 %	1 391 \$	1,76 \$
20.	The Lancaster House 10025 115 Street NW	Edmonton	98	1968	71 512	730	Immeuble de grande hauteur	92,8 % ⁽⁵⁾	1 027 \$	1,41 \$
21.	York House 10030 114 Street NW	Edmonton	92	1968	70 292	764	Immeuble de grande hauteur	96,6 % ⁽⁵⁾	1 116 \$	1,46 \$
22.	Hi-Level Place 11005 98 Avenue NW	Edmonton	61	1959	44 331	727	Immeuble de grande hauteur	89,8 % ⁽⁵⁾	965 \$	1,33 \$
Total pour l'Alberta/moyenne pondérée⁽⁹⁾			395	1983	299 238	758		95,0 %	1 165 \$	1,54 \$
Total pour le portefeuille/moyenne pondérée⁽⁹⁾			4 279	1980	3 540 070	820		98,0 %	1 358 \$	1,66 \$

(1) Exclut les appartements meublés et les aires commerciales.

(2) Correspond au loyer mensuel moyen divisé par la taille moyenne des appartements non meublés.

(3) Le nombre d'appartements comptabilisés pour le Roehampton, le Minto Yorkville, le Minto one80five et le The Laurier comprend des appartements meublés, soit environ 31,9 % du total des appartements compris dans ces immeubles. La taille moyenne des appartements, le taux d'occupation, le loyer mensuel moyen et le loyer moyen par pied carré ne tiennent pas compte des appartements meublés.

(4) Comprend des locaux à vocation commerciale de 11 910 pieds carrés.

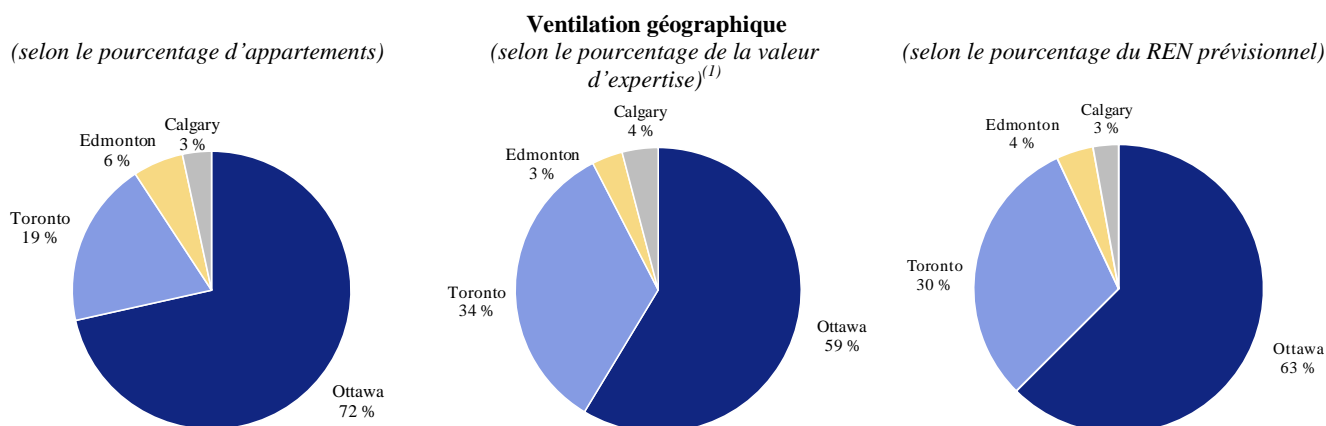
- (5) Exclut 12 appartements qui sont en cours de rénovation au 31 mars 2018 en face du Minto Yorkville (4), du The Lancaster House (1), du York House (5) et du Hi-Level Place (2). Le taux d'occupation, comprenant ces appartements est le suivant : le Minto Yorkville à 93,8 %, le The Lancaster House à 91,8 %, le York House à 91,3 %, le Hi-Level Place à 86,9 % pour un taux d'occupation total du portefeuille de 97,7 %.
- (6) Représente l'année de construction moyenne pondérée.
- (7) Exclut 32 maisonnettes qui ont été endommagées par le feu en mars 2017.
- (8) Comprend des locaux à vocation commerciale de 43 629 pieds carrés.
- (9) L'année de construction moyenne est pondérée en fonction du total des appartements; la taille moyenne des appartements, le taux d'occupation, le loyer mensuel moyen et le loyer moyen mensuel par pied carré sont pondérés en fonction du total des appartements non meublés.

Dans les immeubles initiaux, 92,5 % des appartements autorisés, ce qui exclut les appartements abordables (logements hors marché) à Martin Grove car MPI n'est pas autorisée à les équiper de compteurs divisionnaires, ont été équipés de compteurs divisionnaires de sorte que chaque locataire puisse prendre en charge ses propres services publics. De cette façon, la FPI est à l'abri de variations de prix imprévisibles et le locataire est incité à adopter un comportement plus écoénergétique. Parmi les appartements autorisés, seulement 53 % adhèrent au programme de compteur divisionnaire permettant aux locataires de payer séparément pour leurs services publics. Il faut qu'il y ait un changement de locataire pour qu'un locataire puisse adhérer au programme de compteur divisionnaire. La FPI devrait donc profiter de l'adhésion au programme par les locataires des appartements restants au fur et à mesure des changements de locataire.

Composition des immeubles initiaux

Répartition géographique

Les immeubles initiaux sont tous groupés dans de grands centres urbains, y compris à Toronto et à Ottawa, en Ontario. Toronto, soit la grappe économique la plus peuplée et la plus importante du Canada qui compte 6,2 millions d'habitants selon les données pour 2016 de Statistique Canada, accueille environ 19 % des appartements et représente environ 30 % du REN prévisionnel et environ 34 % de la valeur d'expertise des immeubles initiaux. Dans le cas d'Ottawa, la capitale du Canada qui abrite bon nombre de services gouvernementaux et d'entreprises du secteur des technologies, ces chiffres s'établissent à 72 %, à 63 % et à 59 %, respectivement. La majorité des immeubles initiaux à Ottawa se trouvent près l'un de l'autre. La direction est d'avis que de telles grappes favorisent les économies d'échelle ainsi que l'efficacité opérationnelle.

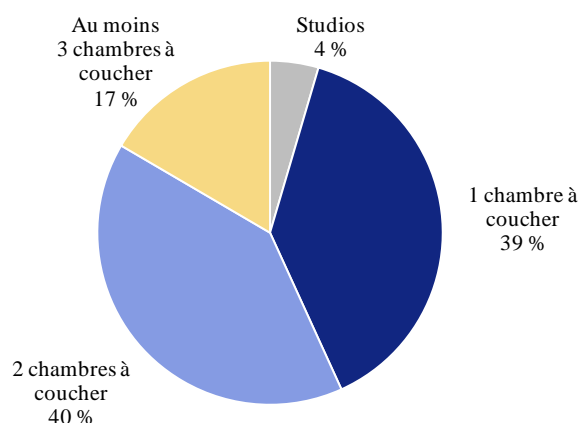


(1) La valeur d'expertise exclut la prime de portefeuille.

Combinaison de types d'appartements

Environ 43 % des appartements dans les immeubles initiaux sont des studios et des appartements à une chambre à coucher, les appartements restants comptant deux et trois chambres à coucher ou plus. Selon la direction, l'offre d'appartements dans les immeubles initiaux est bien diversifiée, ce qui entraînera une solide demande locative. L'attention relative portée aux appartements de plus grande taille comptant au moins deux chambres à coucher permettra de tirer profiter de la demande croissante provenant de familles, surtout dans les grands centres urbains, au fur et à mesure que se creuse l'écart d'abordabilité. Dans le même temps, les appartements à une chambre à coucher seront plus prisés des clients qui sont plus jeunes compte tenu du fait que les moins de 35 ans sont plus enclins à louer.

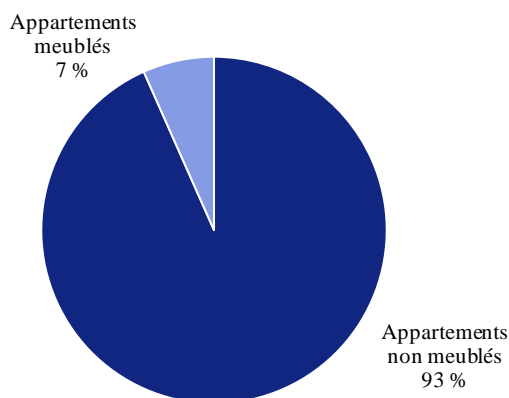
Combinaison d'appartements (en pourcentage d'appartements)



Appartements meublés

Environ 7 % des appartements dans les immeubles initiaux sont des appartements meublés. La direction est d'avis que les données économiques sont favorables pour avoir un certain pourcentage d'appartements meublés dans des marchés urbains clés, et ce, dans le but d'attirer divers professionnels et particuliers qui recherchent des locations à court ou à moyen terme. La FPI propose des appartements meublés luxueux dans le cadre de locations à court terme d'au moins 30 jours, avec des commodités dignes de celles qui sont offertes dans les hôtels, y compris des services de conciergerie, un service de ménage hebdomadaire et le service voiturier dans certains immeubles. En date du 31 mars 2018, le loyer mensuel moyen pour les appartements meublés du portefeuille s'établissait à 2 448 \$. Le taux d'occupation des appartements meublés était en moyenne de 81 % au cours des cinq dernières années.

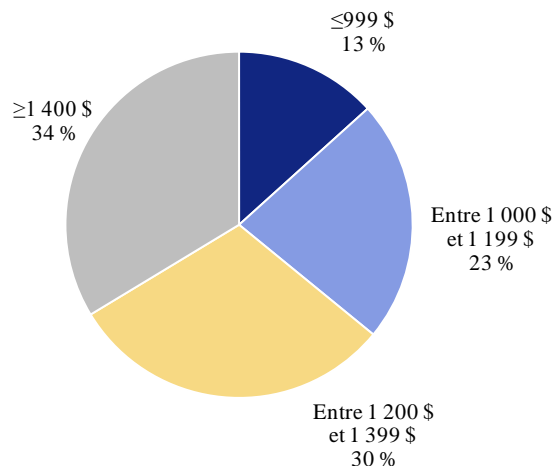
Type d'appartements (en pourcentage d'appartements)



Répartition du loyer mensuel

Les loyers d'environ 87 % des appartements non meublés occupés sont d'au moins 1 000 \$ par mois et les loyers d'environ 34 % des appartements non meublés occupés sont d'au moins 1 400 \$ par mois. Ces chiffres traduisent la qualité relative des immeubles initiaux et montrent que le portefeuille combine à la fois appartements abordables et appartements luxueux. La répartition des appartements en fonction du loyer mensuel payé par appartement non meublé occupé en date du 31 mars 2018 est comme suit :

Répartition des loyers mensuels (en pourcentage d'appartements)



Note : Ne tient pas compte des appartements meublés ou vacants

Résumé des gains sur bail des immeubles initiaux

Les gains sur bail estimatifs annualisés représentent l'écart entre le loyer actuel par appartement et l'estimation faite par la direction du loyer correspondant sur le marché pour chaque immeuble. Selon les estimations de la direction, les gains sur bail actuels sont d'environ 5,1 millions de dollars sur une base annualisée, soit 109 \$ par appartement par mois. La direction a estimé les loyers du marché en fonction du type d'appartement (par exemple, appartements à une chambre à coucher ou à deux chambres à coucher) pour chacun des immeubles initiaux, en tenant compte de la situation du marché local et des récentes opérations de location à chacun des immeubles initiaux.

Grappe géographique	Nombre total d'appartements	Loyer mensuel moyen actuel par appartement ⁽¹⁾	Loyer du marché mensuel par appartement selon les estimations de la direction ⁽¹⁾	Pourcentage des gains sur bail	Gains sur bail estimatifs annualisés
Toronto	669	1 632 \$	1 843 \$	12,9 %	1 690 414 \$
Ottawa	2 878	1 317 \$	1 400 \$	6,3 %	2 854 813 \$
Alberta	358	1 172 \$	1 301 \$	11,0 %	556 032 \$
Total/Moyenne	3 905	1 358 \$	1 466 \$	8,0 %	5 101 259 \$

Note : Données en date du 31 mars 2018; ne tiennent pas compte des appartements meublés ou vacants.

(1) Moyenne pondérée par appartement.

DESCRIPTION DES IMMEUBLES INITIAUX

ONTARIO

7 & 21 Richgrove Drive, Toronto (Ontario) (le « Richgrove »)

Le Richgrove comprend deux immeubles résidentiels de grande hauteur situés près de l'intersection d'Eglinton Avenue et de Martin Grove Road dans un quartier familial établi d'Etobicoke dans l'ouest de Toronto. L'immeuble se trouve très près du transport en commun, des autoroutes 427 et 401, de l'hôpital Humber River Regional et de l'aéroport international Pearson. Les immeubles de 11 étages sont situés sur un terrain de 4,29 acres et comptent en tout 258 appartements dont 3 studios, 53 appartements à une chambre à coucher, 142 appartements à deux chambres à coucher et 60 appartements à trois chambres à coucher. Le Richgrove offre des services de buanderie et comprend une piscine intérieure ainsi que 178 places de stationnement intérieur et 163 places de stationnement extérieur. Il se trouve très près de divers parcs, restaurants, magasins et écoles. En face de l'immeuble se trouve Richview Park, un parc de 27 acres qui comprend un terrain de baseball, sept terrains de sport polyvalents ainsi qu'un terrain de jeux. Le Richgrove a été construit en 1969 avec une charpente en béton et des compteurs divisionnaires pour l'électricité y sont installés et sont activés lorsqu'il y a un

changement de locataire. Les récentes rénovations d'envergure ont porté sur l'amélioration, au 21 Richgrove, du hall d'accueil et des corridors qui ont été repeints et dont les tapis ont été remplacés en 2017. Le site adjacent au 7 & 21 Richgrove et au 620 Martin Grove comporte un excédent de terrain; le zonage pour 225 appartements a été obtenu.

620 Martin Grove Road, Toronto (Ontario) (le « Martin Grove »)

Le Martin Grove comprend un immeuble résidentiel de grande hauteur situé près de l'intersection d'Eglinton Avenue et de Martin Grove Road, axé sur la population de personnes âgées habitant à Etobicoke dans l'ouest de Toronto. L'immeuble se trouve très près du transport en commun, des autoroutes 427 et 401, de l'hôpital Humber River Regional et de l'aéroport international Pearson. L'immeuble de 21 étages est situé sur un terrain de 0,82 acre et compte en tout 237 appartements dont 236 appartements à une chambre à coucher et 1 appartement à deux chambres à coucher. L'immeuble offre des services de buanderie et comprend une cour, de l'espace de rangement ainsi que 135 places de stationnement intérieur et 29 places de stationnement extérieur. Le Martin Grove se trouve très près de divers parcs, restaurants, magasins et écoles. En face de l'immeuble se trouve Richview Park, un parc de 27 acres qui comprend un terrain de baseball, sept terrains de sport polyvalents ainsi qu'un terrain de jeux. Le Martin Grove a été construit en partenariat avec la ville de Toronto qui a accordé une subvention et qui a demandé que 204 des 237 appartements soient désignés à titre d'appartements abordables pour personnes âgées; les appartements restants sont loués au prix du marché. En raison de la grande demande pour ces appartements abordables, le Martin Grove procure des produits des activités ordinaires à la fois réguliers et stables. L'entente avec la ville prévoit que 204 appartements doivent demeurer abordables pendant une période de 25 ans suivant l'aménagement, dont il reste une période d'approximativement 18 ans à combler. Les loyers de ces appartements ne doivent pas dépasser 78 % des loyers moyens sur le marché, tels qu'ils sont publiés par la SCHL. L'entente exempte également les 204 appartements abordables du Martin Grove des taxes foncières municipales et scolaires pour une période de 25 ans, dont il reste aussi une période d'approximativement 18 ans à combler. L'entente est garantie par un prêt hypothécaire inscrit sur le titre de l'immeuble qui est subordonné au financement en vigueur assuré par la SCHL. Chaque 1^{er} juin, le montant du capital baisse de 5 % du montant du prêt initial et le solde du montant du prêt non annulé s'élève à 18 360 000 \$ en date du 1^{er} juin 2018. Si l'entente est résiliée avant que le montant soit entièrement annulé, la FPI devra rembourser le solde impayé à la ville. Le Martin Grove a été construit en 2011 par Minto avec une charpente en béton et a obtenu la certification LEED or. Les appartements loués au prix du marché sont équipés de compteurs divisionnaires pour l'électricité, pour l'eau et pour le chauffage de l'eau chaude.

61 Yorkville Avenue, Toronto (Ontario) (le « Minto Yorkville »)

Le Minto Yorkville est un immeuble luxueux à vocations résidentielle et commerciale de grande hauteur qui est à usage mixte et qui est situé près de l'intersection de Bay Street et de Yorkville Avenue à Yorkville, le quartier résidentiel et commercial le plus chic de Toronto. L'immeuble se trouve à quelques pas de la station de métro Bay Street et de la zone commerciale huppée de Yorkville, et est très près de musées, comme le Musée royal de l'Ontario, de l'Université de Toronto et du cœur du centre-ville de Toronto. Il se trouve aussi à quelques pas de divers restaurants, boutiques et lieux de divertissement. L'immeuble de 17 étages est situé sur un terrain de 0,45 acre et compte en tout 181 appartements dont 109 appartements à une chambre à coucher, 66 appartements à deux chambres à coucher et 6 appartements à trois chambres à coucher, y compris 83 appartements meublés à une et à deux chambres à coucher. L'immeuble offre des services de réception et de conciergerie 24 heures sur 24, un service voiturier, un service d'entretien ménager et comprend un centre de conditionnement physique avec une aire réservée à l'entraînement personnalisé, une salle de théâtre, une salle de réception, une salle de yoga polyvalente, un espace de buanderie dans chaque appartement ainsi que 124 places de stationnement souterrain et 4 places de stationnement équipées de bornes de recharge électrique pour Tesla. Le Minto Yorkville a été construit en 2004 par Minto avec une charpente en béton et 104 appartements sont équipés de compteurs divisionnaires pour l'électricité. Les récentes rénovations d'envergure réalisées en 2017 ont porté sur le hall d'accueil et les aires accueillant les commodités. Les rénovations actuellement en cours concernent 79 appartements meublés et 19 appartements non meublés et ils devraient être prêts d'ici juillet 2018; les appartements restants seront rénovés lorsqu'il y a un changement de locataire. Les rénovations visent notamment à rendre les appartements plus luxueux de sorte qu'ils puissent faire l'objet d'un repositionnement sur le marché et commander des loyers supérieurs. Le repositionnement se traduit par l'installation de nouveaux planchers de bois franc, de nouveaux accessoires fixes, de salles de bain rénovées et d'électroménagers en acier inoxydable. Le Minto Yorkville comprend également des locaux pour bureaux et pour commerces de détail d'environ 11 910 pieds carrés situés aux premier et deuxième niveaux qui sont actuellement loués par une épicerie fine, Pusateri's Fine Foods.

150 Roehampton Avenue, Toronto (Ontario) (le « Roehampton »)

Le Roehampton est un immeuble résidentiel de grande hauteur situé à l'intersection de Yonge Street et d'Eglinton Avenue à Toronto, qui se trouve à quelques pas du transport en commun, y compris la station de métro Eglinton. L'immeuble de 16 étages est situé sur un terrain de 0,46 acre et compte en tout 148 appartements dont 1 studio, 95 appartements à une chambre à coucher et 52 appartements à deux chambres à coucher, y compris 44 appartements meublés à une et

à deux chambres à coucher. L'immeuble comprend un espace de buanderie dans chaque appartement, une salle de réception, une salle de média, un centre d'affaires, un centre de conditionnement physique, une terrasse avec barbecue, un stationnement souterrain pour les bicyclettes ainsi que 134 places de stationnement souterrain. L'immeuble se trouve très près de divers restaurants, centres commerciaux, magasins et lieux de divertissement ainsi que du transport en commun, de pôles d'emploi et d'écoles. Le Roehampton a été construit en 2007 par Minto avec une charpente en béton. L'infrastructure pour les compteurs divisionnaires pour l'électricité, pour l'eau et pour le chauffage de l'eau chaude est installée pour chaque appartement, bien qu'elle ne soit activée que pour les appartements non meublés. Le Roehampton a obtenu la certification LEED or et a mis en œuvre diverses initiatives écologiques comme la collecte de l'eau de pluie, un mur solaire pour pouvoir préchauffer, en hiver, l'air destiné à la ventilation, ainsi que l'éclairage contrôlé par des détecteurs de mouvement.

185, rue Lyon Nord, Ottawa (Ontario) (le « Minto one80five »)

Le Minto one80five est un immeuble résidentiel de premier ordre de grande hauteur situé à l'intersection de la rue Lyon Nord et de l'avenue Laurier Ouest dans le quartier central des affaires d'Ottawa, à quelques pas de la Colline du Parlement. Il se trouve très près du transport en commun, du Queensway/autoroute 417 et de l'Université d'Ottawa. L'immeuble de 30 étages est situé sur un terrain d'environ 0,4 acre et compte en tout 417 appartements dont 72 studios, 270 appartements à une chambre à coucher et 75 appartements à deux chambres à coucher, y compris 100 appartements meublés à une et à deux chambres à coucher. L'immeuble offre des services de réception et de conciergerie 24 heures sur 24 et comprend un centre de conditionnement physique complet équipé d'une piscine à eau salée de 20 m, une salle de réception, une salle de média, une table de billard, un espace de buanderie dans chaque appartement, un salon pour les résidents, des services d'entretien ménager ainsi que 76 places de stationnement souterrain. L'immeuble se trouve à proximité de restaurants, de boutiques, de cafés, de bars, de théâtres, de salles de concert et du canal Rideau, du centre commercial Rideau et du divertissement du Marché By. L'immeuble est relié à un centre commercial qui comprend des restaurants et une pharmacie ainsi qu'à plusieurs immeubles de bureaux. Le Minto one80five a été construit en 1988 par Minto avec une charpente en béton; initialement un hôtel quatre diamants, l'immeuble a été converti en un immeuble locatif multirésidentiel de premier ordre en 2014. L'infrastructure pour les compteurs divisionnaires pour l'électricité est installée pour chaque appartement, bien qu'elle ne soit activée que pour les appartements non meublés. Ses appartements sont équipés de compteurs divisionnaires pour l'électricité. Les récentes rénovations d'envergure ont porté notamment sur l'amélioration des aires communes : le hall d'accueil a été rénové, les corridors ont été repeints et les tapis et l'éclairage ont été changés. Dans les appartements, les améliorations comprennent l'installation de nouveaux planchers, d'électroménagers en acier inoxydable, de cuisines à air ouverte avec des comptoirs de quartz et de finitions et d'accessoires fixes de grande qualité.

1208-1214, 1110, 1114, 1135-1153 et 1331-1337, promenade Meadowlands Est; 30-72, promenade Chesteron; 49-75, avenue Bowhill; 1106-1111, chemin Deer Park; 1434-1570, avenue Fisher, et 35-37, avenue Forest Park, Ottawa (Ontario) (le « Parkwood Hills Garden Homes & Townhomes »)

Le Parkwood Hills Garden Homes et Townhomes comprend des maisons et appartements de faible hauteur situés à proximité de l'intersection du chemin Merivale et de la promenade Drive Est à Nepean dans l'ouest d'Ottawa, très près du transport en commun, du Queensway/autoroute 417, du Collège Algonquin et de l'Université Carleton. Les immeubles de 2 étages et 3 étages sont situés sur un terrain d'environ 24,84 acres et comptent en tout 393 logements dont 34 maisons à deux chambres à coucher, 301 maisons à trois chambres à coucher et 58 maisons à quatre chambres à coucher. Les immeubles comprennent un espace de buanderie dans chaque logement et les locataires ont accès à des commodités comme une salle de réception, des piscines intérieure et extérieure, des terrains de jeux, un parc canin et une aire de barbecue extérieure ainsi qu'à 228 places de stationnement intérieur et 255 places de stationnement extérieur, avec 195 places de stationnement extérieur supplémentaires partagées avec le Frontenac. Les immeubles se trouvent très près de restaurants, de centres commerciaux, de magasins, du transport en commun, de pôles d'emploi et d'écoles primaires et secondaires. Un certain nombre des Garden Homes (52) sont équipées de compteurs divisionnaires pour l'électricité, tandis que les appartements restants (soit 283 appartements) et toutes les Townhomes (58) sont équipés de compteurs divisionnaires pour l'électricité et le gaz. Le Parkwood Hills Townhomes a été construit en 1962 par Minto et le Garden Homes a été construit entre 1966 et 1971 par Minto, tous deux avec une charpente en bois.

18 et 20, promenade Deerfield, Ottawa (Ontario) (l'« Aventura »)

L'Aventura est composé de deux immeubles résidentiels de grande hauteur situés à l'intersection du chemin Baseline et de l'avenue Woodroffe, juste à l'ouest du cœur du centre-ville d'Ottawa. Les immeubles se trouvent très près du transport en commun, du Queensway/autoroute 417, de l'Université Carleton et à distance de marche du Collège Algonquin. Les immeubles de 15 étages sont situés sur un terrain de 4,29 acres et comptent en tout 354 appartements dont 57 studios, 121 appartements à une chambre à coucher et 176 appartements à deux chambres à coucher. Les immeubles offrent des services de buanderie et comprennent une salle de réception, un centre de conditionnement physique, un spa, un sauna, une piscine extérieure, une remise à vélos ainsi que 253 places de stationnement intérieur et 187 places de stationnement extérieur. Les immeubles sont entourés de parcs paysagés, de sentiers et de pistes cyclables et se trouvent très

près de restaurants, de centres commerciaux, de magasins, y compris le centre commercial College Square, du transport en commun à la station Baseline, de pôles d'emploi et d'écoles primaires et secondaires. L'Aventura a été construit en 1983 par Minto avec une charpente en béton et les appartements sont équipés de compteurs divisionnaires pour l'électricité. Les récentes rénovations d'envergure ont porté sur l'amélioration des corridors qui ont été repeints et dont les tapis et les portes ont été remplacés en 2017.

1339, promenade Meadowlands Est, Ottawa (Ontario) (le « Huron »)

Le Huron est un immeuble résidentiel de grande hauteur situé à l'intersection des chemins Baseline et Merivale à Nepean dans l'ouest d'Ottawa, très près du transport en commun, du Queensway/autoroute 417, du Collège Algonquin et de l'Université Carleton. L'immeuble de 12 étages est situé sur un terrain d'environ 4,16 acres et compte en tout 251 appartements dont 35 appartements à une chambre à coucher, 180 appartements à deux chambres à coucher et 36 appartements à trois chambres à coucher. L'immeuble offre des services de buanderie et les locataires ont accès à des commodités comme une salle de réception, des piscines intérieure et extérieure, des terrains de jeux, un parc canin et une aire de barbecue extérieure ainsi qu'à 90 places de stationnement intérieur et 181 places de stationnement extérieur. L'immeuble est très près de restaurants, de centres commerciaux, de magasins, du transport en commun, de pôles d'emploi et d'écoles primaires et secondaires. Le Huron a été construit en 1971 par Minto avec une charpente en béton et les appartements sont équipés de compteurs divisionnaires pour l'électricité, qui sont activés lorsqu'il y a un changement de locataire.

1343, promenade Meadowlands Est, Ottawa (Ontario) (le « Seneca »)

Le Seneca est un immeuble résidentiel de grande hauteur situé à l'intersection des chemins Baseline et Merivale à Nepean dans l'ouest d'Ottawa, très près du transport en commun, du Queensway/autoroute 417, du Collège Algonquin et de l'Université Carleton. Il se trouve également près des nombreux restaurants et magasins du chemin Merivale et à proximité d'un certain nombre d'écoles primaires et secondaires ainsi que de pôles d'emploi et de parcs. L'immeuble de 12 étages est situé sur un terrain d'environ 4,73 acres et compte en tout 251 appartements dont 35 appartements à une chambre à coucher, 180 appartements à deux chambres à coucher et 36 appartements à trois chambres à coucher. L'immeuble offre des services de buanderie et les locataires ont accès à des commodités comme une salle de réception, des piscines intérieure et extérieure, des terrains de jeux, un parc canin et une aire de barbecue extérieure ainsi qu'à 194 places de stationnement intérieur et 150 places de stationnement extérieur. Le Seneca a été construit en 1972 par Minto avec une charpente en béton et les appartements sont équipés de compteurs divisionnaires pour l'électricité, qui sont activés lorsqu'il y a un changement de locataire. Les récentes rénovations d'envergure ont porté sur l'amélioration des corridors qui ont été repeints et dont les boiseries, les tapis et les portes ont été remplacés en 2017.

1755, promenade Riverside, Ottawa (Ontario) (le « Castlevue »)

Le Castlevue est composé d'un immeuble résidentiel de grande hauteur situé près de l'intersection de la promenade Alta Vista et de la rue Smyth à la pointe sud-est d'Ottawa, au bord de la rivière Rideau. Il offre un accès rapide au centre-ville d'Ottawa et se trouve à quelques minutes de l'Université Saint Paul et de plusieurs grands hôpitaux. L'immeuble de 26 étages est situé sur un terrain de 1,62 acre et compte en tout 241 appartements dont 1 studio, 137 appartements à une chambre à coucher, 85 appartements à deux chambres à coucher, 14 appartements à trois chambres à coucher et 4 appartements-terrasses à trois chambres à coucher. L'immeuble offre des services de buanderie et comprend un centre de conditionnement physique, une aire de barbecue extérieure, une piscine intérieure, un sauna, un terrain de tennis extérieur, un dépanneur, un lave-auto souterrain, une remise à vélos ainsi qu'un accès à des sentiers et des espaces verts. Il comprend 225 places de stationnement intérieur et 20 places de stationnement extérieur. L'immeuble est entouré de parcs et de sentiers et se trouve à quelques minutes de voiture du cœur du centre-ville et à proximité de la nouvelle station pivot du train léger rapide Hurdman ainsi que de nombreux restaurants, cafés, magasins et lieux de divertissement. Le Castlevue a été construit en 1973 avec une charpente en béton et les appartements sont équipés de compteurs divisionnaires pour l'électricité, qui sont activés lorsqu'il y a un changement de locataire.

24-58, rue Northview et 25-33, 34, 35, 36 et 38-44, promenade Eleanor, Ottawa (Ontario) (les « Skyline - Garden Homes, Maisonettes and Walkups »)

Les Skyline Garden Homes, Maisonettes and Walkups sont composés de maisons et d'appartements situés près de l'intersection des chemins Baseline et Merivale à Nepean dans l'ouest d'Ottawa. Ils sont très près du transport en commun, du Queensway/autoroute 417, du Collège Algonquin et de l'Université Carleton. Les immeubles à 3 étages sont situés sur un terrain de 8,24 acres et comptent en tout 227 appartements dont 171 appartements à deux chambres à coucher, 41 appartements à trois chambres à coucher et 15 appartements à quatre chambres à coucher. Les immeubles offrent l'accès à une piscine extérieure, à une aire de barbecue extérieure, à un centre de conditionnement physique et proposent 251 places de stationnement dans un abri pour voitures et 57 places de stationnement extérieur. Ils sont entourés de parcs paysagés et de sentiers et se trouvent très près de restaurants, de centres commerciaux, de magasins, du transport en commun, de pôles d'emploi et d'écoles et L'Hôpital d'Ottawa se trouve à peine à dix minutes. Les Skyline Maisonettes and

Walkups ont été construits en 1972 par Minto et les appartements sont équipés de compteurs divisionnaires pour l'électricité, qui sont activés lorsqu'il y a un changement de locataire. Les Skyline Garden Homes ont été construites en 1969 par Minto et sont équipées de compteurs divisionnaires pour l'électricité et le gaz. En mars 2017, un bloc de 32 maisonnettes a été détruit par le feu; les 168 maisonnettes restantes n'ont pas subi de dommages. Les 32 appartements seront reconstruits et les travaux devraient débuter en novembre 2018 et être terminés en décembre 2019. Les premiers locataires devraient arriver en octobre 2019 et tous les appartements devraient être loués en mars 2020.

221, rue Lyon Nord et 440, avenue Laurier Ouest, Ottawa (Ontario) (le « The Carlisle »)

Le The Carlisle est un immeuble à vocations résidentielle et commerciale de grande hauteur qui est à usage mixte et qui est situé à l'intersection de la rue Lyon Nord et de l'avenue Laurier Ouest dans le quartier central des affaires d'Ottawa, à quelques pas de la Colline du Parlement. Il se trouve très près du transport en commun, du Queensway/autoroute 417 et de l'Université d'Ottawa. L'immeuble de 28 étages est situé sur un terrain de 0,58 acre et compte en tout 191 appartements dont 54 appartements à une chambre à coucher et 137 appartements à deux chambres à coucher. L'immeuble offre des services de conciergerie et comprend un centre de conditionnement physique, une salle de média, une terrasse sur le toit, un espace de buanderie dans chaque appartement, un spa, un sauna sec, une remise à vélos ainsi que 138 places de stationnement intérieur et 3 places de stationnement extérieur. L'immeuble se trouve au cœur du centre-ville, ce qui permet à ses résidents de marcher pour se rendre à leur travail, et est à proximité de beaucoup de restaurants et pôles de magasins. Le The Carlisle se trouve à distance de marche du canal Rideau, du centre commercial Rideau, du Centre national des Arts d'Ottawa et du Marché By. The Carlisle a été construit en 1985 par Minto avec une charpente en béton et les appartements sont équipés de compteurs divisionnaires pour l'électricité. Une éventuelle rénovation visant à commander des loyers supérieurs porterait sur le rafraîchissement des aires communes et l'amélioration des commodités. Dans les appartements, les améliorations comprendraient l'installation de nouveaux planchers, de comptoirs de quartz, d'électroménagers en acier inoxydable et de cuisines à aire ouverte avec des finitions haut de gamme dans tout l'immeuble. Le The Carlisle comprend également une mezzanine commerciale de trois étages avec des locaux à bureaux de 43 629 pieds carrés.

1000, croissant Castle Hill, Ottawa (Ontario) (le « Castle Hill »)

Le Castle Hill est composé d'un immeuble résidentiel de grande hauteur qui est situé près de l'intersection de l'avenue Clyde et du chemin Baseline, à dix minutes à peine de la Colline du Parlement dans le secteur McKellar Heights dans l'ouest d'Ottawa. Il s'agit de l'unique immeuble locatif dans le secteur et les vues y sont dégagées dans toutes les directions. L'immeuble se trouve très près du Queensway/autoroute 417 ainsi que de plusieurs grands hôpitaux. L'immeuble de 20 étages est situé sur un terrain de 2,25 acres et compte en tout 176 appartements dont 92 appartements à une chambre à coucher, 77 appartements à deux chambres à coucher, 4 appartements à trois chambres à coucher et 3 appartements à quatre chambres à coucher. L'immeuble comprend un centre de conditionnement physique, une piscine intérieure, un sauna, un salon pour les locataires, une aire de barbecue extérieure, des espaces verts étendus, une remise à vélo ainsi que 88 places de stationnement intérieur et 121 places de stationnement extérieur. L'immeuble se trouve très près de kilomètres de sentiers et de vastes parcs tout comme de restaurants, d'écoles, d'épiceries et de magasins. Le Castle Hill a été construit en 1971 avec une charpente en béton et les appartements sont équipés de compteurs divisionnaires, qui sont activés lorsqu'il y a un changement de locataire. En raison de son emplacement, de ses commodités et de la forte demande, il pourrait y avoir une occasion de repositionner le Castle Hill si les appartements et les aires communes étaient rénovés selon des normes de qualité supérieures, ce qui permettrait d'imposer des loyers supérieurs. L'éventuel repositionnement des appartements consisterait à changer les planchers et à installer des cuisines à aire couverte, des électroménagers en acier inoxydable et de nouveaux accessoires fixes ainsi qu'à rénover les salles de bain.

1129, promenade Meadowlands Est, Ottawa (Ontario) (le « Grenadier »)

Le Grenadier est un immeuble résidentiel de grande hauteur qui est situé près de l'intersection des chemins Baseline et Merivale à Nepean dans l'ouest d'Ottawa, très près du transport en commun, du Queensway/autoroute 417, du Collège Algonquin et de l'Université Carleton. L'immeuble se trouve près des nombreux restaurants et magasins du chemin Merivale et à proximité d'un certain nombre d'écoles primaires et secondaires ainsi que de pôles d'emploi et de parcs. L'immeuble de 7 étages est situé sur un terrain de 3,31 acres et compte en tout 157 appartements dont 7 studios, 89 appartements à une chambre à coucher, 53 appartements à deux chambres à coucher et 8 appartements à trois chambres à coucher. L'immeuble offre des services de buanderie et les locataires ont accès à des commodités comme une salle de réception, des piscines intérieure et extérieure, des terrains de jeux, un parc canin et une aire de barbecue extérieure ainsi qu'à 191 places de stationnement extérieur. Le Grenadier a été construit en 1963 par Minto avec une charpente en béton et les appartements sont équipés de compteurs divisionnaires, qui sont activés lorsqu'il y a un changement de locataire. Les récentes rénovations d'envergure ont porté sur l'amélioration des corridors de l'immeuble, lesquels ont été repeints et dont les boiseries, la signalisation et les portes ont été changées en 2017.

1-27 et 12-26, promenade Woodfield, Ottawa (Ontario) (le « Tanglewood »)

Le Tanglewood est composé de 122 maisons en rangée de faible hauteur situées près de l'intersection des chemins Merivale et West Hunt Club à Nepean dans Ottawa-Ouest, très près du transport en commun, du Queensway/autoroute 417 et du Collège Algonquin. Les immeubles de 2 étages sont situés sur un terrain de 8,22 acres et comptent en tout 122 appartements à trois chambres à coucher, chacun ayant un sous-sol. Les immeubles comprennent un espace de buanderie dans chaque appartement, un terrain de jeux ainsi que 179 places de stationnement extérieur. Le Tanglewood est entouré de parcs et de jardins paysagés et se trouve très près de restaurants, de centres commerciaux, de magasins, du transport en commun, de pôles d'emploi et d'écoles et L'Hôpital d'Ottawa se trouve à peine à 15 minutes. Le Tanglewood a été construit en 1975 par Minto avec une charpente en bois et les appartements sont équipés de compteurs divisionnaires pour l'électricité et le gaz.

30, promenade Eleanor, Ottawa (Ontario) (le « The Eleanor »)

Le The Eleanor est un immeuble résidentiel de grande hauteur situé près de l'intersection du chemin Baseline et de l'avenue Woodroffe à Nepean dans l'ouest d'Ottawa, très près du transport en commun, du Queensway/autoroute 417, du Collège Algonquin et de l'Université Carleton. L'immeuble de 12 étages est situé sur un terrain de 1,57 acre et compte en tout 117 appartements dont 47 appartements à une chambre à coucher et 70 appartements à deux chambres à coucher. L'immeuble offre des services de buanderie et comprend un centre de conditionnement physique, un parc canin, une piscine extérieure, une aire de barbecue extérieure, une remise à vélos, un terrain de jeux ainsi que 133 places de stationnement intérieur et 12 places de stationnement extérieur. L'immeuble est entouré de parcs et de jardins paysagés et se trouve très près de restaurants, de centres commerciaux, de magasins, du transport en commun, de pôles d'emploi et d'écoles et L'Hôpital d'Ottawa se trouve à peine à dix minutes. Le The Eleanor a été construit en 1973 par Minto avec une charpente en béton et les appartements sont équipés de compteurs divisionnaires, qui sont activés lorsqu'il y a un changement de locataire.

1192, promenade Meadowlands Est, Ottawa (Ontario) (le « Frontenac »)

Le Frontenac est un immeuble résidentiel de grande hauteur situé près de l'intersection des chemins Baseline et Merivale à Nepean dans l'ouest d'Ottawa. L'immeuble est très près du transport en commun, du Queensway/autoroute 417, du Collège Algonquin et de l'Université Carleton. Il se trouve aussi près des nombreux restaurants et magasins du chemin Merivale et à proximité d'un certain nombre d'écoles primaires et secondaires ainsi que de pôles d'emploi et de parcs. L'immeuble de 7 étages est situé sur un terrain d'environ 1,11 acre et compte en tout 104 appartements dont 66 appartements à une chambre à coucher et 38 appartements à deux chambres à coucher. L'immeuble offre des services de buanderie et les locataires ont accès à des commodités comme une salle de réception, des piscines intérieure et extérieure, des terrains de jeux, un parc canin, une aire de barbecue extérieure, une remise à vélos ainsi qu'à 195 places de stationnement extérieur que l'immeuble partage avec le Parkwood Townhomes. Le Frontenac a été construit en 1962 par Minto avec une charpente en béton et les appartements sont équipés de compteurs divisionnaires, qui sont activés lorsqu'il y a un changement de locataire.

1186, promenade Meadowlands Est, Ottawa (Ontario) (le « Stratford »)

Le Stratford est un immeuble résidentiel de hauteur moyenne situé près de l'intersection des chemins Baseline et Merivale à Nepean dans l'ouest d'Ottawa, très près du transport en commun, du Queensway/autoroute 417, du Collège Algonquin et de l'Université Carleton. Il se trouve aussi près des nombreux restaurants et magasins du chemin Merivale et à proximité d'un certain nombre d'écoles primaires et secondaires ainsi que de pôles d'emploi et de parcs. L'immeuble de 6 étages est situé sur un terrain d'environ 1,36 acre et compte en tout 59 appartements dont 35 appartements à une chambre à coucher et 24 appartements à deux chambres à coucher. L'immeuble offre des services de buanderie et comprend une salle de réception, un terrain de jeux, l'accès à des piscines intérieure et extérieure ainsi que 65 places de stationnement extérieur. Le Stratford a été construit en 1962 par Minto avec une charpente en béton et les appartements sont équipés de compteurs divisionnaires, qui sont activés lorsqu'il y a un changement de locataire.

ALBERTA

100 & 200 Quarry Villas SE, Calgary (Alberta) (le « The Laurier »)

Le The Laurier est un complexe immobilier résidentiel de hauteur moyenne situé près de l'intersection de Quarry Villas SE et de 18th Street SE dans le sud-ouest de Calgary. Les immeubles viennent s'ancrer au projet de parc technologique Quarry Park qui comprend un marché de style européen avec des cafés, des restaurants et des commerçants, et se trouvent à quelques minutes seulement des grandes autoroutes et d'une future station du train léger rapide qui reliera le complexe immobilier au centre-ville de Calgary. Le complexe immobilier de 4 étages est situé sur un terrain de 2,12 acres et compte en tout 144 appartements dont 51 appartements à une chambre à coucher et 93 appartements à deux chambres à coucher, y compris 10 appartements meublés à une et à deux chambres à coucher. Le complexe immobilier comprend un espace de buanderie dans chaque appartement et de l'espace de rangement supplémentaire ainsi que 152 places de stationnement souterrain et 37 places de stationnement extérieur. La collectivité aménagée selon un plan directeur s'appuie sur le bassin

permanent d'employés qui se trouvent dans des bureaux de plus de 2 millions de pieds carrés, et est dotée d'autres services comme une garderie, un YMCA, un centre commercial ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier ainsi que 70 acres de sentiers longeant la rivière. Le The Laurier a été construit en 2012 avec une charpente en bois et les appartements sont équipés de compteurs divisionnaires pour l'électricité.

10025 115 Street NW, Edmonton (Alberta) (le « The Lancaster House »)

Le The Lancaster House est un immeuble résidentiel de grande hauteur situé près de l'intersection de Jasper Avenue et de 115 Street NW au centre-ville d'Edmonton. L'immeuble de 15 étages est situé sur un terrain d'environ 0,69 acre et compte en tout 98 appartements dont 28 studios, 42 appartements à une chambre à coucher et 28 appartements à deux chambres à coucher. L'immeuble offre des services de buanderie et comprend un centre de conditionnement physique, une salle de réception, un salon extérieur, l'accès aux commodités du York House ainsi que 40 places de stationnement intérieur et 71 places de stationnement extérieur. L'immeuble se trouve très près de divers restaurants, magasins et lieux de divertissement ainsi que du transport en commun et du nouveau secteur commercial Brewery District. Il se trouve aussi près de la rivière pittoresque North Saskatchewan, du parc Victoria et de nombreuses pistes cyclables et sentiers de promenade ainsi que du centre de pratique de golf Victoria Golf. Le The Lancaster House a été construit en 1968 avec une charpente en béton. Les rénovations d'envergure actuellement en cours portent sur le hall d'accueil, les aires communes et les commodités et devraient être terminées d'ici la fin de 2018; les appartements sont rénovés lorsqu'il y a un changement de locataire. En date de la clôture, MPI prévoit qu'elle aura engagé des dépenses en immobilisations de l'ordre d'environ 4,7 millions de dollars aux fins des travaux d'amélioration apportés au portefeuille à The Lancaster House, à York House et à Hi-Level Place (ou environ 18 725 \$ par appartement), ce qui représente environ 40 % des dépenses totales projetées.

10030 114 Street NW, Edmonton (Alberta) (le « York House »)

Le York House est un immeuble résidentiel de grande hauteur situé près de l'intersection de Jasper Avenue et de 114 Street NW au centre-ville d'Edmonton. L'immeuble de 14 étages est situé sur un terrain d'environ 0,69 acre et compte en tout 92 appartements dont 13 studios, 52 appartements à une chambre à coucher et 27 appartements à deux chambres à coucher. L'immeuble offre des services de buanderie et comprend une aire d'exercice pour chiens extérieure et intérieure, l'accès aux commodités du The Lancaster House ainsi que 49 places de stationnement intérieur et 52 places de stationnement extérieur. L'immeuble se trouve très près de divers restaurants, magasins et lieux de divertissement ainsi que du transport en commun et du nouveau secteur commercial Brewery District. Il se trouve aussi près de la rivière pittoresque North Saskatchewan, du parc Victoria et de nombreuses pistes cyclables et sentiers de promenade ainsi que du centre de pratique de golf Victoria Golf. Le York House a été construit en 1968 avec une charpente en béton. Les rénovations d'envergure actuellement en cours portent sur le hall d'accueil, les aires communes et les commodités et devraient être terminées d'ici la fin de 2018; les appartements sont rénovés lorsqu'il y a un changement de locataire.

11005 98 Avenue, Edmonton (Alberta) (le « Hi-Level Place »)

Le Hi-Level Place est un immeuble résidentiel de grande hauteur situé près de l'intersection de Jasper Avenue et de 109 Street NW au centre-ville d'Edmonton, directement en face de la station du train léger rapide Grandin. L'immeuble de 7 étages est situé sur un terrain d'environ 0,52 acre et compte en tout 61 appartements dont 12 studios, 36 appartements à une chambre à coucher et 13 appartements à deux chambres à coucher. L'immeuble offre des services de buanderie et comprendra un centre de conditionnement physique une fois que les rénovations en cours seront terminées; il comprend 42 places de stationnement extérieur. L'immeuble se trouve très près de divers restaurants, magasins et lieux de divertissement ainsi que du transport en commun et du nouveau secteur commercial Brewery District. Il se trouve aussi près de la rivière pittoresque North Saskatchewan, du parc Victoria et de nombreuses pistes cyclables et sentiers de promenade ainsi que du centre de pratique de golf Victoria Golf. Le Hi-Level Place a été construit en 1959 avec une charpente en béton et les appartements sont équipés de compteurs divisionnaires pour l'électricité. Les rénovations d'envergure actuellement en cours portent sur le hall d'accueil, les aires communes et les commodités et devraient être terminées d'ici la fin de 2018; les appartements sont rénovés lorsqu'il y a un changement de locataire.

ÉVALUATION DES IMMEUBLES INITIAUX

Évaluation indépendante

MPI a retenu les services de l'évaluateur afin qu'il lui fournisse une évaluation indépendante de la valeur totale des immeubles initiaux en tant que portefeuille. L'évaluateur n'a reçu aucune directive restrictive. L'évaluation a été préparée selon les Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada, le Code de conduite professionnelle et les règles de pratique professionnelle en matière d'évaluation, tous établis par l'Institut canadien des évaluateurs. L'Institut canadien des évaluateurs entend par valeur marchande : « le prix le plus probable, à une date donnée, payé comptant ou en termes équivalents ou encore en termes spécifiques dévoilés, pour lequel les droits spécifiques d'une propriété se vendraient suite à une exposition raisonnable dans un marché compétitif, toutes les conditions requises pour une

vente juste, entre un acheteur et un vendeur agissant prudemment, de manière compétente et à des fins personnelles, en assumant que ni l'un ni l'autre n'agit sous des contraintes indues ».

Dans son évaluation, l'évaluateur estime la valeur marchande totale des immeubles initiaux en tant que portefeuille, en date du 1^{er} juillet 2018, à 1,179 milliard de dollars, ce qui inclut une prime de portefeuille de 5 % (ou une valeur totale de 1,123 milliard de dollars, compte tenu de la valeur marchande de chacun des immeubles initiaux, mais compte non tenu de la prime de portefeuille). La prime utilisée par l'évaluateur a été établie en fonction de ce qui suit : (i) les caractéristiques de placement du portefeuille; (ii) un examen de la conjoncture globale du marché des placements pour les immeubles multirésidentiels; (iii) un examen des documents portant sur l'évaluation d'un portefeuille; (iv) un examen des données d'enquête liées à l'évaluation d'un portefeuille; (v) un examen des opérations réalisées sur des portefeuilles, surtout au Canada, mais aussi aux États-Unis, et (vi) une étude des participants du marché.

La valeur marchande estimative de chacun des immeubles initiaux a été établie par l'évaluateur selon la méthode d'évaluation fondée sur le revenu. Cette méthode d'évaluation est couramment utilisée par les investisseurs lorsqu'ils acquièrent ce type d'immeuble. L'évaluateur a dûment pris en compte les prévisions de revenu de chaque immeuble, lesquelles sont fondées sur les baux et les taux de location du marché, les taux de croissance, les taux d'inoccupation, le roulement des locataires et les frais d'exploitation. L'évaluateur a visité chacun des immeubles initiaux (et, en ce qui a trait aux immeubles multirésidentiels, a eu accès à un échantillon de logements dans chaque immeuble) pour en évaluer l'emplacement et l'état physique général et a estimé l'utilisation optimale de chaque immeuble initial. Des paramètres d'évaluation ont été utilisés, en tenant dûment compte des caractéristiques de revenu, de la conjoncture du marché ainsi que de l'information d'ordre économique et sectoriel actuellement disponible. Au moment d'évaluer les immeubles initiaux, l'évaluateur a présumé, entre autres, que le titre des immeubles initiaux était valable et négociable et qu'il n'y aurait aucun changement touchant la conjoncture de l'économie et du marché, l'état physique des immeubles (à l'exception du Minto one80five, situé au 185, rue Lyon, à Ottawa, qui fait l'objet de travaux de rénovations, et qui a été évalué « comme si les travaux avaient été achevés et que le niveau d'exploitation de l'immeuble avait été stabilisé » en date du 1^{er} juillet 2018), le statut légal ou d'urbanisme, ou les locataires, susceptible d'avoir une incidence importante sur la valeur des immeubles initiaux entre la date du rapport et la date de prise d'effet de l'évaluation. De surcroît, l'évaluateur n'a pas pris en compte, notamment, les questions de nature mécanique, structurelle et environnementale ou relatives au zonage ou à la planification ni d'autres questions connexes.

Pour établir la valeur marchande approximative des immeubles initiaux, l'évaluateur s'est fondé sur les données opérationnelles et financières fournies par MPI, y compris le registre des loyers et le budget de dépenses et d'immobilisations. L'évaluateur a eu, relativement à chaque immeuble, des entretiens avec la direction de MPI au sujet de l'historique de l'immeuble, du statut des locataires existants et des locataires éventuels, a examiné les résultats d'exploitation antérieurs et a examiné le caractère raisonnable des estimations des revenus et des charges établies par la direction. Après examen des immeubles et d'autres critères pertinents, l'évaluateur a considéré ces données comme raisonnables et bien fondées.

L'évaluateur n'a pas tenu compte des exigences légales, techniques et réglementaires applicables à l'un ou l'autre des immeubles, ce qui comprend les questions relatives au zonage et à d'autres règlements gouvernementaux provinciaux et locaux, aux permis et licences, à l'environnement, à l'écologie ou d'autres questions connexes. L'évaluateur n'a pas obtenu les rapports d'évaluation sur l'état des immeubles se rapportant aux immeubles initiaux, mais a obtenu des tableaux détaillant les dépenses en capital de la part de MPI sur lesquels il s'est fondé dans le cadre de son évaluation. Toute dépense d'immobilisation devant être engagée pourrait avoir une incidence sur ses conclusions quant à la valeur.

Il faut faire preuve de prudence dans l'appréciation et l'utilisation des résultats de l'évaluation. Une évaluation est une estimation de la valeur marchande. Elle ne constitue pas une mesure précise de la valeur, mais est plutôt fondée sur une comparaison subjective d'activités connexes qui se déroulent dans le marché immobilier. L'évaluation est fondée sur différentes hypothèses concernant les attentes futures et, bien que les prévisions internes de l'évaluateur quant au bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles initiaux soient considérées comme raisonnables à l'heure actuelle, certaines des hypothèses pourraient ne pas se réaliser ou pourraient être très différentes de la situation future réelle.

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. L'évaluation sera déposée auprès des autorités en valeurs mobilières de chaque province et territoire du Canada, et les investisseurs sont invités à lire l'évaluation pour connaître toute la description des hypothèses et conditions applicables.

Évaluations environnementales

Chacun des immeubles initiaux a fait l'objet d'un rapport d'évaluation environnementale de site de phase I (un « **rapport d'ÉES de phase I** ») et, lorsque recommandé dans un rapport d'ÉES de phase I, d'un rapport d'évaluation environnementale de site de phase II (un « **rapport d'ÉES de phase II** ») et, conjointement avec le rapport d'ÉES de phase I, les « **rapports d'ÉES** », préparés par des experts-conseils en environnement indépendants et chevronnés entre le 14 mars 2018 et le 12 avril 2018. Les rapports d'ÉES de phase I ont été préparés, en général, selon la portée et les limites de la norme de l'Association canadienne de normalisation pour les rapports d'ÉES intitulée « *Phase I Environmental Site Assessment, CSA Standard Z768-01* » et le rapport d'ÉES de phase II a été préparé conformément à la norme intitulée « *Phase II Environmental Site Assessment, CSA Standard Z769-00 (R2013)* ». Les rapports d'ÉES ont été établis dans le but de repérer les conditions environnementales reconnues (« **CER** ») existantes ou éventuelles, les conditions environnementales reconnues de longue date (« **CERLD** »), les conditions environnementales reconnues contrôlées (« **CERC** »), les lacunes importantes dans les données disponibles ou les risques environnementaux importants encourus en lien avec les immeubles initiaux, en vue de déceler la présence ou la présence probable de substances dangereuses ou de produits dérivés du pétrole à un immeuble faisant partie des immeubles initiaux en raison d'une éventuelle fuite dans l'environnement, dans des conditions qui laissent entrevoir une fuite existante, une fuite antérieure ou une menace importante de fuite de substances dangereuses ou de produits dérivés du pétrole dans la structure d'un immeuble initial ou dans le sol, les eaux souterraines ou les eaux de surface d'un immeuble faisant partie des immeubles initiaux.

En se fondant sur les rapports d'ÉES de phase I préparés relativement aux immeubles faisant partie des immeubles initiaux, les experts-conseils en environnement indépendants n'ont décelé aucune CER, CERLD ni CERC, ni aucune autre condition qui nécessiterait une enquête environnementale plus poussée dans les immeubles initiaux pour le moment, si ce n'est de la recommandation de produire un rapport d'ÉES de phase II à l'égard d'une partie de l'immeuble Skyline qui a subi des dommages récemment à la suite d'un incendie. En se fondant sur ce rapport d'ÉES de phase II, l'expert-conseil en environnement indépendant n'a décelé aucune CER, CERLD ni CERC, ni aucune autre condition qui nécessiterait une enquête environnementale plus poussée.

Conformément à sa politique d'exploitation, avant d'acquérir un immeuble, la FPI fait préparer un rapport d'ÉES de phase I par un expert-conseil en environnement indépendant et chevronné ou exige par ailleurs de pouvoir de se fonder sur un rapport d'ÉES de phase I existant, à la condition que ce rapport ait été réalisé dans les six mois qui précède la date d'acquisition de l'immeuble visé. Si le rapport d'ÉES de phase I obtenu ou utilisé recommande la réalisation d'une évaluation environnementale de phase II, la FPI demandera une telle évaluation, dans chaque cas, à un expert-conseil en environnement indépendant et chevronné.

La direction n'a connaissance d'aucun manquement aux lois en matière d'environnement à l'un des immeubles faisant partie des immeubles initiaux qui, de son avis, aurait une incidence défavorable importante sur la FPI. La direction n'a connaissance d'aucune enquête ni mesure en cours ou imminente par un organisme de réglementation en matière d'environnement à l'égard d'un des immeubles initiaux qui aurait une incidence défavorable importante sur la FPI ou sur la valeur des immeubles initiaux, pris dans leur ensemble, telle qu'elle est établie par l'évaluateur.

Évaluation de l'état des immeubles

Les rapports d'évaluation sur l'état des immeubles (les « **rapports d'évaluation sur l'état des immeubles** ») ont été préparés pour chacun des immeubles initiaux dans le but d'évaluer et de documenter l'état actuel de chacun des immeubles. Les évaluations des immeubles visaient également à déceler et à quantifier tout vice majeur dans les matériaux ou dans les systèmes susceptibles d'affecter de façon importante la valeur des immeubles initiaux ou le maintien de l'exploitation de ceux-ci. Les rapports d'évaluation sur l'état des immeubles ont été préparés conformément à la norme intitulée *ASTM Designation E2018-15 – Standard Guide for Property Condition Assessments: Baseline Property Condition Assessment Process*. Les visites effectuées dans le cadre de la préparation de ces rapports ont eu lieu entre le 8 janvier 2018 et le 16 février 2018. Chacun des rapports d'évaluation sur l'état des immeubles préparés a rendu compte des travaux à effectuer immédiatement ainsi que des principaux travaux d'entretien et de réparation à effectuer au cours des cinq années suivantes de façon à maintenir les immeubles en bon état. Les coûts estimatifs présentés dans les rapports d'évaluation sur l'état des immeubles supposent que les travaux annuels normaux d'entretien et de réparation de tous les éléments du bâtiment et du site des immeubles seront réalisés. Aucune provision de coût n'est comptabilisée pour ces travaux d'entretien régulier et les coûts estimatifs donnés ne comprennent pas les provisions de coûts liées aux futurs travaux de mise à niveau des composantes des travaux d'aménagement qui incombent au propriétaire ou aux locataires et qui peuvent être nécessaires ou requis en vertu de codes ou règlements locaux applicables.

Les rapports d'évaluation sur l'état des immeubles indiquent que chacun des immeubles initiaux est dans un état acceptable, en fonction de son âge, et dans un état comparable à celui d'autres immeubles résidentiels similaires situés dans la même région. Les rapports d'évaluation sur l'état des immeubles n'ont révélé aucune preuve visuelle de défauts majeurs à la

structure, d'érosion du sol ou de tassement différentiel. Dans les rapports d'évaluation sur l'état des immeubles, il est déterminé que le total des coûts liés aux réparations à faire immédiatement s'élève à 1 500 \$ et que le total des coûts liés aux travaux d'entretien s'élève à 18 348 230 \$ (compte non tenu de l'inflation), soit un montant de dépense moyen de 858 \$ par appartement, pour les cinq prochaines années afin de maintenir les immeubles en bon état. Les travaux prévus comprennent la réparation des murs en maçonnerie, des balcons, et des parcs de stationnement étagés et souterrains; la réparation des surfaces asphaltées; la réparation des couvertures; le remplacement des fenêtres et portes de balcon les plus âgées, et la modernisation des ascenseurs. Nonobstant la conclusion des rapports d'évaluation sur l'état des immeubles, la FPI s'attend à engager des dépenses d'immobilisation d'environ 900 \$ par appartement par année pour les travaux d'entretien et s'attend à ce que les dépenses d'immobilisation liées à l'entretien soient financées à partir des flux de trésorerie tirés de l'exploitation des immeubles et à partir des espèces et quasi-espèces en caisse.

Montant prévu (compte non tenu de l'inflation) des réserves de remplacement des immobilisations

Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total des dépenses d'immobilisation
3 227 483 \$	4 392 680 \$	2 365 188 \$	2 723 596 \$	5 639 283 \$	18 348 230 \$

La direction estime que les réserves couvriront adéquatement toutes les dépenses d'immobilisation pour cette période. La FPI s'assurera que les travaux d'entretien et de réparation seront à un niveau approprié et établira le montant approprié des dépenses d'immobilisation devant être engagées pour s'assurer que ses immeubles demeurent concurrentiels.

STRATÉGIE D'EMPRUNT ET ENDETTEMENT

Stratégie d'emprunt

La FPI tentera de maintenir un profil d'endettement prudent, essentiellement dans le but de minimiser le coût total de financement, de maintenir un solde conforme au tableau des échéances de la dette et de procurer suffisamment de liquidités pour permettre à la FPI de mener à bien son plan stratégique. La FPI a l'intention d'utiliser le financement hypothécaire à taux fixe à long terme qu'elle a obtenu principalement pour les immeubles stabilisés et d'utiliser le financement à taux variable à court terme dont elle dispose dans certaines circonstances appropriées, notamment aux fins d'acquisition ou de repositionnement (en attendant d'obtenir du financement à long terme) et pour ses besoins de trésorerie généraux.

La direction s'attend à ce que l'endettement de la FPI totalise environ 520 millions de dollars à la clôture et à ce qu'il consiste en la dette prise en charge de 236,4 millions de dollars, en des parts de catégorie C de 229,8 millions de dollars, en un prélèvement d'un montant de 28,5 millions de dollars sur la facilité de crédit et en un billet non garanti d'un montant de 25,7 millions de dollars, ce qui représentera un ratio de la dette consolidée sur la valeur comptable brute d'environ 47 % immédiatement après la clôture. À l'heure actuelle, la direction s'attend à ce que la FPI vise un ratio de la dette sur la valeur comptable brute cible qui se situe entre 50 % et 55 %.

À la clôture, la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance et le taux d'intérêt réel moyen pondéré de la totalité de l'endettement de la FPI devraient être d'environ 6,2 ans et de 3,17 %, respectivement. Environ 95 % de l'endettement initial consistera en des emprunts à terme à taux fixe, dont environ 77 % sont assurés par la SCHL, assortis de taux d'intérêt nettement inférieurs à ceux fixés par les prêteurs hypothécaires traditionnels. Le risque de renouvellement des hypothèques existantes assurées par la SCHL est moindre du fait que l'assurance reste valide pendant toute la période d'amortissement du prêt, laquelle s'étend généralement sur une période de 25 ans à 40 ans, ce qui, combiné aux taux d'intérêt plus faibles, atténue le risque associé aux taux d'intérêt auquel est assujettie la FPI en période de hausse des taux d'intérêt. La direction estime que le ratio de distribution des FPAEA raisonnable et le profil d'endettement prudent soutiendront la croissance et les distributions de la FPI, procurant à celle-ci la souplesse financière nécessaire pour saisir des débouchés commerciaux au moyen d'opérations de densification, de repositionnement et d'acquisition.

En ce qui concerne l'immeuble Richgrove, on s'attend à ce que le refinancement hypothécaire envisagé puisse uniquement être enregistré une fois que la clôture aura été réalisée. Par conséquent, à la clôture, MPI consentira à la FPI un prêt-relais, constaté par un billet non garanti de la part de la société en commandite, d'un montant de 25,7 millions de dollars, représentant la différence entre le montant de capital refinancé attendu pour cet immeuble et l'encours du capital de l'hypothèque existante. Le taux d'intérêt payable sur cet emprunt sera d'un montant qui, une fois combiné au taux d'intérêt payable sur l'hypothèque existante, entraînera les mêmes paiements que ceux qui devraient devoir être effectués aux termes de l'hypothèque refinancée qui devrait être obtenue à l'égard de l'immeuble après la clôture. Cet emprunt sera assorti d'une durée de un an, mais il devra être remboursé lorsque la nouvelle hypothèque aura été enregistrée sur l'immeuble. MPI prendra en charge les pénalités pour remboursement anticipé ainsi que les frais découlant de la quittance de l'hypothèque existante au moment de la mise en œuvre de la nouvelle hypothèque. La société en commandite assumera le risque et

obtiendra l'avantage lié aux fluctuations de taux d'intérêt et aux changements dans le montant de financement disponible pour la nouvelle hypothèque entre la clôture et la date à laquelle la nouvelle hypothèque sera enregistrée.

Tableau des échéances des emprunts

Le tableau suivant présente les remboursements de capital et les soldes dus à l'échéance pour l'ensemble de l'endettement qui doivent être acquittés au cours des sept années civiles suivant la clôture (en supposant que la clôture tombe le 3 juillet 2018) et par la suite (en supposant que l'endettement ne soit pas renouvelé à l'échéance). Seulement environ 27 % de la l'endettement total de la FPI vient à échéance avant la fin de 2022, ce qui atténue le risque associé aux taux d'intérêt dans un contexte de hausse des taux d'intérêt et minimisera les fluctuations imprévues des bénéfices causées par la volatilité des taux d'intérêt.

Année	Paieement de capital au cours de la période (en milliers de \$)	Remboursement du capital à l'échéance (en milliers de \$)	Total (en milliers de \$)	% du total
2018.....	4 079 \$	- \$	4 079 \$	0,8 %
2019.....	9 878	25 366	35 244	6,8 %
2020.....	9 993	-	9 993	1,9 %
2021.....	10 312	28 458	38 770	7,4 %
2022.....	9 911	40 583	50 494	9,7 %
2023.....	9 159	92 326	101 485	19,5 %
2024.....	6 407	94 289	100 696	19,4 %
2025.....	4 268	104 523	108 790	20,9 %
Par la suite	8 190	62 583	70 774	13,6 %
Total	72 197 \$	448 128 \$	520 325 \$	100,0 %
Taux d'intérêt réel moyen pondéré.....				3,17 %
Durée moyenne jusqu'à l'échéance				6,2 ans

Note : Le tableau tient compte de l'encours du capital de la facilité de crédit.

Hypothèques assurées par la SCHL

La direction prévoit continuer à contracter des hypothèques abordables sur les immeubles dont elle fera l'acquisition dans l'avenir et à refinancer ses hypothèques existantes en ayant recours à l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL. La SCHL offre de l'assurance prêt hypothécaire aux institutions financières pour leur permettre de prêter de l'argent à des propriétaires d'immeubles admissibles à des taux d'intérêt nettement inférieurs à ceux fixés par les prêteurs hypothécaires traditionnels. Le risque de renouvellement des hypothèques existantes assurées par la SCHL est moindre, car l'assurance demeure valide pendant toute la période d'amortissement du prêt, laquelle s'étend généralement sur une période de 25 à 40 ans. La direction s'attend à ce que le recours à l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL demeure un élément important de la stratégie d'emprunt à long terme de la FPI et la direction entend continuer de travailler étroitement avec la SCHL et avec les prêteurs agréés pour faciliter les opérations de financement futures.

Dette conservée

La direction estime que l'endettement total se rapportant aux immeubles initiaux avoisinera 520 millions de dollars à la clôture. MPI conservera la dette conservée d'un montant d'environ 229,8 millions de dollars. La dette conservée est garantie par une charge grevant certains des immeubles initiaux. La dette conservée ne sera pas prise en charge par la société en commandite et demeurera une dette de MPI. En rapport avec la dette conservée, une entité détenue en propriété exclusive et contrôlée par MPI détiendra les parts de catégorie C de la société en commandite. Également en rapport avec la dette conservée, la société en commandite versera des distributions sur les parts de catégorie C d'un montant suffisant (sans montants supplémentaires) pour permettre à MPI d'acquitter les paiements exigibles aux termes de la dette conservée. MPI sera ensuite tenue d'effectuer les paiements de capital et d'intérêts ainsi que tous les autres paiements qui seraient exigibles à l'égard de la dette conservée, et les porteurs des parts de catégorie C mettront en gage les parts de catégorie C qu'ils détiennent en faveur des prêteurs respectifs concernés comme garantie supplémentaire relativement à la dette conservée. La société en commandite fournira quant à elle aux crédoeurs de MPI une garantie relativement à la dette conservée afin de garantir à ceux-ci qu'ils seront en mesure de recouvrer les sommes qui leur sont dues par MPI si les paiements sur les parts de catégorie C (relativement à la dette conservée) n'étaient pas effectués comme prévu. MPI indemniserà la société en commandite et la FPI de toutes pertes subies par la société en commandite ou par la FPI en cas de défaut de paiement aux termes de la dette conservée, sauf si les pertes découlent d'un acte ou d'une omission de la société en commandite.

La dette conservée ne devrait pas limiter la capacité de la FPI de refinancer les immeubles auxquels elle se rapporte. Si la FPI souhaite refinancer ces immeubles, alors au gré de MPI, soit que MPI continuera à détenir la dette conservée devant être refinancée, auquel cas la société en commandite sera tenue d'émettre d'autres parts de catégorie C pour un montant correspondant à l'excédent du capital refinancé à la hausse sur l'encours de l'hypothèque immédiatement avant le refinancement, soit qu'une distribution prioritaire est effectuée sur les parts de catégorie C d'un montant correspondant à la somme à payer pour dégager ces immeubles de la dette conservée, ce qui comprend le montant du capital aux termes de la dette conservée, ainsi que les pénalités pour remboursement anticipé ou les autres frais, le cas échéant, après quoi MPI donnera quittance de la dette conservée applicable à ces immeubles et la FPI pourra contracter une hypothèque sur ces immeubles comme elle l'aurait fait pour l'un de ses immeubles non assujettis à la dette conservée. Si la FPI souhaitait se départir de l'un ou l'autre des immeubles assujettis à la dette conservée, des distributions prioritaires seraient versées sur les parts de catégorie C selon un montant suffisant pour libérer la dette conservée se rapportant à cet immeuble.

Lorsque la FPI sera créée, le compte du capital des parts de catégorie C correspondra au solde du capital de la dette conservée. La tranche des distributions versées sur les parts de catégorie C qui se rapporte aux intérêts payables sur la dette conservée n'aura aucune incidence sur le compte du capital des parts de catégorie C parce que des fonds seront attribués aux parts de catégorie C à hauteur des intérêts à payer. La tranche des distributions versées sur les parts de catégorie C qui se rapporte au solde du capital de la dette conservée diminuera le compte du capital des parts de catégorie C, dont le solde continuera d'équivaloir à l'encours de la dette conservée. Si la dette conservée est remboursée en totalité, le compte du capital des parts de catégorie C sera réduit à zéro et les parts de catégorie C en circulation seront annulées.

Facilité de crédit

La FPI a signé une lettre d'engagement avec deux banques à charte canadiennes aux termes de laquelle les prêteurs s'engagent à consentir une facilité de crédit à la FPI à la clôture. La facilité de crédit est une facilité de crédit renouvelable garantie d'un montant maximal disponible de 150 millions de dollars. Le montant réel disponible aux termes de la facilité de crédit ne doit pas dépasser le montant le moins élevé entre le montant visé dans la lettre d'engagement et le résultat du calcul de disponibilité fondé sur un ratio prêt/valeur maximal prédéterminé et un ratio de couverture du service de la dette minimal pour les immeubles garantis par la facilité de crédit, tout cela calculé sur une base trimestrielle. Immédiatement après la clôture, en fonction du calcul de disponibilité dont il a été question précédemment et des montants qui devraient être prélevés à la clôture d'environ 28,5 millions de dollars, le montant maximal disponible aux termes de la facilité de crédit sera de 121,5 millions de dollars. La facilité de crédit est assortie d'une durée de trois ans, et viendra à échéance le 3 juillet 2021, sous réserve du respect de diverses dispositions de la convention de crédit relativement à la facilité de crédit. La facilité de crédit sera utilisée pour financer les besoins en fonds de roulement, notamment aux fins des dépenses en immobilisations et des dépenses visant à augmenter la valeur, aux fins d'acquisitions et à d'autres fins générales, y compris l'émission de lettres de crédit au besoin (sous réserve de la sous-limite de la facilité). La facilité de crédit est garantie par une débenture comprenant une charge fixe sur plusieurs des immeubles de la FPI et, dans certains cas, la débenture est subordonnée à des charges garantissant des créances hypothécaires à long terme.

Conformément aux modalités de la facilité de crédit, la FPI sera tenue de respecter certaines clauses restrictives et certains engagements de nature financière. Ces engagements exigent notamment que la FPI maintienne une certaine valeur corporelle nette minimale, un certain ratio d'endettement maximal et un certain ratio de couverture du service de la dette minimal. À la clôture, la FPI s'attend à être conforme à l'ensemble des modalités de la facilité de crédit.

Liste des immeubles grevés

Après la clôture, environ 95 % de l'endettement initial consistera en des emprunts à terme à taux fixe. L'endettement de la FPI (sauf les montants prélevés sur la facilité de crédit) aura une durée moyenne jusqu'à l'échéance de 6,4 ans et un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,16 %.

Immeuble :⁽¹⁾	Solde impayé (en milliers de dollars)	Taux d'intérêt	Durée ou date d'échéance
Richgrove..... 7 & 21 Richgrove Drive, Toronto (Ontario)	23 962	3,36 %	1-avr.-25
Martin Grove ⁽²⁾ 620 Martin Grove Road, Toronto (Ontario)	25 987	3,09 %	1-juill.-22
Huron ⁽³⁾⁽⁴⁾ 1339, promenade Meadowlands Est, Ottawa (Ontario)	14 052	3,49 %	1-juill.-30
Huron ⁽³⁾ 1339, promenade Meadowlands Est, Ottawa (Ontario)	8 543	2,98 %	1-janv.-24
Seneca ⁽³⁾⁽⁴⁾ 1343, promenade Meadowlands Est, Ottawa (Ontario)	12 780	3,49 %	1-juill.-30
Seneca ⁽³⁾ 1343, promenade Meadowlands Est, Ottawa (Ontario)	9 339	2,98 %	1-janv.-24
The Carlisle..... 221, rue Lyon Nord et 440, avenue Laurier Ouest, Ottawa (Ontario)	32 632	2,98 %	1-janv.-24
Castle Hill ⁽²⁾ 1000, croissant Castle Hill, Ottawa (Ontario)	25 271	3,03 %	1-juill.-23
Grenadier ⁽³⁾ 1129, promenade Meadowlands Est, Ottawa (Ontario)	6 692	3,49 %	1-juill.-30
Grenadier ⁽³⁾⁽⁴⁾ 1129, promenade Meadowlands Est, Ottawa (Ontario)	4 135	2,98 %	1-janv.-24
Tanglewood ⁽⁴⁾ 1-27 et 12-26, promenade Woodfield, Ottawa (Ontario)	10 987	2,96 %	1-mai-23
The Eleanor ⁽²⁾ 30, promenade Eleanor, Ottawa (Ontario)	16 143	3,19 %	1-déc.-23
The Laurier ⁽⁵⁾ 100 & 200 Quarry Villas SE, Calgary (Alberta)	27 613	3,31 %	1-avr.-25
The Lancaster House, York House & Hi-Level Place ⁽⁵⁾ 10025 115 Street NW, 10030 114 Street NW & 11005 98 Avenue NW, Edmonton (Alberta)	18 251	3,35 %	1-janv.-22
Sous-total de la dette prise en charge	236 388		
Minto Yorkville ⁽⁶⁾ 61 Yorkville Avenue, Toronto (Ontario)	78 152	3,13 %	1-août-25
Roehampton ⁽⁴⁾ 150 Roehampton Avenue, Toronto (Ontario)	27 525	3,31 %	1-déc.-27
Aventura ⁽²⁾ 18 et 20, promenade Deerfield, Ottawa (Ontario)	49 065	3,04 %	1-juill.-23
Castlevue ⁽²⁾ 1755, promenade Riverside, Ottawa (Ontario)	38 714	3,13 %	1-juill.-24
Parkwood Hills Garden Homes & Townhomes ⁽³⁾ Divers : Meadowlands, Chesterton, Bowhill, Deer Park, Forest Park, Fisher, Ottawa (Ontario)	23 234	3,49 %	1-juill.-30
Parkwood Hills Garden Homes & Townhomes ⁽³⁾ Divers : Meadowlands, Chesterton, Bowhill, Deer Park, Forest Park, Fisher, Ottawa (Ontario)	13 097	2,98 %	1-janv.-24
Sous-total de la dette conservée	229 787		
Richgrove ⁽⁷⁾ 7 & 21 Richgrove Drive, Toronto (Ontario)	25 692	2,84 %	1-juill.-19
Total	491 867	3,16 %⁽⁸⁾	6,4 ans⁽⁹⁾

Notes :

(1) Au 3 juillet 2018.

(2) Le prêt a été approuvé et sera déboursé avant la clôture. Le taux d'intérêt inscrit a été fixé avec le prêteur avant la clôture.

- (3) Immeubles assujettis à deux prêts hypothécaires de rang égal.
- (4) Immeuble assujetti à une deuxième charge aux fins de la garantie donnée aux termes de la facilité de crédit.
- (5) Hypothèque traditionnelle.
- (6) Le solde impayé indiqué correspond à la somme des hypothèques assurées par la SCHL et des hypothèques traditionnelles, et le taux d'intérêt indiqué est le taux d'intérêt moyen pondéré.
- (7) Billet non garanti en faveur de MPI.
- (8) Taux d'intérêt moyen pondéré.
- (9) Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance.

L'ACQUISITION

Aperçu

La société en commandite fera l'acquisition d'une participation de 100 % dans les immeubles initiaux. De manière générale, la FPI utilisera le produit tiré du placement pour régler le prix d'achat de l'acquisition indirecte des immeubles initiaux. Avant l'acquisition par la FPI de cette participation, la société en commandite se financera à l'aide de l'émission au porteur de la participation conservée de parts de catégorie B et à l'aide de l'émission à l'entité détenue en propriété exclusive et contrôlée par MPI de parts de catégorie C. La société en commandite prendra en charge certaines dettes actuelles se rapportant aux immeubles initiaux (mais pas la dette conservée), refinancera certains des immeubles initiaux et émettra deux billets en faveur de MPI d'un capital de 28,5 millions de dollars et de 25,7 millions de dollars, respectivement. À la clôture, la société en commandite fera un prélèvement sur la facilité de crédit afin de payer le billet de 28,5 millions de dollars émis en faveur de MPI.

Principales étapes de l'opération

Le texte qui suit est un résumé des principales opérations qui ont été ou seront réalisées avant la clôture du placement ou dans le cadre de celle-ci :

Avant la clôture :

- (i) MPI a créé plusieurs entités détenues en propriété exclusive, notamment Minto Apartment GP Inc. (le « **commandité** »), sous le régime des lois de l'Ontario, et la société en commandite.
- (ii) MPI transférera sa participation véritable dans les immeubles initiaux à la société en commandite et, en échange, la société en commandite prendra en charge certaines dettes actuelles se rapportant aux immeubles initiaux (mais pas la dette conservée), en versant un montant d'environ 65,5 millions de dollars en espèces (qu'elle obtiendra grâce au refinancement de certains des immeubles initiaux), en émettant deux billets en faveur de MPI d'un capital de 28,5 millions de dollars et de 25,7 millions de dollars, respectivement, puis en créditant le compte du capital de la participation de MPI dans le commanditaire.
- (iii) Le commandité fera l'acquisition du titre de propriété des immeubles initiaux, soit directement, soit indirectement au moyen de l'acquisition d'actions d'un prête-nom détenant le titre de propriété des immeubles.
- (iv) MPI procédera au refinancement de la dette conservée.
- (v) La première déclaration de fiducie de la FPI sera modifiée et mise à jour. Le capital de la FPI consistera en des parts et en des parts spéciales comportant droit de vote (lesquelles parts spéciales comportant droit de vote seront émises au porteur de parts de catégorie B de la société en commandite à raison de une contre une).
- (vi) La convention de société en commandite de la société en commandite sera modifiée et mise à jour (la « **convention de société en commandite** », afin de tenir compte de la restructuration du capital du commanditaire en parts de catégorie A, en parts de catégorie B et en parts de catégorie C.
- (vii) Conjointement à la modification et la mise à jour de la convention de société en commandite dont il a été question en (vi), MPI échangera sa participation de commanditaire dans la société en commandite contre des parts de catégorie A, des parts de catégorie B et des parts de catégorie C. Les parts spéciales comportant droit de vote seront émises par la FPI à MPI dans le cadre de l'émission de parts de catégorie B. MPI transférera la totalité de ses parts de catégorie B et de ses parts de catégorie C à des entités détenues en propriété exclusive et contrôlées par MPI.
- (viii) Le jour précédant la clôture, MPI vendra à la FPI la totalité des parts de catégorie A qu'elle détient dans la société en commandite et les actions du commandité en contrepartie d'un billet ne portant pas intérêt (le « **billet** »).

relatif à l'acquisition ») et du billet relatif au prix d'achat différé (défini ci-après à la rubrique « Convention d'achat »). Une valeur symbolique sera attribuée aux actions du commandité.

Le placement :

- (ix) La FPI mènera à bien le placement.
- (x) La FPI utilisera le produit net tiré du placement pour rembourser en totalité le billet relatif à l'acquisition.
- (xi) Les deux parts détenues par le porteur de part initial de la FPI seront rachetées pour 20 \$.
- (xii) La société en commandite fera un prélèvement sur la facilité de crédit pour payer le billet de 28,5 millions de dollars qu'elle a précédemment émis en faveur de MPI.

Convention d'achat

Le texte qui suit est un résumé de certaines des dispositions de la convention d'achat, qui est un contrat important pour la FPI. Il est présenté entièrement sous réserve du texte intégral de cette convention. La convention d'achat pourra être consultée après la clôture sur SEDAR à l'adresse www.sedar.com.

La convention d'achat renfermera les déclarations et garanties habituelles qui figurent dans les contrats d'achat pour des actifs immobiliers semblables négociés entre des vendeurs et des acheteurs avertis qui traitent sans lien de dépendance. Certaines des déclarations et garanties seront assorties de réserves quant à la connaissance de certains éléments (après enquête raisonnable), à leur importance relative et à leur divulgation. MPI fera et donnera, des déclarations et garanties, s'il y a lieu, en faveur de la FPI ou de la société en commandite, ou des deux, en ce qui la concerne et en ce qui concerne les immeubles initiaux et les entités cédées. Les déclarations et garanties comprendront, notamment, des déclarations et garanties quant à leur existence et leur capacité, aux autorisations, à l'absence de violation, au respect des lois, au titre de propriété des immeubles initiaux, ainsi qu'aux questions liées aux finances, à l'impôt et à l'environnement. MPI fournira également des déclarations et garanties selon lesquelles le présent prospectus ne renferme aucune information fausse ou trompeuse (au sens donné à cette expression dans la législation canadienne sur les valeurs mobilières applicable), sous réserve des exceptions relatives aux parties du prospectus constituant un extrait ou un résumé du rapport d'un expert. Ces déclarations et garanties demeureront en vigueur pour une période de 18 mois suivant la clôture; toutefois, les déclarations et garanties relatives à la formation et au statut, au pouvoir et aux autorisations, et aux titres de propriété d'immeubles et de valeurs mobilières, demeureront en vigueur indéfiniment, les déclarations et garanties relatives aux questions d'ordre fiscal et environnemental demeureront en vigueur pour les périodes de prescription applicables et les déclarations et garanties relatives au prospectus demeureront en vigueur pour une période de trois ans suivant la clôture.

MPI indemnifiera la FPI et la société en commandite, s'il y a lieu, pour les manquements à ses engagements et à ses déclarations et garanties; toutefois, aucune réclamation aux termes de l'indemnité ne pourra être faite avant qu'une perte n'ait atteint à elle seule 50 000 \$ ou que les pertes globales n'aient atteint 750 000 \$. La responsabilité maximale totale de MPI aux termes de la convention d'achat sera limitée à la valeur du produit net du placement. À titre de garantie pour ses obligations aux termes de la convention d'achat, le porteur de la participation conservée mettra en gage en faveur de la FPI ou de la société en commandite, selon le cas, pour une période de 18 mois suivant la clôture, le nombre de parts de catégorie B, ou de parts contre lesquelles les parts de catégorie B auront été échangées, correspondant à la valeur de l'indemnité limite. De plus, MPI et Monto ont aussi accepté d'offrir à la FPI certaines indemnités relativement à des questions fiscales liées à la cession des immeubles initiaux, et ce, pour une période de quinze ans. La FPI souscrira une assurance responsabilité de six ans à l'égard du prospectus qui couvrira les fiduciaires et les dirigeants de la FPI, la FPI et MPI (selon cet ordre de priorité), sous réserve des franchises et limites habituelles et d'autres modalités.

En mars 2017, Skyline, l'un des immeubles initiaux, a subi des dommages à la suite d'un incendie qui s'est propagé à 32 maisonnettes (sur un total de 200 maisonnettes). Les unités seront reconstruites aux frais de MPI et les travaux devraient commencer en novembre 2018 et être achevés d'ici décembre 2019. Des personnes pourraient pouvoir y emménager pour la première fois en octobre 2019 et toutes les unités devraient être louées d'ici mars 2020. Le prix d'achat maximal (correspondant à environ 8 356 000 \$) attribuable aux unités de remplacement stabilisées sera réglé au moyen de l'émission à MPI d'un billet ne portant pas intérêt (le « **billet relatif au prix d'achat différé** »). Une fois que les unités de remplacement seront toutes louées, le montant du billet relatif au prix d'achat différé pourrait être révisé à la baisse afin de tenir compte du taux de capitalisation approprié, fondé sur l'évaluation, du revenu produit par les unités de remplacement. Le billet relatif au prix d'achat différé, une fois ajusté, est réglé uniquement conformément à ses modalités lorsque les unités de remplacement sont entièrement louées.

Rien ne garantit que la FPI ou la société en commandite pourra recouvrer auprès de MPI ou du porteur de la participation conservée les pertes subies par suite d'un manquement aux engagements et aux déclarations et garanties faits aux termes de la convention d'achat, puisque rien ne garantit que les actifs de ces parties seront suffisants pour acquitter ces obligations.

Seules la FPI ou la société en commandite auront le droit de présenter une réclamation ou d'intenter une action contre les vendeurs en cas de fausse déclaration ou de rupture de contrat aux termes de la convention d'achat, et les acquéreurs de parts aux termes du présent prospectus ne bénéficieront d'aucun droit contractuel ni recours aux termes de la convention d'achat. Les acquéreurs de parts disposeront toutefois de certains droits de résolution à l'égard de la FPI et de MPI, à titre de promoteur, en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables. Se reporter aux rubriques « Participation conservée », « Facteurs de risque » et « Droits de résolution et sanctions civiles ».

La dette conservée ne sera pas prise en charge par la FPI ou par la société en commandite et demeurera une dette de MPI. MPI demeurera responsable des paiements réguliers de capital et d'intérêts sur la dette conservée ainsi que des impôts sur le revenu connexes à payer par MPI ou d'autres montants (y compris les pénalités, les frais et les autres charges). Les distributions de la société en commandite sur les parts de catégorie C détenues par une entité détenue en propriété exclusive et contrôlée par MPI devraient, si elles sont versées, être suffisantes pour permettre à MPI d'effectuer ces paiements (excluant les impôts sur le revenu à payer). La société en commandite fournira aux créanciers de MPI une garantie relativement à la dette conservée afin de garantir à ceux-ci qu'ils seront en mesure de recouvrer les sommes qui leur sont dues par MPI si les paiements sur les parts de catégorie C (à l'égard de la dette conservée) ne sont pas effectués comme prévu. MPI indemniserait la société en commandite et la FPI contre toute perte qu'elles pourraient subir en cas de défaut de paiement de la dette conservée, sauf si la perte découle d'un acte ou d'une omission de la société en commandite.

L'acquisition des immeubles initiaux et la réalisation des opérations envisagées dans le cadre du placement seront subordonnées à l'obtention de tous les consentements et de toutes les renonciations nécessaires de tiers liés aux opérations envisagées aux présentes, y compris concernant la dette conservée et les hypothèques assurées par la SCHL prises en charge, ainsi qu'à la satisfaction de certaines autres conditions de clôture habituelles. Pour un aperçu de la structure organisationnelle de la FPI après la réalisation du placement et des opérations décrites précédemment, se reporter à la rubrique « Structure après la clôture ».

L'acquéreur de parts devrait se reporter aux modalités de la convention d'achat pour obtenir une description complète des déclarations, des garanties et des indemnités prévues en faveur de la FPI et de la société en commandite, ainsi que des restrictions connexes aux termes de celle-ci.

PARTICIPATION CONSERVÉE

Participation

Après la clôture, le porteur de la participation conservée sera propriétaire, dans l'ensemble, d'environ 22,9 millions de parts de catégorie B, représentant une participation d'environ 62,4 % dans la FPI ou d'environ 56,8 % si l'option de surallocation est exercée intégralement (dans chaque cas, suivant l'hypothèse que toutes les parts de catégorie B sont échangées contre des parts). Minto a l'intention de conserver une participation importante dans la FPI à long terme.

Une entité détenue en propriété exclusive ou contrôlée par MPI détiendra la totalité des parts de catégorie C en circulation. Les parts de catégorie C ont été créées dans le but de fournir à MPI une participation indirecte dans la société en commandite qui permettra au porteur des parts de catégorie C de recevoir des distributions, prioritaires par rapport aux distributions aux porteurs des parts de catégorie A, des parts de catégorie B ou de la participation de commandité, d'un montant, si elles sont versées, qui devrait être suffisant pour permettre à MPI d'acquitter les paiements exigibles aux termes de la dette conservée. Se reporter à la rubrique « Stratégie d'emprunt et endettement — Dette conservée ».

Période de suspension

Le porteur de la participation conservée a convenu avec les preneurs fermes, pour une période de 18 mois suivant la clôture, de s'abstenir, directement ou indirectement, sans le consentement écrit préalable du conseil, de TD et de BMO, pour le compte des preneurs fermes, consentements qui ne sauraient être refusés ou retardés de manière déraisonnable, (i) d'offrir, de vendre, de s'engager à vendre, de garantir, de mettre en gage, d'accorder ou de vendre une option, un droit ou un bon permettant de souscrire, ou notamment de prêter, de céder ou d'aliéner de toute autre façon, des parts ou des titres pouvant être convertis en parts ou être exercés, échangés ou rachetés contre des parts, dans chaque cas acquises à la clôture du placement ou relativement à celle-ci; (ii) de procéder à des ventes à découvert ou de conclure des opérations de couverture, des swaps ou une autre entente visant à céder à une autre personne, en totalité ou en partie, les incidences économiques découlant de la propriété de telles parts ou de tels titres pouvant être convertis en parts ou être exercés, échangés ou rachetés contre des parts, peu importe si l'opération est réglée par la remise de parts, d'autres titres, d'une somme en espèces ou autrement; ou (iii) d'annoncer publiquement son intention de procéder à l'une ou l'autre de ces opérations, dans chaque cas sous réserve de certaines exceptions limitées, ce qui comprend les opérations envisagées dans le cadre du placement (notamment l'option de surallocation), les transferts entre porteurs de parts de catégorie B ou à une entité familiale

Greenberg, ou dans le cadre d'offres publiques d'achat faites à tous les porteurs de parts, ou d'autres opérations d'acquisition similaires. Se reporter aux rubriques « Emploi du produit » et « Mode de placement ».

Convention d'échange

Relativement à la clôture, la FPI, la société en commandite et le porteur de la participation conservée concluront la convention d'échange, aux termes de laquelle le porteur de la participation conservée obtiendra le droit d'exiger de la FPI qu'elle échange chaque part de catégorie B qu'il détient contre une part, sous réserve des rajustements antidilution habituels. À la réalisation d'un échange, le nombre correspondant de parts spéciales comportant droit de vote sera annulé. Les droits d'échange octroyés par la FPI sont appelés, collectivement, le « **droit d'échange** ». Le présent prospectus autorise également l'octroi du droit d'échange par la FPI à l'égard des parts de catégorie B.

Un porteur d'une part de catégorie B aura le droit de recourir à la procédure d'échange si toutes les conditions suivantes sont réunies :

- a) l'échange ne compromet pas le statut de la FPI à titre de « fiducie de fonds commun de placement » ou de « fiducie de placement immobilier » en vertu de la Loi de l'impôt et n'entraîne pas de risque important que ce statut soit compromis ni n'entraîne de risque important que la FPI soit assujettie à l'impôt prévu à l'alinéa 122(1)b) de la Loi de l'impôt;
- b) la FPI a le droit d'émettre les parts dans le cadre de l'exercice du droit d'échange;
- c) la personne qui reçoit les parts à l'exercice du droit d'échange respecte toutes les lois sur les valeurs mobilières applicables.

La convention d'échange prévoira également le droit pour la FPI d'exiger que les porteurs de la totalité des parts de catégorie B, et de non moins de la totalité d'entre elles, échangent leurs parts de catégorie B contre des parts dans les circonstances suivantes :

- a) si le nombre total de parts contre lequel toutes les parts de catégorie B en circulation peuvent être échangées est inférieur à 15 % du nombre de parts contre lesquelles des parts de catégorie B émises à la clôture sont échangées; ou
- b) sous réserve des modalités de la convention relative aux droits des investisseurs (y compris les seuils devant être atteints pour l'exercice par la FPI des droits de vente forcée) ainsi que des modalités de la déclaration de fiducie, s'il se produit ou s'il est sur le point de se produire un regroupement, une fusion, un arrangement, une offre publique d'achat, un transfert ou une vente importante de parts, de droits ou d'autres titres de la FPI ou de participations dans celle-ci, la vente de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs de la FPI ou une opération similaire visant la FPI ou une filiale de la FPI ou encore une proposition en ce sens (sauf dans le cadre d'une opération visant une ou plusieurs de ces entités aux termes de laquelle la totalité des actifs de cette ou de ces entités sont transférés à la FPI ou à une autre filiale en propriété exclusive directe ou indirecte de la FPI) et si le conseil des fiduciaires détermine qu'il n'est pas raisonnablement possible de reproduire essentiellement les modalités des parts de catégorie B dans le cadre d'une telle opération et que l'échange de la totalité des parts de catégorie B en circulation, et de non moins de la totalité d'entre elles, est nécessaire pour permettre la réalisation d'une telle opération conformément à ces modalités; à la condition, toutefois, que dans le cas d'une offre publique d'achat, au moins 66⅔ % des parts (après dilution, conversion et échange) aient été valablement déposées en réponse à cette offre publique d'achat et que leur dépôt n'ait pas été révoqué à son échéance.

La convention d'échange prévoira également l'échange automatique des parts de catégorie B contre des parts en cas de liquidation ou de dissolution de la FPI.

Convention relative aux droits des investisseurs

Le texte qui suit est un résumé de certaines dispositions de la convention relative aux droits des investisseurs, qui est un contrat important pour la FPI. Il est présenté entièrement sous réserve du texte intégral de cette convention. La convention relative aux droits des investisseurs pourra être consultée après la clôture sur SEDAR à l'adresse www.sedar.com.

À la clôture, la FPI, la société en commandite et le porteur de la participation conservée concluront la convention relative aux droits des investisseurs, qui régira les droits du porteur de la participation conservée à titre de porteur de parts. La convention relative aux droits des investisseurs comportera les dispositions décrites ci-après, dont le résumé ne se veut pas complet.

Droit de mise en candidature

En vertu de la convention relative aux droits des investisseurs, et comme le prévoit la déclaration de fiducie, le porteur de la participation conservée aura le droit de présenter un certain nombre de candidatures aux postes de fiduciaires (ces candidatures seront soumises à l'élection avec les autres candidatures aux assemblées annuelles des porteurs de parts), selon : (i) la proportion des parts en circulation détenues par le porteur de la participation conservée (proportion déterminée comme si toutes les parts de catégorie B avaient été échangées contre des parts), qu'il les détienne directement ou indirectement, au moment de la mise en candidature, et (ii) la taille du conseil des fiduciaires, comme l'illustre le tableau suivant :

Propriété de parts par le porteur de la participation conservée⁽¹⁾	Nombre de sièges au conseil	Droit de mise en candidature (n^{bre} de candidats)
Plus de 33 %	≥ 9	4
	De 7 à 8	3
	≤ 6	2
Plus de 20 %, mais moins de 32,99 %	≥ 9	3
	De 7 à 8	2
	≤ 6	1
Plus de 10 %, mais moins de 19,99 %	N'importe quel nombre	1
Moins de 10 %	N'importe quel nombre	0

(1) En tant que pourcentage du capital-actions de la FPI (dans chaque cas, propriété déterminée comme si toutes les parts de catégorie B avaient été échangées contre des parts).

Tant que Michael Waters sera chef de la direction de la FPI, il sera l'un des candidats au titre de porteur de la participation conservée. Si le chef de la direction de la FPI n'est pas une entité du même groupe que MPI (mais que, malgré cela, il n'est pas considéré comme indépendant en raison de son poste à la haute direction de la FPI) et que tous les autres candidats proposés par le comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature en vue de l'élection sont indépendants, alors le porteur de la participation conservée devra mettre en candidature (aux fins du nombre total de droits de mise en candidature dont il dispose) le nombre de fiduciaires indépendants requis pour que le conseil soit majoritairement constitué de fiduciaires indépendants.

Tant que le porteur de la participation conservée sera propriétaire d'au moins 33 % des parts alors en circulation (suivant l'hypothèse que toutes les parts de catégorie B sont échangées contre des parts), le conseil des fiduciaires ne pourra compter plus de sept sièges. Il est entendu que cette restriction relative à la taille du conseil n'aura pas d'incidence sur la capacité d'un porteur de parts de présenter des candidatures aux postes de fiduciaires conformément aux modalités de la déclaration de fiducie ou des lois applicables. À la clôture, on s'attend à ce que le porteur de la participation conservée soit propriétaire, dans l'ensemble, d'environ 62,4 % des parts en circulation (suivant l'hypothèse que toutes les parts de catégorie B sont échangées contre des parts); il aura donc le droit de nommer trois des sept fiduciaires de la FPI.

Droits d'inscription

La convention relative aux droits des investisseurs procurera au porteur de la participation conservée le droit (le « **droit d'inscription aux termes d'une clause d'entraînement** ») entre autres, d'exiger l'ajout par la FPI des parts (y compris des parts pouvant être émises dans le cadre de l'échange des parts de catégorie B) détenues par le porteur de la participation conservée à tout placement futur réalisé par la FPI au moyen d'un prospectus pouvant être déposé auprès des organismes de réglementation en valeurs mobilières du Canada (un « **placement assujéti à une clause d'entraînement** »). La FPI sera tenue de déployer des efforts raisonnables sur le plan commercial pour inclure dans le placement assujéti à une clause d'entraînement la totalité des parts que le porteur de la participation conservée souhaite vendre; toutefois, si le placement assujéti à une clause d'entraînement comprend une prise ferme et que le chef de file établit qu'il faut restreindre le nombre total de parts visées par ce placement assujéti à une clause d'entraînement pour certaines raisons précises, les parts qui seront incluses dans le placement assujéti à une clause d'entraînement seront d'abord attribuées à la FPI.

En outre, la convention relative aux droits des investisseurs confèrera au porteur de la participation conservée le droit (le « **droit d'inscription sur demande** ») d'obliger la FPI à déployer des efforts raisonnables sur le plan commercial pour déposer auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières pertinentes un ou plusieurs prospectus visant des parts détenues (ou pouvant être émises au moment de l'échange des parts de catégorie B) par le porteur de la participation conservée aux fins de placement (un « **placement sur demande** »). Le porteur de la participation conservée aura le droit de demander au plus un placement sur demande par année civile, et chaque demande pour un placement sur demande doit viser un nombre de parts dont on pourrait raisonnablement s'attendre à ce qu'elles génèrent un produit brut d'au moins 20 millions

de dollars. La FPI pourra également procéder à un placement de parts dans le cadre d'un placement sur demande pourvu que, si celui-ci comprend une prise ferme et que le chef de file établit qu'il faut restreindre le nombre total de parts visées par le placement sur demande pour certaines raisons précises, les parts qui seront incluses dans le placement sur demande soient d'abord attribuées au porteur de la participation conservée.

Le droit d'inscription aux termes d'une clause d'entraînement et le droit d'inscription sur demande pourront chacun être exercés à tout moment dans les 18 mois suivant la clôture (sauf stipulation contraire par le conseil, ou par TD et BMO, au nom des preneurs fermes), à la condition que le porteur de la participation conservée qui exerce ces droits ainsi que les membres de son groupe détiennent, collectivement, au moins 10 % des parts (pourcentage déterminé comme si toutes les parts de catégorie B sont échangées contre des parts) au moment de l'exercice. Le droit d'inscription aux termes d'une clause d'entraînement et le droit d'inscription sur demande seront subordonnés à différentes conditions et restrictions, et la FPI aura le droit de reporter tout placement sur demande dans certains cas pour une période d'au plus 90 jours.

Les dépenses engagées à l'égard d'un placement assujéti à une clause d'entraînement seront, sous réserve de certaines exceptions, prises en charge par la FPI, à l'exception des honoraires des preneurs fermes dans le cadre de la vente des parts par le porteur de la participation conservée et des honoraires des conseillers juridiques externes du porteur de la participation conservée, qui seront pris en charge par le porteur de la participation conservée. Les dépenses engagées à l'égard d'un placement sur demande seront, sous réserve de certaines exceptions, prises en charge par la FPI et le porteur de la participation conservée, au prorata, selon le nombre de parts ayant fait l'objet d'un placement par chacun d'eux.

Conformément à la convention relative aux droits des investisseurs, la FPI indemniserà le porteur de la participation conservée à l'égard de toute information fausse ou trompeuse figurant dans un prospectus aux termes duquel les parts du porteur de la participation conservée font l'objet d'un placement (à l'exception des renseignements devant figurer dans le prospectus qui sont fournis par le porteur de la participation conservée ou par les preneurs fermes). Le porteur de la participation conservée indemniserà la FPI à l'égard des renseignements devant figurer dans le prospectus qu'il aura lui-même fournis à son propre sujet.

La FPI n'est ni ne sera tenue, aux termes de la convention relative aux droits des investisseurs ou autrement, d'enregistrer les parts en vertu de la Loi de 1933 et elle n'a pas l'intention de le faire.

Droits préférentiels de souscription

Si la FPI, la société en commandite ou l'une de leurs filiales devaient décider d'émettre des titres de capitaux propres de la FPI, de la société en commandite ou de la filiale ou des titres pouvant être convertis en des titres de capitaux propres de la FPI, de la société en commandite ou de la filiale, ou pouvant être échangés ou rachetés contre ceux-ci, ou une option ou un autre droit permettant d'acquérir ces titres à quiconque ne serait pas un membre du même groupe, la convention relative aux droits des investisseurs prévoira que le porteur de la participation conservée, tant qu'il continuera de détenir, dans l'ensemble, au moins 10 % des parts en circulation (pourcentage déterminé comme si toutes les parts de catégorie B ont été échangées contre des parts), aura des droits préférentiels de souscription à l'égard des parts, des parts de catégorie B ou d'autres titres que la FPI, la société en commandite ou la filiale envisage d'émettre, afin de maintenir sa participation proportionnelle dans la FPI (suivant l'hypothèse que toutes les parts de catégorie B ont été échangées). L'avis d'exercice de ces droits doit être fourni avant le début de tout placement de titres de la FPI, de la société en commandite ou de la filiale ou d'autres titres dont l'émission est envisagée et, par ailleurs, en conformité avec les modalités de la déclaration de fiducie et de la convention de société en commandite.

Conformément à la convention relative aux droits des investisseurs, les droits préférentiels de souscription ne s'appliqueront pas aux émissions faites dans les circonstances suivantes :

- à des participants d'un RRD ou d'un régime semblable;
- dans le cadre de l'exercice de bons de souscription, de droits ou d'autres titres émis aux termes d'ententes de rémunération fondée sur des titres de la FPI ou de ses filiales;
- l'exercice des droits d'échange du porteur de la participation conservée contre des parts;
- aux porteurs de parts en remplacement de distributions en espèces;
- en guise de contrepartie totale ou partielle pour l'achat d'immeubles par la FPI ou la société en commandite;
- dans le cadre de l'exercice par le porteur d'un droit, notamment de conversion ou d'échange, ou un droit similaire, conformément aux modalités d'un titre à l'égard duquel le porteur de la participation conservée n'a pas exercé, omis d'exercer, ou renoncé à exercer, son droit préférentiel de souscription ou auquel le droit préférentiel de souscription ne s'appliquait pas;

- conformément à un régime de droits des porteurs de parts de la FPI;
- à la FPI, à la société en commandite ou à une filiale de celles-ci ou un membre de leur groupe;
- aux termes de l'exercice de l'option de surallocation, s'il y a lieu.

Droits de vente forcée

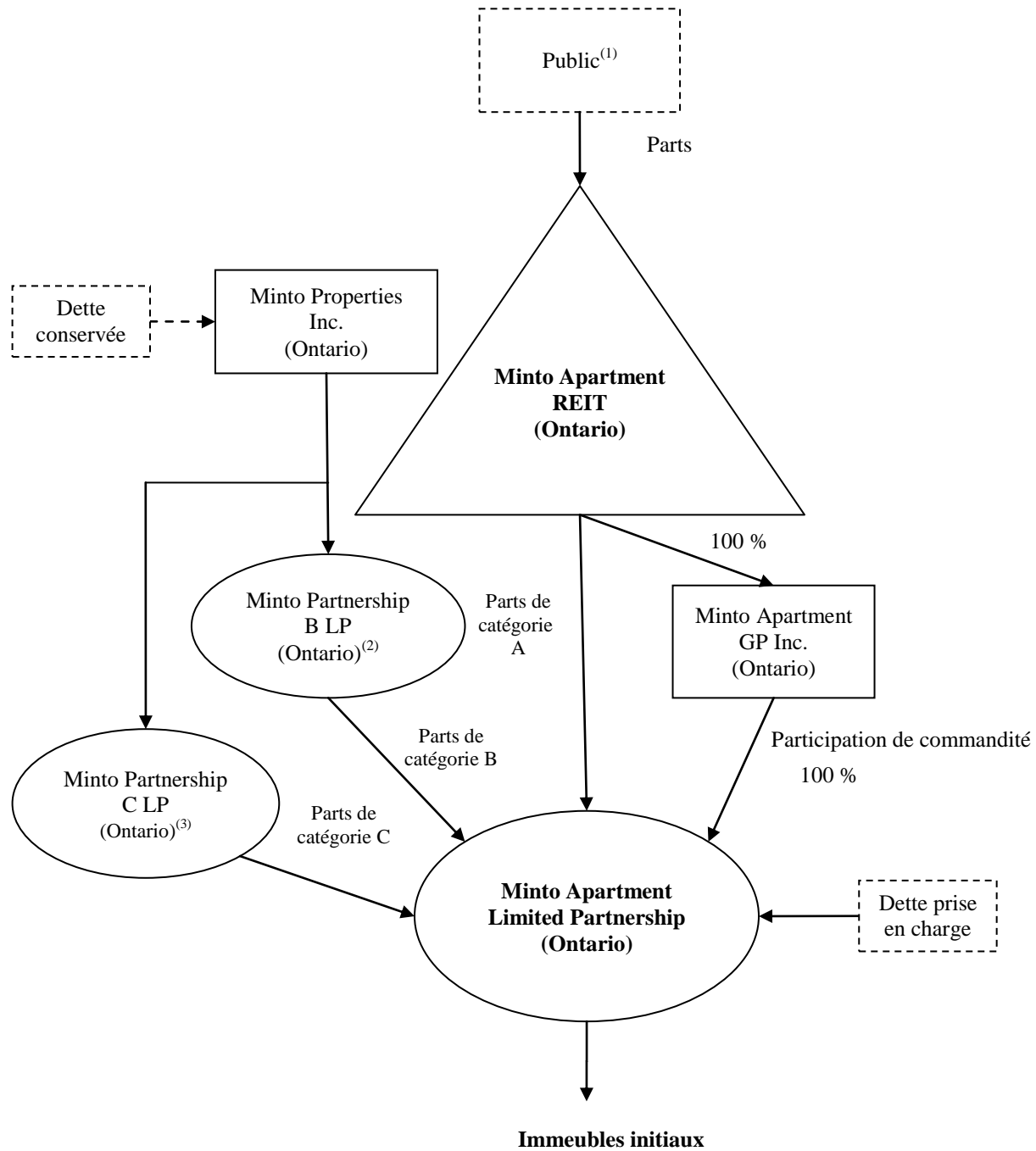
Si la FPI conclut une opération de fermeture du capital qui comporte (i) le transfert, directement ou indirectement, de la totalité ou de la quasi-totalité de ses actifs à un tiers non membre du même groupe, et (ii) la liquidation, la dissolution ou la cessation subséquente des activités de la FPI, ou l'échange de parts contre un montant au comptant ou contre des titres d'un tiers émetteur ou d'un émetteur remplaçant, alors le porteur de la participation conservée, si, à ce moment, celui-ci est propriétaire, dans l'ensemble, directement ou indirectement, d'au plus 10 % des parts alors en circulation (pourcentage déterminé comme si toutes les parts de catégorie B ont été échangées contre des parts) sera tenu, si la FPI le lui demande par écrit, d'exercer ses droits d'échange à l'égard des parts de catégorie B alors détenues par lui.

Droits d'offre forcée

Tant que le porteur de la participation conservée sera propriétaire, dans l'ensemble, directement ou indirectement, d'au moins 10 % des parts en circulation (pourcentage déterminé comme si toutes les parts de catégorie B ont été échangées contre des parts), le porteur de la participation conservée aura des droits d'offre forcée relativement à la vente par la FPI de sa participation dans la société en commandite.

STRUCTURE APRÈS LA CLÔTURE

Le graphique ci-après présente la structure organisationnelle de la FPI immédiatement après la clôture.



Notes :

- (1) Il est prévu qu'à la clôture, le public sera propriétaire d'une participation d'environ 37,6 % dans la FPI (d'une participation d'environ 43,2 % dans la FPI si l'option de surallocation est exercée intégralement), dans chaque cas, suivant l'hypothèse que toutes les parts de catégorie B sont échangées contre des parts.
- (2) Il est prévu qu'à la clôture, le porteur de la participation conservée, une entité qui est détenue en propriété exclusive et contrôlée par MPI, sera propriétaire, dans l'ensemble, d'environ 22,9 millions de parts de catégorie B, représentant une participation d'environ 62,4 % dans la FPI (une participation d'environ 56,8 % dans la FPI si l'option de surallocation est exercée intégralement), dans chaque cas, suivant l'hypothèse que toutes les parts de catégorie B sont échangées contre des parts. Les parts de catégorie B sont équivalentes aux parts sur le plan économique et peuvent être échangées contre des parts de la FPI à raison de une contre une, sous réserve des rajustements antidilution habituels. Le porteur de la participation conservée recevra une part spéciale comportant droit de vote de la FPI pour chaque part de catégorie B qu'il détiendra.

- (3) Le porteur des parts de catégorie C, une entité détenue en propriété exclusive et contrôlée par MPI, sera propriétaire, dans l'ensemble, d'environ 23,0 millions de parts de catégorie C, sur lesquelles il recevra des distributions prioritaires d'un montant suffisant pour permettre à MPI d'acquitter les paiements de capital et d'intérêts ainsi que tous les autres paiements qui seraient exigibles à l'égard de la dette conservée.

FIDUCIAIRES ET MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION DE LA FPI

Gouvernance et conseil des fiduciaires

La déclaration de fiducie prévoira que, sous certaines conditions, les fiduciaires auront le pouvoir absolu et exclusif de contrôler les actifs et les activités d'exploitation de la FPI, comme si les fiduciaires étaient les seuls propriétaires véritables et légaux des actifs de la FPI. Les pratiques en matière de gouvernance, les lignes directrices en matière d'investissement et les politiques en matière d'exploitation de la FPI seront supervisées par un conseil des fiduciaires composé au minimum d'un fiduciaire et au maximum de dix fiduciaires, qui seront majoritairement des résidents du Canada. La FPI devra, en tout temps après le placement, compter une majorité de fiduciaires qui sont indépendants au sens du Règlement 58-101 *sur l'information concernant les pratiques en matière de gouvernance* (le « **Règlement 58-101** »), qui prévoit toutefois que, si la majorité des fiduciaires ne sont pas indépendants à un moment précis par suite d'un décès, d'une démission, d'une faillite, d'un congédiement pour incompétence ou de destitution d'un fiduciaire qui n'est pas un fiduciaire indépendant ou par suite de nouvelles circonstances touchant ce même fiduciaire, cette exigence ne sera pas applicable pendant les 60 jours qui suivent, période durant laquelle les autres fiduciaires devront nommer un nombre suffisant de fiduciaires qui répondent aux critères d'indépendance pour se conformer à cette exigence.

Le conseil sera initialement composé de sept fiduciaires, dont la majorité seront résidents canadiens et indépendants. Le conseil nommera un fiduciaire principal parmi les fiduciaires indépendants afin qu'il guide les fiduciaires indépendants dans certaines circonstances, si le président du conseil n'est pas indépendant. Conformément au Règlement 58-101, un fiduciaire indépendant est un fiduciaire qui n'a aucun lien direct ou indirect dont le conseil d'administration pourrait raisonnablement s'attendre à ce qu'il nuise à l'indépendance du jugement du fiduciaire. La FPI a établi que Allan Kimberley, Heather Kirk, Jacqueline Moss et Simon Nyilassy seront indépendants au sens du règlement. Michael Waters, chef de la direction, et Roger Greenberg, ne seront pas indépendants au sens du règlement, en raison du poste qu'ils occupent à la haute direction de la FPI ou de Minto, ou des deux, et le conseil est d'avis que Philip Orsino ne sera pas indépendant au sens du règlement en raison du siège qu'il occupe au conseil de Minto Holdings Inc. à un moment où les membres du même groupe que cette dernière sont sur le point de conclure des contrats importants avec la FPI, comme il est prévu aux présentes (se reporter à la rubrique « Ententes conclues avec Minto »). Comme M. Greenberg, président du conseil, n'est pas considéré comme indépendant, M. Kimberley sera en premier lieu désigné comme fiduciaire principal. Le fiduciaire principal sera chargé de jouer le rôle de véritable chef du conseil dans les circonstances où il est inapproprié pour le président de remplir ce rôle en raison d'un conflit d'intérêts.

Le mandat du conseil de la FPI sera d'administrer et de superviser la FPI et ses activités. Pour remplir son mandat, le conseil adoptera une charte écrite énonçant ses responsabilités, notamment (i) participer à l'élaboration et à l'approbation d'un plan stratégique pour la FPI; (ii) superviser les activités et gérer les investissements et les affaires de la FPI; (iii) approuver les décisions importantes concernant la FPI; (iv) définir les rôles et les responsabilités des membres de la direction; (v) examiner et approuver les objectifs d'affaires et d'investissement devant être atteints par la direction; (vi) évaluer le rendement de la direction et superviser celle-ci; (vii) examiner la stratégie d'emprunt de la FPI; (viii) repérer les risques possibles et prendre les mesures nécessaires pour les gérer; (ix) veiller à l'intégrité et au caractère adéquat des contrôles internes et des systèmes de gestion de l'information de la FPI; (x) planifier la relève; (xi) créer des comités du conseil, au besoin ou s'il est souhaitable de le faire, et définir leur mandat; (xii) tenir les registres et produire des rapports pour les porteurs de parts; (xiii) s'assurer que la communication avec les porteurs de parts, les autres intéressés et le public est efficace et adéquate; (xiv) établir le montant des distributions devant être versées aux porteurs de parts et le moment où elles seront versées, et (xv) agir pour la FPI, voter en son nom et la représenter à titre de porteur d'actions de catégorie A de la société en commandite.

Le conseil adoptera pour le poste de président du conseil une description de poste écrite qui décrira ses principales responsabilités, y compris, selon le cas, l'obligation d'établir l'ordre du jour des réunions du conseil, de présider les réunions du conseil et les assemblées des porteurs de parts, de suivre la progression des fiduciaires et de surveiller les communications avec les porteurs de parts et les autorités de réglementation, et une description de poste écrite pour le fiduciaire principal, laquelle définira les devoirs du fiduciaire principal relativement à la direction du conseil, aux relations avec la direction, la communication de l'information et aux réunions. Le conseil adoptera également pour chaque poste de président des différents comités une description écrite qui décrira les principales responsabilités de chaque président de comité, y compris l'obligation d'établir l'ordre du jour des réunions du comité, de présider les réunions du comité et de veiller à la bonne collaboration entre le comité et la direction pour s'assurer, autant que possible, que le comité fonctionne efficacement.

La FPI adoptera un code de conduite écrit (le « **code de conduite** ») s'appliquant à tous les fiduciaires, membres de la haute direction et membres de la direction de la FPI et de ses filiales. L'objectif du code de conduite est de fournir des lignes directrices pour maintenir l'intégrité, la réputation, l'honnêteté, l'objectivité et l'impartialité de la FPI et de ses filiales. Le code de conduite traitera des questions relatives aux conflits d'intérêts, à la protection des actifs de la FPI, à la confidentialité, au traitement équitable des porteurs de titres, à la concurrence et aux employés, aux délits d'initiés, à la conformité aux lois et à la dénonciation de tout comportement illégal ou contraire à l'éthique. Conformément au code de conduite, toute personne assujettie à celui-ci devra éviter d'avoir des intérêts ou des liens qui seraient susceptibles d'être contraires à l'intérêt de la FPI ou qui pourraient donner lieu à des conflits d'intérêts réels ou éventuels ou donner l'impression qu'il y a conflit d'intérêts et elle est tenue de divulguer ce type d'intérêt ou de lien. Le conseil aura la responsabilité de superviser le respect du code de conduite. Le code de conduite sera également soumis aux autorités canadiennes en valeurs mobilières et déposé sur le site Web de SEDAR à l'adresse www.sedar.com.

Les normes de prudence et les obligations des fiduciaires prévues dans la déclaration de fiducie seront semblables à celles qui sont imposées aux administrateurs d'une société régie par la LCSA. Par conséquent, chaque fiduciaire sera tenu d'exercer les pouvoirs et de s'acquitter des obligations qui sont propres à son poste avec intégrité et bonne foi, dans l'intérêt de la FPI et des porteurs de parts, et, à cet égard, doit faire preuve du degré de prudence, de diligence et de compétence dont ferait preuve une personne raisonnablement prudente dans des circonstances comparables. La déclaration de fiducie prévoira que chaque fiduciaire a le droit d'être indemnisé par la FPI pour l'exercice de ses pouvoirs et l'acquittement de ses obligations de fiduciaire, à la condition qu'il ait agi avec intégrité et de bonne foi, dans l'intérêt de la FPI et des porteurs de parts ou à la condition qu'il y ait des motifs raisonnables de croire que sa conduite était légitime s'il fait l'objet d'une poursuite criminelle ou administrative ou d'une procédure entraînant une sanction pécuniaire.

À l'exception des fiduciaires élus avant la clôture, qui exerceront ces fonctions jusqu'à la clôture de la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts ou jusqu'à la nomination d'un remplaçant, les fiduciaires seront élus à chaque assemblée annuelle des porteurs de parts et leur mandat prendra fin à la levée de l'assemblée annuelle suivante ou au moment de la nomination d'un remplaçant, et ils seront admissibles à une réélection. Le conseil a l'intention d'adopter une politique de vote majoritaire conforme aux exigences de la TSX avant la tenue de la première assemblée non contestée des porteurs de parts à laquelle les fiduciaires seront élus. À l'exception des candidats (choisis à l'occasion en fonction du niveau de propriété de parts, comme il est expliqué à la rubrique « Participation conservée — Convention relative aux droits des investisseurs — Droit de mise en candidature ») présentés par le porteur de la participation conservée, conformément à son droit de mise en candidature dont il est question aux présentes, et du chef de la direction de la FPI, qui sera nommé afin d'agir en qualité de fiduciaire conformément aux modalités de la déclaration de fiducie, les candidats seront proposés par le comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature, dans chaque cas, aux fins d'élection par les porteurs de parts des candidats aux postes de fiduciaire, conformément aux dispositions de la déclaration de fiducie, et le nom de ces candidats sera précisé dans les documents de sollicitation de procurations devant être envoyés aux porteurs de parts avant chaque assemblée annuelle des porteurs de parts. La première assemblée annuelle des porteurs de parts se tiendra au plus tard le 30 juin 2019.

Le quorum des fiduciaires, soit la majorité des fiduciaires alors en poste (à condition que la majorité des fiduciaires qui forment le quorum soient des résidents du Canada), pourra combler une vacance au sein du conseil, à l'exception d'une vacance résultant de l'augmentation du nombre de fiduciaires, autrement que conformément à la disposition relative à la mise en candidature des fiduciaires contenues dans la déclaration de fiducie, de l'omission, par les porteurs de parts, d'élire le nombre de fiduciaires requis ou d'une vacance du fiduciaire nommé du fait qu'il exercera les fonctions de chef de la direction de la FPI. Si le quorum n'est pas atteint, ou si la vacance résulte d'une augmentation du nombre de fiduciaires autrement qu'en vertu d'une disposition de la déclaration de fiducie concernant la nomination des fiduciaires ou de l'omission, par les porteurs de parts, d'élire le nombre de fiduciaires requis, les fiduciaires convoqueront une assemblée extraordinaire des porteurs de parts dès que possible pour pourvoir le poste vacant. Si les fiduciaires omettent de convoquer cette assemblée ou s'il n'y a pas de fiduciaires alors en poste, tout porteur de parts pourra convoquer l'assemblée. Sauf indication contraire dans la déclaration de fiducie, les fiduciaires peuvent, entre les assemblées annuelles des porteurs de parts, nommer un ou plusieurs fiduciaires supplémentaires dont le mandat se terminera à l'assemblée annuelle des porteurs de parts suivante; toutefois, le nombre de fiduciaires supplémentaires ainsi nommés ne doit en aucun cas excéder le tiers du nombre de fiduciaires qui étaient en poste à la levée de l'assemblée annuelle des porteurs de parts précédente. Un fiduciaire peut démissionner moyennant un préavis écrit de 30 jours donné à la FPI, sauf si cette démission fait en sorte que le nombre de fiduciaires en poste est insuffisant pour constituer le quorum, et un fiduciaire peut être destitué par voie d'une résolution ordinaire adoptée à la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts.

Comme il est décrit à la rubrique « Participation conservée », le porteur de la participation conservée aura le droit exclusif de proposer des candidatures aux postes de fiduciaires dans certaines circonstances. À la clôture, il est prévu que MM. Roger Greenberg, Michael Waters et Philip Orsino siégeront au conseil, conformément au droit de mise en candidature du porteur de la participation conservée. Micheal Waters sera aussi chef de la direction de la FPI, et tant qu'il occupera ce

poste, il sera l'un des candidats proposés par le porteur de la participation conservée. Se reporter à la rubrique « Participation conservée — Convention relative aux droits des investisseurs — Droit de mise en candidature ».

Le tableau suivant présente le nom, le lieu de résidence, les postes occupés au sein de la FPI et l'occupation principale des fiduciaires de la FPI :

<u>Nom et municipalité de résidence</u>	<u>Poste occupé auprès de la FPI</u>	<u>Occupation principale</u>
ROGER GREENBERG Ottawa (Ontario)	Fiduciaire et président du conseil	Président directeur du conseil de The Minto Group; président directeur du conseil et directeur général du Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG)
MICHAEL WATERS Ottawa (Ontario)	Fiduciaire et chef de la direction	Chef de la direction de The Minto Group
ALLAN KIMBERLEY ⁽¹⁾ Toronto (Ontario)	Fiduciaire principal (indépendant)	Administrateur de sociétés; ancien vice-président du conseil et directeur général de Marchés mondiaux CIBC
HEATHER KIRK ⁽¹⁾⁽²⁾ Toronto (Ontario)	Fiduciaire (indépendante)	Administratrice de sociétés; ancienne directrice générale, Recherche sur les titres de capitaux propres, BMO Marchés des capitaux
JACQUELINE MOSS ⁽⁴⁾ Toronto (Ontario)	Fiduciaire (indépendante)	Administratrice de sociétés; administratrice et présidente du comité des ressources humaines de la Société ontarienne de gestion des placements; ancienne vice-présidente directrice, Stratégie et développement des affaires, vice-présidente directrice, Ressources humaines, et vice-présidente principale, Affaires juridiques (Canada), auprès de la CIBC
SIMON NYILASSY ⁽²⁾⁽³⁾ Toronto (Ontario)	Fiduciaire (indépendant)	Fondateur et chef de la direction de Marigold & Associates Inc.; président, chef de la direction et administrateur de CHC Student Housing Corp.
PHILIP ORSINO Toronto (Ontario)	Fiduciaire	Administrateur de sociétés; administrateur et président du comité d'audit de Minto Holdings Inc.; administrateur de la Banque de Montréal; administrateur et président du comité d'audit de Hydro One; ancien président et chef de la direction de Jeld-Wen Inc.

Notes :

- (1) Membre du comité d'audit
- (2) Membre du comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature
- (3) Président du comité d'audit
- (4) Présidente du comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature

Biographies des fiduciaires

Le texte qui suit présente des renseignements biographiques supplémentaires, portant sur les cinq dernières années, sur les personnes qui deviendront fiduciaires de la FPI à la clôture.

Roger Greenberg – Président directeur du conseil

Roger Greenberg est président directeur du conseil de Minto. Il est également président directeur du conseil et directeur général du Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG). Il siège au conseil des gouverneurs de la Ligue canadienne de football et était l'un des cinq membres du milieu des affaires d'Ottawa à la tête de la transformation du parc Lansdowne. M. Greenberg est entré au service de Minto en 1985 et est devenu chef de la direction en 1991, poste qu'il a occupé jusqu'en octobre 2013. M. Greenberg a reçu de nombreux prix prestigieux au cours de sa carrière; outre le fait qu'il ait été nommé membre de l'Ordre du Canada, il a reçu un prix d'excellence pour l'ensemble de ses réalisations de la Federation of Rental-housing Providers of Ontario, un prix d'excellence pour l'ensemble de ses réalisations de la Chambre de commerce d'Ottawa, la Médaille du Jubilé de diamant de Sa Majesté la Reine Elizabeth II, le prix Gilbert Greenberg pour service exemplaire à la communauté juive d'Ottawa, le titre de chef de la direction de l'année en 2004 par le Ottawa Business

Journal, ainsi que le prix du bâtisseur communautaire Centraide en 2001. Il s'est également vu remettre un diplôme honorifique par le Algonquin College. En janvier 2018, M. Greenberg a été nommé colonel honoraire du 30^e Régiment d'artillerie de campagne, Artillerie royale canadienne. M. Greenberg est titulaire d'un baccalauréat en commerce de l'Université de Toronto et d'un baccalauréat en droit de la Osgoode Hall Law School.

Michael Waters – Fiduciaire et chef de la direction

Michael Waters est chef de la direction de Minto, poste qu'il occupe depuis 2013. À ce titre, M. Waters a piloté la transformation et la croissance de Minto en une société de gestion de placements immobiliers pleinement intégrée de calibre mondial. Avant d'être nommé chef de la direction, M. Waters a agi à titre de président de Minto Communities, de 2011 à 2013, et, avant cela, à titre de chef des finances de Minto. M. Waters possède plus de 25 ans d'expérience en financement, en investissement et en mise en valeur dans le domaine immobilier et en services-conseils d'ordre financier. Avant d'entrer au service de Minto en 2007, il a assumé différents rôles auprès d'Intrawest Corporation, un important promoteur et exploitant de centres de villégiature présent partout en Amérique du Nord. Plus tôt au cours de sa carrière, M. Waters a travaillé chez PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l et chez KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l. M. Waters siège au conseil de REALpac, l'association nationale de biens immobiliers du Canada. Il est par ailleurs membre du conseil des gouverneurs du Algonquin College et du conseil de la Algonquin Foundation. M. Waters est titulaire d'un baccalauréat en commerce de l'Université de la Colombie-Britannique et d'une maîtrise en administration des affaires de la Wharton School de l'Université de Pennsylvanie. M. Waters détient le titre de comptable professionnel agréé (CPA, CA) et d'analyste financier agréé (CFA).

Allan Kimberley – Fiduciaire principal

Allan Kimberley est administrateur de sociétés. En plus de siéger au conseil de la FPI, M. Kimberley siège actuellement au conseil d'Orlando Corporation, une société fermée de premier plan, et de la Fiducie d'investissement immobilier Partners, entité dont les titres sont inscrits à la cote de la TSX. M. Kimberley est également membre du conseil d'administration du Centre des sciences de l'Ontario, un organisme public ontarien dédié à l'enseignement des sciences et à la sensibilisation communautaire. Auparavant, de 2014 à 2018, M. Kimberley a siégé au conseil de First Capital Realty, société inscrite à la cote de la TSX. En 2014, M. Kimberley a pris sa retraite et a quitté son poste de vice-président du conseil et directeur général des services d'investissement bancaire, Immobilier, chez Marchés mondiaux CIBC. Au cours de sa carrière chez Marchés mondiaux CIBC, de 1996 à 2014, M. Kimberley a acquis une profonde compréhension des opérations, notamment de l'initiation et de l'exécution d'opérations sur les marchés de titres de créance et de titres de capitaux propres, ainsi que des services-conseils en matière de fusions et acquisitions. Avant d'entrer au service de Marchés mondiaux CIBC, M. Kimberley a travaillé auprès d'une autre banque d'investissement canadienne pendant 12 ans, années durant lesquelles il se concentrait surtout sur l'initiation et l'exécution d'opérations sur les marchés de titres de créance. M. Kimberley a aussi siégé pendant 10 ans au conseil de l'Orchestre symphonique de Toronto, entre autres à titre de président. M. Kimberley est titulaire d'un baccalauréat en commerce de l'Université McMaster et d'une maîtrise en administration des affaires de l'Université de Toronto.

Heather Kirk – Fiduciaire

Heather Kirk est administratrice de sociétés. Elle possède plus de 20 années d'expérience sur les marchés financiers, plus précisément dans le secteur canadien des fiducies de placement immobilier; notamment, plus récemment, à titre de directrice générale, Analyse de la recherche sur les titres de capitaux propres chez BMO Marchés des capitaux, un poste qu'elle a occupé de 2013 à 2018, années pendant lesquelles, dans le cadre de ses fonctions d'analyste financière, elle s'est essentiellement intéressée aux fiducies de placement immobilier canadiennes. Avant d'entrer au service de BMO Marchés des capitaux, M^{me} Kirk a passé dix ans à La Financière Banque Nationale, Inc., où elle a agi à titre de directrice, Analyse de la recherche sur les titres immobiliers, après quelques années comme banquière responsable des investissements sur le marché immobilier. Forte d'une quinzaine d'années d'expérience variée au sein du marché canadien des fiducies de placement immobilier, elle connaît parfaitement les particularités de la mobilisation de fonds, des fusions, de la vente d'actifs, des acquisitions et de la gestion de biens immobiliers. M^{me} Kirk siège actuellement au conseil des fiduciaires du Fonds de placement immobilier Cominar, une entité dont les titres sont inscrits à la cote de la TSX. En 2012, M^{me} Kirk était considérée comme la numéro 2 des spécialistes de la sélection de titres sur le marché en général (*Overall Stock Picker*) au Canada et la numéro 2 des spécialistes de la sélection de titres sur le marché des fiducies de placement immobilier (*REIT Industry Stock Picker*) selon la liste StarMine Analyst Awards. M^{me} Kirk détient le titre d'analyste financière agréée (CFA) et est titulaire d'un baccalauréat en commerce de l'Université Concordia.

Jacqueline Moss – Fiduciaire

Jacqueline Moss est administratrice de sociétés. Dans le passé, elle a occupé différents postes de haute direction. Elle possède plus de 20 années d'expérience en élaboration de stratégie, en gouvernance d'entreprise, en droit, en ressources humaines et en fusions et acquisitions complexes. M^{me} Moss est actuellement membre du conseil et présidente du comité des ressources humaines de la Société ontarienne de gestion des placements (SOGP), un organisme créé par le gouvernement de

l'Ontario en 2016 pour regrouper les fonctions de gestion de placement de nombreux régimes de retraite de l'Ontario. Elle est également coprésidente du comité des ressources humaines de la Soulpepper Theatre Company ainsi que présidente du comité des mises en candidature et de gouvernance et vice-présidente du conseil de la Corporation of Massey Hall and Roy Thomson Hall. M^{me} Moss est par ailleurs fondatrice de l'organisme Giftgowns. Avant de recevoir ses mandats actuels, M^{me} Moss a assumé pendant 17 ans divers rôles de haute direction et de cadre supérieur auprès de la Banque Canadienne Impériale de Commerce, dont, plus récemment, celui de vice-présidente directrice, Stratégie et développement des affaires, membre du comité d'exploitation, vice-présidente directrice, Ressources humaines, ainsi que vice-présidente principale, Affaires juridiques (Canada). M^{me} Moss est titulaire d'un baccalauréat ès arts, obtenu avec distinction, de l'Université Queen's et d'un baccalauréat en droit de la Western University. M^{me} Moss a par ailleurs réussi le programme intitulé *Advanced Management Program* de la Harvard Business School et détient le titre IAS.A de l'Institut des administrateurs de sociétés.

Simon Nyilassy – Fiduciaire

Simon Nyilassy est fondateur et chef de la direction de Marigold & Associates Inc., un promoteur immobilier de foyers pour personnes âgées. Il est également président, chef de la direction et administrateur de CHC Student Housing Corp., une entité dont les titres sont inscrits à la cote de la TSX-V. M. Nyilassy a été président et chef de la direction de Regal Lifestyle Communities Inc., de 2011 à 2015. M. Nyilassy possède une vaste expérience à titre de haut dirigeant et de cadre supérieur dans le secteur immobilier et connaît parfaitement les marchés des finances et de l'immobilier. De 2005 à 2011, M. Nyilassy a été président et chef de la direction (et fiduciaire, de 2003 à 2011) de la Calloway Real Estate Investment Trust. Avant cela, M. Nyilassy a agi à titre de vice-président directeur, Finances et services administratifs, du Smartcentres Group of Companies, de 2000 à 2005. De mai 2017 à juin 2018, M. Nyilassy a été président du comité d'audit de la Fiducie d'investissement immobilier Partners, dont les titres sont inscrits à la cote de la TSX, et il était membre de son conseil d'administration depuis juin 2015. Il siège au conseil de la St. Joseph's Health Centre Foundation depuis le 27 septembre 2016 et il en est aujourd'hui le vice-président. M. Nyilassy est titulaire d'un baccalauréat en génie, obtenu avec distinction, de l'Université de Warwick et détient le titre de comptable professionnel agréé.

Philip Orsino – Fiduciaire

Philip Orsino est administrateur de sociétés. Outre ses autres intérêts professionnels, M. Orsino est président et chef de la direction de Brightwaters Strategic Solutions Inc. Auparavant, il a été président et chef de la direction de Masonite International Corporation ainsi que président et chef de la direction de Jeld-Wen Inc., un fabricant mondial intégré de produits de construction. M. Orsino siège au conseil d'administration de Minto Holdings Inc. et en préside le comité d'audit, au conseil d'administration de la Banque de Montréal, et au comité d'audit et de révision de la Banque de Montréal, comité dont il a déjà été président. Il est également membre du conseil et président du comité d'audit de Hydro ONE. Par le passé, M. Orsino a été président du conseil des fiduciaires de l'University Health Network, dont il est maintenant fiduciaire honoraire. Il est responsable de la création du The Philip S. Orsino Hematology Centre du Princess Margaret Hospital. À l'heure actuelle, M. Orsino est membre de The Toronto General and Western Hospitals Foundation. En 2004, M. Orsino a été fait Officier de l'Ordre du Canada et, en 2003, il a été nommé P.-D. G. de l'année du Canada. M. Orsino est par ailleurs membre de l'Institut des comptables agréés et est titulaire d'un baccalauréat obtenu au Victoria College de l'Université de Toronto.

Amendes ou sanctions

Aucun des fiduciaires ou membres de la haute direction proposés de la FPI, et à la connaissance de la FPI, aucun porteur de parts détenant suffisamment de titres pour influencer de façon importante sur le contrôle de la FPI, ne s'est vu imposer d'amendes ou de sanctions par un tribunal en vertu de la législation en valeurs mobilières ou par une autorité en valeurs mobilières ni n'a conclu de règlement avec une autorité en valeurs mobilières ni s'est vu imposer d'autres amendes ou sanctions par un tribunal ou un organisme de réglementation qui seraient susceptibles d'être considérées comme importantes par un investisseur raisonnable ayant à prendre une décision en matière de placement.

Faillites personnelles

Au cours des dix (10) années précédant la date du présent prospectus, aucun des fiduciaires ou membres de la haute direction existants ou proposés de la FPI, et à la connaissance de la FPI, aucun porteur de parts détenant suffisamment de titres pour influencer de façon importante sur le contrôle de la FPI n'a fait faillite, fait une proposition concordataire en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, ou a été poursuivi par ses créanciers, a institué des procédures, a conclu un concordat ou un compromis avec ses créanciers ou pour laquelle un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite a été nommé pour détenir les biens de cette personne.

Ordonnances d'interdiction d'opération et faillites

Aucun des fiduciaires ou membres de la haute direction actuels ou proposés de la FPI, et à la connaissance de la FPI, aucun porteur de parts détenant suffisamment de titres pour influencer de façon importante sur le contrôle de la FPI n'est, en date du présent prospectus, ou n'a été au cours des dix (10) années précédant la date du présent prospectus : a) administrateur, chef de la direction ou chef des finances de toute société qui a fait l'objet d'une ordonnance qui été délivrée alors que l'administrateur, le chef de la direction ou le chef des finances actuel ou proposé exerçait les fonctions d'administrateur, de chef de la direction ou de chef des finances, ou b) a fait l'objet d'une ordonnance qui été délivrée après que l'administrateur, le chef de la direction ou le chef des finances actuel ou proposé a cessé d'exercer les fonctions d'administrateur, de chef de la direction ou de chef des finances, et qui découlait d'un événement survenu pendant qu'il exerçait ces fonctions, ou c) dans l'année suivant la cessation de cette fonction, a fait faillite, fait une proposition concordataire en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, a été poursuivi par ses créanciers, a institué des procédures, a conclu un concordat ou un compromis avec ses créanciers ou pour laquelle un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite a été nommé pour détenir ses biens. Pour l'application du présent paragraphe, une « ordonnance » s'entend d'une ordonnance d'interdiction d'opérations, d'une ordonnance assimilable à une interdiction d'opérations ou d'une ordonnance qui prive la société visée du droit de se prévaloir d'une dispense prévue par la législation en valeurs mobilières, dans chaque cas, qui a été en vigueur plus de 30 jours consécutifs.

Fiduciaires intéressés dans des opérations importantes

À l'exception de ce qui est mentionné dans le présent prospectus, aucun fiduciaire ou membre de la haute direction de la FPI, ni aucun porteur qui est propriétaire véritable de parts donnant droit à plus de 10 % de l'ensemble des votes qui s'y rattachent, ou qui exerce un contrôle ou une emprise sur de telles parts (directement ou indirectement), ni aucune personne qui a un lien avec les personnes précitées ni aucun membre du même groupe que ces personnes, n'a un intérêt important dans une opération conclue dans les trois années précédant la date des présentes qui a eu ou est raisonnablement susceptible d'avoir une incidence importante sur la FPI ou l'une de ses filiales.

Comité du conseil des fiduciaires

Le conseil formera deux comités : le comité d'audit ainsi que le comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature.

Comité d'audit

Le comité d'audit sera formé d'au moins trois fiduciaires, qui seront des personnes que la FPI considère comme des fiduciaires indépendants, sauf temporairement dans certaines circonstances limitées conformément au Règlement 52-110 *sur le comité d'audit* (le « **Règlement 52-110** »), et qui possèdent des compétences financières au sens donné à ce terme dans le Règlement 52-110 et seront tous des résidents du Canada. Le comité d'audit sera composé de Simon Nyilassy, qui agira à titre de président, d'Allan Kimberley et de Heather Kirk; chacun d'eux étant considérés comme indépendants. Chaque membre du comité d'audit comprendra les conventions comptables qui sont suivies pour établir les états financiers et possèdera de l'expérience quant à l'application générale de ces conventions comptables, et comprendra également les contrôles internes et les procédures qui doivent être utilisés pour communiquer l'information financière.

Le texte qui suit présente un résumé de la formation et de l'expérience de chaque membre du comité d'audit qui sont pertinentes à l'exécution de ses responsabilités à titre de membre du comité d'audit, notamment toute formation ou expérience qui donne au membre la compréhension des principes comptables utilisés par la FPI pour établir ses états financiers.

Simon Nyilassy

M. Nyilassy détient le titre de comptable professionnel agréé et est titulaire d'un baccalauréat spécialisé en génie de l'Université de Warwick. Il est actuellement président, chef de la direction et administrateur de CHC Student Housing Corp., une entité dont les titres sont inscrits à la cote de la TSX-V et, avant cela, a été président et chef de la direction de la Calloway Real Estate Investment Trust, dont les titres sont inscrits à la cote de la TSX, ainsi que vice-président directeur, Finances et services administratifs, du Smartcentres Group of Companies. De mai 2017 à juin 2018, M. Nyilassy a agi comme président du comité d'audit de la Fiducie d'investissement immobilier Partners, dont les titres sont inscrits à la cote de la TSX.

Allan Kimberley

M. Kimberley est titulaire d'un baccalauréat en commerce de l'Université McMaster et d'une maîtrise en administration des affaires de l'Université de Toronto. Il est membre du comité d'audit d'Orlando Corporation, une société fermée de premier plan, et de la Fiducie d'investissement immobilier Partners, entité dont les titres sont inscrits à la cote de la TSX, et il

a été vice-président du conseil et directeur général chez Marchés mondiaux CIBC Inc. Auparavant, de 2014 à 2018, M. Kimberley a siégé au comité d'audit de First Capital Realty, société inscrite à la cote de la TSX.

Heather Kirk

M^{me} Kirk détient le titre d'analyste financière agréée et est titulaire d'un baccalauréat en commerce de l'Université Concordia. Récemment, elle a agi à titre de directrice générale, Analyse de la recherche sur les titres de capitaux propres chez BMO Marchés des capitaux, où elle s'est essentiellement intéressée aux fiducies de placement immobilier canadiennes. Avant cela, elle a été directrice, Analyse de la recherche sur les titres immobiliers auprès de La Financière Banque Nationale, Inc., et auparavant, banquière responsable des investissements sur le marché immobilier. M^{me} Kirk siège par ailleurs au conseil des fiduciaires du Fonds de placement immobilier Cominar, une entité dont les titres sont inscrits à la cote de la TSX.

Le conseil adoptera une charte écrite pour le comité d'audit, correspondant essentiellement au texte qui figure à l'annexe A du présent prospectus, qui précisera ses responsabilités. Il est prévu que le comité d'audit sera notamment responsable de ce qui suit : (i) l'examen des procédures de contrôle interne de la FPI en collaboration avec l'auditeur de la FPI et le chef des finances; (ii) l'examen et l'approbation du mandat de l'auditeur; (iii) l'examen des états financiers annuels et trimestriels et de tous les autres documents d'information continue importants, y compris la notice annuelle de la FPI et les rapports de gestion; (iv) l'évaluation du personnel financier et comptable de la FPI; (v) l'évaluation des conventions comptables suivies par la FPI; (vi) l'examen des procédures de gestion du risque de la FPI; (vii) l'examen de toute opération importante réalisée autrement que dans le cours normal des activités de la FPI et de tout litige en instance touchant la FPI; (viii) la supervision du travail de l'auditeur externe et l'examen de son statut d'auditeur indépendant, et (ix) l'examen, l'évaluation et l'approbation des procédures de contrôle interne qui sont adoptées et maintenues par la direction.

Le comité d'audit pourra communiquer directement avec le chef des finances et l'auditeur externe de la FPI afin de discuter des questions que le comité d'audit pourrait juger appropriées et d'examiner celles-ci.

Le tableau qui suit présente, par catégorie, les honoraires cumulés par KPMG à titre d'auditeur externe de la FPI et pour les autres services qu'elle a fournis à la FPI, dans le cadre de sa création et de son organisation, pour la période indiquée :

	Période du 1^{er} janvier 2018 au 22 juin 2018
Catégorie d'honoraires	
Honoraires d'audit ⁽¹⁾	810 000 \$
Honoraires pour services liés à l'audit ⁽²⁾	125 000 \$
Honoraires pour services fiscaux ⁽³⁾	95 000 \$

Notes :

- (1) Les « honoraires d'audit » ont trait à l'audit et à l'examen des états financiers inclus dans le présent prospectus, à l'examen des prévisions financières et à la procédure suivie dans le cadre du placement.
- (2) Les « honoraires pour services liés à l'audit » ont trait aux honoraires liés aux services de traduction vers le français.
- (3) Les « honoraires pour services fiscaux » ont trait à certains services-conseils en fiscalité, à l'examen des dispositions fiscales et de la conformité avec les règles relatives aux EIPD.

Aucuns honoraires n'ont dû être payés à KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. à titre d'auditeur externe de la FPI ni pour d'autres services fournis à celle-ci avant 2018.

Comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature

Le comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature sera composé d'au moins trois fiduciaires que la FPI considérera tous comme des fiduciaires indépendants et dont la majorité seront des résidents du Canada; le comité sera chargé d'examiner, de surveiller et d'évaluer les politiques de la FPI en matière de gouvernance et de mise en candidature. Le comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature sera composé de Jacqueline Moss, qui agira à titre de présidente, de Heather Kirk et de Simon Nyilassy; chacun d'eux considérés comme indépendants par la FPI.

Le texte qui suit est un bref résumé de la formation et de l'expérience pertinente à l'exercice des responsabilités de chacun des membres du comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature.

Jacqueline Moss

Jacqueline Moss siège au conseil et est la présidente actuelle du comité des ressources humaines de la Société ontarienne de gestion des placements (SOGP). Elle agit également à titre de coprésidente du comité des ressources humaines de la

Soulpepper Theatre Company ainsi qu'à titre de présidente du comité des mises en candidature et de gouvernance de la Corporation of Massey Hall and Roy Thomson Hall. Dans le passé, M^{me} Moss a assumé divers rôles auprès de la Banque Canadienne Impériale de Commerce, notamment celui de vice-présidente directrice, Ressources humaines, et celui de vice-présidente principale, Affaires juridiques (Canada). M^{me} Moss est titulaire d'un baccalauréat en droit de la Western University.

Heather Kirk

Heather Kirk est administratrice de sociétés. Elle possède plus de 20 années d'expérience au sein des marchés financiers, notamment dans le secteur canadien des fiducies de placement immobilier. Récemment, elle était directrice générale, Analyse de la recherche sur les titres de capitaux propres chez BMO Marchés des capitaux, où, dans le cadre de ses fonctions d'analyste financière, elle s'est essentiellement intéressée aux fiducies de placement immobilier canadiennes, développant au fil du temps une connaissance et une compréhension approfondie des marchés des finances et de l'immobilier, de même que des questions de gouvernance propres aux entités de placement immobilier qui émettent des titres au Canada. M^{me} Kirk siège par ailleurs au conseil des fiduciaires du Fonds de placement immobilier Cominar, une entité dont les titres sont inscrits à la cote de la TSX.

Simon Nyilassy

Simon Nyilassy est fondateur et chef de la direction de Marigold & Associates Inc., ainsi que président, chef de la direction et administrateur de CHC Student Housing Corp., une entité dont les titres sont inscrits à la cote de la TSX-V. Avant cela, il a été président et chef de la direction de Regal Lifestyle Communities Inc. ainsi que président et chef de la direction (et fiduciaire) de la Calloway Real Estate Investment Trust, dont les titres sont inscrits à la cote de la TSX. M. Nyilassy possède une vaste expérience à titre de haut dirigeant et de cadre supérieur dans le secteur immobilier et connaît parfaitement les marchés des finances et de l'immobilier canadiens et américains.

Le conseil adoptera pour le comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature une charte écrite qui prévoira les responsabilités de ce comité, soit : (i) d'évaluer l'efficacité du conseil, de chacun de ses comités et de chacun des fiduciaires; (ii) de superviser le recrutement et la sélection de candidats à titre de fiduciaires de la FPI, à l'exception du chef de la direction de la FPI; (iii) de concevoir un programme d'orientation et de formation à l'intention des nouveaux fiduciaires; (iv) d'examiner et d'approuver des propositions présentées par les fiduciaires en vue de retenir les services de conseillers externes, pour le compte du conseil dans son ensemble ou pour le compte des fiduciaires indépendants; (v) d'examiner et de formuler des recommandations au conseil concernant la modification du nombre de fiduciaires formant le conseil; (vi) d'examiner les questions de relève de la direction; (vii) d'administrer le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la FPI et tout autre programme de rémunération incitative de la FPI; (viii) d'évaluer le rendement de la direction de la FPI; (ix) d'examiner et d'approuver la rémunération versée par la FPI, le cas échéant, aux membres de la haute direction de la FPI, et (x) d'examiner le niveau et la nature de la rémunération payable aux fiduciaires et aux membres de la haute direction de la FPI et de formuler des recommandations au conseil à cet égard.

Le conseil estime que les membres du comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature possèdent individuellement et collectivement les connaissances, la compétence et l'expérience requises en matière de gouvernance et de rémunération, notamment de gestion des ressources humaines, de rémunération des membres de la haute direction et de leadership général en affaires, pour remplir le mandat du comité. Tous les membres du comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature auront des connaissances et une expérience appréciables en tant qu'actuels et anciens cadres supérieurs d'organisations majeures et complexes et en tant que membres du conseil d'administration d'autres entités cotées en bourse. Pour en savoir plus sur la formation et l'expérience pertinentes de chaque membre du comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature, se reporter à la rubrique « Gouvernance et conseil des fiduciaires — Biographies des fiduciaires ».

Mise en candidature des fiduciaires

Mis à part le droit de mise en candidature du porteur de la participation conservée (se reporter à la rubrique « Participation conservée — Convention relative aux droits des investisseurs — Droit de mise en candidature »), et sous réserve de l'exigence prévue dans la déclaration de fiducie selon laquelle le chef de la direction de la FPI est proposé pour siéger au conseil des fiduciaires, tous les membres du conseil sont présentés par le comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature, qui tient compte d'un ensemble de critères de compétence et d'expérience qu'il juge nécessaires à l'atteinte des objectifs de la FPI. Les fiduciaires sont élus à l'assemblée annuelle; leur mandat prend fin à l'assemblée annuelle suivante et ils sont admissibles à une réélection. Quant aux fiduciaires nommés par les fiduciaires entre les assemblées des porteurs de parts, conformément à la déclaration de fiducie, leur mandat se termine à la fin de l'assemblée annuelle subséquente et ils peuvent être élus ou réélus, selon le cas.

Rémunération des fiduciaires

Chaque fiduciaire non membre de la direction touchera une rémunération annuelle de 25 000 \$ par année ainsi qu'un jeton de présence de 1 500 \$ par réunion du conseil ou de l'un ou l'autre de ses comités. Chaque fiduciaire sera remboursé de tous les frais de déplacement et des frais connexes raisonnables qu'il aura engagés. Le fiduciaire principal touchera une provision annuelle supplémentaire de 10 000 \$. Le président du comité d'audit touchera une provision supplémentaire de 15 000 \$ et le président du comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature, une provision supplémentaire de 12 000 \$. Les fiduciaires ne toucheront aucune rémunération supplémentaire pour agir à titre de membres des conseils des filiales de la FPI. Les fiduciaires qui font aussi partie de la direction ne recevront aucune rémunération pour leur fonction de fiduciaire.

Chaque fiduciaire pourra choisir de recevoir, en tout ou en partie, toute somme qui lui serait normalement versée en espèces (c.-à-d. sa rémunération annuelle à titre de membre du conseil, ses jetons de présence et les autres provisions) sous forme de parts différées. La FPI, sur recommandation du comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature, déterminera si et dans quelle mesure elle majorera, jusqu'à hauteur de 50 %, la valeur totale de la rémunération que le fiduciaire choisit de recevoir sous cette forme. Par conséquent, le nombre de parts différées à attribuer à un fiduciaire correspond à (i) la valeur de la rémunération et de toute autre somme qu'il choisit de recevoir sous forme de parts différées, majorée de toute part différée supplémentaire conformément à l'obligation de majoration de la FPI, comme prévu par le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres; (ii) divisée par le cours moyen pondéré en fonction du volume à la TSX pendant les cinq jours de bourse précédant la date de l'attribution. S'ils veulent recevoir des parts différées au lieu d'un paiement en espèces, les fiduciaires doivent remplir un formulaire de choix (i) dans le cas des fiduciaires actuels, au plus tard le 31 décembre de l'année précédant l'année d'attribution des parts en question (sauf pour l'exercice 2018), et (ii) dans le cas des fiduciaires nouvellement proposés ou élus, dans les 30 jours de leur mise en candidature ou de leur élection, relativement à la rémunération versée pour des services qui seront rendus après cette date. En ce qui concerne l'exercice 2018, les fiduciaires doivent remplir un formulaire de choix au plus tard à la date de prise d'effet du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, relativement à la rémunération versée pour l'exercice 2018. Les choix effectués pour une année donnée sont irrévocables. Il est prévu que les fiduciaires recevront des parts différées chaque trimestre. Se reporter à la rubrique « Rémunération des membres de la haute direction — Régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres ».

La FPI a adopté des lignes directrices relatives à la propriété de parts par les fiduciaires (et par les membres de la haute direction) afin de mieux faire coïncider les intérêts des fiduciaires et des membres de la haute direction avec ceux des porteurs de parts. Se reporter à la rubrique « Rémunération des membres de la haute direction — Risque lié à la rémunération — Politique en matière de participation dans les capitaux propres ».

Orientation et formation permanente

Nouveaux fiduciaires

Lorsqu'ils sont élus au conseil, les nouveaux fiduciaires peuvent s'attendre à participer à un programme d'orientation complet. Dans le cadre de ce programme, ils se familiariseront avec le fonctionnement de la FPI, notamment sa structure, ses activités et les risques auxquels elle est exposée. On leur expliquera le rôle du conseil et de ses comités, ainsi que l'apport attendu de chaque fiduciaire. Les nouveaux fiduciaires recevront aussi une trousse d'orientation renfermant tous les mandats et toutes les chartes des comités des fiduciaires, des exemplaires des politiques de la FPI ainsi que des renseignements généraux sur les activités de la FPI, son fonctionnement et les risques auxquels elle est exposée.

Formation permanente

Le programme de formation permanente des fiduciaires de la FPI prévoit l'évaluation continue des compétences des fiduciaires par le comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature. Le conseil est actuellement composé de fiduciaires très compétents et expérimentés, dont les compétences et les connaissances sont impressionnantes. Bon nombre d'entre eux sont des dirigeants d'entreprise, des administrateurs ou des professionnels chevronnés cumulant une expérience considérable, notamment à titre d'administrateurs d'autres sociétés ouvertes d'importance. Le comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature assure le suivi de la composition du conseil et recommandera l'adoption d'un programme de formation permanente officiel s'il le juge approprié.

Dans le cadre du programme de formation permanente de la FPI, les fiduciaires :

- recevront un dossier d'information complet avant chaque réunion du conseil ou du comité;
- recevront un rapport trimestriel de la haute direction sur les activités et les marchés de la FPI;

- recevront des comptes rendus de la direction et de tiers (notamment des conseillers) sur l'évolution de la réglementation ainsi que les tendances et les questions liées aux activités de la FPI;
- recevront des rapports sur les travaux des comités du conseil après leurs réunions;
- feront une visite annuelle de certains immeubles de la FPI;
- seront invités à participer à des congrès et à des événements du secteur, dont les frais seront remboursés par la FPI, s'ils sont raisonnables.

Évaluations du conseil

Le comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature procédera à une évaluation annuelle du conseil, de ses comités et des fiduciaires, laquelle évaluation annuelle comprendra une évaluation de l'expérience, des compétences financières et de l'indépendance de chacun des fiduciaires ainsi que d'autres critères. Le processus d'évaluation exige de chaque fiduciaire qu'il remplisse un questionnaire comportant : (i) une évaluation de l'efficacité du conseil et de chaque comité; (ii) une évaluation des autres fiduciaires, et (iii) une auto-évaluation par chacun des fiduciaires de leur propre rendement. Le président du comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature rendra compte des résultats de ces évaluations au conseil. Ce processus est utilisé comme (i) un outil d'évaluation, (ii) un volet du processus d'examen de la participation des membres du conseil, et (iii) un outil de planification de la relève du conseil.

Diversité

La FPI s'engage à mettre en place une culture d'entreprise ouverte et inclusive. Le code de conduite de la FPI soulignera cet engagement, et le présentera comme un atout important. Le code de conduite mentionnera explicitement que la FPI et ses filiales sont fermement résolues à offrir des chances égales dans tous les aspects de l'emploi. La FPI adhère au principe selon lequel un conseil devrait compter suffisamment d'administrateurs pour que soit représentée une gamme diversifiée de compétences, d'expériences et de points de vue pertinents en fonction des activités de la société.

En vue de concrétiser l'engagement de la FPI à assurer la diversité au sein du conseil, celui-ci adoptera, après la clôture, une politique en matière de diversité (la « **politique en matière de diversité** »). Conformément à la politique en matière de diversité, le comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature tiendra compte d'un certain nombre de facteurs, dont le sexe, l'origine ethnique et géographique, l'âge, l'expérience et l'expertise professionnelles, ainsi que les compétences et les perspectives personnelles quand il cherchera et prendra en considération de nouveaux candidats pour un poste de fiduciaire, ou évaluera les candidats à une réélection. Le conseil veillera au respect de la politique en matière de diversité en exigeant du comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature qu'il réalise chaque année une évaluation du niveau de représentation au sein du conseil des caractéristiques énumérées dans la politique, y compris le nombre de femmes. Nonobstant ce qui précède, les recommandations faites concernant les candidats aux postes de fiduciaires sont, avant tout, fondées sur le mérite et le rendement, et tiennent dûment compte de l'efficacité générale du conseil; mais elles prennent également en compte les critères de diversité, étant donné qu'il est favorable qu'une diversité d'antécédents, de points de vue et d'expérience soit présente au niveau du conseil et de la direction.

La politique en matière de diversité ne précisera pas un nombre cible de femmes fiduciaires au conseil, et la FPI ne cherchera pas à atteindre une cible donnée en nommant les membres de la haute direction; puisque le conseil estime que son processus d'évaluation et de mise en candidature est rigoureux et que, dans les faits, il tient compte de la diversité des genres au sein du conseil et la favorise. Le comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature examine chaque année la structure et la diversité du conseil; puis peut établir des objectifs en matière de diversité, y compris la diversité des genres, relativement à la composition optimale du conseil dans le cadre du processus de recrutement et de mise en candidature des fiduciaires.

De même, la FPI, le conseil et le comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature tiennent compte et continueront de tenir compte, entre autres critères, du niveau de représentation des femmes pour les nominations à un poste de haute direction. Pour pourvoir un poste de haute direction, le comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature prendra en considération le niveau de diversité au sein de la direction, parmi plusieurs autres critères. Nonobstant ce qui précède, toutes les nominations aux postes de haute direction seront fondées sur le mérite, en tenant compte des besoins de la FPI.

Il y a actuellement deux femmes fiduciaires au sein du conseil (28,6 %, ou 50 % des fiduciaires indépendants), et deux femmes au sein de la haute direction de la FPI ou d'une de ses principales filiales (40 %).

Conflits d'intérêts

La déclaration de fiducie renfermera des dispositions relatives aux « conflits d'intérêts » afin de protéger les porteurs de parts sans imposer de restrictions indues à la FPI. Étant donné que les fiduciaires participeront à un large éventail d'activités immobilières et autres, la déclaration de fiducie renfermera des dispositions, similaires à celles que prévoit la LCSA, qui exigeront que chaque fiduciaire communique à la FPI, à la première réunion des fiduciaires à laquelle un projet de contrat ou d'opération est examiné, tout intérêt dans un contrat ou une opération d'importance avec la FPI, réel ou projeté, ou le fait que cette personne est un administrateur ou un membre de la direction d'une personne qui est partie à un contrat ou à une opération d'importance avec la FPI, réel ou projeté, ou qu'il a par ailleurs un intérêt important dans une telle personne. Si un contrat ou une opération d'importance, réel ou projeté, n'exige pas l'approbation des fiduciaires dans le cours normal des affaires, un fiduciaire sera tenu de communiquer par écrit à la FPI, ou de demander de faire inscrire au procès-verbal des réunions des fiduciaires, la nature et la portée de son intérêt dans un tel contrat ou opération dès qu'il est informé du contrat ou de l'opération, réel ou projeté. Dans tous les cas, le fiduciaire qui a fait une communication dans le sens qui précède n'aura pas le droit de voter sur une résolution visant à approuver le contrat ou l'opération en cause à moins qu'il ne s'agisse d'un contrat ou d'une opération ayant trait à sa rémunération ou se rapportant à une indemnisation prévue dans les dispositions de la déclaration de fiducie ou de la police d'une assurance responsabilité civile.

Toutes les décisions du conseil nécessitent l'approbation d'une majorité des fiduciaires présents en personne ou par téléphone à une assemblée du conseil, sauf pour chacun des points ci-après qui nécessitent également l'approbation d'une majorité des fiduciaires indépendants (selon ce qui est prévu en fonction de la nature particulière de la décision) :

- a) l'acquisition d'un immeuble ou d'un placement dans un immeuble, qu'ils soient acquis dans le cadre d'un placement conjoint ou autrement, dans lequel Minto ou une personne apparentée à la FPI a une participation directe ou indirecte, que ce soit en tant que propriétaire, exploitant ou gestionnaire;
- b) un changement important apporté dans toute convention conclue avec Minto ou avec une personne apparentée à la FPI ou dans le cadre d'un renouvellement, d'une prolongation ou d'une résiliation de celle-ci ou de toute augmentation de frais (y compris les frais d'opérations) ou des distributions payables aux termes de celle-ci;
- c) la conclusion d'une convention par la FPI, ou la renonciation à un droit ou à un recours aux termes d'une telle convention, l'exercice ou l'exécution d'un tel droit ou d'un tel recours, ou la réalisation, directement ou indirectement, d'un placement conjoint, dans chaque cas, avec (i) un fiduciaire, (ii) une entité directement ou indirectement contrôlée par un fiduciaire ou dans laquelle un fiduciaire détient une participation notable, ou (iii) une entité pour laquelle un fiduciaire agit en qualité d'administrateur ou en toute autre capacité semblable;
- d) le refinancement, l'augmentation ou le renouvellement de toute dette impayée de la part ou en faveur (i) d'un fiduciaire, (ii) d'une entité directement ou indirectement contrôlée par un fiduciaire ou dans laquelle un fiduciaire détient une participation notable, ou (iii) une entité pour laquelle un fiduciaire agit en qualité d'administrateur ou en toute autre capacité semblable;
- e) des décisions se rapportant à des réclamations déposées par ou contre une ou plusieurs parties à une convention conclue avec Minto ou avec une personne apparentée à la FPI.

Dans le cadre de toute opération avec la FPI, y compris toute opération qui nécessite l'approbation d'une majorité des fiduciaires indépendants, le conseil doit avoir le pouvoir de retenir les services de conseillers juridiques, de consultants ou de tout autre conseiller externe afin de l'aider dans les négociations et dans la réalisation d'une telle opération sans consulter ni obtenir l'approbation d'un membre de la haute direction de la FPI.

Il est prévu que les fiduciaires indépendants tiendront des réunions à huis clos, hors de la présence des membres de la direction, dans le cadre des réunions du conseil régulières prévues. Le fiduciaire principal tiendra des réunions à huis clos sans la présence des membres de la direction ou de tout autre fiduciaire non indépendant.

La poursuite des activités de Minto pourrait donner lieu à des conflits d'intérêts entre Minto et la FPI. De plus, les relations existantes entre Minto et Roger Greenberg, et entre Minto et Michael Waters, pourraient donner lieu à des conflits d'intérêt entre ces personnes et la FPI.

Membres de la haute direction

Il incombe notamment aux membres de la haute direction de la FPI : (i) de fournir au conseil de l'information et des conseils relatifs à l'exploitation des immeubles de la FPI, aux acquisitions et aux financements; (ii) d'élaborer, au moins chaque année, des plans d'investissement et d'exploitation pour la période suivante; (iii) de mener et de superviser la vérification diligente requise dans le cadre des acquisitions proposées et de réaliser toute acquisition ou disposition; (iv) de tenir à jour les livres et les dossiers financiers de la FPI; (v) de déterminer et de préparer les désignations, les élections et les décisions à prendre en ce qui a trait au revenu et aux gains en capital de la FPI à des fins fiscales et comptables; (vi) de

préparer des rapports et les autres renseignements devant être envoyés aux porteurs de parts ainsi que d'autres documents d'information; (vii) de calculer toutes les distributions; (viii) de communiquer avec les porteurs de parts et les autres personnes, y compris les courtiers en valeurs mobilières, les prêteurs et les professionnels, et (ix) de gérer ou de superviser l'administration, pour le compte du conseil, du paiement des distributions versées par la FPI.

Le conseil adoptera une description de postes et un mandat par écrit pour le chef de la direction, avec prise d'effet à la clôture, qui énoncera les principales responsabilités du chef de la direction. Les principales fonctions du chef de la direction seront de gérer les activités et les affaires de la FPI, de gérer l'adoption des résolutions et des politiques du conseil, de superviser la gestion quotidienne et de communiquer avec les porteurs de parts et les organismes de réglementation. Le mandat du chef de la direction sera examiné annuellement par le conseil aux fins d'approbation.

Le tableau qui suit présente le nom, le lieu de résidence et le poste occupé au sein de la FPI de chaque membre de la haute direction de la FPI à la clôture :

<u>Nom et municipalité de résidence</u>	<u>Poste occupé au sein de la FPI</u>
MICHAEL WATERS	Chef de la direction
Ottawa (Ontario)	
ROBERT PIKE	Président et chef de l'exploitation
Mississauga (Ontario)	
JULIE MORIN.....	Chef des finances
Ottawa (Ontario)	
JAIME MCKENNA.....	Chef des placements
Ottawa (Ontario)	
GEORGE VAN NOTEN	Vice-président principal, Exploitation
Ottawa (Ontario)	

Le texte qui suit présente des renseignements biographiques supplémentaires sur les membres de la haute direction visés de la FPI, y compris une description de l'occupation principale de chacun au cours des cinq dernières années.

Michael Waters – Chef de la direction

Michael Waters est chef de la direction de Minto. À ce titre, M. Waters a piloté la transformation et la croissance de Minto en une société de gestion de placements immobiliers pleinement intégrée de calibre mondial. Dans le cadre de ses fonctions, M. Waters a supervisé l'ensemble des activités, que ce soit les services administratifs, la gestion des éléments d'actifs, les acquisitions, les cessions, le développement des affaires, l'exploitation des biens et les projets de construction au Canada et aux États-Unis touchant le portefeuille de Minto. M. Waters possède plus de 25 ans d'expérience en financement, en investissement et en mise en valeur dans le domaine immobilier et en services-conseils d'ordre financier. Avant d'entrer au service de Minto en 2007, il a assumé différents rôles auprès d'Intrawest Corporation, un important promoteur et exploitant de centres de villégiature présent partout en Amérique du Nord. Plus tôt au cours de sa carrière, M. Waters a travaillé chez PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l et chez KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l. M. Waters siège au conseil de REALpac, l'association nationale de biens immobiliers du Canada. Il est membre du conseil des gouverneurs du Algonquin College et du conseil de la Algonquin Foundation. M. Waters est titulaire d'un diplôme universitaire de premier cycle en finances obtenu de l'Université de la Colombie-Britannique et d'une maîtrise en administration des affaires de la Wharton School de l'Université de Pennsylvanie. Il détient par ailleurs le titre de comptable professionnel agréé (CPA, CA) et d'analyste financier agréé (CFA).

Robert Pike – Président et chef de l'exploitation

Robert Pike est un haut dirigeant très aguerri dans le milieu de l'immobilier. Il possède plus de 37 années d'expérience dans le secteur immobilier et a passé toute sa carrière dans les domaines de la gestion de placements immobiliers, de la mise en valeur immobilière, ainsi que de l'exploitation et de la gestion d'actifs immobiliers. En tant que président de MPI, M. Pike est l'instigateur du plan stratégique qui a mené à la transformation et à l'expansion de la société en une société immobilière entièrement intégrée. M. Pike apporte son immense savoir-faire à la direction de projets d'investissement, de gestion d'actifs, d'acquisition, de cession, de mise en valeur, d'exploitation et de financement d'envergure touchant le portefeuille d'immeubles résidentiels et commerciaux de Minto. Avant d'entrer au service de Minto en 2011, M. Pike était chef des placements chez ING Real Estate Canada, vice-président principal, Gestion des actifs chez Summit REIT, vice-président principal auprès de First Pro Shopping Centres, vice-président directeur chez Meritus Realty Advisors, et vice-président principal auprès de Beutel Goodman Real Estate Group, entre autres. Il détient le titre IAS.A de l'Institut des administrateurs de sociétés et est titulaire d'un baccalauréat en commerce de l'Université McMaster.

Julie Morin – Chef des finances

Julie Morin est une professionnelle chevronnée spécialisée en finances et en comptabilité, comptant notamment plus de 20 années d'expérience en communication de l'information financière destinée au public. M^{me} Morin, qui était vice-présidente principale, Finances, a récemment été nommée chef des finances de Minto et, à ce titre, elle est responsable de la gestion stratégique et financière générale de l'organisation, notamment de la communication de l'information financière, de la planification des affaires à long terme, de la gestion des trésoreries et du traitement des questions fiscales. Avant d'entrer au service de Minto en 2014, elle était contrôleuse chez Telesat Canada, où elle a dirigé, de 2010 à 2014, les activités de communication interne et externe de l'information financière et les opérations comptables. Elle a par ailleurs occupé le poste de vice-présidente, Finances, de Brookfield Renewable Energy Group pendant plus de six ans, et, avant cela, elle a assuré la communication, en temps opportun, des données financières exactes aux diverses parties intéressées, et l'exécution d'initiatives stratégiques. M^{me} Morin a également occupé pendant une dizaine d'années le poste de directrice principale, Audit, chez Ernst & Young s.r.l./S.E.N.C.R.L. M^{me} Morin détient le titre de comptable professionnelle agréée (CPA, CA) et est titulaire d'un baccalauréat en commerce et en comptabilité de l'Université d'Ottawa.

Jaime McKenna – Chef des placements

Jaime McKenna est une professionnelle des finances et des placements qui possède plus de 17 années d'expérience. En tant que vice-présidente principale, Placements, de MPI, M^{me} McKenna est responsable des opérations d'acquisition, de cession et de communication de l'information financière qui touchent le portefeuille d'immeubles multirésidentiels et commerciaux de Minto. M^{me} McKenna est une membre clé de l'équipe de haute direction de MPI, ayant dirigé l'utilisation de plus de 500 millions de dollars de capitaux au cours des cinq dernières années. Avant d'entrer au service de Minto en 2008, M^{me} McKenna était directrice des finances auprès du groupe Bell Canada Entreprises, auprès de qui elle a supervisé l'intégration des données financières des sociétés de communication et de technologie de l'information nouvellement acquises et s'est spécialisée dans les processus de fusion, de communication de l'information et de budgétisation. M^{me} McKenna est titulaire d'un baccalauréat spécialisé en administration des affaires de l'Université Trent et détient les titres de comptable professionnelle agréée et d'experte en évaluation d'entreprise.

George Van Noten – Vice-président principal, Exploitation

George Van Noten possède 29 années d'expérience à titre de haut dirigeant dans le domaine de l'exploitation d'actifs immobiliers. En tant que vice-président principal, Exploitation, de MPI, M. Van Noten assure la direction stratégique de l'exploitation de l'ensemble des immeubles multirésidentiels et commerciaux de Minto. Il est par ailleurs membre du comité des placements de MPI. Il est à la tête d'une équipe de 400 professionnels des services répartis partout au Canada. Auparavant, il siégeait au conseil d'administration d'une société immobilière fermée aux États-Unis. Avant d'entrer au service de Minto en 2006, M. Van Noten était directeur exécutif mondial, Gestion des revenus aux Hôtels Fairmont; il a également occupé différents postes de direction auprès des Hôtels Fairmont et des Hôtels Delta, toujours liés à la gestion des revenus, aux ventes et à l'exploitation. M. Van Noten siège actuellement au conseil d'administration de la chambre de commerce d'Ottawa. M. Van Noten est titulaire d'un diplôme en gestion hôtelière du Georgian College.

Assurance-responsabilité des fiduciaires et des membres de la haute direction

La FPI a l'intention de souscrire pour les fiduciaires et les membres de la haute direction une assurance-responsabilité qui indemniserait les fiduciaires et les membres de la haute direction de la FPI dans certains cas, notamment à l'égard du présent prospectus. La FPI souscrira aussi une police d'assurance de la responsabilité à l'égard du prospectus d'une durée de six ans, couvrant ainsi les fiduciaires et les dirigeants de la FPI, la FPI et le promoteur, sous réserve de certaines restrictions, franchises et autres modalités et conditions. De plus, la FPI conclura des conventions d'indemnisation avec chacun de ses fiduciaires et membres de la haute direction à l'égard de la responsabilité et des frais pouvant découler d'une poursuite ou d'un litige intenté contre eux dans le cadre de l'exercice de leurs fonctions, sous réserve des restrictions habituelles prescrites par les lois applicables.

ENTENTES CONCLUES AVEC MINTO

Convention de soutien administratif

Les membres de la direction de la FPI et certains gestionnaires d'actifs qui exercent des fonctions de gestion des actifs concluront des contrats d'emploi dans une double fonction avec la FPI (par l'intermédiaire de la société en commandite) et MPI (ou un membre du même groupe qu'elle). De même, certains employés qui assument des fonctions de gestion des immeubles concluront des contrats d'emploi dans une double fonction avec la FPI (par l'intermédiaire de la société en commandite) et MPI (ou un membre du même groupe qu'elle) tandis que d'autres employés qui assurent la prestation de services uniquement à la FPI seront à l'emploi exclusif de celle-ci. À la clôture, la FPI devrait compter

environ 195 employés, dont environ 105 seront à l'emploi exclusif de la FPI et 90 auront des contrats d'emploi dans une double fonction. Se reporter à la rubrique « Rémunération des membres de la haute direction — Contrats d'emploi ».

Les services administratifs essentiels à l'exploitation de la FPI (qui ne sont pas fournis par des membres de la direction et des employés de la FPI, qu'ils soient uniquement à l'emploi de la FPI ou qu'ils occupent une double fonction) seront fournis par MPI et les membres du même groupe qu'elle suivant une formule de recouvrement des coûts, aux termes de la convention de soutien administratif. Pendant la première année de validité de la convention de soutien administratif, MPI et les membres du même groupe qu'elle toucheront une rémunération fixe de 0,5 million de dollars en contrepartie des services administratifs rendus (y compris les frais et les dépenses remboursables, mais à l'exception de la TVH). Par la suite, les honoraires liés à la prestation de ces services administratifs seront inclus dans le budget alors en vigueur à l'égard des services administratifs, lequel est approuvé annuellement par les fiduciaires indépendants de la FPI. Toutefois, les honoraires ne devront en aucun cas, pendant la période initiale restante de la convention de soutien administratif, conjointement avec les autres frais généraux et administratifs et les dépenses remboursables engagés par la FPI et ses filiales (exception faite des frais et dépenses relatifs à une société ouverte), excéder 0,32 % de la VCB. Le calcul validant l'atteinte de ce seuil se fera chaque trimestre dans les états financiers consolidés de la FPI, comme l'approuve le conseil, et MPI remboursera tout paiement excédentaire dans les 15 jours suivants un préavis à cet effet qui lui est remis par la FPI.

Conformément aux modalités de la convention de soutien administratif, les services administratifs que MPI et les membres du même groupe qu'elle fourniront à la FPI et qui ne sont pas fournis par des membres de la direction et des employés de la FPI sont les suivants :

- participer au repérage et à l'évaluation des acquisitions, des dispositions, des financements et des autres opérations en plus de participer à leur organisation et à leur négociation ainsi que formuler des recommandations à leur égard;
- contribuer à l'obtention, au regroupement, à l'analyse et à la communication de l'information (y compris des modèles financiers et des analyses de marché) dans le cadre d'acquisitions éventuelles d'immeubles ou d'aliénations par la FPI;
- collaborer à la négociation des contrats, assurer la mise en valeur et les réparations requises en plus d'acheter tous les matériaux et d'assurer la prestation de tous les services pour ce faire et assumer les dépenses jugées nécessaires à cette fin, selon un budget approuvé;
- aider à la préparation des plans d'affaires et des budgets annuels, à leur mise en œuvre et à la surveillance du rendement financier;
- établir le siège social de la FPI et veiller à son fonctionnement, notamment offrir des locaux, de l'équipement et des fournitures de bureau en plus d'assurer les services de soutien et d'offrir le personnel administratif, de bureau et de secrétariat connexe ainsi que d'autres services administratifs de nature similaire qui peuvent être raisonnablement requis à l'occasion;
- offrir des services de soutien juridique;
- aider la FPI à l'égard des exigences de conformité réglementaire, des politiques de gestion des risques et des questions litigieuses;
- offrir des services de finances, de comptabilité, de paie, de trésorerie et d'audit interne, notamment la préparation des rapports raisonnablement requis par la FPI, y compris les rapports sur les opérations, comme les rapports de trésorerie par immeuble et type d'actifs;
- transmettre à la FPI les renseignements dont elle a besoin concernant ses immeubles afin (i) d'assurer ses relations avec les investisseurs, (ii) de respecter les exigences en matière de notification aux autorités de réglementation, de présentation de l'information financière et de déclarations fiscales, et (iii) de préparer tous les documents, rapports, données et analyses dont la FPI a besoin pour ses dépôts de documents ainsi que les documents nécessaires pour se conformer à ses obligations d'information continue aux termes des règles des bourses en valeurs et des lois sur les valeurs mobilières applicables;
- établir et mettre en place des contrôles et des procédures concernant la divulgation de renseignements et des contrôles internes à l'égard de la communication des renseignements financiers de la FPI;
- à moins que la société en commandite n'en décide autrement, préparer, signer (si les autorités compétentes l'autorisent) et déposer pour le compte de la société en commandite, de la manière et selon les délais prescrits, toutes les déclarations fiscales relatives à la FPI et à ses filiales, y compris les déclarations de TVH;
- offrir des services de ressources humaines;

- offrir des services de technologie de l'information et des services auxiliaires (notamment des services connexes de site Web et de médias sociaux);
- offrir des services d'entreposage et de traitement des données;
- offrir des services de reprise des activités;
- souscrire une assurance pour la FPI et ses filiales;
- offrir d'autres services, fonctions et responsabilités similaires liés à la prestation adéquate des services énumérés ci-dessus et généralement fournis par MPI dans le cadre de la prestation de ces services et qui sont raisonnablement requis à cette fin;
- offrir d'autres services qui sont raisonnablement requis dans la gestion de la FPI.

L'étendue des services fournis aux termes de la convention de soutien administratif devrait diminuer au fil du temps à mesure que la FPI développe sa capacité de s'occuper à l'interne d'un plus grand nombre de services.

La durée de validité de la convention de soutien administratif sera de cinq ans à compter de la clôture. Par la suite, la FPI pourra la renouveler (avec l'approbation des fiduciaires indépendants), à son gré, pour une autre durée de validité de cinq ans sous réserve d'un préavis écrit remis à MPI au moins 180 jours avant l'expiration de la durée de validité initiale, sous réserve du droit de la FPI de mettre fin aux obligations de MPI et des membres du même groupe qu'elle aux termes de la convention de soutien administratif en tout temps pendant la période de renouvellement, sous réserve d'un préavis écrit de 180 jours remis à MPI, sans indemnité de résiliation à payer. Malgré ce qui précède, la FPI et MPI ont toutes deux le droit de résilier la convention de soutien administratif pendant la durée de validité initiale ou pendant la période de renouvellement, sous réserve de la remise d'un préavis écrit d'au moins 180 jours à l'autre partie et sans être tenue de payer une indemnité de résiliation lorsque les actifs de la FPI auront atteint une valeur comptable brute de 2,0 milliards de dollars. Si MPI choisit d'exercer son droit de résilier la convention de soutien administratif en vertu du droit qui lui est conféré précédemment, MPI et les membres du même groupe qu'elle continueront de fournir à la FPI les services prévus aux termes de la convention de soutien administratif pour une période de 90 jours supplémentaires (qui s'ajoutent à la période de 180 jours de préavis) sur demande raisonnable de la FPI afin de faciliter la transition de la prestation de ces services à un autre fournisseur de services ou encore afin d'aider la FPI à reprendre la prestation de ces services à l'interne.

En plus de ce qui précède, la FPI a le droit de résilier la convention de soutien administratif en remettant à MPI un préavis écrit à cet effet et sans être tenue de payer une indemnité de résiliation dans les cas suivants : (i) la violation substantielle par MPI ou un membre du même groupe qu'elle de ses obligations aux termes de la convention de soutien administratif, si la violation n'est pas corrigée dans le délai applicable prévu à cette fin, (ii) en cas d'insolvabilité de MPI ou d'un membre du même groupe qu'elle fournissant les services prévus aux termes de la convention de soutien administratif, (iii) un acte frauduleux, une inconduite délibérée ou un détournement de fonds par MPI ou un membre du même groupe qu'elle fournissant les services prévus aux termes de la convention de soutien administratif, ou (iv) un changement de contrôle de MPI. MPI sera autorisée à mettre fin à la convention de soutien administratif sous réserve d'un préavis écrit d'au moins 180 jours remis à la FPI dans le cas d'une faute grave ou d'une violation substantielle des obligations de la FPI aux termes de la convention, si la violation n'est pas corrigée dans le délai applicable à cette fin ou en cas d'insolvabilité de la FPI, dans tous les cas sans être tenue de payer une indemnité de résiliation. En cas de changement de contrôle de la FPI, chacune des deux parties a le droit de résilier la convention de soutien administratif sous réserve de la remise d'un préavis écrit à l'autre partie.

La convention de soutien administratif prévoit que, dans le cadre de la résiliation de la convention de soutien administratif, autrement qu'en raison d'une faute grave ou d'une violation importante par FPI, la FPI sera autorisée à solliciter des employés de MPI et des membres du même groupe qu'elle qui lui fournissent des services aux termes de la convention de soutien administratif. Pour plus de précision, MPI et les membres du même groupe qu'elle sont autorisés à solliciter des personnes ou des membres de la direction à l'emploi de la FPI, de MPI ou des membres du même groupe qu'elle conformément aux modalités des contrats d'emploi dans une double fonction, comme prévu par la convention de non-concurrence et de non-sollicitation dont il est question ci-après.

Convention de gestion de projets d'aménagement et de construction

À la clôture, la FPI et la société en commandite concluront une convention de gestion de projets d'aménagement et de construction avec MPI aux termes de laquelle cette dernière (ou un membre du même groupe qu'elle) disposera de l'option exclusive d'offrir des services de gestion de projets d'aménagement et de construction à l'intention des immeubles applicables détenus à des fins d'aménagement, dont les services suivants :

- superviser tous les aspects du projet de construction et assurer la liaison entre la FPI et ses filiales et l'ensemble des architectes, des ingénieurs, des entrepreneurs, des fournisseurs et des organismes gouvernementaux dans le cadre du projet;
- retenir les services d'ingénieurs, d'architectes, d'entrepreneurs et de fournisseurs qualifiés pour le compte de la FPI;
- coordonner le calendrier des travaux de construction, les inspections des travaux de construction sur place et la conformité avec les plans et les devis;
- revoir les demandes de changements aux contrats et assurer l'administration générale des contrats;
- fournir à la FPI des mises à jour sur l'état d'avancement des travaux, au besoin;
- fournir tout autre service de gestion du projet d'aménagement ou de construction à l'égard du projet, selon ce qui est raisonnablement nécessaire pour assurer la réalisation du projet.

MPI a convenu de fournir les services de gestion de projets d'aménagement en contrepartie d'une rémunération correspondant à 4 % des coûts essentiels et accessoires, à l'exception du coût d'acquisition des terrains et de l'intérêt, exclusivement à l'égard des immeubles applicables détenus à des fins d'aménagement pendant la première année de validité de la convention de gestion de projets d'aménagement et de construction. MPI a convenu de fournir les services de gestion de projets de construction en contrepartie d'une rémunération correspondant à 3 % des coûts essentiels, exclusivement à l'égard des immeubles applicables détenus à des fins d'aménagement pendant la première année de validité de la convention de gestion de projets d'aménagement et de construction. Les honoraires de gestion de l'aménagement et les honoraires de gestion des travaux de construction seront chacun revus chaque année par la FPI (tel que déterminé par les fiduciaires indépendants) et seront rajustés à l'égard des nouveaux projets, s'il y a lieu, afin de se conformer aux normes du marché pour des services de nature similaire au moment en cause. Pour plus de précision, les honoraires exigés pour un immeuble applicable détenu à des fins d'aménagement en particulier s'appliqueront pour toute la durée du projet et les rajustements annuels des honoraires applicables précités s'appliqueront exclusivement aux nouveaux projets et n'auront aucune incidence sur les honoraires initiaux applicables à un projet déjà commencé.

La durée de validité de la convention de gestion de projets d'aménagement et de construction coïncidera avec celle de la convention d'alliance stratégique, sous réserve que MPI et les membres du même groupe qu'elle pourraient décider de mettre fin à la convention de gestion de projets d'aménagement et de construction à la fin de sa durée de validité initiale moyennant un préavis écrit d'au moins 180 jours remis à la FPI. Même si la convention de gestion de projets d'aménagement et de construction dont il est question ci-dessus expire ou est résiliée (sauf pour motif valable, comme il est question ci-après), elle continuera de s'appliquer à tout projet ayant été entrepris avant son expiration ou sa résiliation, et ce, jusqu'à ce que le projet soit achevé. La FPI a le droit de mettre fin à la convention de gestion de projets d'aménagement et de construction dans les cas suivants : (i) la violation substantielle par MPI ou un membre du même groupe qu'elle de ses obligations aux termes de la convention, si la violation n'est pas corrigée dans le délai applicable prévu à cette fin, (ii) en cas d'insolvabilité de MPI ou d'un membre de son groupe qu'elle fournissant les services prévus aux termes de la convention, (iii) un acte frauduleux, une inconduite délibérée ou un détournement de fonds par MPI ou un membre du même groupe qu'elle fournissant les services prévus aux termes de la convention, ou (iv) un changement de contrôle de MPI. MPI sera autorisée à mettre fin à la convention de gestion de projets d'aménagement et de construction sous réserve d'un préavis écrit remis à la FPI dans le cas d'une faute grave ou d'une violation importante des obligations de la FPI aux termes de la convention, si la violation n'est pas corrigée dans le délai applicable à cette fin ou en cas d'insolvabilité de la FPI.

Convention d'alliance stratégique

La convention d'alliance stratégique permettra la création d'une série de droits et d'obligations entre la FPI et Minto (et certaines de ses filiales) en vue d'établir une relation commerciale et d'exploitation privilégiée et mutuellement profitable. La convention d'alliance stratégique demeurera valide jusqu'à la dernière des occurrences suivantes à survenir : (i) la résiliation de la convention de soutien administratif, et (ii) la détention de moins de 33 % des titres de capitaux propres par le porteur de la participation conservée (après dilution et suivant l'hypothèse que toutes les parts de catégorie B sont échangées contre des parts).

La convention d'alliance stratégique conférera des droits importants à la FPI (et imposera des obligations importantes à Minto) qui devraient contribuer grandement à sa courbe de croissance.

DPO sur les occasions d'acquisitions et les possibilités d'investissement

La FPI aura un DPO sur toutes les occasions ciblées par Minto ainsi qu'un DPO sur les immeubles détenus par la suite appartenant directement ou indirectement à Minto et qu'elle souhaite vendre. Minto présentera l'occasion à la FPI, avec sa recommandation formulée de bonne foi voulant que l'occasion constituerait un investissement adéquat pour la FPI,

conjointement avec toutes les modalités importantes relatives à l'occasion et tous les renseignements pertinents de nature financière et portant sur l'immeuble ayant trait à l'occasion appartenant à Minto ou sur laquelle elle exerce un contrôle. Une occasion peut viser : (i) un ou plusieurs immeubles, (ii) un investissement sur un terrain situé au Canada détenu pour l'aménagement d'un ou plusieurs immeubles locatifs multirésidentiels, et (iii) un investissement dans un ou plusieurs immeubles qui ne constituent pas encore des immeubles locatifs multirésidentiels dans le but de les convertir en immeubles locatifs multirésidentiels. Pour plus de précision, une occasion exclut toute occasion d'acquérir ou d'investir, directement ou indirectement, que ce soit par Minto, un fonds ou un autre moyen de placement géré par Minto ou encore un tiers, dans un ou plusieurs immeubles dans le but de les aménager en totalité ou en partie en logements en copropriété ou en propriété absolue destinés à la vente, sous réserve que cet immeuble soit ou sera zoné pour l'aménagement de logements en copropriétés ou en propriété absolue et qu'au plus 60 % des appartements compris dans de tels immeubles sont des logements locatifs multirésidentiels ou seront aménagés en logements locatifs multirésidentiels (conjointement, une « **occasion exclue** »). La FPI n'a pas de DPO à l'égard d'une occasion exclue et Minto n'est pas tenue de lui en présenter.

Dans les dix jours ouvrables suivant la réception de toutes les informations applicables à une occasion de la part de Minto, la FPI pourrait lui donner un avis écrit faisant valoir son droit de tirer profit de l'occasion. Si la FPI n'exerce pas son droit relatif au DPO dans les délais prescrits, Minto aura le droit de profiter de l'occasion pour son propre compte, pour le compte d'un fonds ou d'un autre moyen de placement qu'elle gère, ou pour le compte d'un tiers, selon des modalités n'étant pas substantiellement plus avantageuses que celles offertes à la FPI.

Droits à l'égard des participations de Minto

Minto n'est pas en mesure d'accorder un DPO à l'égard des participations actuelles en raison des modalités des conventions de copropriété et de société applicables. Cependant, comme Minto a l'intention d'utiliser la FPI comme seul instrument pour détenir des immeubles multirésidentiels productifs de revenu canadiens dans le temps, aux termes de la convention d'alliance stratégique, Minto fera son possible pour faciliter l'acquisition, par la FPI, des participations de Minto en acceptant de l'informer si elle a l'intention de vendre une participation de Minto et d'en discuter avec elle (qui, pour plus de précisions, n'est pas assujettie à un DPO), comme Minto peut le faire, à l'occasion, aux termes des conventions de copropriété et de société applicables qui la lient.

Convention de non-concurrence et de non-sollicitation

Conformément aux modalités de la convention de non-concurrence et de non-sollicitation, sauf si les fiduciaires indépendants de la FPI y consentent, pendant la durée de validité de la convention de soutien administratif, MPI et les membres du même groupe qu'elle conviennent de ne pas faire ce qui suit : (i) solliciter directement un employé actuellement à l'emploi de la FPI (ce qui, pour plus de certitude, exclut les personnes ou les membres de la direction à l'emploi de la FPI et de MPI ou d'un membre du même groupe qu'elle aux termes des contrats d'emploi dans une double fonction, sous réserve de l'exigence selon laquelle un dirigeant doit donner à la FPI un préavis d'au moins six mois avant de pouvoir être à l'emploi exclusif de MPI ou d'un membre du même groupe qu'elle, sauf si un remplaçant est trouvé avant la fin de cette période de préavis ou si les fiduciaires indépendants par ailleurs y consentent) pour qu'il occupe un emploi relativement à un immeuble qui n'est pas la propriété de la FPI dans lequel MPI ou un membre du même groupe qu'elle détient une participation ou qu'elle gère pour le compte d'un autre client, (ii) créer une autre fiducie de placement immobilier ou une autre entreprise immobilière cotée en bourse ou détenue qui investit principalement dans des immeubles locatifs multirésidentiels au Canada, ou (iii) agir en tant que gestionnaire d'actifs ou promoteur d'une autre fiducie de placement immobilier ou une autre entreprise immobilière cotée en bourse ou détenue qui investit principalement dans des immeubles locatifs multirésidentiels au Canada, ou occuper un rôle similaire au sein d'une telle fiducie ou autre entreprise; sous réserve, toutefois, que si la convention de soutien administratif est résiliée par la FPI en raison d'un cas de défaut par MPI ou un membre du même groupe qu'elle, les dispositions en matière de non-concurrence et de non-sollicitation s'appliquent pour une période de 12 mois suivant la date de la résiliation.

L'entente énoncée ci-dessus ne s'applique pas a) à des investissements effectués par Minto (jusqu'à concurrence de 5 % du capital total de chaque société émettrice) dans les titres de sociétés inscrites à la cote d'une bourse de valeurs reconnue au Canada ou aux États-Unis ou dont les titres sont affichés à des fins de négociation sur une bourse de valeurs reconnue au Canada ou aux États-Unis ou négociés sur un marché hors cote au Canada ou aux États-Unis qui exerce des activités immobilières portant principalement sur des placements dans des immeubles locatifs multirésidentiels au Canada, ou b) à la vente d'un immeuble à une autre entité cotée en bourse n'étant pas visée par le DPO, tel que prévu aux termes de la convention d'alliance stratégique, ou à l'égard duquel la FPI a décidé de ne pas donner suite, ou c) aux employés non-cadres de la FPI dont l'emploi au sein de la FPI est devenu superflu, à condition que, dans ce cas, si MPI décide d'embaucher cette personne et que la FPI doit combler le poste qu'elle occupait dans une période de six mois suivant sa cessation d'emploi au sein de la FPI, MPI prendra alors en charge les coûts de recrutement engagés pour combler ce poste.

Licence relative à l'utilisation de la dénomination Minto

Minto confèrera à la FPI et à la société en commandite le droit d'utiliser la dénomination et la marque de commerce « Minto » ainsi que les marques et les concepts connexes aux termes d'un contrat de licence d'utilisation de marques de commerce sans redevance non exclusive devant être conclu à la clôture. Minto pourra résilier la licence à tout moment au moyen d'un préavis écrit de 180 jours après l'expiration de la convention de soutien administratif. Moyennant un préavis écrit, la FPI peut résilier la licence à tout moment sans versement supplémentaire à Minto.

RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION

Analyse de la rémunération

Le texte suivant fait état des principaux éléments du régime de rémunération prévu des membres de la haute direction de la FPI, en mettant en évidence le processus d'établissement de la rémunération payable au chef de la direction, au chef des finances, au président et chef de l'exploitation, au chef des placements et au vice-président directeur, Exploitation (collectivement désignés aux présentes les « membres de la haute direction visés », conformément à la législation en valeurs mobilières du Canada applicable).

Chacun des membres de la haute direction visés sera à l'emploi de la FPI ou l'une de ses filiales en plus d'être à l'emploi de Minto.

Conformément aux modalités de leurs contrats d'emploi dans une double fonction respectifs, la totalité de la rémunération en espèces pour services rendus à la FPI des membres de la haute direction visés sera versée par Minto et la FPI, dont la proportion revenant à chaque employeur sera établie par les fiduciaires indépendants (sur recommandation du comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature), pour le compte de la FPI, et par Minto. En ce qui a trait aux montants en espèces payables au cours de la période prévisionnelle, la FPI et Minto ont convenu qu'aucun rajustement au montant de la rémunération en espèces payable par la FPI ne sera effectué s'il entraîne un rajustement des dépenses courantes et administratives de la FPI incluses dans les prévisions financières. Se reporter à la rubrique « Prévisions financières ». Après la fin de la période prévisionnelle, la rémunération en espèces payable par chacun des employeurs sera fixée annuellement par la FPI (tel que déterminé par les fiduciaires indépendants sur recommandation du comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature) et Minto, respectivement, à condition que pour la période initiale restante de la convention de soutien administratif, les parties conviennent que la rémunération devant être versée par la FPI n'excèdera pas, conjointement avec l'ensemble des autres dépenses courantes et administratives de la FPI pour cet exercice (exception faite des frais relatifs à une société ouverte), la limite de 0,32 % de la VCB précédemment énoncée à la rubrique « Ententes conclues avec Minto — Convention de soutien administratif » et que Minto prendra en charge tout montant excédentaire de la rémunération payable applicable. Se reporter à la rubrique « Ententes conclues avec Minto — Convention de soutien administratif ». La FPI prévoit que, au fil du temps, la portion de la rémunération totale payable en contrepartie des services qui lui sont rendus par des employés qui occupent une double fonction augmentera (sous réserve de la limite de 0,32 % de la VCB mentionnée ci-dessus).

Si un employé occupant une double fonction dont le salaire était inclus dans les dépenses courantes et administratives de la FPI (pour plus de précisions, sauf les employés assurant la gestion immobilière) cesse de travailler pour la FPI pendant la période initiale de la convention de soutien administratif, la FPI sera responsable d'embaucher un remplaçant, si nécessaire, qui ne sera pas tenu d'occuper une double fonction auprès de Minto et la rémunération que la FPI sera tenue de lui verser n'excèdera pas, conjointement avec l'ensemble des autres dépenses courantes et administratives de la FPI pour cet exercice (exception faite des frais relatifs à une société ouverte), la limite de 0,32 % de la VCB précédemment énoncée à la rubrique « Ententes conclues avec Minto — Convention de soutien administratif » et Minto prendra en charge tout montant excédentaire de la rémunération payable applicable, et ce, même si le remplaçant n'est pas lié par un double emploi au sein de Minto.

Suivant l'expiration de la période initiale de la convention de soutien administratif, moment auquel l'entente prévoyant la limite applicable aux dépenses courantes et administratives aura pris fin, le montant des dépenses liées à la rémunération payable par la FPI pourrait augmenter.

Toute variabilité du montant de la rémunération devant être versée par Minto aux membres de la haute direction visés sera fixé par Minto, à sa seule appréciation, et n'aura aucune incidence sur les obligations financières de la FPI. Pour plus de précisions, aucune portion du salaire ou de toute autre rémunération en espèces payable par Minto aux employés occupant un double emploi ne donne lieu à un remboursement par la FPI aux termes de la convention de soutien administratif. Les membres de la haute direction visés pourront également recevoir une rémunération de la part de la FPI sous forme de rémunération incitative fondée sur des titres de capitaux propres, selon ce qui est décrit plus en détail ci-après, dont l'octroi sera effectué par le conseil des fiduciaires.

Les dispositions proposées par FPI relativement à la rémunération des membres de la haute direction visés sont décrites ci-après.

Principales composantes de la rémunération

Le texte qui suit complète les renseignements plus détaillés à propos de la rémunération des membres de la haute direction qui figurent dans le tableau sommaire de la rémunération projetée pour l'exercice 2018 ainsi que dans le texte qui suit.

La rémunération des membres de la haute direction visés se décline ainsi : (i) un salaire de base, une prime en espèces et une autre rémunération en espèces versée par Minto et la FPI, en fonction du pourcentage établi chaque année (autrement qu'à l'égard de la période prévisionnelle) par Minto et la FPI, respectivement, et (ii) des primes incitatives à long terme versées par la FPI, qui peuvent prendre la forme de parts restreintes, de parts de rendement, de parts différées ou d'autres attributions incitatives fondées sur des titres de capitaux propres dans le cadre du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, selon la description ci-après. Le régime de rémunération de la FPI a pour but d'attirer, de motiver et de fidéliser des dirigeants hors pair dédiés à améliorer le rendement de la FPI et à créer de la valeur pour ses porteurs de parts. La FPI mettra en place des processus visant à s'assurer que ses programmes de rémunération des dirigeants sont concurrentiels selon les pratiques du marché et du secteur d'activités et contribuent à attirer et à fidéliser des dirigeants hautement qualifiés. Minto et la FPI prendront respectivement en charge tous les coûts associés à la rémunération en espèces qu'elles doivent chacune verser aux membres de la haute direction visés en contrepartie des services qu'ils rendent à la FPI (et, relativement à la FPI, sous réserve de la limite convenue de 0,32 % de la VCB des dépenses courantes et administratives, dont il est question ci-dessus).

Minto est une société privée et elle établit, à son entière appréciation, la rémunération globale qu'elle verse aux membres de la haute direction visés. Tous les membres de la haute direction visés occupent diverses fonctions au sein de Minto et, par conséquent, la rémunération totale qu'ils devraient toucher de la part de Minto ne sera pas uniquement imputable aux services qu'ils devraient fournir à la FPI.

Les octrois d'attributions aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la FPI peuvent servir à harmoniser plus étroitement les intérêts des membres de la haute direction avec ceux des porteurs de parts puisqu'ils sont liés au rendement financier de la FPI et au rendement des parts négociées et à l'acquisition ou l'accumulation de ces parts sur plusieurs années. Le conseil, agissant sur la recommandation du comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature, peut verser des attributions aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres aux membres de la haute direction autorisés à adhérer à ce régime aux termes de leur contrat d'emploi respectif avec la FPI ou une de ses filiales. Afin de déterminer les octrois d'attributions aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, le rendement personnel du membre de la haute direction visé et sa contribution au succès de la FPI, l'importance de ses fonctions, la nature de son mandat et les attributions antérieures qu'il a reçus seront pris en compte. Certaines attributions de parts différées devraient être octroyées à la clôture. Se reporter à la rubrique « — Attributions fondées sur des parts en circulation ».

Régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres

Dans le contexte du présent placement, le conseil des fiduciaires a l'intention d'adopter un régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres (le « **régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres** ») à la clôture. Toutes les attributions de titres de capitaux propres et les attributions fondées sur des titres de capitaux propres, y compris les attributions futures aux membres de la haute direction visés, seront faites dans le cadre du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres. Le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres procurera aux participants admissibles des possibilités de rémunération qui favoriseront la propriété de parts, augmenteront la capacité de la FPI à attirer, à retenir et à motiver les membres de la haute direction et les autres membres clés de la direction, et inciteront ces derniers à stimuler la croissance à long terme et la valeur des titres de capitaux propres de la FPI en concordance avec les intérêts des porteurs de parts. Les caractéristiques importantes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres sont résumées ci-après.

Administration et admissibilité

Le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres sera administré par le conseil des fiduciaires, lequel pourra toutefois, à son appréciation, déléguer ses pouvoirs administratifs au titre du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres au comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature. Le conseil des fiduciaires aura le pouvoir, notamment, d'établir l'admissibilité aux attributions, d'établir, de modifier ou de supprimer le ou les types d'attributions ainsi que leurs modalités et conditions, d'accélérer l'acquisition ou la possibilité d'exercice des attributions, d'interpréter les modalités et les dispositions du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres et de toute convention relative aux attributions, et de prendre toutes les mesures nécessaires ou appropriées pour réaliser les objectifs du

régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres. Les décisions du conseil des fiduciaires relativement au régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres et à toute attribution dans le cadre de ce régime lieront toutes les personnes visées. Seront admissibles au régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres les fiduciaires, les membres de la direction et de la haute direction, les employés et les consultants de la FPI, de ses filiales et des membres du même groupe qu'elle.

Types d'attributions

Le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres prévoit des attributions de parts restreintes, de parts de rendement, de parts différées et d'autres attributions libellées ou payables en parts, évaluées en tout ou en partie en référence aux parts ou autrement basées sur les parts ou relatives aux parts.

- **Parts restreintes** : L'attribution de parts restreintes est une attribution libellée en parts fictives qui permet au participant de recevoir des parts ou, si le participant en décide ainsi et sous réserve de l'approbation du conseil des fiduciaires, un montant en espèces établi selon la valeur future des parts, ou encore une combinaison des deux. À moins qu'il n'en soit décidé autrement par l'administrateur du régime, les parts restreintes seront acquises trois ans après la date de leur attribution à un participant et seront réglées à tout moment par la suite, mais avant leur expiration, laquelle tombe dix ans après la date de leur attribution (ou en fonction d'une autre durée, selon ce qui est prévu dans la convention relative aux attributions) en parts nouvellement émises ou, si le participant en décide ainsi et sous réserve de l'approbation du conseil des fiduciaires, en espèces payables à l'acquisition, ou encore une combinaison des deux.
- **Parts de rendement** : L'attribution de parts de rendement est une attribution libellée en parts fictives qui permet au participant de recevoir des parts ou, si le participant en décide ainsi et sous réserve de l'approbation du conseil des fiduciaires, un montant en espèces établi selon la valeur future des parts, ou encore une combinaison des deux. À moins qu'il n'en soit décidé autrement par l'administrateur de régime, les parts de rendement seront acquises après une période de rendement désignée par le conseil des fiduciaires sous réserve de conditions d'acquisition fondées sur le rendement et seront réglées à tout moment par la suite, mais avant leur expiration, laquelle tombe dix ans après la date de leur attribution (ou en fonction d'une autre durée, selon ce qui est prévu dans la convention relative aux attributions) en parts nouvellement émises ou, si le participant en décide ainsi et sous réserve de l'approbation du conseil des fiduciaires, en espèces payables à l'acquisition, ou encore une combinaison des deux.
- **Parts différées** : L'attribution de parts différées est une attribution libellée en parts fictives qui permet au participant de recevoir des parts ou, si le participant en décide ainsi et sous réserve de l'approbation du conseil des fiduciaires, un montant en espèces établi selon la valeur future des parts, ou encore une combinaison des deux. Les parts différées octroyées à un participant, à l'appréciation de la FPI (sur recommandation du comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature), sont assujetties aux conditions d'acquisition établies par le conseil (sur recommandation du comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature). Parallèlement, les parts différées octroyées à un participant ayant décidé de recevoir des parts différées plutôt qu'une rémunération en espèces seront acquises dès leur octroi. À moins qu'il n'en soit décidé autrement par l'administrateur de régime, toutes les parts différées acquises seront réglées en parts nouvellement émises ou, si le participant en décide ainsi et sous réserve de l'approbation du conseil des fiduciaires, en espèces, ou encore une combinaison des deux, payables à la date à laquelle le participant cesse d'être à l'emploi de la FPI (ou d'un membre du même groupe qu'elle ou d'une de ses filiales) ou d'être un fiduciaire. La FPI peut majorer, jusqu'à hauteur de 50 %, tout montant qu'un participant a choisi de recevoir sous forme de parts différées plutôt qu'en espèces. En règle générale, les parts différées octroyées par la FPI en majoration du montant à recevoir seront acquises immédiatement. Le conseil des fiduciaires a le pouvoir de décider, à l'égard de chaque participant, à quel moment les parts différées attribuées par la FPI seront acquises.
- **Autres attributions** : Le conseil des fiduciaires peut, à l'occasion, sous réserve des dispositions du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres et des règles de la TSX, octroyer aux participants d'autres attributions, qui sont libellées ou payables en parts, évaluées en tout ou en partie en référence aux parts ou autrement basées sur les parts ou relatives aux parts (y compris des titres convertibles en parts), à la condition que ces attributions soient réglées en espèces ou sous forme de parts acquises sur le marché. Les modalités de ces autres attributions seront déterminées par le conseil des fiduciaires.

Le nombre de parts restreintes, de parts de rendement ou de parts différées, selon le cas, attribuées à un moment quelconque aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres sera calculé en divisant (i) la valeur en dollars de l'attribution du participant par (ii) la valeur marchande d'une part en date de l'attribution. La « **valeur marchande** » d'une part à toute date donnée aux fins du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres s'entend du cours de clôture moyen pondéré en fonction du volume de toutes les parts négociées à la TSX pour les cinq jours de bourse précédant cette date (ou, si ces parts ne sont pas inscrites à la cote de la TSX, à toute bourse à la cote de laquelle ces parts sont inscrites, déterminée à cette fin par le conseil des fiduciaires). Si les parts ne sont pas inscrites à la cote d'une bourse, la

valeur marchande de celles-ci correspondra à leur juste valeur marchande établie par le conseil des fiduciaires à sa seule appréciation. Pour plus de précisions, aussi longtemps que les parts seront inscrites et affichées aux fins de négociation à la cote de la TSX, la valeur marchande ne sera pas inférieure au cours du marché, tel que calculé conformément aux politiques de la TSX.

Lorsque des distributions en espèces sont versées sur les parts, d'autres parts restreintes, parts de rendement ou parts différées, selon le cas, sont portées au crédit du compte du participant. Le nombre de ces autres parts restreintes, parts de rendement ou parts différées, selon le cas, est calculé en multipliant le nombre total de parts restreintes, de parts de rendement ou de parts différées, selon le cas, détenues à la date de clôture des registres pertinente aux fins de distribution multiplié par le montant de la distribution versée par la FPI sur chaque part, divisé par la valeur marchande des parts à la date de distribution. Ces autres parts restreintes, parts de rendement ou parts différées, selon le cas, sont acquises sur la même base que les parts restreintes, les parts de rendement ou les parts différées initiales, selon le cas, auxquelles elles se rapportent.

Si le règlement ou la date d'expiration d'une attribution effectuée aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres tombe pendant une période de suspension imposée par la FPI ou les deux jours ouvrables qui suivent, le règlement ou la date d'expiration sera alors automatiquement repoussé jusqu'à la fermeture des bureaux le 7^e jour ouvrable suivant la fin de la période de suspension, de telle sorte que le prix du règlement soit entièrement calculé en dehors de la période de suspension.

Les parts restreintes, les parts de rendement ou les parts différées ne sont en aucun cas considérées comme des parts, ni ne confèrent-elles à un participant des droits à titre de porteur de parts, notamment le droit de vote, le droit aux distributions (autre que celui décrit plus haut) et les droits en cas de liquidation.

Parts autorisées et limites de participation

Le nombre maximal de parts qui pourront être émises dans le cadre du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres est de 10 % des parts en circulation en tout temps (suivant l'hypothèse que toutes les parts de catégorie B sont rachetées contre des parts) ou tout nombre supérieur fixé par le conseil et approuvé par les porteurs de parts et, si nécessaire, par une bourse ou un autre organisme de réglementation compétent. Les parts sous-jacentes aux parts restreintes, aux parts de rendement ou aux parts différées qui ont expiré ou ont été annulées ou réglées en espèces ou sans nouvelle émission de parts pourront être émises ultérieurement aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres. Les émissions de nouvelles parts par la FPI permettront l'octroi de nouvelles attributions.

Le nombre total maximal de parts pouvant être attribuées à des initiés (au sens des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables) de la FPI aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres est de 10 % des parts en circulation à tout moment, et le nombre de parts pouvant être émises, pendant toute période de un an, à des initiés aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres ne peut excéder 10 % des parts alors en circulation. La valeur totale maximale des titres pouvant être émis à un fiduciaire non membre de la direction aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres ne pourra dépasser 150 000 \$ par année, cette restriction ne s'appliquant pas (i) aux attributions de parts différées dans le cadre du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres en remplacement d'une provision en espèces ou de jetons de présence; (ii) à une attribution initiale ponctuelle de parts différées ou de parts à un fiduciaire non membre de la direction au moment où celui-ci se joint au conseil. Les fiduciaires initiaux de la FPI ne reçoivent aucune part différée ni aucune autre rémunération avant la clôture du placement ou relativement à celle-ci (à l'exception de certains jetons de présence avant la clôture).

Cessation d'emploi

Le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres prévoira le traitement des attributions acquises et non acquises en cas de démission ou de cessation d'emploi d'un participant pour quelque raison que ce soit au sein de la FPI, y compris en cas de décès ou d'invalidité, sous réserve, dans chacun des cas, des modalités particulières du contrat d'emploi du participant ou de toute décision contraire du conseil.

Changement de contrôle

Sauf décision contraire du conseil des fiduciaires, s'il est mis fin à l'emploi d'un participant sans motif valable ou que le participant démissionne pour cause, dans chaque cas, dans un délai de 12 mois suivant un changement de contrôle de la FPI, toutes les parts restreintes, les parts de rendement et les parts différées attribuées aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres qui n'auront pas été acquises deviendront acquises immédiatement et seront réglées (selon le rendement obtenu jusqu'à la date de la cessation de l'emploi dans le cas des parts de rendement).

En cas de changement de contrôle de la FPI, le conseil a le pouvoir de prendre toutes les mesures nécessaires pour protéger les intérêts économiques des participants et pour éviter la dilution de ces intérêts ou l'augmentation des attributions

faites aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, en s'assurant notamment que la FPI ou toute entité qui lui succède ou lui succéderait ou qui peut émettre des titres en échange des parts au moment du changement de contrôle reprendra chaque attribution en cours ou octroiera à chaque participant de nouvelles attributions, des attributions de remplacement ou des attributions modifiées qui comporteront, après la prise d'effet du changement de contrôle, des modalités d'acquisition des droits semblables à celles qui sont prévues par le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, à défaut de quoi toutes les attributions en cours deviendront acquises et seront réglées (selon le rendement obtenu avant le changement de contrôle dans le cas des parts de rendement) ou pourront être exercées, selon le cas, avant la date de la prise d'effet du changement de contrôle.

Aux fins du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, une démission « pour cause » s'entend, dans la mesure où le contrat d'emploi du participant ne le prévoit autrement pas, d'une diminution importante des fonctions du participant, de ses pouvoirs, de ses tâches ou de ses responsabilités ou s'entend d'une relocalisation géographique de son lieu principal de travail, d'une réduction de sa rémunération ou encore d'une réduction ou de l'élimination de ses avantages sociaux, ou même d'un manquement important à son contrat de travail par l'employeur. Aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, un « changement de contrôle » s'entend d'une opération aux termes de laquelle une personne acquiert plus de 50 % des titres avec droit de vote en circulation de la FPI, de la vente de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs consolidés de la FPI en faveur d'un tiers, de la dissolution ou de la liquidation de la FPI, d'une opération nécessitant l'approbation des porteurs de parts si la FPI est acquise au moyen d'une consolidation, d'une fusion, d'un échange de titres, d'un achat d'actifs, d'un regroupement, d'un arrangement prévu par la loi ou autrement, du fait que les membres sortants du conseil cessent de constituer au moins la majorité des membres du conseil (sauf approbation à la majorité des voix exprimées par les membres sortants du conseil), à moins qu'il ne soit décidé autrement par le conseil, y compris la majorité des fiduciaires indépendants.

Rajustements

En cas de placement extraordinaire, de placement de titres, de fractionnement ou de combinaison d'actions (y compris un regroupement d'actions), de restructuration du capital, de regroupement d'entreprises, de fusion, de consolidation, de scission, d'échange de parts, de liquidation ou de dissolution de la FPI ou d'opération similaire ayant une incidence sur les parts, le conseil des fiduciaires rajustera proportionnellement s'il y a lieu, à sa seule appréciation, le nombre et le type de parts pouvant être émises aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, les limites annuelles de parts par participant, le nombre, la catégorie, le prix d'exercice (ou valeur de base) et les objectifs de rendement liés aux attributions en circulation et toute autre modalité des attributions en circulation touchées par cette opération afin de préserver les droits et obligations proportionnels des participants aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres. Le conseil des fiduciaires peut aussi procéder à des rajustements du type décrit à la phrase précédente pour tenir compte de placements et d'événements autres que ceux énumérés ci-dessus s'il établit que des rajustements permettraient d'éviter une distorsion dans l'application du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres et de préserver les droits et obligations proportionnels des participants aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres.

Cessibilité

Sauf si la loi l'exige ou si l'administrateur du régime l'autorise, les droits des participants aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres ne sont ni transférables ni cessibles.

Résiliation et modifications

Le conseil des fiduciaires peut modifier le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres ou les attributions en circulation, et peut mettre fin au régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres quant aux attributions futures, sauf que le conseil des fiduciaires ne pourra modifier les modalités d'une attribution sans le consentement du participant si cela aurait une incidence défavorable importante sur les droits du participant au titre de l'attribution. Sans égard à ce qui précède, l'approbation du porteur de parts sera requise pour toute modification du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres :

- qui augmente le nombre de parts pouvant être émises dans le cadre du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, sauf si cette modification est conforme aux dispositions dudit régime qui permettent à l'administrateur de régime de procéder à des rajustements équitables en cas d'opérations ayant une incidence sur la FPI ou son capital;
- qui augmente ou élimine le plafond de participation des initiés;
- qui prolonge la durée d'une attribution au-delà de sa date d'échéance originale;
- qui augmente ou élimine les limites relatives à la participation des initiés;

- qui modifie la catégorie de personnes admissibles au régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres;
- qui permet la cession d'attributions autrement que pour le règlement normal d'une succession;
- qui supprime ou réduit l'ensemble de modifications qui requièrent l'approbation des porteurs de parts.

Sans que ne soit limité le caractère général du pouvoir discrétionnaire qu'a le conseil de modifier le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, et sous réserve de ce qui précède, l'approbation des porteurs de parts ne sera pas requise afin, entre autres, d'apporter les modifications suivantes au régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres :

- une modification des modalités d'acquisition générales des droits sous-jacents à chaque attribution;
- une modification des modalités relatives à la cessation de l'emploi ou à la fin des services;
- l'ajout d'engagements de la FPI visant à protéger les participants, s'il y a lieu, à la condition que l'administrateur du régime estime, de bonne foi, que ces ajouts ne porteront pas atteinte aux droits ou aux intérêts des participants, selon le cas;
- des modifications souhaitables ou nécessaires, qui ne sont pas incompatibles avec le régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, se rapportant à certaines questions ou considérations, que l'administrateur du régime, agissant de bonne foi et au mieux des intérêts des participants, juge approprié d'apporter, y compris des modifications qui sont souhaitables par suite de changements apportés aux lois d'un territoire où réside un participant, à la condition toutefois que l'administrateur du régime estime que ces modifications ne porteront pas atteinte aux intérêts des participants et des fiduciaires;
- des modifications ou des corrections qui, de l'avis des conseillers juridiques de la FPI, sont nécessaires pour corriger une ambiguïté, un défaut, une disposition incompatible, une omission, une faute d'écriture ou une erreur manifeste, à la condition que l'administrateur du régime estime que ces modifications ou ces corrections ne porteront pas atteinte aux droits et intérêts des participants.

Risque lié à la rémunération

Le comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature évaluera les répercussions des risques associés aux politiques et aux pratiques en matière de rémunération de la FPI dans le cadre de ses responsabilités afin de veiller à ce que la rémunération versée aux fiduciaires et aux membres de la haute direction visés concilie les intérêts des fiduciaires et des membres de la direction avec ceux des porteurs de parts et de la FPI, dans leur ensemble.

Restrictions en matière de négociation / Opérations de couverture

Conformément à la politique en matière d'opérations d'initiés de la FPI, il sera interdit à tous les employés, membres de la direction et fiduciaires de la FPI, notamment aux membres de la haute direction visés, de négocier des titres de la FPI tout en étant en possession de renseignements confidentiels concernant la FPI. Il sera également interdit aux membres de la direction et aux fiduciaires de conclure certains types d'opérations de couverture visant les titres de la FPI, comme de vendre à découvert des titres de la FPI ou des options d'achat sur les titres de la FPI et de souscrire des instruments financiers, notamment des contrats à terme de gré à gré variables prépayés, des swaps sur actions, des tunnels ou encore des parts de fonds des changes qui sont conçus pour offrir une couverture ou une compensation par rapport à une baisse de la valeur marchande des titres de capitaux propres attribués à ces membres de la direction et à ces fiduciaires à titre de rémunération ou qu'ils détiennent, directement ou indirectement. La politique de la FPI permettra aux dirigeants (notamment aux membres de la haute direction visés) de négocier des titres de la FPI uniquement pendant les périodes de négociation autorisées.

Politique en matière de participation dans les capitaux propres

La FPI établira des lignes directrices en matière de participation dans les capitaux propres à l'intention des fiduciaires et des membres de la haute direction de la FPI afin d'harmoniser encore davantage leurs intérêts avec ceux des porteurs de parts. Ces lignes directrices définiront la participation minimale pour chaque fiduciaire et membre de la haute direction sur une période donnée. La politique prévoira que tous les fiduciaires non-membres de la direction acquerront et, par la suite, détiendront un nombre de parts ou de titres de capitaux propres équivalents ayant une juste valeur marchande correspondant au minimum à cinq fois la provision en espèces annuelle de base en vigueur pour les fiduciaires non-membres de la direction sur une période de trois ans à compter de la plus tardive des dates suivantes : la clôture ou leur date de nomination respective. L'exigence en matière d'actionnariat relative aux membres de la haute direction sera déterminée par le comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature après la clôture. Chaque fiduciaire et chaque membre de la haute direction devront détenir cette participation minimale tant et aussi longtemps qu'ils seront fiduciaires ou membres de la

haute direction de la FPI. Les attributions dans le cadre du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres seront prises en compte dans le calcul de la participation individuelle dans les capitaux propres.

Politique de récupération

Afin d'harmoniser davantage les intérêts de la direction avec ceux des porteurs de parts, la FPI adoptera une politique de récupération aux termes de laquelle le conseil pourra, sur la recommandation du comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature, demander le remboursement d'une rémunération incitative annuelle ou à long terme attribuée à des membres de la direction s'il estime que le montant de cette rémunération était fondé sur des résultats financiers qui ont fait l'objet d'un retraitement important (autre qu'un retraitement effectué par suite de modifications des méthodes comptables applicables, ou afin de s'y conformer, ou en lien avec une acquisition ou une cession). Un remboursement pourrait être demandé pour toute somme excédentaire se rapportant au retraitement important si le membre de la direction a commis une fraude ou une faute intentionnelle qui a entraîné le retraitement important.

Contrats d'emploi

Conformément aux modalités de leurs contrats d'emplois respectifs conclus avec la FPI (par l'intermédiaire de la société en commandite) et Minto, chaque membre de la haute direction visé occupera son poste respectif pour une durée indéterminée et pourra adhérer au régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la FPI. Également, chaque membre de la haute direction visé recevra un salaire de base annuel, sera remboursé de toutes ses dépenses remboursables raisonnablement engagées dans le cadre de ses fonctions et pourra toucher une prime incitative annuelle, comme le détermineront chacun des employeurs, respectivement. Chaque membre de la haute direction visé pourra choisir de recevoir une portion de sa prime incitative annuelle sous forme de parts différées, dont une tranche pourrait faire l'objet d'un appariement par la FPI par l'octroi d'un nombre de parts différées supplémentaires équivalent, à l'appréciation du comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature. Les membres de la haute direction visés peuvent également participer aux régimes d'avantages sociaux habituellement offerts aux employés salariés. Les contrats d'emploi prévoiront également une indemnité de départ en cas de cessation d'emploi sans motif valable, laquelle devra être versée par la FPI et Minto, séparément, car elle relève de l'employeur auprès duquel les services de l'employé ont pris fin. Conformément aux modalités de leurs contrats d'emploi, chaque membre de la haute direction visé sera lié par une clause de non-concurrence et de non-sollicitation à l'égard de la FPI et de Minto, respectivement.

Tableau sommaire de la rémunération prévue pour l'exercice 2018

Le tableau suivant présente des renseignements au sujet de la rémunération prévue des membres de la haute direction visés de la FPI pour l'exercice 2018, compte tenu du temps consacré aux services que les membres de la haute direction visés devraient fournir à la FPI.

Nom et poste principal	Année	Salaire⁽¹⁾	Attributions fondées sur des parts⁽²⁾	Autre rémunération⁽¹⁾	Rémunération globale
Michael Waters..... <i>Chef de la direction</i>	2018	210 000 \$	200 000 \$	16 000 \$	426 000 \$
Julie Morin..... <i>Chef des finances</i>	2018	127 500 \$	75 000 \$	23 400 \$	225 900 \$
Rob Pike..... <i>Président et chef de l'exploitation</i>	2018	227 000 \$	150 000 \$	24 400 \$	401 400 \$
Jaime McKenna..... <i>Chef des placements</i>	2018	132 200 \$	75 000 \$	23 400 \$	230 600 \$
George Van Noten..... <i>Vice-président directeur, Exploitation</i>	2018	150 000 \$	50 000 \$	23 400 \$	223 400 \$

Notes :

- (1) Représente le salaire et toute autre rémunération calculés sur une année qui devraient être payés aux membres de la haute direction visés en regard du temps qu'ils consacrent aux activités de la FPI, dont une portion sera payée par Minto. La répartition de la rémunération globale payable par la FPI et Minto, respectivement, est établie par la FPI et Minto, comme il est énoncé précédemment à la rubrique « — Analyse de la rémunération ». Tous les membres de la haute direction visés occupent diverses fonctions au sein de Minto et, par conséquent, la rémunération globale qu'ils devraient toucher de la part de Minto n'est pas divulguée dans le présent tableau car elle n'est pas uniquement imputable aux services qu'ils devraient fournir à la FPI. Minto et la FPI prendront respectivement en charge tous les coûts associés à la rémunération en espèces qu'elles doivent verser aux membres de la haute direction visés.

- (2) Parts différées devant être octroyées à la clôture aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la FPI, lesquelles sont assujetties à certaines conditions d'acquisition. La juste valeur des parts différées à la date de l'octroi a été calculée en fonction du nombre de parts différées multiplié par le prix d'offre. Se reporter à la rubrique « Attributions fondées sur des parts en circulation ». L'établissement des attributions futures au titre de la rémunération à long terme sera effectué sur une base annuelle au gré des fiduciaires. Il est toutefois prévu que les membres de la direction recevront dans l'avenir des attributions fondées sur des titres de capitaux propres sous réserve de l'atteinte par la FPI de certains objectifs de rendement. La FPI prendra en charge les coûts liés aux octrois d'attributions aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres. La FPI n'aura aucun régime de retraite à prestations déterminées ni régime de retraite à cotisations déterminées.

Attributions fondées sur des parts en circulation

À la clôture, la FPI attribuera, au total, 50 000 parts différées à ses membres de la haute direction (y compris celles attribuées à ses membres de la haute direction visés) aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, ce qui représente environ 0,4 % de toutes les parts émises et en circulation à cette date (0,1 % dans l'hypothèse selon laquelle toutes les parts de catégorie B sont échangées contre des parts) et environ 3,6 % du nombre maximal de parts pouvant être émises aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres (1,4 % dans l'hypothèse selon laquelle toutes les parts de catégorie B sont échangées contre des parts). Après la clôture, environ 1 329 400 parts seront disponibles aux fins d'émission aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres, ce qui représente environ 9,6 % de toutes les parts émises et en circulation à cette date (3,6 % dans l'hypothèse selon laquelle toutes les parts de catégorie B sont échangées contre des parts).

Les parts différées attribuées à la clôture seront acquises à raison de (i) une tranche de 50 % lors du deuxième anniversaire de la date de l'octroi, (ii) une tranche de 25 % lors du troisième anniversaire de la date de l'octroi, et (iii) une dernière tranche de 25 % lors du quatrième anniversaire de la date de l'octroi, et leur prix sera réglé par l'émission d'un nombre de nouvelles parts équivalent au nombre de parts différées créditées, y compris les distributions versées par la FPI sur les parts qui se sont accumulées sous forme de parts différées ou, si le participant a fait ce choix et sous réserve de l'approbation du conseil des fiduciaires, par le versement d'une somme en espèces payable lorsque l'emploi du participant auprès de la FPI prendra fin, dans chacun des cas sous réserve des retenues à la source prévues par la loi.

Le tableau suivant présente un aperçu des attributions fondées sur des parts en circulation à la clôture détenues par les membres de la haute direction visés.

Nom et poste principal	Attributions fondées sur des parts		
	Nombre de parts sous-jacentes dont les droits n'ont pas été acquis ⁽¹⁾	Valeur marchande ou de paiement des attributions fondées sur des parts dont les droits n'ont pas été acquis ⁽¹⁾ (\$)	Valeur marchande ou de paiement des attributions fondées sur des parts dont les droits ont été acquis (non payées ou distribuées) (\$)
Michael Waters..... <i>Chef de la direction</i>	13 793	200 000 \$	—
Julie Morin..... <i>Chef des finances</i>	5 172	75 000 \$	—
Robert Pike..... <i>Président et chef de l'exploitation</i>	10 345	150 000 \$	—
Jaime McKenna..... <i>Chef des placements</i>	5 172	75 000 \$	—
George Van Noten..... <i>Vice-président directeur, Exploitation</i>	3 448	50 000 \$	—

Note :

- (1) Représente les parts différées qui seront attribuées à la clôture aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la FPI, lesquelles sont assujetties à certaines conditions d'acquisition. La juste valeur à la date de l'octroi des parts différées a été calculée en fonction du nombre de parts différées multiplié par le prix d'offre. L'établissement des attributions futures au titre de la rémunération à long terme sera effectué sur une base annuelle au gré des fiduciaires. Il est toutefois prévu que les membres de la direction recevront dans l'avenir des attributions fondées sur des titres de capitaux propres sous réserve de l'atteinte par la FPI de certains objectifs de rendement.

Placement par les membres de la haute direction

À la clôture, le chef de la direction de la FPI a l'intention d'acheter un total de 68 965 parts au prix d'offre par part (pour un prix de souscription total de 1 million de dollars) dans le cadre du placement. À la clôture, certains autres membres de la direction de la FPI devraient également acheter des parts au prix d'offre par part dans le cadre du placement, dont le montant total sera établi avant la clôture. À la clôture, les membres de la direction de la FPI devraient détenir, au total, environ 0,4 % de la FPI (calculé dans l'hypothèse selon laquelle toutes les parts de catégorie B sont échangées contre des parts) ou 0,4 % si l'option de surallocation est exercée en totalité.

PRÊTS AUX FIDUCIAIRES ET AUX MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION

Aucun des fiduciaires, membres de la haute direction, employés, anciens membres de la haute direction ou anciens employés de la FPI ou l'une de ses filiales, et aucune personne qui a un lien avec ceux-ci, n'est ou n'a été, dans les 30 jours précédant la date du présent prospectus ou à tout moment depuis le début du dernier exercice, endetté envers la FPI ou l'une de ses filiales ou une autre entité dont les prêts font l'objet d'un cautionnement ou d'une lettre de crédit fourni par la FPI ou l'une de ses filiales, ou d'un accord de soutien ou d'une convention ou entente analogue.

STRUCTURE DU CAPITAL DE LA FPI

Le tableau ci-après présente la structure du capital consolidé de la FPI au 24 avril 2018, compte non tenu et compte tenu du placement (déduction faite des coûts liés au placement) et des transactions, y compris l'emploi du produit en découlant, envisagées et décrites aux rubriques « L'acquisition » et « Stratégie relative à la dette et endettement », mais compte non tenu de l'exercice de l'option de surallocation. Le tableau qui suit doit être lu à la lumière des états financiers pro forma de la FPI et des notes y afférentes qui figurent ailleurs dans le présent prospectus. Il y a lieu de consulter la « Table des matières des états financiers ».

	Au 24 avril 2018 ⁽¹⁾	Au 24 avril 2018, compte tenu du placement et des transactions envisagées à la rubrique « L'acquisition » (déduction faite des coûts liés au placement) et de l'emploi du produit en découlant (en milliers de dollars)
Endettement (compte tenu de l'évaluation à la valeur de marché)		
Dette prise en charge	—	239,1
Facilité de crédit	—	28,5
Parts de catégorie B	—	332,5
Parts de catégorie C	—	233,3
Billet non garanti	—	25,8
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts		
Parts		
(Autorisé – illimité)	20 \$	264,5
Parts spéciales comportant droit de vote		
(Autorisé – illimité)	—	—
Total de la structure du capital	20 \$	1 123,7 \$

Note :

(1) La FPI a été constituée initialement le 24 avril 2018 avec l'émission de deux parts pour une contrepartie totale de 20 \$ en trésorerie.

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

Les prévisions financières présentées ci-après ont été établies par la direction de la FPI, en fonction d'hypothèses en date du 14 mai 2018 et ont été approuvées par les fiduciaires de la FPI le 22 juin 2018. Conformément aux politiques applicables sur les valeurs mobilières, la FPI est tenue de mettre à jour les prévisions au cours de la période visée par les prévisions en indiquant toute modification significative de ces prévisions découlant d'événements ayant eu lieu depuis leur établissement et en comparant ces prévisions aux résultats réels audités annuels et aux résultats réels non audités intermédiaires des périodes couvertes. Les résultats de cette comparaison accompagneront les états financiers annuels ou intermédiaires de la FPI pour les périodes concernées.

Les prévisions ont été établies conformément aux principes d'évaluation et de présentation des IFRS et tiennent compte des principales méthodes comptables qui devraient être appliquées par la FPI. Les prévisions ont été établies en fonction d'hypothèses qui reflètent le plan d'action que prévoit adopter la direction à l'égard de la FPI pour les périodes couvertes, selon le jugement de la direction quant à l'ensemble des conditions économiques les plus probables. Les prévisions ont été établies compte tenu du placement et des autres transactions envisagées dans le présent prospectus qui seront conclues avant la clôture ou en parallèle à celle-ci.

Bien que les hypothèses ayant servi à l'établissement des prévisions aient été jugées raisonnables par la direction au moment de leur établissement, il est possible qu'elles ne se concrétisent pas comme prévu et des événements et circonstances imprévus pourraient survenir après la date des prévisions. Par conséquent, il existe un risque important que les résultats réels obtenus au cours de la période couverte par les prévisions diffèrent des résultats prévus et que ces différences soient importantes. Se reporter aux rubriques « Énoncés prospectifs » et « Prévisions financières ».

Les prévisions financières doivent être lues parallèlement aux états financiers consolidés résumés pro forma non audités de la FPI et aux états financiers détachés combinés audités des immeubles initiaux figurant dans le présent prospectus. Se reporter à la rubrique « Table des matières des états financiers ».

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT SUR LES PRÉVISIONS FINANCIÈRES

Aux fiduciaires de Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Les prévisions financières ci-jointes de Minto Apartment Real Estate Investment Trust (la « FPI »), qui se composent des états consolidés du résultat global prévisionnels pour chacun des trimestres qui seront clos le 30 septembre 2018, le 31 décembre 2018, le 31 mars 2019 et le 30 juin 2019 et pour la période de 12 mois qui sera close le 30 juin 2019, ont été préparées par la direction en fonction d'hypothèses datées du 14 mai 2018. Nous avons procédé à un contrôle des éléments fournis par la direction à l'appui des hypothèses, ainsi que de l'établissement et de la présentation de ces prévisions financières. Nos travaux ont été effectués conformément à la note d'orientation pertinente concernant la certification et les services connexes publiée par les Comptables Professionnels Agréés du Canada. Nous n'avons pas la responsabilité de mettre le présent rapport à jour pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à la date de notre rapport.

À notre avis :

- à la date du présent rapport, les hypothèses élaborées par la direction sont convenablement justifiées, cadrent avec les plans de la FPI et constituent une base raisonnable pour les prévisions financières;
- les prévisions financières reflètent ces hypothèses;
- les prévisions financières sont conformes aux normes en matière d'informations à fournir et de présentation de l'information financière prospective énoncées dans les parties 4A et 4B du Règlement 51-102 sur les obligations d'information continue.

Étant donné que les présentes prévisions financières sont fondées sur des hypothèses relatives à des événements futurs, les résultats réels seront différents des informations présentées, et les écarts pourraient être significatifs. Nous n'exprimons donc aucune opinion quant à la probabilité que ces prévisions financières se réalisent.

(signé) KPMG S.R.L./S.E.N.C.R.L.

Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés

Le 22 juin 2018
Toronto, Canada

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés du résultat net et du résultat global prévisionnels

Trimestres qui seront clos le 30 septembre 2018, le 31 décembre 2018, le 31 mars 2019 et le 30 juin 2019 et période de 12 mois qui sera close le 30 juin 2019

(en milliers de dollars canadiens)

	Trimestres qui seront clos les				Période de 12 mois qui sera close le
	30 septembre 2018	31 décembre 2018	31 mars 2019	30 juin 2019	30 juin 2019
Produits tirés des immeubles de placement	20 409 \$	20 358 \$	20 402 \$	21 048 \$	82 217 \$
Charges					
Charges d'exploitation liées aux immeubles	4 082	4 024	4 158	4 375	16 639
Impôts fonciers	2 289	2 289	2 320	2 320	9 218
Services publics	1 748	1 931	2 275	1 745	7 699
Charges générales et administratives	1 100	1 100	1 100	1 100	4 400
Charges financières					
Charges d'intérêts et autres charges de financement	2 238	2 280	2 297	2 305	9 120
Distribution sur les parts de SEC de catégorie B	2 350	2 350	2 350	2 350	9 400
Distribution sur les parts de SEC de catégorie C	1 800	1 791	1 781	1 772	7 144
	15 607	15 765	16 281	15 967	63 620
Bénéfice net et résultat global	4 802 \$	4 593 \$	4 121 \$	5 081 \$	18 597 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états consolidés du résultat net et du résultat global prévisionnels.

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états consolidés du résultat net et du résultat global prévisionnels

Trimestres qui seront clos le 30 septembre 2018, le 31 décembre 2018, le 31 mars 2019 et le 30 juin 2019 et période de 12 mois qui sera close le 30 juin 2019

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

1. But des prévisions financières consolidées

Les présentes prévisions financières consolidées ont été établies par la direction de Minto Properties Inc. (« MPI ») au nom de Minto Apartment Real Estate Investment Trust (la « FPI ») à l'intention des investisseurs éventuels qui souhaiteraient évaluer la possibilité d'investir dans la FPI, et elles pourraient donc ne pas convenir à d'autres fins.

2. Mode de présentation des prévisions financières consolidées

La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable sans personnalité morale qui a été constituée en vertu d'une déclaration de fiducie datée du 24 avril 2018. La FPI a été constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario. Le bureau principal et siège social de la FPI est situé au 200-180 rue Kent, Ottawa (Ontario).

La FPI a été constituée essentiellement pour détenir et exploiter des immeubles locatifs multirésidentiels et productifs de revenu situés au Canada par l'entremise de Minto Apartment Limited Partnership (la « société en commandite »). Dans le cadre de la réalisation du placement (le « placement »), la FPI fera indirectement l'acquisition d'un portefeuille de 22 immeubles locatifs multirésidentiels totalisant 4 279 appartements, dont deux immeubles commerciaux et résidentiels à usage mixte, situés dans les provinces de l'Ontario et de l'Alberta (collectivement, les « immeubles initiaux » ou le « portefeuille ») aux termes des présentes.

Les prévisions financières se composent des états consolidés du résultat net et du résultat global prévisionnels de la FPI pour les trimestres qui seront clos le 30 septembre 2018, le 31 décembre 2018, le 31 mars 2019 et le 30 juin 2019 et pour la période de 12 mois qui sera close le 30 juin 2019 (les « prévisions financières consolidées »). Les prévisions financières consolidées ont été établies en fonction d'hypothèses formulées en date du 14 mai 2018 et elles reflètent les hypothèses décrites à la note 4.

Les prévisions financières consolidées ont été établies en fonction d'hypothèses qui reflètent la ligne de conduite que la FPI prévoit adopter pour les périodes présentées, compte tenu du jugement de la direction quant à la conjoncture économique la plus probable. Les prévisions financières consolidées seront comparées aux résultats déclarés pour les périodes couvertes par les prévisions financières, et tout écart important sera présenté. Les résultats réels obtenus pour les périodes couvertes par les prévisions financières seront différents des prévisions financières, et ces écarts pourraient être significatifs.

La publication des présentes prévisions financières consolidées a été autorisée par le conseil des fiduciaires de la FPI le 22 juin 2018.

3. Résumé des principales méthodes comptables

Les prévisions financières consolidées ont été préparées au moyen des méthodes suivantes conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board et elles intègrent les principales méthodes comptables qui devraient être utilisées pour dresser les états financiers consolidés de la FPI.

a) Méthode de consolidation

Les présentes prévisions financières consolidées tiennent compte des prévisions à l'égard des comptes de la FPI et des autres entités contrôlées par la FPI aux termes de l'IFRS 10, *États financiers consolidés*. Pour qu'il y ait contrôle, il faut qu'il y ait exposition ou des droits à des rendements variables ainsi que la capacité d'utiliser son pouvoir pour influencer sur les rendements qui seront obtenus du fait du pouvoir détenu sur une entité émettrice. Les transactions et soldes intersociétés prévus ont tous été éliminés lors de la consolidation.

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états consolidés du résultat net et du résultat global prévisionnels (suite)

Trimestres qui seront clos le 30 septembre 2018, le 31 décembre 2018, le 31 mars 2019 et le 30 juin 2019 et période de 12 mois qui sera close le 30 juin 2019

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

3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

b) Regroupements d'entreprises

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

Le coût d'un regroupement d'entreprises est évalué à la juste valeur des actifs donnés, des instruments de capitaux propres émis et des passifs engagés ou repris à la date d'acquisition. Les actifs acquis et les passifs et passifs éventuels repris identifiables 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 en résultat net. Le goodwill est l'écart entre le prix d'achat et la juste valeur du montant net des actifs identifiables acquis et des passifs repris. À la date d'acquisition, le goodwill est comptabilisé à titre d'actif. Un profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses est aussitôt comptabilisé à l'état 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 ont été 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.

c) 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.

L'acquisition des immeubles de placement est évaluée initialement au coût, y compris les coûts d'acquisition directement attribuables, lesquels comprennent les honoraires, les droits de cession immobilière et autres coûts de transaction. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur laquelle est calculée en fonction d'indications du marché disponibles à chaque date de clôture. Les profits ou les pertes découlant des variations de la juste valeur sont portés en résultat net dans la période au cours de laquelle ils surviennent.

d) 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 que génèrent les contrats de location simple sont comptabilisés à la date du début d'un contrat de location et lorsque le locataire prend possession du bien immobilier loué ou en contrôle l'utilisation physique. En règle générale, cela se produit à la date d'entrée en vigueur du contrat de location.

Les produits locatifs comprennent les loyers de base perçus auprès de locataires aux termes de contrats de location simple. Les produits locatifs tirés des contrats de location simple sont comptabilisés selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location. Dans le cas où la FPI offre des incitatifs à ses locataires, le coût de ces incitatifs est comptabilisé sur la durée du contrat de location, selon le mode linéaire, en diminution des produits.

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états consolidés du résultat net et du résultat global prévisionnels (suite)

Trimestres qui seront clos le 30 septembre 2018, le 31 décembre 2018, le 31 mars 2019 et le 30 juin 2019 et période de 12 mois qui sera close le 30 juin 2019

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

3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

Les loyers de base sont affectés aux composantes du contrat de location en proportion des prix de vente spécifiques. Les prix de vente spécifiques de la composante « location » sont déterminés au moyen d'une méthode de l'évaluation du 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 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* (« 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, ainsi que des primes d'assurance responsabilité des locataires, et sont comptabilisés au fur et à mesure que les services sont fournis. Les paiements sont exigibles au début de chaque mois et tous les paiements effectués avant les dates d'échéance prévues sont comptabilisés en tant que passifs liés aux contrats.

Les autres produits comprennent les produits tirés des installations de buanderie, de la câblodistribution et tous autres produits divers tirés de services ou d'installations pour lesquels les locataires payent, et ils sont comptabilisés à mesure que le service est fourni et lorsque le recouvrement est raisonnablement assuré.

e) Charges

Les charges liées aux immeubles et les charges générales et administratives sont comptabilisées dans le résultat net et le résultat global dans l'exercice au cours duquel elles sont engagées.

f) Impôt sur le résultat

La FPI entend être admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). Les fiduciaires ont l'intention de distribuer tous les bénéfices imposables dégagés directement par la FPI aux porteurs de parts et de déduire ces distributions aux fins du calcul de l'impôt.

Suivant les 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** »). La FPI a examiné les règles relatives aux EIPD et a analysé leur interprétation et leur application par rapport à ses actifs et à ses produits. Bien qu'il subsiste des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application de ces règles, la FPI estime qu'elle remplira les critères de l'exception relative aux FPI et, par conséquent, aucune charge nette d'impôt exigible ou différé ni aucun actif ou passif d'impôt différé n'a été comptabilisé dans les états consolidés du résultat net et du résultat global prévisionnels.

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états consolidés du résultat net et du résultat global prévisionnels (suite)

Trimestres qui seront clos le 30 septembre 2018, le 31 décembre 2018, le 31 mars 2019 et le 30 juin 2019 et période de 12 mois qui sera close le 30 juin 2019

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

3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

g) Parts et parts de SEC de catégorie B

Les parts de la FPI (les « parts ») sont remboursables au gré du porteur, sous réserve de certaines limites et restrictions, et sont, par conséquent, considérées comme des instruments remboursables au gré du porteur. Ainsi, les parts, par définition, constituent des passifs, mais elles remplissent les conditions pour être présentées comme des capitaux propres aux termes de certaines exceptions limitées de la Norme comptable internationale 32, *Instruments financiers : Présentation* (« IAS 32 »). Les parts de SEC de catégorie B auront une valeur économique équivalente aux parts, elles permettront de recevoir des distributions équivalentes aux distributions versées sur les parts et pourront être échangées au gré du porteur contre des parts. Une part spéciale avec droit de vote de la FPI sera également émise au porteur pour chaque part de SEC de catégorie B émise. Toutefois, 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 juste valeur par le biais du résultat net. La juste valeur des parts de SEC de catégorie B sera évaluée chaque période par rapport à la valeur de négociation des parts et les modifications à l'évaluation seront comptabilisées à titre d'ajustement dans le résultat net. Les distributions sur les parts de SEC de catégorie B sont comptabilisées aux états consolidés du résultat net et du résultat global prévisionnels comme une charge financière dans la période au cours de laquelle elles deviennent exigibles.

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états consolidés du résultat net et du résultat global prévisionnels (suite)

Trimestres qui seront clos le 30 septembre 2018, le 31 décembre 2018, le 31 mars 2019 et le 30 juin 2019 et période de 12 mois qui sera close le 30 juin 2019

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

3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

h) Parts de SEC de catégorie C

Les parts de SEC de catégorie C prévoient des distributions mensuelles versées par la société en commandite aux porteurs de ces parts en priorité, sous réserve de certaines restrictions, par rapport aux distributions aux porteurs de parts et 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 de remboursements sur le principal et de charges d'intérêts; les remboursements sur le principal servent à réduire le principal restant des parts de SEC de catégorie C et les charges d'intérêts sont comptabilisées dans les charges financières des états consolidés du résultat net et du résultat global prévisionnels au cours de la période à laquelle elles deviennent exigibles.

i) Charges financières

Les charges financières comprennent les charges d'intérêts sur les emprunts garantis, le billet non garanti et la facilité de crédit renouvelable, l'amortissement des charges financières, l'amortissement des primes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (la « SCHL »), l'amortissement des ajustements nets liés à l'évaluation à la valeur de marché et les distributions sur les parts de SEC des catégories B et C. Les charges financières liées aux passifs financiers présentés au coût amorti sont comptabilisées dans le résultat net selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

j) Instruments financiers

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 et iii) la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Les actifs financiers classés au coût amorti sont évalués selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les actifs financiers classés à la juste valeur par le biais du résultat net sont évalués à la juste valeur, les profits et les pertes étant constatés dans l'état consolidé du résultat net prévisionnel. Les actifs financiers classés à juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global sont évalués à la juste valeur, les profits et 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.

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 juste valeur par le biais du résultat net. Les passifs financiers classés au coût amorti sont évalués selon la méthode de l'intérêt effectif. Les passifs financiers classés à la juste valeur par le biais du résultat net sont évalués à la juste valeur, les variations de la juste valeur attribuables à des changements du risque de crédit lié au passif étant présentées dans les autres éléments du résultat global, et le restant du montant de la variation de la juste valeur étant présenté dans le résultat net.

La FPI a classé ses instruments financiers comme suit.

Trésorerie et équivalents de trésorerie	Coût amorti
Clients et autres débiteurs	Coût amorti
Créditeurs et charges à payer	Coût amorti
Parts de SEC de catégorie C	Coût amorti
Parts de SEC de catégorie B	Juste valeur par le biais du résultat net
Emprunts garantis	Coût amorti
Billet non garanti	Coût amorti

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états consolidés du résultat net et du résultat global prévisionnels (suite)

Trimestres qui seront clos le 30 septembre 2018, le 31 décembre 2018, le 31 mars 2019 et le 30 juin 2019 et période de 12 mois qui sera close le 30 juin 2019

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

3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

Les coûts de transaction, autres que ceux liés aux instruments financiers classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net, sont comptabilisés en charges à mesure qu'ils sont engagés et 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 des emprunts, les frais et commissions payés à des agents, courtiers et conseillers et les montants des droits et taxes de transfert engagés dans le cadre des emprunts.

Dépréciation

Le modèle fondé sur les pertes de crédit attendues en vertu de l'IFRS 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 »), nécessite que la comptabilisation des pertes de crédit attendues soit effectuée davantage en temps voulu en faisant preuve de jugement étayé par des pondérations probabilistes. Le nouveau modèle de dépréciation est appliqué, chaque date de bilan, aux actifs financiers évalués au coût amorti ou à ceux qui sont évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global, à l'exception des placements dans des instruments de capitaux propres. L'adoption du modèle fondé sur les pertes de crédit attendues n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés de la FPI.

L'IFRS 9 comprend aussi de nouvelles règles générales de comptabilité de couverture, ce qui aura pour effet d'aligner davantage la comptabilité de couverture sur la gestion des risques. À l'heure actuelle, la FPI n'applique pas la comptabilité de couverture.

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états consolidés du résultat net et du résultat global prévisionnels (suite)

Trimestres qui seront clos le 30 septembre 2018, le 31 décembre 2018, le 31 mars 2019 et le 30 juin 2019 et période de 12 mois qui sera close le 30 juin 2019

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

3. Résumé des principales méthodes comptables (suite)

k) Primes de la SCHL payées d'avance

Les primes d'assurance et les commissions versées à la SCHL sont présentées en tant que charges payées d'avance. Elles sont amorties sur la durée d'amortissement des prêts, généralement de 25 à 40 ans, et la charge d'amortissement est comprise dans les charges financières dans les états consolidés du résultat net et du résultat global prévisionnels.

l) Sources des estimations

L'établissement des prévisions financières consolidées exige que la direction ait recours à son jugement et fasse des estimations qui influent sur la valeur comptable des produits et des charges pour une période donnée. Les résultats réels pourraient être différents de ces estimations. La note 4 décrit les principales hypothèses utilisées pour l'établissement des présentes prévisions financières consolidées, lesquelles se rapportent aux produits et aux charges.

m) Modifications des IFRS appliquées à la période prévisionnelle

- i. Il est présumé que la FPI a adopté la norme IFRS 15 qui est entrée en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018, soit la date d'entrée en vigueur obligatoire.
- ii. Il est présumé que la FPI a adopté l'IFRS 9 qui est entrée en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018, soit la date d'entrée en vigueur obligatoire.
- iii. Il est présumé qu'en date du 1^{er} janvier 2019, la FPI aura adopté l'IFRS 16, *Contrats de location* (« IFRS 16 »). Cette nouvelle norme instaure un modèle unique de comptabilisation par le preneur et oblige ce dernier à comptabiliser les actifs et les passifs liés à tous les contrats de location d'une durée de plus de 12 mois, à moins que la valeur de l'actif sous-jacent soit faible. Le preneur est tenu de comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation représentant son droit d'utilisation des actifs sous-jacents et une obligation locative qui représente son obligation d'effectuer des paiements locatifs. Cette norme reprend en substance les exigences de comptabilisation pour le bailleur qui sont énoncées dans l'IAS 17, tout en exigeant de ce dernier qu'il présente des informations plus exhaustives.

4. Principales hypothèses

Bien qu'elles soient considérées comme raisonnables par la direction, les hypothèses utilisées aux fins de l'établissement des prévisions financières consolidées reposent sur une grande part de jugement quant aux événements futurs, lesquels pourraient ne pas se concrétiser de la manière prévue. Il n'est pas possible de tenir compte d'événements ou de circonstances inattendus dans les prévisions.

a) Transactions initiales

i. Transactions effectuées avant la clôture

Le 25 juin 2018 ou vers cette date, MPI transférera à la société en commandite sa participation véritable dans les immeubles initiaux. Dans le cadre du transfert, la société en commandite et MPI concluront une série de transactions ayant trait aux emprunts sous-jacents repris et à la dette conservée, dont un refinancement et un nouveau financement net de 47 013 \$.

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états consolidés du résultat net et du résultat global prévisionnels (suite)

Trimestres qui seront clos le 30 septembre 2018, le 31 décembre 2018, le 31 mars 2019 et le 30 juin 2019 et période de 12 mois qui sera close le 30 juin 2019

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

4. Principales hypothèses (suite)

ii. Premier appel public à l'épargne

Les prévisions financières consolidées supposent qu'à la clôture (la « clôture »), la FPI réunira un produit brut d'environ 200 013 \$ (compte non tenu de toute option de surallocation) dans le cadre d'un premier appel public à l'épargne visant l'émission de 13 794 000 de parts au prix de 14,50 \$ par part. Les coûts afférents au placement, y compris la rémunération des preneurs fermes et autres coûts liés directement à l'émission de ces instruments de capitaux propres, devraient s'élever à environ 16 200 \$ et sont imputés directement aux capitaux propres attribuables aux porteurs de parts.

Aux fins d'établissement des prévisions financières consolidées, il est présumé que la clôture des transactions envisagées dans le présent prospectus aura lieu le 1^{er} juillet 2018 ou aux alentours de cette date. Cependant, la date de clôture réelle pourrait être différente.

À la clôture, il est présumé que la FPI fera indirectement l'acquisition auprès de MPI de 22 immeubles locatifs multirésidentiels.

Les immeubles initiaux seront acquis à la juste valeur de 1 123 100 \$ pour une contrepartie de 1 042 433 \$ (compte tenu d'un emprunt garanti repris de 239 145 \$), ce qui donne lieu à un profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses de 80 667 \$. La FPI prendra en charge les emprunts hypothécaires d'un solde en principal impayé de 236 388 \$ et assortis d'un ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché de 2 757 \$. La FPI émettra un billet non garanti de 25 692 \$ à MPI, effectuera un ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché de 105 \$ et prélèvera 28 458 \$ sur une facilité de crédit renouvelable. De plus, comme contrepartie partielle, la FPI émettra des parts de SEC de catégorie B d'une valeur de 332 463 \$ et des parts de SEC de catégorie C d'une valeur de 229 787 \$ et effectuera un ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché de 3 495 \$.

b) Acquisition du portefeuille

À la suite de la réalisation du placement, la FPI utilisera le produit pour faire l'acquisition du portefeuille. Il a été déterminé que l'acquisition sera comptabilisée comme un regroupement d'entreprises. Les actifs nets identifiables acquis selon la répartition provisoire se présentent comme suit.

Immeubles de placement	1 123 100 \$
Emprunts garantis repris, compte tenu d'ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché de 2 757 \$	(239 145)
Dépôts de garantie des locataires	(5 855)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 855
	883 955
Excédent de la juste valeur des actifs nets acquis sur la contrepartie	(80 667)
Actifs nets acquis	803 288 \$
Contrepartie de la FPI	
Parts de SEC de catégorie B	332 463 \$
Parts de SEC de catégorie C, compte tenu d'un ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché de 3 495 \$	233 282
Billet non garanti émis à MPI, compte tenu d'un ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché de 105 \$	25 797
Trésorerie versée par la FPI	211 746
Total de la contrepartie de l'acquisition	803 288 \$

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états consolidés du résultat net et du résultat global prévisionnels (suite)

Trimestres qui seront clos le 30 septembre 2018, le 31 décembre 2018, le 31 mars 2019 et le 30 juin 2019 et période de 12 mois qui sera close le 30 juin 2019

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

4. Principales hypothèses (suite)

Le calcul et la répartition du prix d'acquisition réel des immeubles de placement indiqués précédemment reposeront sur le montant des actifs acquis et des passifs repris à la date de prise d'effet de l'acquisition. Par conséquent, le montant réel de ces actifs et de ces passifs diffèrera des montants indiqués précédemment, et l'écart pourrait être significatif.

Les présentes prévisions financières consolidées ne tiennent pas compte de l'incidence du profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses découlant de l'excédent de la juste valeur des actifs nets acquis sur la contrepartie payée.

c) Emprunts garantis, billet non garanti et facilité de crédit

À la clôture, il est prévu que la FPI prendra en charge des emprunts garantis d'une valeur de 236 388 \$, compte tenu d'ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché de 2 757 \$, se traduisant par un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,18 %.

- a) À la clôture, la FPI émettra en faveur de MPI un billet non garanti d'un montant en principal de 25 692 \$, compte tenu d'un ajustement lié à l'évaluation à la valeur du marché de 105 \$, qui portera intérêt à 2,84 % et dont les paiements d'intérêts et de capital seront exigibles mensuellement à terme échu. Le billet non garanti viendra à échéance le 1^{er} juillet 2019, date à laquelle la FPI aura l'option de refinancer le billet. À l'obtention du nouveau financement, la FPI effectuera le remboursement du billet non garanti dû à MPI. Le taux d'intérêt à payer sur le billet non garanti sera équivalent à un montant qui, lorsque combiné au taux d'intérêt à payer sur l'emprunt garanti existant, donnerait les mêmes montants à payer que ceux qui étaient prévus aux termes de l'emprunt garanti refinancé dont on prévoit l'obtention après la clôture. Selon les prévisions financières consolidées, il est présumé que la FPI n'obtiendra pas de nouveau financement avant le 1^{er} juillet 2019.

À la clôture, la FPI devrait avoir une facilité de crédit renouvelable de 150 000 \$ assortie d'un prélèvement initial de 28 458 \$. La FPI engagera des coûts de financement initiaux de 525 \$ pour garantir cette facilité. Une commission d'attente égale à 35 points de base sera chargée sur les montants non prélevés. La facilité de crédit est présumée porter intérêt au taux des acceptions bancaires majoré de 175 points de base ou au taux préférentiel majoré de 75 point de base et vient à échéance le 3 juillet 2021.

d) Entrées et sorties de trésorerie

Les entrées et les sorties de trésorerie de la FPI après la réalisation des transactions envisagées dans le cadre du placement s'établissent comme suit :

Entrées	
Produit du placement	200 013 \$
Produit tiré de la facilité de crédit renouvelable	28 458
	<hr/> 228 471 \$
Sorties	
Frais d'émission des parts	16 200 \$
Coûts de financement	525
Achat d'actifs nets	211 746
	<hr/> 228 471 \$

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états consolidés du résultat net et du résultat global prévisionnels (suite)

Trimestres qui seront clos le 30 septembre 2018, le 31 décembre 2018, le 31 mars 2019 et le 30 juin 2019 et période de 12 mois qui sera close le 30 juin 2019

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

4. Principales hypothèses (suite)

e) Produits

Le montant prévisionnel des produits locatifs tirés des immeubles de placement est fondé sur les loyers perçus aux termes des contrats de location actuellement en vigueur, de même que sur l'estimation des produits qui pourraient être tirés de la location des appartements qui sont vacants ou dont il est prévu qu'ils deviendront vacants à la suite de l'expiration de contrats de location.

Les loyers des locataires qui renouvellent leur contrat de location sont calculés en augmentant les loyers en vigueur au taux provincial obligatoire, s'il y a lieu, sinon aux taux du marché qui devraient s'appliquer à l'expiration de leur contrat de location. Les prévisions financières consolidées présument une croissance des produits locatifs de 4,4 % en moyenne par rapport aux produits locatifs de 2017. Il a été présumé que le taux d'occupation au cours de la période couverte par les prévisions serait d'environ 95,0 %.

Les prévisions financières consolidées tiennent également compte des montants historiques des produits tirés des services.

Il a été présumé que les locataires actuels honoreront leurs obligations contractuelles aux termes de leurs contrats de location en vigueur et qu'ils continueront d'occuper les locaux et de payer leurs loyers tout au long de la durée de leur contrat de location. Il est présumé qu'environ 74 % des locataires actuels renouvelleront leur contrat de location à l'expiration de ce dernier selon le facteur de fidélisation historique.

Les loyers de base sont affectés aux composantes du contrat de location en proportion des prix de vente spécifiques. Les prix de vente spécifiques de la composante « location » sont déterminés au moyen d'une méthode de l'évaluation du 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 liés à la composante « services » des contrats de location de la FPI sont comptabilisés conformément à 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, ainsi que des primes d'assurance responsabilité des locataires, et sont comptabilisés au fur et à mesure que les services sont fournis. Les paiements sont exigibles au début de chaque mois et tous les paiements effectués avant les dates d'échéance prévues sont comptabilisés en tant que passifs liés aux contrats.

Les composantes des produits s'établissent comme suit :

	Trimestres qui seront clos les				Période de 12 mois qui sera close le
	30 septembre 2018	31 décembre 2018	31 mars 2019	30 juin 2019	30 juin 2019
Produits locatifs	15 426 \$	15 385 \$	15 411 \$	15 913 \$	62 135 \$
Produits tirés des services	4 983	4 973	4 991	5 135	20 082
	20 409 \$	20 358 \$	20 402 \$	21 048 \$	82 217 \$

f) Charges d'exploitation liées aux immeubles

Le montant prévisionnel des charges d'exploitation liées aux immeubles a été établi à la lumière des plans et des budgets d'exploitation relatifs au portefeuille. Les prévisions financières consolidées reflètent les données historiques et les modifications prévues, ajustées pour tenir compte des fluctuations de coûts attribuables à l'inflation et à d'autres tendances du marché. Les principales composantes des charges liées aux immeubles sont les

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états consolidés du résultat net et du résultat global prévisionnels (suite)

**Trimestres qui seront clos le 30 septembre 2018, le 31 décembre 2018, le 31 mars 2019 et
le 30 juin 2019 et période de 12 mois qui sera close le 30 juin 2019**

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

impôts fonciers, les coûts des services publics, les coûts de réparation et d'entretien, les frais d'assurance et les salaires.

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états consolidés du résultat net et du résultat global prévisionnels (suite)

Trimestres qui seront clos le 30 septembre 2018, le 31 décembre 2018, le 31 mars 2019 et le 30 juin 2019 et période de 12 mois qui sera close le 30 juin 2019

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

4. Principales hypothèses (suite)

g) Charges financières

Les charges financières comprennent les charges d'intérêts sur les emprunts garantis, le billet non garanti et la facilité de crédit renouvelable, l'amortissement des coûts de financement, l'amortissement du montant net des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché et les distributions sur les parts de SEC des catégories B et C.

	Trimestres qui seront clos les				Période de 12 mois qui sera close le
	30 septembre 2018	31 décembre 2018	31 mars 2019	30 juin 2019	30 juin 2019
Charges d'intérêts sur les emprunts garantis	1 869 \$	1 860 \$	1 851 \$	1 841 \$	7 421 \$
Charges d'intérêts sur les titres d'emprunt non garantis	183	182	178	179	722
Charges d'intérêts et commission d'attente sur la facilité de crédit	390	442	469	487	1 788
Amortissement des frais de financement	44	44	43	43	174
Amortissement du montant net des ajustements liés à la valeur de marché	(248)	(248)	(244)	(245)	(985)
Charges d'intérêts et autres charges de financement	2 238	2 280	2 297	2 305	9 120
Distribution sur les parts de SEC de catégorie B	2 350	2 350	2 350	2 350	9 400
Distribution sur les parts de SEC de catégorie C	1 800	1 791	1 781	1 772	7 144
Charges financières	6 388 \$	6 421 \$	6 428 \$	6 427 \$	25 664 \$

i. Parts de SEC de catégorie B

Les prévisions financières consolidées présument que les distributions sur les parts seront déclarées par la FPI sur une base mensuelle en fonction d'une distribution annuelle d'environ 0,41 \$ par part, le montant équivalent correspondant étant payable aux porteurs de parts de SEC de catégorie B. Les distributions sur les parts de SEC de catégorie B devraient être de 9 400 \$ pour la période de 12 mois qui sera close le 30 juin 2019, et les parts de SEC de catégorie B devraient représenter une participation d'environ 62,4 % dans la FPI, après échange complet.

Les prévisions financières consolidées ne reflètent aucune variation de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B puisqu'une telle variation ne peut être prévue. Une augmentation ou une diminution de 1,00 \$ du cours des parts se traduirait par une diminution de 22 929 \$ ou une augmentation de 22 929 \$ du bénéfice net, respectivement.

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états consolidés du résultat net et du résultat global prévisionnels (suite)

Trimestres qui seront clos le 30 septembre 2018, le 31 décembre 2018, le 31 mars 2019 et le 30 juin 2019 et période de 12 mois qui sera close le 30 juin 2019

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

4. Principales hypothèses (suite)

ii. Parts de SEC de catégorie C

MPI conservera une partie de la dette liée aux immeubles du portefeuille et recevra en retour des parts de SEC de catégorie C. Les parts de SEC de catégorie C prévoient des distributions mensuelles aux porteurs de ces parts en priorité, sous réserve de certaines restrictions, par rapport aux distributions versées aux porteurs de parts, au sens défini à la note 3 g), 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 de remboursements sur le principal et de charges d'intérêts; les remboursements sur le principal servent à réduire le principal restant des parts de SEC de catégorie C et les charges d'intérêts sont comptabilisées dans les états consolidés prévisionnels du résultat net et du résultat global au cours de la période à laquelle elles deviennent exigibles. La FPI prévoit des distributions de 12 096 \$ au cours de la période couverte par les prévisions dont une tranche de 4 952 \$ est portée en réduction des parts de SEC de catégorie C et une tranche de 7 144 \$ est comptabilisée à titre de charges d'intérêts dans les états consolidés prévisionnels du résultat net et du résultat global.

h) Charges générales et administratives

Les prévisions à l'égard des charges générales et administratives s'appuient sur les meilleures estimations des plans et des budgets de la FPI effectuées par la direction et ont trait à l'administration quotidienne de la FPI. Ces charges comprennent les coûts liés à la fiducie, comme les frais juridiques et les honoraires d'audit, les honoraires des fiduciaires, les coûts liés aux relations avec les investisseurs et à la présentation de l'information, les honoraires des agents des transferts, les frais d'assurance, la rémunération des membres du personnel à double emploi, certains montants de la rémunération des dirigeants et les frais liés à la convention de services de soutien administratif.

Conformément à la convention de services de soutien administratif (la « CSA ») devant être conclue à la clôture, la FPI retiendra MPI afin que celle-ci lui fournisse des services-conseils, des services transactionnels et des services de soutien, y compris du soutien administratif et du soutien opérationnel pour la gestion des activités quotidiennes de la FPI et des bureaux. Ces services seront fournis, aux termes de la CSA, selon le principe du recouvrement des coûts au cours de la première année de la durée de la convention. MPI recevra des honoraires fixes de 500 \$. La durée initiale de la CSA sera de 5 ans à compter de la date de clôture.

i) Acquisitions et sorties d'immeubles de placement

Les présentes prévisions financières consolidées ne tiennent compte d'aucune vente éventuelle d'immeubles initiaux ou acquisition éventuelle d'immeubles multirésidentiels. Toutefois, il se peut que la FPI procède à l'achat ou à la vente d'immeubles au cours de la période couverte par les prévisions, à la condition que la direction considère cet achat ou cette vente comme favorable pour la FPI et que les fiduciaires de la FPI soient en accord avec la transaction.

j) Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement

Les prévisions financières consolidées ne reflètent aucune variation de la juste valeur du portefeuille puisqu'une telle variation est tributaire de nombreuses variables qui ne peuvent être prévues. Une diminution ou une augmentation de 10 points de base des taux de capitalisation se traduirait par une augmentation ou une diminution de 26 000 \$ de la juste valeur des immeubles de placement, respectivement.

Les prévisions financières consolidées ne tiennent pas compte de l'incidence du profit anticipé résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses découlant de l'excédent de la juste valeur des actifs nets acquis sur la contrepartie payée [note 4 b)].

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états consolidés du résultat net et du résultat global prévisionnels (suite)

Trimestres qui seront clos le 30 septembre 2018, le 31 décembre 2018, le 31 mars 2019 et le 30 juin 2019 et période de 12 mois qui sera close le 30 juin 2019

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

4. Principales hypothèses (suite)

k) Régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres

La FPI entend adopter un régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres. Aux termes de ce régime, le conseil des fiduciaires peut, à son gré et à l'occasion, attribuer aux fiduciaires, aux dirigeants et aux employés des parts incessibles, des parts de rendement, des parts différées ou d'autres attributions. Les parts incessibles, les parts de rendement et les parts différées sont des parts nominales dont la juste valeur est fondée sur le cours de clôture des parts de la FPI.

À la clôture, la FPI présume qu'elle attribuera 50 000 parts différées dont les droits deviendront acquis quatre ans après leur date d'attribution. La charge de rémunération annuelle au titre des parts différées a été établie en fonction de la juste valeur des attributions à la date d'attribution au moyen du prix d'émission des parts de la FPI à la clôture. Les charges sont prises en compte dans les charges générales et administratives.

l) Impôt sur le résultat

Les prévisions financières consolidées présument que, à la clôture et tout au long des années d'imposition 2018 et 2019, la FPI satisfera aux conditions de l'exception relative aux FPI telles qu'elles sont décrites à la note 3 f) et distribuera la totalité de son revenu imposable aux porteurs de parts. Par conséquent, aucune charge d'impôt exigible ou différé n'a été comptabilisée dans les états consolidés prévisionnels du résultat net et du résultat global.

m) Autres questions

Aucun changement important de la conjoncture économique et de la législation gouvernementale à l'égard des lois et règlements et des impôts et des taxes, y compris l'impôt foncier, autre que les changements déjà annoncés, n'est prévu au cours de la période couverte par les prévisions.

5. Engagements et éventualités

La FPI a convenu d'indemniser les preneurs fermes à l'égard de certaines obligations, notamment des obligations aux termes des lois sur les valeurs mobilières applicables, ou de contribuer aux paiements que les preneurs fermes pourraient être tenus de faire relativement à ces obligations. La FPI a également convenu d'indemniser ses fiduciaires et ses dirigeants dans certaines circonstances particulières.

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 consolidés prévisionnels du résultat net et du résultat global.

Dans le cadre du refinancement anticipé décrit à la note 4 c), la FPI prévoit éteindre certains emprunts garantis avant leur date d'échéance et engager des pénalités pour paiement anticipé. La FPI et MPI ont convenu que toute pénalité de paiement anticipé liée à la transaction de refinancement et engagée par la FPI sera remboursée par MPI une fois la transaction de refinancement menée à terme.

Dans le cadre de l'acquisition des immeubles initiaux, la FPI a l'intention d'acquérir auprès de MPI un immeuble de placement en cours de reconstruction par suite d'un incendie. Le prix d'achat pour cet immeuble de placement devrait correspondre à la juste valeur et la clôture de l'acquisition devrait avoir lieu une fois la construction terminée et l'immeuble de placement stabilisé. Le prix d'achat maximal est d'environ 8 356\$. L'immeuble de placement n'est pas inclus dans les actifs nets identifiables acquis conformément à la comptabilisation d'une contrepartie conditionnelle dans le cadre d'un regroupement d'entreprises.

De plus, MPI et Minto Holdings Inc. ont convenu d'offrir à la FPI certaines indemnités relativement à des questions fiscales particulières liées au transfert des immeubles initiaux pour une période de 15 ans.

RAPPROCHEMENT DES PRÉVISIONS ET DES MESURES NON CONFORMES AUX IFRS

Les tableaux suivants présentent le rapprochement du bénéfice net et du résultat global prévisionnels avec les FPAE et les FPAEA, et fait un rapprochement de certaines composantes du bénéfice net et du résultat global prévisionnels avec le REN. Se reporter aux rubriques « Mesure non conformes aux IFRS » et « Prévisions financières ».

(en milliers de dollars)	Trimestres qui seront clos les				Période de 12 mois qui sera close le
	30 sept. 2018	31 déc. 2018	31 mars 2019	30 juin 2019	30 juin 2019
Bénéfice net et résultat global	4 802 \$	4 593 \$	4 121 \$	5 081 \$	18 597 \$
Ajouter (déduire) :					
Distributions sur les parts échangeables de catégorie B	2 350	2 350	2 350	2 350	9 400
FPAE	7 152	6 943	6 471	7 431	27 997
Ajouter (déduire) :					
Dépenses d'investissement de maintien ⁽¹⁾	(963)	(963)	(963)	(962)	(3 851)
Amortissement du montant des ajustements liés à la valeur de marché de la dette	(248)	(248)	(244)	(245)	(985)
FPAEA	5 941 \$	5 732 \$	5 264 \$	6 224 \$	23 161 \$

(1) Les dépenses d'investissement de maintien sont fondées sur la somme des montants trimestriels arrondis et sont estimées être d'environ 900 \$ par appartement sur une base annuelle.

(en milliers de dollars)	Trimestres qui seront clos les				Période de 12 mois qui sera close le
	30 sept. 2018	31 déc. 2018	31 mars 2019	30 juin 2019	30 juin 2019
Produits tirés des immeubles de placement	20 409 \$	20 358 \$	20 402 \$	21 048 \$	82 217 \$
Déduire :					
Charges liées aux immeubles	4 082	4 024	4 158	4 375	16 639
Impôts fonciers	2 289	2 289	2 320	2 320	9 218
Services publics	1 748	1 931	2 275	1 745	7 699
REN	12 290 \$	12 114 \$	11 649 \$	12 608 \$	48 661 \$

Immédiatement après la clôture, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute de la FPI devrait se présenter comme suit :

Dette prise en charge	239 145 \$
Parts de catégorie C	233 282
Billet non garanti	25 797
Montant du solde en capital de la facilité de crédit	28 458
Endettement	526 682 \$
Valeur comptable brute	1 128 955 \$
Ratio de la dette sur la valeur comptable brute (compte tenu de l'évaluation à la valeur de marché)	46,7 %

Le tableau ci-après présente un rapprochement du REN pro forma pour la période de 12 mois close le 31 mars 2018 et du REN prévisionnel pour la période de 12 mois qui sera close le 30 juin 2019. Ce rapprochement est de nature explicative et a été préparé par la direction à l'intention des lecteurs à titre de complément des prévisions financières. Les hypothèses qui ont été utilisées au titre des activités de location, du renouvellement de la location des unités aux taux du marché et des autres éléments composant d'autres ajustements apportés pour parvenir aux données présentées ci-après constituent des énoncés prospectifs. Bien que ces hypothèses soient considérées raisonnables par la direction en date du présent prospectus, elles sont intrinsèquement assujetties à des incertitudes et à des éventualités importantes qui pourraient avoir une incidence sur l'issue de ces énoncés prospectifs.

Les investisseurs doivent faire preuve de prudence au moment d'analyser de tels énoncés prospectifs, et la FPI tient à aviser les lecteurs de ne pas se fier indûment à ces énoncés. Se reporter à la rubrique « Énoncés prospectifs ».

REN pro forma de Minto Apartment REIT pour l'exercice clos le 31 mars 2018 ⁽¹⁾	46 872 \$
Ajouter (déduire) :	
Hausse des loyers, location des unités, baisse des taux d'inoccupation et renouvellement de la location des unités aux taux du marché	2 340 \$
Augmentation des charges d'exploitation liées aux immeubles	(26)
Augmentation des charges liées aux services publics	(288)
Augmentation de la charge d'impôts fonciers	(237)
REN prévisionnel	48 661 \$
Croissance du REN prévisionnel	3,8 %

- (1) Le REN pro forma de Minto Apartment REIT pour la période de 12 mois close le 31 mars 2018 est calculé comme étant i) le total des produits locatifs et autres produits de 79 137 \$, moins les charges d'exploitation liées aux immeubles de 16 912 \$, les impôts fonciers de 9 120 \$ et les charges liées aux services publics de 7 604 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels que présentés dans les états financiers détachés combinés des immeubles initiaux; *moins* ii) le total des produits locatifs et autres produits de 19 131 \$, moins les charges d'exploitation liées aux immeubles de 4 207 \$, les impôts fonciers de 2 393 \$ et les charges liées aux services publics de 2 288 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2017, tels que présentés dans les états financiers détachés combinés des immeubles initiaux; *plus* iii) le total des produits locatifs et autres produits de 19 871 \$, moins les charges d'exploitation liées aux immeubles de 3 908 \$, les impôts fonciers de 2 254 \$ et les charges liées aux services publics de 2 095 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2018, tels que présentés dans les états financiers détachés combinés des immeubles initiaux.

RAPPORT DE GESTION

Partie I : Aperçu

Le présent rapport de gestion décrit la situation financière et la performance financière historiques du portefeuille d'immeubles initiaux (le « **portefeuille** ») et il doit être lu parallèlement aux états financiers détachés combinés et aux notes y afférents figurant ailleurs dans le présent prospectus. Ce rapport de gestion a été préparé aux fins du prospectus dans le cadre duquel la FPI acquerra le portefeuille au moyen du placement de titres et d'une série de transactions. Le présent rapport de gestion porte la date du présent prospectus et est fondé sur l'information dont la direction disposait à cette date.

Les états financiers détachés combinés non audités et les notes y afférentes des périodes intermédiaires closes le 31 mars 2018 et le 31 mars 2017 ainsi que les états financiers détachés combinés audités des exercices clos le 31 décembre 2017, le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2015 du portefeuille ont été préparés selon les IFRS. Les montants figurant dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf mention contraire.

Les états financiers détachés combinés faisant l'objet d'une analyse dans le présent rapport de gestion ont été détachés des états financiers de Minto Properties Inc. (« **MPI** » ou la « **société mère** ») et ils présentent la situation financière, la performance financière et les flux de trésorerie du portefeuille pour les périodes présentées, comme si ces immeubles avaient été comptabilisés séparément.

Le portefeuille regroupe 22 immeubles locatifs multirésidentiels comprenant 4 279 appartements, situés à Toronto, à Ottawa, à Calgary et à Edmonton, dont deux immeubles commerciaux et résidentiels à usage mixte. La FPI acquerra le portefeuille et ses actifs et passifs connexes dans le cadre d'une série de transactions et à la réalisation d'un premier appel public à l'épargne portant sur les parts de la FPI.

L'objectif du présent rapport de gestion est de fournir aux acquéreurs éventuels des parts de la FPI une analyse des actifs, des passifs, des produits et des charges d'exploitation historiques du portefeuille pour les périodes susmentionnées. Moins d'accent a été mis sur l'analyse de l'incidence de l'impôt sur le résultat et de la structure du capital historique du portefeuille, du fait que les états financiers détachés combinés audités du portefeuille ne reflètent pas la structure du capital proposée de la FPI ni sa situation fiscale envisagée, lesquelles seront nettement différentes. Les états financiers combinés pro forma non audités de la FPI figurant dans le présent prospectus tiennent compte de l'incidence de l'effet de levier financier et du statut fiscal sur une base de continuité d'exploitation.

Les présents états financiers détachés combinés présentent l'information financière historique du portefeuille et ils comprennent les actifs, passifs, produits et charges d'exploitation associés à la détention et à l'exploitation de ces immeubles. Ces états financiers détachés combinés présentent la situation financière, la performance financière détachée combinée et les flux de trésorerie détachés combinés du portefeuille pour les périodes présentées et ils ont été préparés selon les registres comptables historiques de MPI comme si le portefeuille avait été une entité autonome; des estimations ont été formulées, le cas échéant, à l'égard de certaines répartitions. Comme le portefeuille faisait partie intégrante d'un portefeuille plus important et qu'il n'a pas été exploité en tant qu'entité juridique distincte, les présents états financiers détachés combinés présentent les actifs nets représentant le montant associé précisément au portefeuille.

En raison des limitations inhérentes afférentes au fait de détacher, des entités juridiques que contrôle MPI, les actifs, les passifs, les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie du portefeuille, les présents états financiers détachés combinés ne sont pas nécessairement représentatifs des résultats qui auraient été obtenus si le portefeuille avait été exploité comme une entité juridique distincte pour les périodes présentées et, par conséquent, ils ne sont pas forcément un indicateur des résultats d'exploitation futurs. L'ensemble des transactions et soldes entre immeubles du portefeuille ont été éliminés au moment du regroupement.

Mesures non conformes aux IFRS

Les présents états financiers détachés combinés du portefeuille ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (les « **IFRS** »). Des mesures financières non conformes aux IFRS figurent dans le présent rapport de gestion, dont les fonds provenant des activités d'exploitation (les « **FPAE** »), les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés (les « **FPAEA** ») et le résultat d'exploitation net (le « **REN** »). Il s'agit de mesures couramment utilisées par d'autres entités du secteur de l'immobilier. La direction est d'avis que ce sont des mesures utiles pour évaluer divers aspects de la performance ainsi que pour apprécier la performance sous-jacente sur le plan de l'exploitation sur une base cohérente. Cependant, ces mesures n'ont pas de définition normalisée prescrite par les IFRS et, par conséquent, elles ne sont pas nécessairement comparables aux mesures similaires présentées par d'autres entités. 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 direction calcule les FPAE et les

FPAEA conformément aux définitions ayant cours à l'Association des biens immobiliers du Canada (Real Property Association of Canada, ou « REALpac »). La direction recourt aux FPAE et aux FPAEA en plus du bénéfice net pour présenter les résultats d'exploitation. Elle estime que ces mesures sont utiles pour évaluer plus facilement la performance du portefeuille par rapport à son groupe de référence. Les FPAE et les FPAEA ne sont pas représentatifs des fonds disponibles pour satisfaire aux exigences en matière de trésorerie du portefeuille. Se reporter à la « Partie IV : Mesures de la performance ».

Énoncés prospectifs

Certaines déclarations contenues dans le présent rapport de gestion constituent des énoncés prospectifs au sens donné par les lois sur les valeurs mobilières. Se reporter à la rubrique « Énoncés prospectifs ».

Partie II : Faits saillants financiers

Principales données financières

Le tableau suivant présente les faits saillants relatifs aux principales données financières et d'exploitation du portefeuille pour les périodes présentées.

Principales données financières	Trimestres clos les 31 mars		Exercices clos les 31 décembre		
	2018	2017	2017	2016	2015
Total des actifs	1 102 393 \$	996 080 \$	1 089 258 \$	994 270 \$	916 171 \$
Immeubles de placement	1 088 193	981 122	1 077 262	983 983	904 773
Passifs non courants	568 309	572 083	577 915	598 060	474 509
Emprunts garantis	425 414	392 663	437 025	418 469	407 430
Produits	19 871	19 131	79 137	75 149	70 461
Résultat d'exploitation net	11 614	10 243	45 501	41 920	37 950
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	7 844 \$	(561) \$	69 037 \$	18 067 \$	33 142 \$

Le tableau suivant présente certaines données additionnelles au sujet du portefeuille pour les trimestres clos les 31 mars 2018 et 2017 et les exercices clos les 31 décembre 2017, 2016 et 2015.

Indicateurs clés de la performance	Trimestres clos les 31 mars		Exercices clos les 31 décembre		
	2018	2017	2017	2016	2015
Attributs du portefeuille					
Nombre d'immeubles	22	22	22	22	20
Total des appartements à la clôture de la période	4 279	4 279	4 279	4 311	4 059
Loyer mensuel moyen par appartement (\$)	1 489 \$	1 428 \$	1 485 \$	1 479 \$	1 422 \$
Taux d'occupation des appartements non meublés	97,39 %	94,95 %	96,43 %	95,92 %	95,33 %
Bilan					
Immeubles de placement	1 088 193 \$	981 122 \$	1 077 262 \$	983 983 \$	904 773 \$
Taux de capitalisation moyen pondéré	4,31 %	4,26 %	4,33 %	4,40 %	4,68 %
Emprunts garantis	425 414 \$	392 663 \$	437 025 \$	418 469 \$	407 430 \$
Ratio de la dette sur le total des actifs	38,6 %	39,4 %	40,1 %	42,1 %	44,5 %
État du résultat net					
Produits	19 871 \$	19 131 \$	79 137 \$	75 149 \$	70 461 \$
Résultat d'exploitation net	11 614 \$	10 243 \$	45 501 \$	41 920 \$	37 950 \$
Marge du résultat d'exploitation net	58,4 %	53,5 %	57,5 %	55,8 %	53,9 %
Bénéfice net (perte nette)	7 844 \$	(561) \$	69 037 \$	18 067 \$	33 142 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation	5 126 \$	4 887 \$	21 987 \$	19 651 \$	15 905 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés	4 163 \$	3 924 \$	18 136 \$	15 771 \$	12 252 \$

Attributs du portefeuille

Le portefeuille, qui regroupe 22 immeubles comprenant 4 279 appartements meublés et non meublés, a acquis de nouveaux immeubles en mars 2015 et en décembre 2016. L'un des immeubles du portefeuille a subi une perte par suite d'un incendie qui a détruit 32 appartements en mars 2017.

Le loyer mensuel moyen par appartement est calculé en fonction de la somme des produits locatifs résidentiels mensuels et des autres produits associés à ces locations résidentielles divisée par le total des appartements meublés et non meublés disponibles chaque mois, ce qui permet d'obtenir un montant moyen pondéré pour la période. En ce qui a trait aux locations résidentielles, le loyer mensuel moyen par appartement s'est accru de 61 \$ pour atteindre 1 489 \$ au 31 mars 2018 comparativement à 1 428 \$ au 31 mars 2017. Le loyer mensuel moyen par appartement a augmenté de 6 \$ par mois entre 2016 et 2017, passant de 1 479 \$ à 1 485 \$, et il a progressé de 57 \$ par mois entre 2015 et 2016, pour passer de 1 422 \$ à 1 479 \$. La croissance des loyers mensuels pour l'ensemble des périodes s'explique par des marchés locatifs vigoureux à Toronto et Ottawa conjugués à des loyers additionnels provenant des appartements meublés. Le recul du loyer mensuel moyen entre l'exercice 2016 et le premier trimestre de 2017 est attribuable à l'acquisition d'immeubles à Edmonton réalisée en décembre 2016. Le loyer moyen sur le marché d'Edmonton et des immeubles du portefeuille dans cette ville est inférieur au loyer moyen du reste du portefeuille. Cette acquisition a eu pour effet d'abaisser le loyer mensuel moyen entre l'exercice 2016 et le premier trimestre de 2017. Toutefois, en décembre 2017, le loyer moyen est remonté au niveau enregistré en décembre 2016.

Le taux d'occupation s'entend du nombre d'appartements non meublés occupés divisé par le total des appartements non meublés du portefeuille pouvant être loués. Le portefeuille compte plus de 93 % d'appartements non meublés et le reliquat correspond à des appartements meublés. Les appartements pouvant être loués excluent ceux qui ne sont pas disponibles en raison des projets de repositionnement ou d'importants projets de rénovation.

Pour le trimestre clos le 31 mars 2018, le taux d'occupation a augmenté de 2,44 % eu égard à la même période en 2017. Il a progressé de 0,51 % entre 2016 et 2017 et de 0,59 % entre 2015 et 2016. La conjoncture favorable des marchés d'Ottawa et de Toronto explique la hausse du taux d'occupation.

Immeubles de placement

La valeur des immeubles de placement s'obtient chaque trimestre en recourant à une approche par le résultat selon laquelle les produits locatifs nets attendus sur la durée de vie de l'actif courant sont diminués par la valeur de toutes les améliorations qui sont apportées. Ces produits locatifs nets sont capitalisés à l'aide d'un taux de capitalisation propre à l'immeuble aux fins de l'évaluation de la juste valeur, après déduction du coût des améliorations apportées aux immobilisations.

Le portefeuille a réalisé l'acquisition de 100 & 200 Quarry Villas SE à Calgary, en Alberta, en mars 2015 et de trois immeubles distincts à Edmonton, en Alberta, en décembre 2016. Le portefeuille a également acquis un bail foncier d'un immeuble à Toronto, en Ontario, en septembre 2016, ce qui a entraîné des coûts additionnels pour le portefeuille. Ces acquisitions ont accru la valeur comptable du portefeuille de 63,3 millions de dollars en 2016 et de 50,0 millions de dollars en 2015.

Les variations résiduelles de la juste valeur s'expliquent par la compression des taux de capitalisation, une hausse du résultat d'exploitation net et des projets d'améliorations apportées aux immobilisations du portefeuille à chaque exercice. Les taux de capitalisation sont fondés sur des facteurs de marché propres au marché sur lequel est situé l'immeuble.

Emprunts garantis et ratio de la dette sur le total des actifs

Le portefeuille recourt à du financement par emprunt externe grevant ses immeubles. Au 31 mars 2018, l'encours des emprunts garantis avait diminué de 11,6 millions de dollars par rapport à l'exercice clos le 31 décembre 2017 en raison essentiellement des charges financières différées imputables à l'achat d'une réduction de taux d'intérêt et au remboursement sur le principal. Cet achat fait l'objet d'une analyse détaillée un peu plus loin. Se reporter à la rubrique « Évaluation de la situation financière ». L'encours des emprunts garantis a augmenté de 18,6 millions de dollars entre 2016 et 2017 et de 11,0 millions de dollars entre 2015 et 2016 du fait que le portefeuille a contracté du financement additionnel pour financer les dépenses d'investissement et pour fournir du financement par emprunt aux immeubles acquis.

Le ratio de la dette sur le total des actifs s'obtient en divisant les emprunts garantis par le total des actifs. Ce ratio s'est établi à 38,6 % pour le trimestre clos le 31 mars 2018, en baisse de 1,5 % eu égard à celui de l'exercice clos le 31 décembre 2017. Le ratio de la dette sur le total des actifs en 2017 a été de 40,1 %, en baisse de 2,0 % en regard de celui de 2016. Le ratio de la dette sur le total des actifs a été de 42,1 % en 2016, en baisse de 2,4 % eu égard à celui de 2015.

Produits

Les produits englobent les produits locatifs bruts et d'autres produits accessoires, diminués des incitatifs à la location et des montants liés aux unités inoccupées. Le taux d'occupation, l'arrivée ou le départ de locataires et les variations annuelles des loyers associées aux majorations normales des loyers ou à la rotation des locataires sont des facteurs qui ont principalement une incidence sur les produits locatifs. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2018, les produits ont augmenté de 740 000 \$ par rapport à la même période de 2017, de 4,0 millions de dollars au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 par rapport à 2016 et de 4,7 millions de dollars au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016 par rapport à 2015. Les produits font l'objet d'une analyse détaillée un peu plus loin. Se reporter à la rubrique « Survol de la performance financière ».

Résultat d'exploitation net et marge du résultat d'exploitation net

Le REN se définit comme étant les produits tirés des immeubles de placement desquels sont retranchées les charges d'exploitation liées aux immeubles. Le REN a augmenté de 1,4 million de dollars pour le trimestre clos le 31 mars 2018 comparativement à celui du trimestre clos le 31 mars 2017. Il a grimpé de 3,6 millions de dollars au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 eu égard à 2016 et de 4,0 millions de dollars pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 eu égard à 2015.

La marge du résultat d'exploitation net est calculée en divisant le REN par le total des produits, exprimée en pourcentage. La marge du résultat d'exploitation net a augmenté de 3,6 % entre 2015 et 2017. Les facteurs contribuant à la variation du résultat d'exploitation net font l'objet d'une analyse détaillée plus loin. Se reporter à la rubrique « Survol de la performance financière ».

Bénéfice net

Le bénéfice net a progressé de 8,4 millions de dollars au cours du trimestre clos le 31 mars 2018 par rapport à celui de la même période de 2017. Entre 2016 et 2017, le bénéfice net a bondi de 51,0 millions de dollars alors qu'entre 2015 et 2016, il a reculé de 15,1 millions de dollars. La variation survenue en 2017 est attribuable surtout à l'augmentation de la juste valeur du portefeuille dans son ensemble mais également à des marges plus élevées, ce qui s'explique par la croissance des loyers moyens, ainsi que par une économie d'échelle résultant des acquisitions d'immeubles qu'a réalisées le portefeuille.

Fonds provenant des activités d'exploitation

Les FPAE ont augmenté de 239 000 \$ entre le 31 mars 2017 et le 31 mars 2018 en raison de la progression du résultat d'exploitation net. Les FPAE ont progressé de 2,3 millions de dollars entre 2016 et 2017 et de 3,7 millions de dollars entre 2015 et 2016, reflet de la croissance du REN d'un exercice à l'autre.

Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés

Les FPAEA ont augmenté de 239 000 \$ entre le 31 mars 2017 et le 31 mars 2018 tout comme les FPAE au cours de la même période. Les FPAEA ont monté de 2,4 millions de dollars entre 2016 et 2017 et de 3,5 millions de dollars entre 2015 et 2016, reflet de la croissance du REN d'un exercice à l'autre.

Partie III – Survol de la performance financière

Résultats d'exploitation annuels – Exercices clos les 31 décembre 2017, 2016 et 2015

	31 décembre 2017	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Sommaire des résultats d'exploitation			
Produits	79 137 \$	75 149 \$	70 461 \$
Charges liées aux immeubles	(33 636)	(33 229)	(32 511)
Résultat d'exploitation net	45 501	41 920	37 950
Charges générales et administratives	(4 080)	(4 160)	(3 961)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	64 627	3 875	27 812
Autres (produits) charges	3 891	(33)	35
Charges financières	(17 197)	(17 299)	(17 603)
Charge d'impôt	(23 705)	(6 236)	(11 091)
Bénéfice net	69 037 \$	18 067 \$	33 142 \$

Produits tirés des immeubles de placement

	31 décembre 2017	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Produits locatifs	77 525 \$	73 386 \$	69 119 \$
Autres produits	1 612	1 763	1 342
	79 137 \$	75 149 \$	70 461 \$

Les produits locatifs comprennent les loyers que versent les locataires. Le portefeuille regroupe en majorité des appartements de location résidentielle ainsi que de petits locaux commerciaux dans deux immeubles. Le loyer afférent aux locaux commerciaux ne constitue pas une source de revenu importante pour le portefeuille. Les produits locatifs provenant des locataires comprennent les loyers des appartements non meublés et d'un nombre négligeable d'appartements meublés. Le portefeuille surveille les loyers résidentiels en tenant compte du loyer moyen par appartement et du taux d'occupation.

	31 décembre 2017	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Mesures de la performance sur le plan de la location			
Nombre d'appartements	4 279	4 311	4 059
Loyer moyen par appartement (\$)	1 485 \$	1 479 \$	1 422 \$
Taux d'occupation	96,43 %	95,92 %	95,33 %

Le portefeuille a acquis 144 appartements additionnels en 2015 et 251 appartements en 2016, ce qui a accru la taille du portefeuille total de 50,0 millions de dollars et de 63,3 millions de dollars (y compris l'acquisition d'un bail foncier d'un immeuble à Toronto), respectivement. L'un des immeubles a subi des dommages en 2017, ce qui s'est traduit par une perte totale de 32 appartements. Les loyers moyens ont progressé de 57 \$ entre 2015 et 2016 et de 6 \$ entre 2016 et 2017 selon le taux de rotation et les améliorations apportées aux appartements. Le portefeuille équilibre les loyers selon le taux d'inoccupation. Le taux d'inoccupation des unités non meublées fait l'objet d'un suivi celui-ci étant le nombre d'appartements inoccupés divisé par le nombre total d'appartements disponibles. Le taux d'inoccupation a diminué à 3,6 % en 2017 alors qu'il était de 4,1 % en 2016 et de 4,7 % en 2015. La mesure fait l'objet d'un suivi une fois par mois et la direction recourt à des promotions pour déterminer des loyers adéquats à imputer lorsque des appartements se libèrent. Le portefeuille assure également le suivi d'importantes dépenses, des variations inhabituelles des charges d'exploitation et des hausses de l'impôt foncier municipal dans le but de majorer le loyer de locataires existants. En Ontario, province où se situent la plupart des immeubles du portefeuille, on doit faire approuver, au besoin, les hausses de loyer supérieures aux directives auprès de la Commission de la location immobilière (la « Commission »). Lorsque le portefeuille n'est pas admissible à de telles hausses, il doit ramener les loyers en conformité avec les directives énoncées par la Commission. Lorsque de telles hausses supérieures aux directives ne sont pas autorisées, le portefeuille majore les loyers selon le montant alloué par ces directives.

Les autres produits sont composés des produits provenant des services accessoires comme les produits tirés du stationnement, des services de blanchisserie et d'antenne. Le portefeuille a conclu des contrats de location avec des sociétés de télécommunications pour ce qui est des pylônes installés sur les immeubles.

Charges liées aux immeubles

	31 décembre 2017	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Charges d'exploitation liées aux immeubles	16 912 \$	16 261 \$	16 420 \$
Impôts fonciers	9 120	8 969	8 603
Services publics	7 604	7 999	7 488
	33 636 \$	33 229 \$	32 511 \$

Les charges d'exploitation liées aux immeubles comportent des coûts directs associés à l'exploitation des immeubles et à la prestation de services aux locataires. Les charges d'exploitation liées aux immeubles englobent les charges afférentes aux réparations et à la maintenance qui ne sont pas admissibles à la capitalisation, les assurances, les salaires des membres du personnel affectés aux immeubles, les coûts de nettoyage, les frais de location, les fournitures, l'enlèvement des déchets et les créances irrécouvrables. Le portefeuille exerce un contrôle rigoureux des charges d'exploitation liées aux immeubles, ce qui s'est traduit au fil du temps par des économies de coûts. Pour ce qui est de la gestion des salaires des membres du personnel, il revoit régulièrement la composition du personnel et des responsabilités qui leur incombent. Le portefeuille vise à accroître l'efficacité des responsabilités en matière de dotation pour s'assurer d'un service adéquat et de la qualité à un coût raisonnable. Le portefeuille cherche à maintenir les hausses du coût total des salaires à un niveau moindre que la croissance des loyers et d'autres produits accessoires. Les charges d'exploitation liées aux immeubles ont augmenté de 651 000 \$ entre 2016 et 2017 en raison essentiellement de créances irrécouvrables plus élevées à l'un de nos immeubles à locaux commerciaux. La diminution de 159 000 \$ entre 2015 et 2016 a résulté d'une meilleure rationalisation des services offerts.

Les impôts fonciers ont augmenté dans une proportion de 4,3 % entre 2015 et 2016 et de 1,7 % entre 2016 et 2017 du fait de l'ajout d'appartements, par suite des acquisitions réalisées en 2015 et 2016 et des fluctuations en termes de valeur dans le portefeuille, et des taux fixés par certaines municipalités. En Ontario, province où le portefeuille détient le plus grand nombre d'appartements, les évaluations foncières sont réalisées tous les quatre ans par un organisme gouvernemental sans but lucratif indépendant. Les municipalités revoient les prévisions budgétaires chaque année et modifient les taux pour les respecter. En 2017, une nouvelle évaluation foncière a été réalisée et l'incidence des changements apportés aux valeurs fiscales sera étalée proportionnellement sur les trois prochains exercices, à compter de l'exercice 2018 jusqu'à l'exercice 2020. Par conséquent, toute variation de la valeur estimée par l'organisme provincial sera prise en compte graduellement dans les résultats dans l'avenir. Les impôts fonciers représentent 11,8 % des produits locatifs en 2017, 12,2 % en 2016 et 12,4 % en 2015.

On entend par services publics l'électricité, le gaz naturel et l'eau fournis aux immeubles locatifs. Le coût des services publics peut varier grandement d'une période à l'autre. Ainsi, plusieurs facteurs peuvent influencer sur le coût qu'engage le portefeuille dont notamment le profil des locataires, les prix des marchandises, la fiscalité et les conditions météorologiques sous-jacentes. Le coût est tributaire de l'usage qu'en font les locataires ainsi que des tarifs en vigueur imputés par les fournisseurs de services publics.

Charges liées aux services publics	31 décembre 2017	% des produits locatifs	31 décembre 2016	% des produits locatifs	31 décembre 2015	% des produits locatifs
Électricité	3 565 \$	4,6 %	4 391 \$	6,0 %	3 718 \$	5,4 %
Gaz naturel	1 625	2,1 %	1 317	1,8 %	1 681	2,4 %
Eau	2 414	3,1 %	2 291	3,1 %	2 089	3,0 %
	7 604 \$		7 999 \$		7 488 \$	

De 2015 à 2017, les coûts de l'électricité, exprimés en pourcentage des produits locatifs, ont reculé de 0,8 %, ou de 153 000 \$, passant de 5,4 % à 4,6 %, en raison des projets de conservation de l'énergie et des programmes de compteurs divisionnaires instaurés pour les nouveaux locataires malgré la hausse des coûts de l'électricité imposée par les fournisseurs de services publics. La hausse enregistrée en 2016 eu égard à 2015 est imputable à l'envolée des prix de l'énergie en Ontario qui a été freinée en 2017 grâce au Plan ontarien pour des frais d'électricité équitables à l'intention des résidents depuis le 1^{er} juillet 2017, entraînant ainsi une réduction de 25 % des coûts de l'électricité sur une base annuelle.

En 2017, une taxe sur le carbone a été instaurée en Ontario et en Alberta, ce qui a exercé une pression à la hausse sur les prix du gaz naturel. Ceci a été neutralisé en partie par une baisse de la consommation résultant des projets de conservation de l'énergie, des conditions météorologiques favorables et des programmes de compteurs divisionnaires.

Le prix de l'eau représente le coût le plus stable parmi les trois services publics. Au cours de la période de trois ans, le coût est demeuré relativement constant, représentant environ 3 % des produits locatifs. Le coût de l'eau est fonction des hausses des prix

des marchandises imposées par les municipalités. Ces hausses ont été neutralisées par des projets de conservation de l'énergie et par une surveillance rigoureuse de la consommation des locataires et de l'utilisation qu'il en est fait dans les aires communes.

Résultat d'exploitation net

Le REN a augmenté de 3,6 millions de dollars entre 2016 et 2017 et de 4,0 millions de dollars entre 2015 et 2016. La variation du REN est attribuable à une majoration des loyers ainsi qu'à un repli des charges entre 2016 et 2017 eu égard aux produits et il reflète le nombre additionnel d'appartements acquis entre 2015 et 2016.

Charges générales et administratives

Les charges générales et administratives correspondent à une répartition des coûts partagés de MPI en ce qui a trait à l'exploitation du portefeuille. Ces charges englobent des coûts inhérents aux services de gestion générale, de location, d'analyse et de planification financière, de gestion d'actifs et soutien connexe. Ces coûts ont été répartis au portefeuille conformément à une méthode de répartition cohérente qui s'applique aux immeubles de MPI. Les charges générales et administratives ont diminué de 80 000 \$ entre 2016 et 2017 et augmenté de 199 000 \$ entre 2015 et 2016. La diminution survenue entre 2016 et 2017 résulte des salaires moins élevés. L'augmentation entre 2015 et 2016 découle surtout de la hausse de la valeur du portefeuille par rapport au reste des immeubles de MPI au cours de la même période, ce qui constitue la base de la répartition.

Charges financières

Les charges financières s'entendent des charges d'intérêts, des produits d'intérêts, de l'amortissement des coûts de financement et des primes de la SCHL ainsi que des variations de la juste valeur des dérivés. Les charges d'intérêts ont augmenté de 103 000 \$ entre 2016 et 2017 et diminué de 515 000 \$ entre 2015 et 2016. La baisse des charges d'intérêts en 2017 est attribuable à des taux d'intérêt moyens plus faibles alors que la hausse survenue en 2016 découle de l'encours de la dette qui s'accroît. L'amortissement des coûts de financement repose sur les conditions des conventions d'emprunt et ces coûts sont amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée du terme. Ces coûts de financement se sont chiffrés à 323 000 \$ en 2015, à 316 000 \$ en 2016 et à 517 000 \$ en 2017. Les primes de la SCHL sont amorties selon le mode linéaire sur la période d'amortissement de l'emprunt à terme connexe. Ces charges se sont élevées à 305 \$ tant en 2017, en 2016 qu'en 2015. L'actif dérivé a trait à un contrat sur indices des prix couvert et il varie selon les prix du marché. Le dérivé a été réglé en 2017, ce qui a donné lieu à une perte de 14 000 \$.

Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement

Le portefeuille a comptabilisé des variations de la juste valeur positives de 64,6 millions de dollars en 2017, de 3,9 millions de dollars en 2016 et de 27,8 millions de dollars en 2015. Les évaluations des immeubles locatifs sont la source de ces variations. Ces évaluations et les évaluations foncières sont fondées sur le résultat d'exploitation net prévu ajusté pour tenir compte des flux de trésorerie devant être générés par les contrats de location diminués de toutes sorties nettes de trésorerie connexes, y compris les améliorations requises aux immobilisations. Les évaluations sont réalisées à l'aide de l'approche par le résultat et en calculant un taux de capitalisation sur ces produits. Les profits ou les pertes sur la juste valeur connexes pour chacun des immeubles sont comptabilisés dans les états détachés combinés du résultat net et du résultat global. Les variations de la juste valeur en 2017 se rapportent avant tout à des prévisions plus positives en matière de résultat d'exploitation net alors que les variations obtenues en 2016 ont trait surtout à la baisse du taux de capitalisation.

Autres produits et charges

En 2017, les autres produits ont été générés par une déclaration de sinistre de 4,0 millions de dollars afférente à un immeuble qui a été endommagé à la suite d'un incendie, ce qui s'est traduit par une perte totale de 32 appartements. La juste valeur de l'immeuble de placement a été ajustée à la baisse en raison de ce sinistre. Lorsqu'on procèdera à la reconstruction de l'immeuble, tous les coûts d'aménagement s'y rapportant seront capitalisés au titre de cet immeuble. Pour ce qui est des exercices précédents, le montant comptabilisé correspond aux autres profits ou pertes générés hors du cours normal de l'exploitation.

Impôt sur le résultat

Le portefeuille a comptabilisé la charge d'impôt comme s'il était une entité constituée en personne morale exerçant ses activités au Canada, plus précisément en Ontario et en Alberta. Le principal facteur expliquant la variation de ce solde de compte a trait à la charge d'impôt différé qui est fonction des variations positives de la juste valeur de ces immeubles. En outre, une augmentation est associée à la hausse du REN pour chacun des exercices.

	31 mars 2018	31 mars 2017
Sommaire des résultats d'exploitation		
Produits tirés des immeubles de placement	19 871 \$	19 131 \$
Charges liées aux immeubles	(8 257)	(8 888)
Résultat d'exploitation net	11 614	10 243
Charges générales et administratives	(1 111)	(1 020)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	5 074	(5 569)
Charges financières	(4 990)	(4 403)
(Charge) recouvrement d'impôt	(2 743)	188
Bénéfice net (perte nette)	7 844 \$	(561) \$

Produits

	31 mars 2018	31 mars 2017
Produits locatifs	15 167 \$	14 328 \$
Produits d'exploitation liés aux locataires	4 354	4 487
Autres produits	350	316
	19 871 \$	19 131 \$

La présentation des produits a été modifiée par suite de l'IFRS 15 qui est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018. La hausse des produits locatifs a été stimulée par des taux d'occupation et des loyers moyens plus élevés au cours du trimestre clos le 31 mars 2018 comparativement au même trimestre de l'exercice précédent. Le taux d'occupation plus élevé est attribuable à la vigueur des marchés locatifs à Ottawa et à Toronto. Par ailleurs, le portefeuille a pu majorer les loyers au cours de la même période d'un exercice à l'autre. Cette majoration est attribuable à une hausse des loyers du marché et au programme de renouvellement des appartements instauré par le portefeuille. Ce dernier surveille les loyers résidentiels en tenant compte du loyer moyen par appartement et du taux d'occupation.

	31 mars 2018	31 mars 2017
Mesures de la performance sur le plan de la location		
Nombre d'appartements	4 279	4 279
Loyer moyen par appartement (\$)	1 489 \$	1 428 \$
Taux d'occupation	97,39 %	94,95 %

Le loyer moyen par appartement a augmenté de 61 \$ ou 4,3 % pour le trimestre clos le 31 mars 2018 par rapport à celui de la même période de 2017. Le taux d'occupation des appartements non meublés du portefeuille s'est accru de 2,44 % comparativement à la même période.

Charges liées aux immeubles

	31 mars 2018	31 mars 2017
Charges d'exploitation liées aux immeubles	3 908 \$	4 207 \$
Impôts fonciers	2 254	2 393
Services publics	2 095	2 288
	8 257 \$	8 888 \$

Les charges d'exploitation liées aux immeubles ont diminué de 299 000 \$ entre 2017 et 2018 en raison des mesures de compression des coûts instaurées par le portefeuille. Les impôts fonciers ont diminué de 139 000 \$ entre 2017 et 2018 suivant le nombre d'appels favorables relativement à certaines évaluations foncières de plusieurs immeubles, ce qui a été neutralisé par des hausses des impôts fonciers par suite du processus d'évaluation engagé pour les immeubles du portefeuille sis en Ontario.

Charges liées aux services publics	31 mars 2018	% des produits locatifs	31 mars 2017	% des produits locatifs
Électricité	795 \$	5,2 %	1 024 \$	7,1 %
Gaz naturel	674	4,4 %	694	4,8 %
Eau	626	4,1 %	570	4,0 %
	2 095 \$		2 288 \$	

Les coûts de l'électricité, exprimés en pourcentage des produits locatifs, ont diminué passant de 7,1 % à 5,2 % pour le trimestre clos le 31 mars 2018 comparativement à la même période en 2017. Cela représente une baisse de 1,9 % ou de 229 000 \$ d'un trimestre à l'autre qui est attribuable surtout au Plan ontarien pour des frais d'électricité équitables en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2017.

Les coûts du gaz naturel, exprimés en pourcentage des produits locatifs, ont diminué de 4,8 % à 4,4 % pour le trimestre clos le 31 mars 2018 par rapport à la même période de 2017. Cela représente une baisse de 0,4 % ou de 20 000 \$ d'un trimestre à l'autre.

Exprimés en pourcentage des produits locatifs, les coûts de l'eau sont demeurés stables à environ 4,0 % pour le trimestre clos le 31 mars 2018 comparativement à la même période de 2017.

Résultat d'exploitation net

Le REN a augmenté de 1,4 million de dollars pour le trimestre clos le 31 mars 2018 en comparaison de la même période de 2017. La variation du REN est attribuable à une majoration des loyers ainsi qu'à un repli des charges d'un trimestre à l'autre.

Charges générales et administratives

Les charges générales et administratives correspondent à une répartition des coûts partagés de MPI en ce qui a trait à l'exploitation du portefeuille. Ces charges englobent des coûts inhérents aux services de gestion générale, de location, d'analyse et de planification financière, de gestion d'actifs et soutien connexe. Ces coûts ont été répartis au portefeuille conformément à une méthode de répartition cohérente qui s'applique aux immeubles de MPI. Les charges générales et administratives ont augmenté de 91 000 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2018 eu égard à la même période de 2017.

Charges financières

Les charges financières s'entendent des charges d'intérêts, des produits d'intérêts, de l'amortissement des coûts de financement et des primes de la SCHL ainsi que des variations de la juste valeur de l'actif dérivé. La hausse des charges financières au cours du trimestre clos le 31 mars 2018 par rapport à la même période de 2017 découle principalement d'une perte sur modification suivant l'achat d'une réduction de taux d'intérêt visant un certain nombre d'emprunts à terme au premier trimestre de 2018.

Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement

Le portefeuille ajuste la valeur des immeubles chaque trimestre. La valeur qui est mise à jour prend en compte des variations significatives des taux de capitalisation et du REN servant au calcul de la juste valeur des immeubles de placement. La variation significative pour le trimestre clos le 31 mars 2018 comparativement au trimestre clos le 31 mars 2017 découle en partie des hausses du REN et de la compression continue du taux de capitalisation sur le marché de Toronto, ce qui a eu une incidence positive sur l'évaluation, ainsi que de la perte sur la juste valeur inscrite en 2017 par suite d'un incendie qui s'est déclaré en mars 2017 et qui a détruit 32 appartements à l'un des immeubles. Aucun événement semblable n'est survenu en 2018.

Impôt sur le résultat

La variation de l'impôt sur le résultat d'un trimestre à l'autre peut être attribuée à l'ajustement de la juste valeur des immeubles qui a entraîné un impôt différé.

Partie IV : Mesures de la performance

FPAE/FPAEA

Les FPAE et les FPAEA s'ajoutent au bénéfice net pour présenter les résultats d'exploitation. Il s'agit de définitions normalisées dans le secteur servant à évaluer la performance sur le plan de l'exploitation et ces mesures sont calculées comme suit pour ce qui est du portefeuille.

FPAE et FPAEA	Trimestres clos les 31 mars		Exercices clos les 31 décembre		
	2018	2017	2017	2016	2015
Bénéfice net (perte nette)	7 844 \$	(561) \$	69 037 \$	18 067 \$	33 142 \$
Ajustements de la juste valeur des immeubles de placement	(5 074)	5 569	(64 627)	(3 875)	(27 812)
Variation de la juste valeur sur les dérivés	—	50	14	360	101
Produit de l'assurance à la suite d'un incendie	—	—	(4 000)	—	—
Impôt différé	2 356	(171)	21 563	5 099	10 474
Fonds provenant des activités d'exploitation	5 126 \$	4 887 \$	21 987 \$	19 651 \$	15 905 \$
Provision pour investissements de maintien	(963)	(963)	(3 851)	(3 880)	(3 653)
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés	4 163 \$	3 924 \$	18 136 \$	15 771 \$	12 252 \$

Variations du trimestre

Les FPAE ont augmenté de 239 000 \$ entre le 31 mars 2017 et le 31 mars 2018 principalement du fait d'une majoration des loyers moyens par appartement et de l'amélioration du REN. Les FPAEA ont augmenté de 239 000 \$ entre le 31 mars 2017 et le 31 mars 2018 en raison des mêmes facteurs que ceux des FPAE pour la même période. Les investissements de maintien sont demeurés stables à 963 \$ et ils ont été calculés pour un trimestre d'après les investissements de maintien annuels attendus.

Variations de l'exercice

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, les FPAE ont augmenté de 2,3 millions de dollars par rapport au montant atteint pour l'exercice clos le 31 décembre 2016. Les FPAE pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 ont monté de 3,7 millions de dollars par rapport au montant inscrit pour l'exercice clos le 31 décembre 2015. Dans les deux cas, ces augmentations sont attribuables à un résultat d'exploitation net soutenu d'un exercice à l'autre.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, les FPAEA ont augmenté de 2,4 millions de dollars par rapport au montant inscrit pour l'exercice clos le 31 décembre 2016. Quant aux FPAEA pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, ils ont augmenté de 3,5 millions de dollars par rapport au montant inscrit pour l'exercice clos le 31 décembre 2015. Dans les deux cas, ces augmentations sont attribuables à un résultat d'exploitation net soutenu d'un exercice à l'autre et à des investissements de maintien stables.

Dépenses d'investissement	Trimestres clos les 31 mars		Exercices clos les 31 décembre		
	2018	2017	2017	2016	2015
Dépenses totales	5 878 \$	2 741 \$	28 755 \$	12 137 \$	14 155 \$
Dépenses d'investissement afférentes à des projets de mise en valeur					
Bâtiments	(2 688)	(639)	(11 292)	(5 063)	(8 818)
Mises à niveau des appartements	(2 996)	(975)	(13 140)	(4 131)	(3 712)
	(5 684)	(1 614)	(24 432)	(9 194)	(12 530)
Investissements de maintien réels	194 \$	1 127 \$	4 323 \$	2 943 \$	1 625 \$
Nombre d'appartements	4 279	4 279	4 279	4 311	4 059
Par appartement (\$)	45 \$	263 \$	1 010 \$	683 \$	400 \$

Les dépenses d'investissement totales se sont chiffrées à 28,8 millions de dollars en 2017, à 12,1 millions de dollars en 2016 et à 14,2 millions de dollars en 2015. Les dépenses d'investissement du portefeuille se ventilent dans deux catégories principales, soit les dépenses d'investissement afférentes à des projets de mise en valeur et les investissements de maintien.

Les dépenses d'investissement afférentes à des projets de mise en valeur sont affectées aux améliorations apportées aux bâtiments ou aux travaux de modernisation des appartements. Les améliorations aux bâtiments tiennent compte des mises à niveau des aires communes et de celles des commodités, des projets de conservation de l'énergie et des améliorations de l'enveloppe des bâtiments. Comme ces coûts sont peu fréquents, ils représentent d'importantes sorties de fonds lorsqu'ils sont engagés. Le portefeuille surveille de près ces facteurs propres aux immeubles et choisit de consacrer des fonds qui stimuleront la valeur du portefeuille et accroîtront la satisfaction des locataires.

Pour les travaux de modernisation des appartements, les dépenses d'investissement sont engagées lorsqu'un locataire quitte son appartement. La conjoncture du marché et les décisions personnelles des locataires dictent la fréquence du renouvellement des locataires. Le portefeuille vise à engager des dépenses d'investissement dans ce secteur de sorte à pouvoir augmenter les loyers et à conclure des baux à plus long terme avec les locataires. Ces coûts sont capitalisés au titre de l'immeuble de placement lorsque des changements notables sont apportés à un appartement, ce qui permet de majorer le prix du loyer ou de susciter un intérêt de la part du locataire.

Le total des dépenses d'investissement réelles fluctue grandement d'un exercice à l'autre selon la nature des projets en cours. Le portefeuille a entrepris un nombre important de projets de mise en valeur en 2017 relativement aux immeubles One80five et 61 Yorkville, et aux immeubles situés à Edmonton. Les projets entrepris à ces immeubles visent à majorer les loyers en modernisant les aires communes, les commodités et les appartements de sorte à susciter un intérêt global du côté des locataires.

Les coûts par appartement se sont chiffrés en moyenne à environ 700 \$ par appartement au cours des trois derniers exercices, ce qui est inférieur au montant utilisé pour le calcul des FPAAE. Bien que les moyennes historiques puissent constituer un excellent indice de référence du niveau des investissements de maintien devant être engagés dans les années à venir, elles ne sont pas nécessairement le meilleur indicateur en raison du calendrier et de la nature des dépenses d'investissement antérieures. Le montant établi au titre de la provision pour dépenses d'investissement utilisé dans le calcul des FPAAE s'élève à 900 \$ par appartement étant donné que la direction est d'avis que, malgré le fait que les moyennes historiques ont été inférieures, le niveau d'activité et des investissements de maintien des deux derniers exercices est plus représentatif des investissements de maintien devant être engagés dans les exercices à venir. Des rapports sur l'état des immeubles corroborant ce montant estiment à 858 \$ le prix moyen par appartement pour les cinq prochains exercices. La direction a noté que les investissements de maintien ont été supérieurs en 2017 comparativement à ceux de 2016 car ces dépenses étaient imputables surtout aux travaux réalisés en lien avec les projets de mise en valeur entrepris aux immeubles One80five et 61 Yorkville et aux immeubles situés à Edmonton. Les travaux n'ont pas été pris en compte dans le projet de mise en valeur mais ils ont été associés aux travaux complétés à l'égard de ces projets. La direction s'attend que les investissements de maintien se rapprochent davantage de la provision pour dépenses d'investissement constituée pour 2018. Ce résultat s'explique par le calendrier afférent aux projets d'investissement de maintien au premier trimestre de 2018. Le niveau des investissements de maintien devrait augmenter au deuxième trimestre de 2018 de sorte que les montants engagés à ce titre correspondront davantage aux dépenses annuelles attendues.

Partie V : Évaluation de la situation financière

Immeubles de placement

	31 mars 2018	31 décembre 2017	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Immeubles de placement	1 088 193 \$	1 077 262 \$	983 983 \$	904 773 \$

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

Au moment de 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 en résultat net dans la période au cours de laquelle la sortie a lieu.

Le tableau qui suit présente les taux de capitalisation selon les principaux marchés locatifs du portefeuille par période.

	31 mars 2018		31 décembre 2017		31 décembre 2016		31 décembre 2015	
	Bas	Haut	Bas	Haut	Bas	Haut	Bas	Haut
Ottawa (Ontario)	4,50 %	5,00 %	4,50 %	5,00 %	4,43 %	5,00 %	4,50 %	5,09 %
Toronto (Ontario)	3,66 %	4,00 %	3,66 %	4,00 %	3,80 %	4,25 %	4,13 %	5,34 %
Alberta	4,35 %	4,75 %	4,35 %	4,75 %	4,35 %	4,35 %	s.o.	s.o.

Les taux de capitalisation fluctuent selon la conjoncture du marché. Entre 2015 et 2017, les taux de capitalisation ont été moins élevés en raison de la grande solidité du marché de Toronto. Les taux de capitalisation à Ottawa et en Alberta sont demeurés relativement stables au cours de la même période.

La hausse de la juste valeur des immeubles de placement s'explique par une compression des taux de capitalisation, une hausse du résultat d'exploitation net relatif à chaque immeuble, des dépenses d'investissement afférentes à des projets de mise en valeur, permettant d'accroître les loyers, ainsi que des acquisitions. En 2017, le REN à la hausse a été l'élément ayant contribué le plus à la variation de la juste valeur des immeubles de placement alors que la variation enregistrée en 2016 découle surtout de la compression des taux de capitalisation ainsi que des acquisitions.

Écarts par trimestre

L'augmentation de la juste valeur des immeubles de placement au premier trimestre de 2018 s'explique par la hausse du résultat d'exploitation net du portefeuille et par la baisse des taux de capitalisation des immeubles sur le marché torontois.

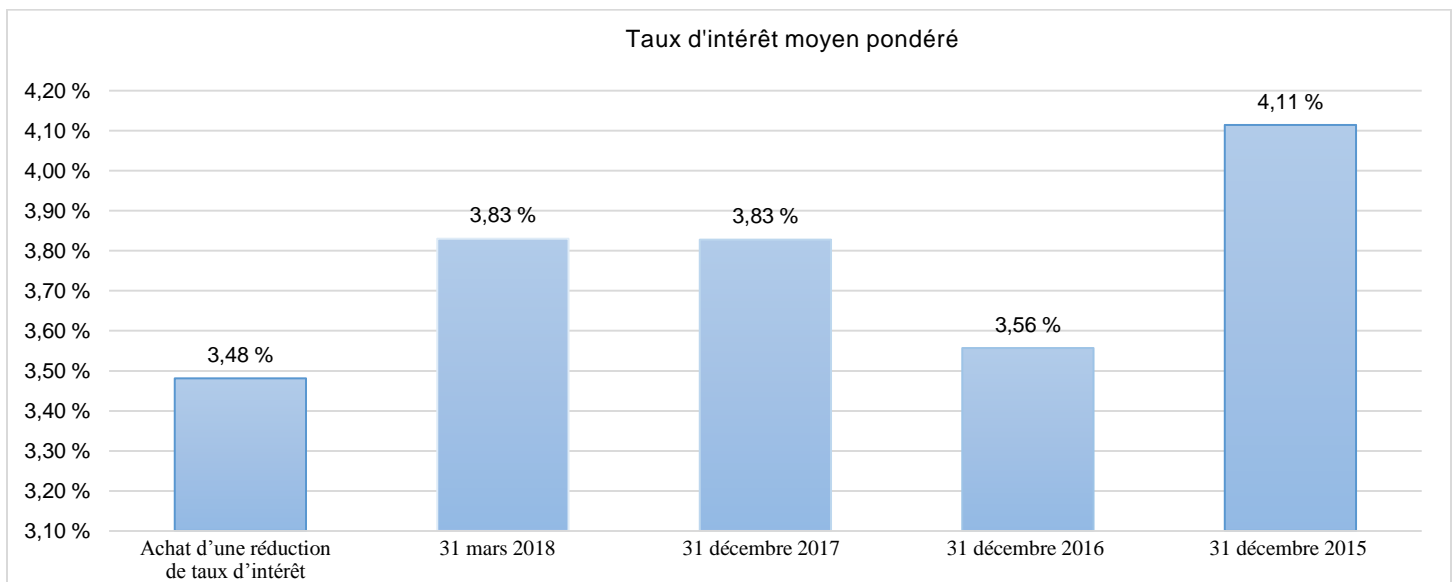
Emprunts garantis

L'encours des emprunts garantis et les taux d'intérêt moyens pondérés figurent dans le tableau suivant :

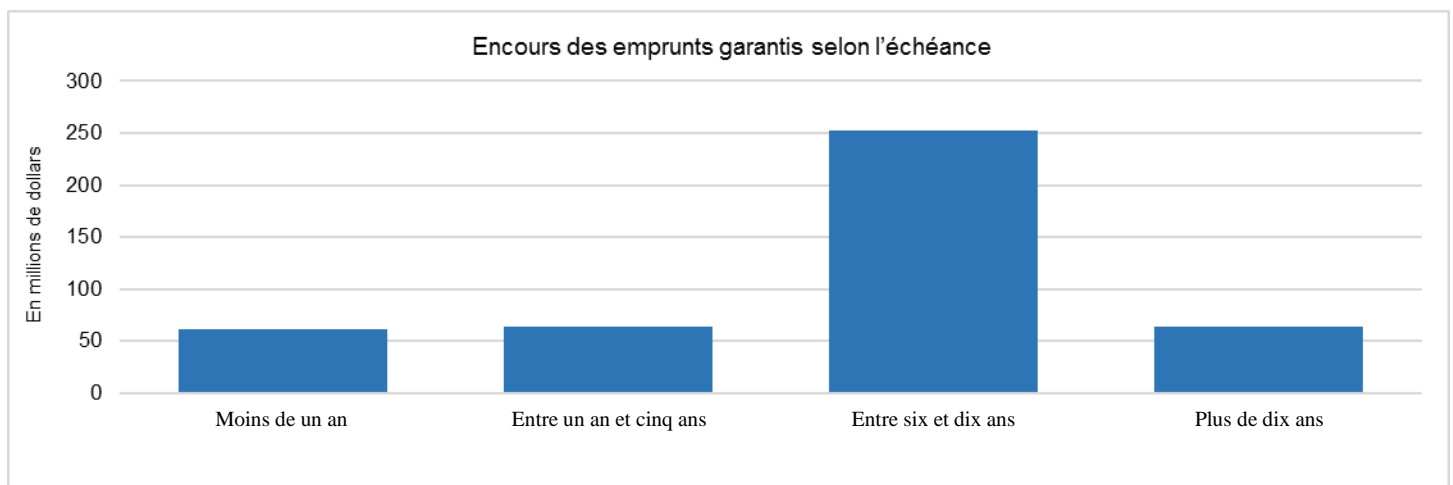
	31 mars 2018	31 décembre 2017	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Valeur comptable	437 181 \$	439 229 \$	420 917 \$	410 086 \$
Juste valeur	444 167	456 951	448 353	447 791
Taux d'intérêt moyen pondéré	3,83 %	3,83 %	3,56 %	4,11 %

Les emprunts garantis ont augmenté de 18,3 millions de dollars, sur la base du montant net, entre 2016 et 2017. Ce résultat s'explique par un financement additionnel de 12,5 millions de dollars obtenu pour financer un projet de mise en valeur entrepris à l'un des immeubles du portefeuille ainsi que par un produit additionnel de 13,6 millions de dollars tiré de la conversion d'un emprunt à terme à taux fixe en facilité de crédit. Ces montants ont été neutralisés en partie par des remboursements réguliers de 7,8 millions de dollars sur les emprunts à terme. Les emprunts garantis ont augmenté de 10,8 millions de dollars, sur la base du montant net, entre 2015 et 2016 suivant un financement par emprunt de 19,0 millions de dollars contracté pour l'immeuble acquis, ce qui a été atténué par les remboursements réguliers de 8,2 millions de dollars sur les emprunts à terme.

Le 12 mars 2018, le portefeuille a procédé à l'achat d'une réduction de taux d'intérêt sur ses emprunts à terme comportant un principal impayé de 125,3 millions de dollars, pour un montant de 10,5 millions de dollars, abaissant grandement le taux d'intérêt sur ces emprunts à terme à compter du 1^{er} mai 2018. Le taux moyen pondéré antérieur sur ces emprunts à terme était de 4,42 % alors que le nouveau se situe à 3,21 %, ce qui se traduit par une économie annuelle attendue d'environ 1,5 million de dollars en intérêts. Le graphique suivant illustre l'incidence de l'achat d'une réduction de taux d'intérêt.



Les emprunts garantis que contracte le portefeuille à l'égard de ses immeubles prennent la forme d'emprunts à terme et d'une facilité de crédit. Au 31 décembre 2017, les taux d'intérêt variaient entre 2,79 % et 5,10 %. L'encours des emprunts vient à échéance entre juin 2018 et juillet 2030. Le portefeuille 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. Au 31 décembre 2017, les emprunts venaient à échéance comme suit :



Le portefeuille contracte des emprunts à terme portant intérêt à taux fixes pour des périodes prolongées. Une grande part des emprunts du portefeuille porte intérêt à taux fixes pour une période de six à dix ans, soit jusqu'à ce qu'ils doivent être renouvelés. Un emprunt à terme doit être renouvelé à un taux de 4,88 % en 2018 alors que la facilité de crédit de 50,0 millions de dollars devrait être remplacée par un emprunt à terme.

L'amortissement résiduel des emprunts à terme de presque tous les immeubles du portefeuille est de plus de 20 ans; l'amortissement est réparti presque également dans deux catégories, soit de 20 à 30 ans et plus de 30 ans. Les besoins en trésorerie du portefeuille sont à la fois stables et prévisibles pour ce qui est des remboursements sur le principal.

Dans le tableau ci-dessous, on y présente un calendrier des remboursements sur le principal des emprunts garantis, précisément les emprunts à taux variables et à taux fixes au 31 mars 2018.

	Taux fixe		Taux variable		Amortissement prévu du principal	Total des emprunts garantis	Taux d'intérêt moyen pondéré
	Principal prévu au contrat	Taux d'intérêt moyen pondéré	Principal prévu au contrat	Taux d'intérêt moyen pondéré			
Échéance des emprunts hypothécaires							
2018	10 588 \$	3,45 %	50 000 \$	3,42 %	6 349 \$	66 937 \$	3,45 %
2019	21 663	3,36 %	—	—	8 465	30 128	3,36 %
2020	—	3,36 %	—	—	8 414	8 414	3,36 %
2021	—	3,36 %	—	—	8 695	8 695	3,36 %
Par la suite	286 088	3,21 %	—	—	36 919	323 007	3,21 %
	318 339 \$	3,35 %	50 000 \$	3,42 %	68 842 \$	437 181 \$	3,35 %
Coûts du financement par emprunt non amorti, déduction faite des primes et escomptes						(11 767)	
Valeur comptable						425 414 \$	

On entend par emprunt à taux variable une facilité de crédit servant à financer les activités de construction dans le cadre d'un projet de réaménagement. Le portefeuille compte remplacer cette facilité de crédit existante par une nouvelle facilité de crédit et apporter d'autres modifications aux emprunts garantis. Quant à l'emprunt à taux fixe, il représente les paiements de principal relatifs aux remboursements sur l'emprunt à terme. Selon l'encours en date du 31 décembre 2017, une proportion d'environ 17 % de l'emprunt à taux fixe du portefeuille viendra à échéance au cours des cinq prochaines années tandis que les 83 % restants correspondent à des emprunts à terme à taux fixes assortis d'échéances plus longues.

La juste valeur des emprunts garantis du portefeuille 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 2017, les taux actuels du marché, majorés des écarts ajustés en fonction du risque, allaient de 2,42 % à 3,99 % (de 1,84 % à 3,79 % en 2016; de 1,67 % à 3,48 % en 2015; de 1,97 % à 3,71 % au 1^{er} janvier 2015). Les emprunts sont garantis par des biens immobiliers. Aux 31 décembre 2017, 2016 et 2015, la société mère se conformait à l'ensemble des clauses restrictives de nature financière en ce qui a trait à ses dettes.

Partie VI : Jugements et estimations comptables critiques

Jugements critiques lors de l'application des méthodes comptables

Les jugements critiques posés lors de l'application des méthodes comptables du portefeuille qui pourraient avoir l'incidence la plus importante sur les montants présentés dans les états financiers détachés combinés sont décrits ci-après.

i) *Immeubles de placement*

Lors de l'application de la méthode préconisée par le portefeuille en ce qui a trait aux immeubles de placement, un jugement est posé dans le but de déterminer si certains coûts se greffent à la valeur comptable d'un immeuble de placement. On recourt également au jugement pour déterminer l'étendue et la fréquence des évaluations indépendantes dans le but d'estimer la juste valeur.

ii) *Comptabilisation des acquisitions*

Le portefeuille évalue si une transaction d'acquisition doit être comptabilisée comme une acquisition d'actifs ou comme un regroupement d'entreprises aux termes de l'IFRS 3, *Regroupements d'entreprises*, (l'« IFRS 3 »). Cette évaluation requiert que la direction exerce son jugement afin de déterminer si les actifs acquis et les passifs repris constituent une entreprise au sens de l'IFRS 3 et si l'ensemble intégré d'activités, y compris les entrées et les processus acquis, est susceptible d'être exploité et géré comme une entreprise et si le portefeuille obtient le contrôle de l'entreprise.

iii) *Impôt sur le résultat*

Les lois en matière d'impôt sur le résultat peuvent être assujetties à une interprétation et en ce qui a trait à la charge d'impôt comptabilisée, le portefeuille doit poser un jugement pour déterminer le montant des impôts exigible et différé.

iv) *États financiers détachés combinés*

D'importants jugements doivent être posés lors de l'établissement des états financiers détachés combinés. La nature inhérente des états financiers détachés combinés fait en sorte que l'on doit faire appel au jugement au moment de séparer les montants de la société mère. Il y a un certain nombre de montants partagés et combinés pour lesquels on doit poser un jugement au moment de la séparation dans le cadre de la préparation des états financiers détachés combinés car, par le passé, ces montants n'ont pas toujours été présentés ou contrôlés de façon distincte.

Le jugement posé dans le but d'identifier les charges liées aux immeubles de la société mère et de les répartir au portefeuille pour refléter des dépenses raisonnables qui doivent être nécessairement engagées pour exploiter le portefeuille, constitue un élément important spécifique dont on doit tenir compte.

Estimations et hypothèses comptables critiques

Le portefeuille formule des estimations et des hypothèses qui ont une incidence sur la valeur comptable des actifs et des passifs et sur le montant présenté des produits pour la période. Les résultats réels pourraient être différents de ces estimations. Les estimations et les hypothèses que le portefeuille considère comme étant critiques se rapportent à l'évaluation des immeubles de placement, à l'estimation de l'impôt différé et à la répartition des charges générales et administratives.

i) *Immeubles de placement*

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

ii) *Impôt sur le résultat*

Les lois en matière d'impôt sur le résultat peuvent être assujetties à une interprétation et la charge d'impôt comptabilisée par le portefeuille reflète l'interprétation qu'il fait des lois fiscales pertinentes. Le portefeuille est également tenu d'estimer la date à laquelle les différences temporaires se résorberont entre le bénéfice comptable et le bénéfice imposable et de déterminer le taux approprié à appliquer au moment de calculer l'impôt différé.

iii) *Charges générales et administratives*

Les charges générales et administratives sont affectées au portefeuille pour tenir compte des membres du personnel intervenant directement dans la gestion du portefeuille. La répartition de ces coûts est estimée en fonction du nombre de membres du personnel affectés à la gestion du portefeuille et au temps qui y est consacré.

Partie VII : Gestion des risques

Il existe des risques économiques associés au fait de détenir le portefeuille. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque » présentée ailleurs dans le prospectus. Par ailleurs, le portefeuille est exposé aux risques suivants :

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.

i) *Risque de taux d'intérêt*

Le portefeuille est exposé au risque de taux d'intérêt que posent ses passifs financiers à taux variables. En outre, les emprunts à taux fixe du portefeuille l'exposent à un risque de taux d'intérêt en raison de l'obligation prévue de refinancer ces emprunts au cours de l'année où ils arrivent à échéance ou peu de temps après.

Le portefeuille 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.

Au 31 décembre 2017 et au 31 mars 2018, le portefeuille disposait d'une facilité de crédit à taux variable de 50 000 \$ qui avait été entièrement utilisée (néant en 2016; néant en 2015; néant au 1^{er} janvier 2015). Une variation de 1 % des taux d'intérêt en vigueur pourrait avoir une incidence de 500 \$ sur les charges d'intérêts annualisées (néant en 2016; néant en 2015; néant au 1^{er} janvier 2015).

ii) *Risque de change*

La monnaie de présentation des états financiers du portefeuille est le dollar canadien. Comme le portefeuille exerce ses activités au Canada, les transactions commerciales qu'il réalise en monnaies étrangères sont limitées voire inexistantes. Le portefeuille n'est donc pas exposé à un risque de change important.

iii) *Autre risque de prix*

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

Le portefeuille n'est pas exposé à un autre risque de prix important puisqu'il ne détient pas une quantité importante de titres de capitaux propres ou de marchandises.

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 risques estimés en matière de recouvrement.

Le portefeuille exerce ses activités de location résidentielle à Ottawa, dans la région du Grand Toronto, à Edmonton et à Calgary. En raison de la nature des activités, un grand nombre de locataires paient chaque mois un loyer peu élevé. Le portefeuille 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.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que le portefeuille 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.

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

Partie VIII : Modifications de méthodes comptables

Adoption de normes comptables

Le portefeuille a adopté les modifications de la Norme comptable internationale (*International Accounting Standard* ou « IAS ») 7, *Tableau des flux de trésorerie*, et de l'IAS 12, *Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes*, depuis le 1^{er} janvier 2017. L'adoption de ces normes modifiées n'a eu aucune incidence importante sur le portefeuille.

Le portefeuille a adopté l'IFRS 9, *Instruments financiers*, l'IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*, et l'IAS 40, *Transferts d'immeubles de placement* depuis le 1^{er} janvier 2018. L'adoption de ces normes comptables n'a entraîné aucune modification importante dans les états financiers détachés combinés. Cependant, des dispositions additionnelles relatives aux informations à fournir ont dû être appliquées à la suite de l'adoption de ces normes.

Modifications futures de normes comptables

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

- i) L'IFRS 16, *Contrats de location*, s'applique au portefeuille à compter du 1^{er} janvier 2018. Le portefeuille examine la norme et les contrats de location sous-jacents pour déterminer l'incidence potentielle, le cas échéant.

Il n'y a aucune autre modification aux normes ou interprétations comptables en vertu des IFRS qui pourrait avoir une incidence significative sur les états financiers détachés combinés du portefeuille.

Partie IX : Situation de trésorerie, sources de financement, engagements contractuels et autres informations à fournir

Situation de trésorerie et sources de financement

Le portefeuille n'est doté d'aucune structure du capital formelle et, par conséquent, il ne peut être comparé à plusieurs entités inscrites en bourse composant son groupe de référence.

Le portefeuille a généré de solides flux de trésorerie servant à financer ses activités courantes et à maintenir des liquidités au moyen de paiements réguliers de principal et d'intérêts. Le ratio de la dette totale sur les capitaux propres fournit la capacité

additionnelle nécessaire pour le financement supplémentaire des immobilisations. Le portefeuille échelonne l'échéance sur ses emprunts garantis et équilibre les taux d'intérêt au moyen d'instruments à taux fixes et variables. Il n'est en défaut sur aucun arrangement.

Au 31 décembre 2017, le calendrier de remboursements, incluant les emprunts garantis et les intérêts, ainsi que le montant afférent aux dépôts de garantie des locataires remboursables sont présentés dans le tableau suivant :

	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
Emprunts à terme et facilité de crédit	68 734 \$	29 806 \$	8 104 \$	8 400 \$	324 185 \$	439 229 \$
Intérêts	15 575	13 758	12 677	12 381	47 762	102 153
Dépôts de garantie des locataires remboursables	170	—	—	—	—	170
	84 479 \$	43 564 \$	20 781 \$	20 781 \$	371 947 \$	541 552 \$

Les dépôts de garantie des locataires remboursables s'entendent des dépôts de garantie que paient les locataires.

La société mère se conformait à l'ensemble des clauses restrictives se rapportant au portefeuille pour chacun des trois exercices clos les 31 décembre 2017, 2016 et 2015.

	31 mars 2018	31 décembre 2017	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Flux de trésorerie				
Activités d'exploitation	(873) \$	30 713 \$	21 843 \$	18 605 \$
Activités de financement	6 751	(1 958)	53 591	45 566
Activités d'investissement	(5 878)	(28 755)	(75 434)	(64 171)
	—	—	—	—

Les activités d'exploitation sont financées au moyen d'entrées nettes de trésorerie que génèrent les activités de location. Ces flux de trésorerie sont tirés d'activités rentables et s'accroissent grâce aux immeubles additionnels qui facturent des loyers plus élevés et à une utilisation plus judicieuses des ressources du bilan. La hausse de 8,9 millions de dollars entre 2016 et 2017 et de 3,2 millions de dollars entre 2015 et 2016 des flux de trésorerie est attribuable aux variations du fonds de roulement et le reliquat provient de résultats d'exploitation solides. Les entrées nettes de trésorerie liées aux activités de financement ont progressé en raison du produit tiré des emprunts garantis, ce qui a été neutralisé par des placements dans des actifs nets, reflet des transactions en trésorerie, de l'investissement net dans des montants de parties liées et de transactions en trésorerie conclues avec la société mère agissant à titre de banque auprès du portefeuille. Les sorties nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement englobent les investissements dans des immeubles de placement au moyen d'acquisitions ou d'améliorations aux immobilisations. Les flux de trésorerie pour le trimestre clos le 31 mars 2018 ont diminué en raison des besoins additionnels en fonds de roulement et du coût inhérent à l'achat d'une réduction de taux d'intérêt, le tout ayant été atténué par des fonds obtenus auprès de la société mère qui ont été affectés aux améliorations aux immobilisations.

Situation de trésorerie et sources de financement

Le portefeuille ne possède pas de comptes bancaires distincts. Les soldes de trésorerie aux fins des états financiers détachés combinés sont inclus dans les actifs nets. Étant donné que le portefeuille n'est pas une entité juridique, il n'est lié explicitement à aucun contrat et, par conséquent, il n'a aucune obligation qui lui est propre. Pour les périodes présentes dans le cadre du présent rapport de gestion, le portefeuille constitue une composante de la société mère. Cette dernière s'attend à satisfaire à l'ensemble des obligations à mesure qu'elles arrivent à échéance.

De plus, à la réalisation du placement, la FPI devrait avoir contracté une facilité de crédit renouvelable pour permettre de financer ses activités courantes ainsi que la croissance future, principalement au moyen i) de la trésorerie existante, ii) des flux de trésorerie liées aux activités d'exploitation, iii) d'une facilité de crédit renouvelable et iv) d'emprunts liés aux immeubles.

Garanties et arrangements hors bilan

Le portefeuille n'a fourni aucune garantie financière ou autre à MPI, à ses locataires ou à d'autres entités avec lesquelles il transige. Le portefeuille a conclu un arrangement hors bilan pour l'un de ses immeubles dans la région de Toronto aux termes duquel la Ville de Toronto a octroyé un prêt transformable en subvention pour financer des logements abordables dans cet immeuble. Sous réserve du respect de certaines conditions, le portefeuille ne sera pas tenu de faire des remboursements en vertu de l'arrangement. À ce

jour, le portefeuille a satisfait à toutes les conditions relatives à ce prêt transformable en subvention et entend poursuivre dans la même voie. Aucun montant afférent à cet arrangement hors bilan n'a été comptabilisé dans les états financiers détachés combinés.

Le portefeuille détenait un contrat sur indices des prix dans le but de couvrir la variabilité des flux de trésorerie inhérents à un certain contrat de location simple. Le dérivé a été évalué à la juste valeur qui a été estimée en fonction des données d'entrée de niveau 2.

Le portefeuille a choisi de ne pas appliquer la comptabilité de couverture à son contrat sur indices des prix. Ce contrat a été réglé avec la contrepartie en 2017 pour un montant de 426 000 \$ en trésorerie. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, une variation défavorable de la juste valeur de 14 000 \$ (variation défavorable de 360 000 \$ au 31 décembre 2016; variation défavorable de 101 000 \$ au 31 décembre 2015) a été prise en compte dans les charges financières.

Le portefeuille n'interagit avec aucune autre entité devant être prise en compte dans les états financiers détachés combinés et qui aurait une incidence significative sur la situation de trésorerie et les sources de financement du portefeuille.

Acquisitions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le portefeuille a acquis trois immeubles et fait l'acquisition d'un bail foncier d'un immeuble à Toronto pour un coût total de 63,3 millions de dollars, ce qui comprend des coûts de transaction de 1,3 million de dollars. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, le portefeuille a acquis un immeuble pour un coût total de 50,0 millions de dollars (dont des coûts de transaction nominaux).

Événements postérieurs à la clôture

Le 18 mai 2018, la société mère a refinancé un emprunt garanti au moyen de l'achat d'une réduction du taux d'intérêt contractuel. Ainsi, l'emprunt garanti comportant un principal impayé totalisant 27 525 \$, échéant en 2027 et portant intérêt au taux de 5,01 % a été refinancé au nouveau taux de 3,31 %. La société mère a versé un montant de 3 682\$ pour l'achat de la réduction du taux d'intérêt.

Le 22 juin 2018 ou vers cette date, MPI et la FPI concluront une convention de prise ferme en lien avec les transactions envisagées dans le cadre du présent prospectus. Dans le cadre de la clôture, la FPI acquerra indirectement le portefeuille auprès de MPI.

Le 25 juin 2018 ou vers cette date, MPI transférera à la société en commandite sa participation véritable dans les immeubles initiaux. Dans le cadre du transfert, la société en commandite et MPI conclueront une série de transactions ayant trait aux emprunts sous-jacents repris et à la dette conservée, dont le refinancement de la dette nette de 47 013 \$.

Partie X : Sommaire de l'information financière additionnelle pour les huit derniers trimestres

	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2
	2018	2017	2017	2017	2017	2016	2016	2016
Produits	19 871 \$	20 035 \$	20 378 \$	19 593 \$	19 131 \$	19 526 \$	19 092 \$	18 674 \$
Charges d'exploitation	(8 257)	(10 152)	(6 635)	(7 961)	(8 888)	(8 592)	(8 638)	(7 807)
Produits d'exploitation liés aux immeubles	11 614	9 883	13 743	11 632	10 243	10 934	10 454	10 867
Charges générales et administratives	(1 111)	(1 020)	(1 020)	2 871	(1 020)	(1 038)	(1 038)	(1 037)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	5 074	(5 546)	75 742	–	(5 569)	(16)	3 891	–
Charges financières	(4 990)	(4 332)	(4 556)	(3 906)	(4 403)	(4 086)	(4 281)	(4 222)
Bénéfice (perte) avant l'impôt	10 587	(1 015)	83 909	10 597	(749)	5 794	9 026	5 608
Impôt sur le résultat	(2 743)	260	(21 448)	(2 705)	188	(1 487)	(2 316)	(1 439)
Bénéfice net (perte nette)	7 844 \$	(755) \$	62 461 \$	7 892 \$	(561) \$	4 307 \$	6 710 \$	4 169 \$

LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT ET POLITIQUES EN MATIÈRE D'EXPLOITATION

Lignes directrices en matière d'investissement

La déclaration de fiducie prévoit certaines lignes directrices concernant les investissements que la FPI peut faire directement ou indirectement. Après la clôture, les actifs de la FPI pourront être investis uniquement avec l'approbation des fiduciaires et uniquement en conformité avec les restrictions suivantes :

- a) la FPI ne peut investir, directement ou indirectement, qu'au moyen de l'acquisition, la détention, l'aménagement, l'entretien, la restauration, la location, la gestion ou l'exploitation de toute autre façon des participations dans des immeubles productifs de revenus situés au Canada dont les revenus proviennent principalement d'actifs locatifs multirésidentiels et d'actifs accessoires et d'autres activités qui sont compatibles avec les autres lignes directrices en matière d'investissement de la FPI;
- b) malgré toute disposition contraire de la déclaration de fiducie : (i) la FPI ne doit faire aucun investissement ni prendre ou omettre de prendre une mesure qui ferait en sorte que les parts ne constitueraient pas des parts d'une « fiducie de fonds communs de placement » au sens donné à ce terme par la Loi de l'impôt ou ne constitueraient pas des placements admissibles pour les régimes exonérés, et (ii) les fiduciaires doivent s'efforcer de ne faire aucun investissement, de ne prendre aucune mesure ou de n'omettre de prendre aucune mesure qui ferait en sorte que la FPI ne constituerait pas une « fiducie de placement immobilier » pour l'application de la Loi de l'impôt;
- c) la FPI ne peut acquérir une participation dans un seul immeuble (qui, pour plus de certitude, ne doit pas comprendre un portefeuille d'immeubles) si, compte tenu du placement proposé, le coût d'un tel investissement pour la FPI (déduction faite du montant de la dette engagée ou prise en charge à l'égard de ce placement) dépasse 20 % de la VCB au moment de l'investissement;
- d) la FPI peut investir, directement ou indirectement, dans une entente de coentreprise dans le but de détenir des intérêts ou des placements qu'elle a autrement le droit de détenir; toutefois, cette entente de coentreprise doit contenir des modalités qui, de l'avis des fiduciaires indépendants, sont raisonnables du point de vue commercial, notamment des modalités concernant les restrictions applicables à la cession, à l'acquisition et à la vente de la participation de la FPI et d'un coentrepreneur dans l'entente de coentreprise, des dispositions visant à procurer des liquidités à la FPI, des dispositions visant à limiter la responsabilité de la FPI et de ses porteurs de parts envers des tiers et des dispositions visant à prévoir la participation de la FPI à la gestion de l'entente de coentreprise. Pour les besoins des présentes, il faut entendre par « entente de coentreprise » une entente intervenue entre la FPI et une ou plus d'une personne aux termes de laquelle la FPI, directement ou indirectement, entreprend dans l'un des buts indiqués dans les lignes directrices en matière d'investissement de la FPI une opération à l'égard de laquelle elle pourrait détenir son intérêt conjointement, en commun ou d'une autre manière avec d'autres personnes, soit directement, soit par la propriété de titres d'une société par actions ou d'une autre entité;
- e) à l'exception de placements temporaires en espèces, de dépôts auprès d'une banque canadienne ou américaine ou d'une société de fiducie enregistrée sous le régime des lois d'une province du Canada ou d'un État des États-Unis, de titres de créance à court terme d'un gouvernement ou d'effets du marché monétaire échéant moins de un an après leur date d'émission, et sauf dans les circonstances permises par les lignes directrices en matière d'investissement et les politiques en matière d'exploitation de la FPI, la FPI ne peut détenir les titres d'une personne que s'il s'agit d'un placement immobilier (de l'avis des fiduciaires); toutefois, malgré toute disposition contraire de la déclaration de fiducie, mais quoi qu'il en soit sous réserve du paragraphe b) ci-dessus, la FPI pourra détenir des titres d'une personne : (i) acquis dans le cadre de l'exercice, direct ou indirect, de ses activités ou de la détention de ses actifs; ou (ii) dont les activités sont principalement des activités mentionnées au paragraphe a) ci-dessus, pourvu que, dans le cas d'un investissement ou d'une acquisition projeté qui entraînerait la propriété véritable de plus de 10 % des titres en circulation d'un tiers émetteur (l'« **émetteur acquis** »), l'investissement soit effectué afin de procéder par la suite à une fusion ou à un regroupement des activités et des actifs de la FPI et de l'émetteur acquis ou autrement de s'assurer que la FPI exercera un contrôle sur les activités et les affaires de l'émetteur acquis et, pourvu que, nonobstant toute déclaration à l'effet contraire dans la déclaration de fiducie, la FPI peut acquérir des titres auprès d'autres fiducies de placement immobilier ou de sociétés d'exploitation immobilière;
- f) la FPI ne peut pas investir dans des droits ou des intérêts liés à des ressources minérales ou à d'autres ressources naturelles, incluant le pétrole ou le gaz, sauf s'il s'agit de droits ou d'intérêts découlant d'un investissement dans un immeuble;

- g) la FPI ne peut pas investir, directement ou indirectement, dans des entreprises en exploitation sauf :
 - i. si les produits d'exploitation seront principalement liés à la propriété, directe ou indirecte, d'immeubles locatifs multirésidentiels;
 - ii. si cela concerne principalement la propriété, l'entretien, l'aménagement, l'amélioration, la location ou la gestion, directement ou indirectement, d'un immeuble locatif multirésidentiel (dans chaque cas tel qu'il est établi par les fiduciaires);
 - iii. s'il s'agit d'un investissement indirect qui est accessoire à une opération qui satisfait aux critères exposés à l'alinéa (i) ou (ii) ci-dessus;
- h) la FPI ne peut investir dans des terrains non aménagés aux fins d'aménagement que s'il s'agit (i) de terrains pouvant être aménagés ou de terrains contigus aux immeubles existants (y compris les immeubles initiaux) de la FPI aux fins de rénovation ou d'agrandissement des immeubles existants, ou (ii) de l'aménagement de nouveaux immeubles qui deviendront des immobilisations de la FPI, pourvu que la valeur globale des placements de la FPI dans les terrains non aménagés, à l'exclusion des terrains non aménagés en voie d'aménagement, compte tenu de l'investissement proposé ne dépasse pas 10 % de la VCB;
- i) la FPI peut investir dans des prêts, des obligations hypothécaires et des prêts mezzanine (y compris des prêts hypothécaires participatifs ou convertibles) et des effets du même type, dans les cas suivants :
 - i. l'immeuble qui constitue une garantie de ces prêts hypothécaires et d'instruments semblables est un immeuble productif de revenu qui satisfait à toutes les autres lignes directrices de la FPI en matière d'investissement ou un projet d'aménagement d'un nouvel immeuble productif de revenu qui respecterait autrement les autres lignes directrices de la FPI en matière d'investissement;
 - ii. la valeur comptable totale des investissements de la FPI dans ces prêts hypothécaires et instruments semblables, compte tenu de l'investissement projeté, ne dépasse pas 15 % de la VCB;
- j) la FPI peut investir un montant (qui, dans le cas d'un montant investi pour acquérir un immeuble, correspond à son prix d'achat, déduction faite de toute dette contractée ou prise en charge dans le cadre de cet investissement), qui peut atteindre 15 % de la VCB de la FPI, dans des placements qui ne sont pas conformes aux paragraphes a), e), f), h) et i).

Politiques en matière d'exploitation

La déclaration de fiducie prévoit que l'exploitation et les affaires de la FPI après la clôture doivent être menées en conformité avec les politiques énoncées ci-après :

- a) la FPI ne doit pas acheter, vendre, commercialiser ou négocier de contrats à terme de devises ou de taux d'intérêt, sauf aux fins de couverture; dans le contexte des présentes, le terme « couverture » a le sens qui lui est attribué dans le *Règlement 81-102 sur les organismes de placement collectif* adopté par les autorités canadiennes en valeurs mobilières, tel qu'il peut être modifié ou remplacé à l'occasion;
- b)
 - (i) tout document écrit créant une obligation qui consiste en l'octroi d'un prêt hypothécaire par la FPI ou qui comprend l'octroi d'un prêt hypothécaire par la FPI;
 - (ii) dans la mesure où les fiduciaires l'estiment possible et conforme à leur obligation fiduciaire d'agir dans l'intérêt des porteurs de parts, tout document écrit qui constitue, de l'avis des fiduciaires, une obligation importante, devront contenir une disposition ou faire l'objet d'une reconnaissance stipulant que cette obligation ne lie personnellement aucun des fiduciaires, des porteurs de parts, des rentiers ou des bénéficiaires d'un régime dont un porteur de parts est le fiduciaire ou l'émetteur, ni aucun des membres de la direction, des employés ou des mandataires de la FPI, et qu'aucun recours ne peut être exercé, au moyen d'une action en justice ou autrement, contre l'une de ces personnes ou contre leurs biens, mais que seuls les biens de la FPI ou une portion déterminée de ceux-ci sont assujettis à cette obligation; toutefois, la FPI n'est pas tenue de se conformer à cette exigence à l'égard des obligations qu'elle prend en charge au moment de l'acquisition d'un immeuble, mais elle doit déployer tous les efforts raisonnables pour s'y conformer;
- c) la FPI peut procéder à des travaux de construction ou d'aménagement d'un immeuble afin (i) de maintenir les immeubles en bon état ou d'améliorer le potentiel de production de revenus des immeubles dans lesquels la FPI détient une participation, et (ii) d'aménager de nouveaux immeubles qui deviendront des immobilisations de la FPI

par la suite, pourvu que la valeur globale des investissements de la FPI dans des immeubles faisant l'objet d'un aménagement, compte tenu de l'investissement proposé dans la construction et l'aménagement, ne dépasse pas 10 % de la VCB;

- d) le titre de propriété de chaque immeuble doit être détenu et enregistré au nom de la FPI, d'une filiale de la FPI, des fiduciaires ou d'une société par actions ou autre entité détenue en propriété exclusive, directement ou indirectement, par la FPI ou en propriété conjointe, directement ou indirectement, par la FPI et les coentrepreneurs; toutefois, si la propriété foncière ne confère pas un titre de propriété inconditionnelle, la FPI, les fiduciaires ou une société par actions ou une autre entité détenue en propriété exclusive, directement ou indirectement, par la FPI ou en propriété conjointe, directement ou indirectement, par la FPI doivent être titulaires d'un bail foncier conforme à ce qui est approprié dans le cadre du régime de propriété foncière en vigueur dans le territoire en cause;
- e) la FPI ne doit pas contracter ni prendre en charge une dette qui, compte tenu de l'engagement ou de la prise en charge de cette dette, ferait en sorte que la dette totale de la FPI (y compris les parts de catégorie C) représenterait plus de 65 % de la VCB (ou 70 % de la VCB, compte tenu des débentures convertibles);
- f) la FPI ne doit pas garantir directement ou indirectement une dette ou une obligation d'un tiers de quelque nature que ce soit, sauf une dette ou une obligation contractée ou prise en charge par une entité dans laquelle la FPI détient un intérêt, directement ou indirectement, ou par une entité appartenant en propriété conjointe à la FPI et à des coentrepreneurs et qui est exploitée uniquement dans le but de détenir un ou plusieurs immeubles particuliers, si une telle dette, si elle était contractée directement par la FPI, ne ferait pas en sorte que la FPI contreviendrait à ses lignes directrices en matière d'investissement ou à ses politiques en matière d'exploitation. La FPI doit s'efforcer, mais n'y est pas tenue, de se conformer à cette exigence s'il est nécessaire ou souhaitable, tel qu'il est déterminé par les fiduciaires, de le faire afin de faire progresser les initiatives de la FPI permises par la déclaration de fiducie ayant trait à l'acquisition, la disposition ou l'exploitation d'immeubles à l'égard desquels la FPI détient une participation, directement ou indirectement, notamment par l'intermédiaire de coentreprises, sous réserve que, dans le cadre de leur prise de décision, les fiduciaires tiennent également compte de l'alinéa e) des politiques d'exploitation (dans l'hypothèse, uniquement aux fins de la prise de décision, que le montant de l'endettement garanti est inclus dans le calcul de la dette globale, dans la mesure où il n'est pas autrement inclus);
- g) la FPI doit, directement ou indirectement, souscrire et maintenir en vigueur en tout temps des assurances immobilières couvrant sa responsabilité potentielle et la perte accidentelle de valeur de ses actifs pouvant découler des risques, pour les montants, auprès des assureurs, et selon les modalités que les fiduciaires considèrent appropriées, compte tenu de tous les facteurs pertinents, comme les pratiques des propriétaires d'immeubles comparables;
- h) la FPI doit obtenir une évaluation et un levé technique pour chaque immeuble qu'elle a l'intention d'acquérir, dans chaque cas auprès d'un expert-conseil indépendant et chevronné, sauf si les exigences relatives à une évaluation ou à un levé technique font l'objet d'une renonciation par les fiduciaires indépendants;
- i) la FPI doit soit (i) obtenir une évaluation environnementale de site de phase I ou (ii) avoir le droit de se fier à une évaluation environnementale de site de phase I datée d'au moins six mois avant sa réception par la FPI, de chaque immeuble qu'elle veut acquérir et, si le rapport d'évaluation environnementale de phase I recommande une autre évaluation environnementale de site, la FPI doit l'obtenir, dans chaque cas, auprès d'un expert-conseil en environnement indépendant et expérimenté; chaque acquisition est conditionnelle à ce que de telles évaluations soient satisfaisantes pour les fiduciaires.

Pour l'application des lignes directrices en matière d'investissement et des politiques en matière d'exploitation susmentionnées, les actifs, les passifs et les opérations d'une société par actions ou d'une autre entité détenue en propriété exclusive ou partielle par la FPI seront réputés ceux de la FPI sur une base proportionnelle et consolidée. De plus, toute mention, dans les lignes directrices en matière d'investissement et dans les politiques en matière d'exploitation qui précèdent, d'un investissement immobilier sera réputée inclure un investissement dans une coentreprise qui investit dans des biens immeubles.

Modifications apportées aux lignes directrices en matière d'investissement et aux politiques en matière d'exploitation

Conformément à la déclaration de fiducie, toutes les lignes directrices en matière d'investissement énoncées à la rubrique « — Lignes directrices en matière d'investissement » et toutes les politiques en matière d'exploitation figurant aux paragraphes a), c), e), f), g), h) et i) de la rubrique « Politiques en matière d'exploitation » ne peuvent être modifiées qu'avec l'approbation des deux tiers des voix exprimées par les porteurs de parts de la FPI à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin. Les autres politiques en matière d'exploitation peuvent être modifiées avec l'approbation d'une majorité des voix exprimées par les porteurs de parts à une assemblée convoquée à cette fin.

Malgré le paragraphe précédent, si à tout moment, un gouvernement ou un organisme de réglementation compétent à l'égard de la FPI ou d'un immeuble de la FPI doit adopter une loi, un règlement ou une exigence qui est en conflit avec l'une ou l'autre des lignes directrices en matière d'investissement ou des politiques en matière d'exploitation de la FPI qui sont alors en vigueur, ces lignes directrices en matière d'investissement ou ces politiques en matière d'exploitation en conflit seront, si les fiduciaires sur l'avis des conseillers juridiques de la FPI le décident, réputées avoir été modifiées dans la mesure nécessaire pour résoudre tout conflit et, malgré tout élément à l'effet contraire, une telle résolution des fiduciaires ne requerra pas l'approbation préalable des porteurs de parts.

DÉCLARATION DE FIDUCIE

Questions d'ordre général

La FPI est un fonds de placement immobilier à capital variable non constitué en société qui est établi aux termes de la déclaration de fiducie sous le régime des lois de la province de l'Ontario et qui est régie par celles-ci. Même si l'on prévoit que la FPI sera, à la clôture, admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt, elle ne sera pas un « organisme de placement collectif » au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables.

Les parts ne sont pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* et elles ne sont pas assurées en vertu de cette loi ni d'aucune autre loi. Les parts ne constituent pas des actions de la FPI et, bien que les protections, les droits et les recours énoncés dans la déclaration de fiducie soient semblables à ceux prévus en vertu de la LCSA, les porteurs de parts n'ont pas les mêmes droits que les actionnaires d'une société par actions, comme les « droits à la dissidence » qui se rapportent à certaines opérations commerciales et à certains changements fondamentaux, le droit de faire une demande de liquidation ou de dissolution de la FPI à la cour, ou le droit d'instituer un recours pour conduite abusive ou des actions dérivées. En outre, la FPI n'est pas une société de fiducie et, par conséquent, n'est pas enregistrée en vertu d'une loi sur les sociétés de fiducie et de prêt du fait qu'elle n'exerce pas et n'entend pas exercer les activités d'une société de fiducie.

Parts et parts spéciales comportant droit de vote

La FPI est autorisée à émettre un nombre illimité de parts et un nombre illimité de parts spéciales comportant droit de vote. Les parts spéciales comportant droit de vote émises et en circulation peuvent être divisées ou regroupées à l'occasion par les fiduciaires sans préavis ni approbation des porteurs de parts.

Parts

Aucune part ne sera assortie d'un privilège ni n'aura priorité de rang par rapport à une autre part. Chaque part représentera un droit de propriété véritable proportionnel et indivis du porteur de parts dans la FPI et conférera le droit à une voix à toute assemblée des porteurs de parts et le droit de participer au prorata à toutes les distributions faites par la FPI, qu'il s'agisse de distributions du bénéfice net, de gains en capital réalisés nets ou d'autres sommes, et, en cas de dissolution de la FPI, au reliquat de l'actif net de la FPI une fois que toutes les dettes auront été réglées. Une fois émises, les parts seront entièrement libérées et non susceptibles d'appels de versements subséquents et elles seront cessibles. Les parts pourront être rachetées par leur porteur, tel qu'il est décrit à la rubrique « Droit de rachat » et, sauf tel qu'il est prévu ci-après aux rubriques « Participation conservée », « — Émission de parts » et « La société en commandite — Exploitation », les parts ne confèrent aucun autre droit de conversion, droit de rachat au gré du porteur, droit de remboursement au gré de l'émetteur ni droit préférentiel de souscription. Des fractions de part pourraient être émises par suite d'une décision prise par les fiduciaires, mais celles-ci ne conféreront aucun droit de vote à leurs porteurs, sauf si les fractions de part donnent une part ou plus d'une part entière une fois réunies.

Parts spéciales comportant droit de vote

Les parts spéciales comportant droit de vote ne confèrent aucun droit financier dans la FPI ni dans les distributions ou les actifs de la FPI, mais elles confèrent à leurs porteurs une voix par part spéciale comportant droit de vote à toute assemblée des porteurs de parts. Les parts spéciales comportant droit de vote ne peuvent être émises que relativement à des titres échangeables contre des parts, notamment des parts de catégorie B, dans le but d'accorder des droits de vote à l'égard de la FPI aux porteurs de ces titres. Les parts spéciales comportant droit de vote initiales seront émises en même temps que les parts de catégorie B auxquelles elles se rapportent et elles ne seront attestées que par des certificats représentant ces parts de catégorie B. Les parts spéciales comportant droit de vote ne pourront pas être transférées séparément des titres échangeables auxquelles elles sont rattachées et elles seront automatiquement transférées au moment du transfert de ces titres échangeables. Chaque part spéciale comportant droit de vote conférera à son porteur le droit d'exprimer, à une assemblée des porteurs de parts, le nombre de voix correspondant au nombre de parts qu'il peut obtenir lors de l'échange des titres échangeables auxquels ces parts spéciales comportant droit de vote sont rattachées. Après l'échange ou la remise d'une part de catégorie B

contre une part, la part spéciale comportant droit de vote rattachée à cette part de catégorie B sera automatiquement rachetée et annulée sans contrepartie sans aucune autre mesure de la part des fiduciaires, et l'ancien porteur de cette part spéciale comportant droit de vote cessera d'avoir des droits à son égard. Se reporter aux rubriques « La société en commandite — Parts de la société en commandite » et « Participation conservée — Convention d'échange ».

Émission de parts

Sous réserve du droit préférentiel de souscription du porteur de la participation conservée qui est prévu dans la convention relative aux droits des investisseurs, la FPI peut attribuer et émettre de nouvelles parts à l'occasion, de la manière, selon les modalités, pour la contrepartie et à une ou des personnes que déterminent les fiduciaires. Les porteurs de parts n'auront aucun droit préférentiel de souscription aux termes duquel des parts comportant droit de vote supplémentaires ou des titres convertibles en titres de capitaux propres, échangeables ou rachetables contre des titres de capitaux propres de la FPI pouvant être émis seraient d'abord offerts aux porteurs de parts existants, sauf qu'aussi longtemps que le porteur de la participation conservée continue de détenir en propriété véritable, dans l'ensemble, directement ou indirectement, au moins 10 % des parts en circulation (dans l'hypothèse où toutes les parts de catégorie B sont échangées contre des parts), il disposera, sous réserve de certaines exceptions, du droit préférentiel de souscription lui conférant le droit d'acheter des parts supplémentaires, des parts de catégorie B ou d'autres titres émis par la FPI afin de conserver sa participation proportionnelle dans la FPI. Se reporter à la rubrique « Participation conservée — Convention relative aux droits des investisseurs — Droits préférentiels de souscription ». Si les fiduciaires établissent que la FPI ne dispose pas des fonds suffisants pour payer le montant total d'une distribution, le paiement pourra inclure l'émission de parts supplémentaires d'une valeur égale à l'écart entre le montant de cette distribution et les liquidités que les fiduciaires ont alloués pour le paiement de cette distribution.

La FPI peut également émettre de nouvelles parts ou de nouveaux titres échangeables contre des parts (i) à titre de contrepartie dans le cadre de son acquisition de nouveaux immeubles ou actifs, au prix ou selon la contrepartie fixé par les fiduciaires (ou le comité ou les personnes mandatés par les fiduciaires), et (ii) aux termes d'un régime incitatif établi par la FPI, s'il y a lieu, ou aux termes d'un RRD.

La déclaration de fiducie stipule également qu'immédiatement après toute distribution proportionnelle de parts à l'ensemble des porteurs de parts en règlement de toute distribution autre qu'en espèces, le nombre de parts en circulation sera regroupé de sorte que chaque porteur de parts détiendra, après le regroupement, le même nombre de parts qu'il détenait avant la distribution autre qu'en espèces. Dans ce cas, chaque position électronique détenue par le truchement du système ITSC de la CDS (ou chaque certificat, dans la mesure où certains sont délivrés) attestant du nombre de parts avant la distribution autre qu'en espèces est réputée représenter le même nombre de parts après la distribution autre qu'en espèces et le regroupement. Les porteurs non-résidents seront assujettis à la retenue d'impôt canadienne à l'égard de telles distributions et, par conséquent, après le regroupement, ces porteurs de parts non-résidents ne détiendront pas le même nombre de parts. Ces porteurs de parts non-résidents devront déposer les certificats (le cas échéant) représentant leurs parts initiales en échange d'un certificat représentant les parts après le regroupement.

Assemblées des porteurs de parts

La déclaration de fiducie prévoit que des assemblées des porteurs de parts devront être convoquées et tenues dans diverses circonstances, y compris en vue (i) de l'élection ou de la destitution des fiduciaires; (ii) de la nomination ou de la destitution des auditeurs de la FPI; (iii) de l'approbation de modifications apportées à la déclaration de fiducie (sauf de la manière exposée ci-après à la rubrique « Modifications de la déclaration de fiducie »); (iv) de la vente ou de la cession des actifs de la FPI ou de ses filiales (y compris la société en commandite) considérés comme un tout ou essentiellement comme un tout (autrement que dans le cadre d'une restructuration interne des actifs de la FPI ou de ses filiales qui est approuvée par les fiduciaires); (v) du regroupement ou de la fusion de la FPI ou de ses filiales avec une autre entité que la FPI ou l'une de ses filiales ou d'une entente avec l'une d'elles (autrement que dans le cadre d'une restructuration interne approuvée par les fiduciaires); (vi) d'un changement important de la convention de société en commandite, (vii) de la dissolution de la FPI, et (viii) de la délibération de toute autre question que pourraient soulever les fiduciaires ou qui pourrait être dûment soumise à l'assemblée. Les assemblées des porteurs de parts seront convoquées et tenues annuellement, à compter de 2019, en vue de l'élection des fiduciaires et de la nomination des auditeurs de la FPI. Toutes les assemblées des porteurs de parts doivent être tenues au Canada.

Une assemblée des porteurs de parts peut être convoquée en tout temps et à toute fin par les fiduciaires et elle doit être convoquée, sauf dans certaines circonstances, si les porteurs d'au moins 5 % des parts comportant droit de vote alors en circulation le demandent par écrit. Cette demande doit énoncer avec suffisamment de détails l'ordre du jour projeté de l'assemblée. Les porteurs de parts ont le droit d'obtenir la liste des porteurs de parts dans la mesure et selon les modalités qui s'appliquent aux actionnaires d'une société régie par la LCSA.

Les porteurs de parts peuvent assister et voter à toutes les assemblées des porteurs de parts soit en personne soit par procuration. Deux personnes qui assistent à l'assemblée ou qui y sont représentées par un fondé de pouvoir, et qui détiennent ou représentent par procuration au moins 25 % du nombre total de parts comportant droit de vote en circulation, forment le quorum requis pour délibérer de toute question à ces assemblées. En l'absence de quorum à une assemblée dans la demi-heure qui suit l'heure fixée pour la tenue de celle-ci, l'assemblée, si elle a été convoquée à la demande des porteurs de parts, sera annulée; dans les autres cas, l'assemblée sera reportée à une date tombant au moins 14 jours plus tard et sera tenue au lieu et au moment fixés par le président de l'assemblée et, en l'absence de quorum à l'assemblée de reprise, les porteurs de parts qui assistent à l'assemblée, en personne ou par l'entremise d'un fondé de pouvoir, sont réputés constituer le quorum.

Les porteurs de parts spéciales comportant droit de vote auront les mêmes droits que les porteurs de parts d'être informés de la tenue des assemblées des porteurs de parts, d'y assister et d'y participer.

La déclaration de fiducie prévoit qu'une résolution écrite signée par les porteurs de parts détenant un pourcentage des parts comportant droit de vote en circulation équivalant au pourcentage exigé pour voter en faveur de son adoption à une assemblée des porteurs de parts convoquée afin d'approuver cette résolution est aussi valide que si elle avait été adoptée à une assemblée des porteurs de parts.

Dispositions relatives au préavis

La déclaration de fiducie comprend certaines dispositions relatives au préavis (la « **disposition relative au préavis** »), qui (i) facilitera le déroulement ordonné et efficace des assemblées générales annuelles ou, au besoin, extraordinaires; (ii) s'assurera que tous les porteurs de parts seront avisés convenablement des nominations des fiduciaires et qu'ils reçoivent suffisamment d'information à l'égard des candidats, et (iii) permettra aux porteurs de parts de faire un vote informé.

À l'exception de ce qui est autrement prévu dans la déclaration de fiducie (y compris à l'égard des droits de mise en candidature consentis au porteur de la participation conservée et de l'obligation que le chef de la direction de la FPI soit nommé afin d'agir en tant que fiduciaire), seules les personnes dont la candidature est proposée par des porteurs de parts conformément à la disposition relative au préavis ou conformément à la convention relative aux droits des investisseurs seront admissibles à l'élection à un poste de fiduciaire. La mise en candidature de personnes en vue de leur élection au sein du conseil des fiduciaires peut être faite pour toute assemblée annuelle des porteurs de parts ou pour toute assemblée extraordinaire des porteurs de parts si l'une des raisons ayant motivé la convocation de l'assemblée extraordinaire était l'élection de fiduciaires : a) par le conseil des fiduciaires ou sous sa directive, y compris au moyen d'un avis de convocation, b) par un ou plusieurs porteurs de parts ou sous leur directive ou à leur demande aux termes d'une demande de la part des porteurs de parts faite conformément à la déclaration de fiducie, ou c) par toute personne (un « **porteur de parts qui propose une candidature** ») A) dont le nom figure, à la fermeture des bureaux à la date de remise de l'avis prévu ci-après et à la date de clôture des registres aux fins de l'avis de convocation à l'assemblée, au registre de la FPI en tant que porteur d'une ou de plusieurs parts comportant droit de vote à l'assemblée ou qui est le véritable propriétaire de parts comportant droit de vote à l'assemblée et B) qui se conforme à la procédure relative aux avis indiquée dans la disposition relative au préavis.

Outre les autres exigences applicables, pour que la candidature d'une personne puisse être soumise par un porteur de parts qui propose une candidature, ce dernier doit avoir fait parvenir aux fiduciaires un avis écrit en bonne et due forme dans les délais impartis.

Pour être donné dans les délais impartis, l'avis du porteur de parts qui propose une candidature doit être remis aux fiduciaires : a) dans le cas d'une assemblée annuelle des porteurs de parts, au moins 30 jours avant la tenue de cette assemblée; toutefois, si la tenue de l'assemblée annuelle des porteurs de parts est convoquée à une date qui tombe moins de 50 jours après la date (la « **date de préavis** ») à laquelle l'avis de convocation est déposé pour cette assemblée ou la date de la première annonce publique de la date de l'assemblée annuelle, selon la première date à survenir, l'avis du porteur de parts qui propose une candidature peut être donné au plus tard à la fermeture des bureaux le dixième (10^e) jour suivant la date de préavis, et b) dans le cas d'une assemblée extraordinaire des porteurs de parts (qui ne constitue pas également une assemblée annuelle) convoquée en vue d'élire des fiduciaires (peu importe qu'elle ait été convoquée à d'autres fins ou non), au plus tard à la fermeture des bureaux le quinzième (15^e) jour suivant le dépôt d'un avis de convocation à cette assemblée extraordinaire des porteurs de parts ou la date à laquelle la date de l'assemblée extraordinaire des porteurs de parts a été annoncée publiquement pour la première fois, selon la première de ces occurrences à survenir. En aucun cas l'ajournement d'une assemblée des porteurs de parts ou l'annonce de la reprise de l'assemblée des porteurs de parts en cas d'ajournement constitue le début d'une nouvelle période pour remettre l'avis du porteur de parts qui propose une candidature, comme il est décrit ci-dessus.

Pour être dûment donné par écrit, l'avis donné aux fiduciaires par le porteur de parts qui propose une candidature doit énoncer : a) quant à chaque personne dont le porteur de parts qui propose la candidature en vue de son élection au poste de fiduciaire : A) les nom, âge, adresse d'affaires et adresse domiciliaire de la personne en plus de confirmer son statut de résident canadien, B) l'occupation principale ou l'emploi de celle-ci, C) la catégorie ou série de parts qu'elle a sous son

contrôle ou qui lui appartiennent en propriété véritable ou à titre de porteur inscrit ou sur lesquelles elle exerce un contrôle ou une emprise à la date de clôture des registres aux fins de l'assemblée des porteurs de parts (si cette date avait alors été communiquée au public et si elle a eu lieu) et à la date de cet avis, et D) tout autre renseignement se rapportant à elle dont la communication serait exigée dans une circulaire de sollicitation de procurations des porteurs de parts dissidents se rapportant à l'élection des fiduciaires en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables (au sens donné à ce terme dans la déclaration de fiducie), et b) quant au porteur de parts qui propose une candidature donnant l'avis, tout contrat, toute procuration, tout arrangement, toute entente ou relation conférant à ce porteur de parts qui propose une candidature un droit de vote à l'égard des parts et tout autre renseignement le concernant dont la communication serait exigée dans une circulaire de sollicitation de procurations des porteurs de parts dissidents se rapportant à l'élection des fiduciaires en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables (au sens donné à ce terme dans la déclaration de fiducie). La FPI peut demander à tout candidat proposé de lui fournir les autres informations qui lui sont raisonnablement nécessaires afin d'évaluer ses compétences, son expérience pertinente ou encore le nombre de parts qu'il détient ou sa participation avec droit de vote dans la FPI, son indépendance ou son absence d'indépendance, de la même manière qui serait exigée pour les candidats proposés par la FPI, ou par ailleurs comme il pourrait être requis en vertu des lois ou des règlements applicables.

Le président de l'assemblée a le pouvoir de décider si une candidature a été faite conformément à la procédure énoncée dans la disposition qui précède et, si une candidature proposée n'est pas conforme à cette disposition, de déclarer que la candidature non conforme est rejetée.

Malgré ce qui précède, le conseil des fiduciaires pourrait, à son entière appréciation, renoncer aux exigences de la disposition relative au préavis.

Droit de rachat

Les parts peuvent être rachetées en tout temps au gré de leurs porteurs sur remise à la FPI d'un avis demandant le rachat correctement rempli et dûment signé, sous une forme que les fiduciaires jugent acceptable (un « **avis de rachat** »), accompagné d'instructions écrites quant au nombre de parts devant être rachetées. Un porteur de parts qui ne détient pas un certificat de parts entièrement nominatif et qui désire exercer le droit de rachat devra obtenir un formulaire d'avis de rachat de son courtier en valeurs mobilières, qui sera tenu de remettre l'avis de rachat rempli à la FPI et à la CDS. Dès réception de l'avis de rachat par la FPI, tous les droits à l'égard des parts déposées en vue de leur rachat sont cédés et leur porteur aura le droit de recevoir un prix par part (le « **prix de rachat** ») correspondant à la moins élevée des valeurs suivantes :

- a) 90 % du « cours de référence » d'une part calculé à la date à laquelle les parts ont été déposées aux fins de rachat (la « **date de rachat** »);
- b) 100 % du « cours de clôture de référence » à la date de rachat.

Pour les besoins de ce calcul, le « cours de référence » d'une part à une date donnée correspondra à l'une des valeurs suivantes :

- a) le cours moyen pondéré d'une part à la bourse ou sur le marché principal où les parts sont inscrites ou cotées aux fins de négociation durant la période de 10 jours de bourse consécutifs se terminant à cette date;
- b) les cours de clôture de référence moyens pondérés d'une part à la bourse ou sur le marché principal où les parts sont inscrites ou cotées aux fins de négociation durant la période de 10 jours de bourse consécutifs se terminant à cette date, si la bourse ou le marché en question ne publie pas l'information nécessaire pour calculer le cours moyen pondéré;
- c) s'il y a eu négociation à la bourse ou sur le marché applicable pendant moins de cinq des 10 jours de bourse, la moyenne simple des cours suivants établis pour chacun des 10 jours de bourse consécutifs se terminant à cette date : la moyenne simple du dernier cours acheteur et du dernier cours vendeur des parts pour chaque jour où il n'y a eu aucune négociation; le cours de clôture des parts pour chaque jour où il y a eu négociation si la bourse ou le marché fournit un cours de clôture, et la moyenne simple des cours extrêmes des parts pour chaque jour où il y a eu négociation si le marché ne fournit que les cours extrêmes des parts un jour donné.

Le « cours de clôture de référence » d'une part pour les besoins des calculs précités à une date donnée correspondra à l'une des valeurs suivantes :

- a) le cours moyen pondéré d'une part à la bourse ou sur le marché principal où les parts sont inscrites ou cotées aux fins de négociation à la date précise, si la bourse ou le marché principal publie l'information nécessaire pour calculer un cours moyen pondéré des parts à la date précise;
- b) le cours de clôture d'une part à la bourse ou sur le marché principal s'il y a eu négociation à la date précise et que la bourse ou le marché principal ne fournit qu'un cours de clôture des parts à la date précise;

- c) la moyenne simple des cours extrêmes des parts à la bourse ou sur le marché principal à la date précise s'il y a eu négociation à la date précise et que la bourse ou le marché principal ne fournit que les cours extrêmes des parts à la date précise;
- d) la moyenne simple du dernier cours acheteur et du dernier cours vendeur des parts à la bourse ou sur le marché principal s'il n'y a eu aucune négociation à la date précise.

Si les parts ne sont pas inscrites ou cotées aux fins de négociation sur un marché public, le prix de rachat sera la juste valeur marchande des parts, laquelle sera établie par les fiduciaires à leur seule appréciation.

Le prix de rachat total payable par la FPI à l'égard de parts remises en vue de leur rachat au cours d'un mois civil donné sera réglé par chèque tiré sur une banque canadienne ou une société de fiducie en monnaie du Canada dans les 30 jours suivant la fin du mois civil au cours duquel les parts ont été déposées en vue de leur rachat; toutefois, le droit des porteurs de parts de recevoir des espèces au moment du rachat de leurs parts est assujéti aux restrictions suivantes : (i) le montant total payable par la FPI à l'égard de ces parts et de toutes les autres parts remises en vue de leur rachat au cours du même mois civil ne doit pas excéder 50 000 \$ (toutefois, les fiduciaires peuvent, à leur gré, renoncer à cette restriction); (ii) à la date où ces parts sont déposées en vue de leur rachat, les parts en circulation doivent être inscrites aux fins de négociation à la cote de la TSX ou négociées ou cotées sur une autre bourse ou un autre marché qui, de l'avis des fiduciaires, à leur gré, fournit des prix représentatifs de la juste valeur marchande des parts; (iii) la négociation normale des parts ne doit pas être suspendue ou interrompue sur une bourse à la cote de laquelle les parts sont inscrites (ou, si elles ne sont pas inscrites à la cote d'une bourse, sur un marché sur lequel les parts sont cotées en vue de leur négociation) à la date de rachat ou pendant plus de cinq jours de bourse au cours de la période de 10 jours de bourse commençant immédiatement avant la date de rachat, et (iv) le rachat des parts ne doit pas entraîner la radiation des parts de la cote de la bourse principale à laquelle elles sont inscrites.

Les espèces payables au moment du rachat de parts seront versées au prorata à tous les porteurs de parts qui déposent des parts en vue de leur rachat au cours d'un mois. Si le porteur de parts n'a pas le droit de recevoir des espèces au moment du rachat de parts en raison de l'une ou l'autre des restrictions susmentionnées, le solde du prix de rachat de ces parts sera alors acquitté et réglé, sous réserve des approbations des organismes de réglementation applicables, au moyen d'une distribution en nature en faveur de ce même porteur de parts de billets de rachat, de titres d'une filiale de la FPI ou d'un autre bien de la FPI, selon ce qui peut être déterminé par les fiduciaires, à leur entière appréciation. En cas de distribution de billets de rachat, chaque billet de rachat ainsi distribué en faveur du porteur de parts qui dépose des parts en vue de leur rachat doit être d'un capital de 100 \$ ou d'une valeur différente établie par les fiduciaires. Aucune fraction de billet de rachat ne sera distribuée et si le nombre de billets de rachat devant être reçus au rachat des parts d'un porteur devait comprendre une fraction, ce nombre sera alors arrondi à la baisse au nombre entier le plus près. Les fiduciaires pourraient déduire ou retenir de tous les paiements ou de toutes les distributions payables à un porteur de parts aux termes de la déclaration de fiducie tous les montants que la loi lui permet de conserver. Lorsqu'elle effectuera une distribution en nature au moment du rachat de parts d'un porteur de parts, la FPI entend attribuer à ce porteur de parts le gain en capital et les revenus réalisés par la FPI dans le cadre de cette distribution. Se reporter à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».

Il est prévu que le droit de rachat décrit ci-dessus ne sera pas le principal mécanisme employé par les porteurs de parts pour procéder à la disposition de leurs parts. Les billets de rachat pouvant être distribués aux porteurs dans le cadre d'un rachat ne seront pas inscrits à la cote d'une bourse ou d'un marché; aucun marché ne devrait être formé pour les billets de rachat et ces titres peuvent être assujéti à une « période de détention » indéfinie ou à toute autre restriction de revente en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables. Les billets de rachat (ou tout autre bien) ainsi distribués ne peuvent constituer des placements admissibles pour des régimes exonérés, selon les circonstances à ce moment.

Achats de parts par la FPI

La FPI peut, à l'occasion, acheter des parts conformément aux lois sur les valeurs mobilières applicables et aux règles prévues par les politiques et instructions applicables des bourses et des organismes de réglementation. Un tel achat constituera une « offre publique de rachat » au sens des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables et il doit être effectué conformément aux exigences applicables de celles-ci.

Offres publiques d'achat

La déclaration de fiducie renferme des dispositions prévoyant que si une offre publique d'achat ou de rachat visant les parts, au sens des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables, est présentée et qu'au moins 90 % des parts (autres que les parts détenues à la date de l'offre publique d'achat par l'initiateur ou les personnes qui ont un lien avec celui-ci ou qui sont membres du même groupe que celui-ci, ou pour le compte de ces personnes) font l'objet d'une prise de livraison et d'un règlement par l'initiateur, ce dernier aura le droit d'acquérir les parts détenues par les porteurs de parts qui n'acceptent pas

l'offre soit, au gré de chaque porteur, selon les modalités offertes par l'initiateur, soit à la juste valeur des parts de ce porteur de parts établie conformément à la procédure prévue dans la déclaration de fiducie.

Système d'inventaire de titres sans certificat

Hormis certaines exceptions, l'inscription des droits sur les parts détenues par l'intermédiaire de la CDS ou de son prête-nom et les transferts de parts ainsi détenues se feront électroniquement en utilisant le système ITSC de la CDS. À la date de clôture, la FPI, par l'intermédiaire de son agent des transferts, remettra par voie électronique les parts inscrites à la CDS ou à son prête-nom. Les parts détenues par l'entremise de la CDS devront être acquises, transférées et déposées aux fins de rachat par l'intermédiaire d'un adhérent de la CDS, ce qui comprend les courtiers en valeurs, les banques et les sociétés de fiducie. Tous les droits des porteurs de parts qui détiennent des parts par l'intermédiaire de la CDS devront être exercés par l'intermédiaire de la CDS ou de l'adhérent de la CDS par lequel les porteurs de parts détiennent ces parts, et tous les paiements ou autres biens revenant aux porteurs de parts seront effectués ou livrés par la CDS ou l'adhérent de la CDS en question. Le porteur d'une part participant au système ITSC ne pourra obtenir de la FPI ou de l'agent des transferts de la FPI un certificat ou un autre instrument attestant ses droits de propriété et autres sur les parts ni, dans la mesure applicable, être inscrit aux registres tenus par la CDS, sauf par l'intermédiaire d'un mandataire qui est un adhérent de la CDS.

La capacité du propriétaire véritable des parts de mettre en gage ces parts ou de prendre toute autre mesure à l'égard de sa participation dans ces parts (sauf par l'entremise d'un adhérent de la CDS) pourrait être limitée du fait qu'il n'existe pas de certificat matériel.

Restrictions en matière de propriété et de transfert

Afin de maintenir son statut de « fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la Loi de l'impôt, la FPI ne doit pas être établie ni maintenue principalement au bénéfice de non-résidents du Canada au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt. De ce fait, en aucun temps (i) un non-résident du Canada et (ii) des sociétés en commandite qui ne sont pas des sociétés en commandite canadiennes ou (iii) une combinaison de non-résidents et de sociétés en commandite (chacun de ces termes ayant le sens qui lui est donné dans la Loi de l'impôt) (les « **non-résidents** ») ne peuvent être propriétaires véritables de plus de 49 % des parts (de base ou pleinement dilué) et les fiduciaires informeront l'agent des transferts de cette restriction. Les fiduciaires peuvent exiger qu'un porteur de parts inscrit leur remette une déclaration relativement aux territoires de résidence des propriétaires véritables des parts immatriculées au nom de ce porteur de parts et quant à la question de savoir si ces propriétaires véritables sont des non-résidents (ou, dans le cas d'une société en commandite, si cette société en commandite est un non-résident). Si les fiduciaires apprennent, par suite de l'obtention de ces déclarations à l'égard de la propriété véritable ou par suite de toute autre enquête, que les propriétaires véritables de 49 % des parts (de base ou pleinement dilué) sont, ou pourraient être, des non-résidents, ou qu'une telle situation est imminente, les fiduciaires pourront en faire l'annonce publique et n'accepteront pas de souscription à l'égard des parts de quelque personne ou société en commandite que ce soit, ni n'émettront ou n'inscriront un transfert de parts en faveur d'une personne ou d'une société en commandite, à moins que la personne ou la société en commandite ne remette aux fiduciaires une déclaration, dont ceux-ci estiment la forme et le fond satisfaisants, selon laquelle la personne ou la société en commandite, selon le cas, n'est pas un non-résident et ne détient pas ces parts au profit de non-résidents. Si, malgré ce qui précède, les fiduciaires concluent que plus de 49 % des parts (de base ou dilué) sont détenues par des non-résidents, les fiduciaires pourront envoyer un avis à ces porteurs non-résidents des parts choisis dans l'ordre inverse de l'ordre d'acquisition ou d'inscription ou de toute autre façon que les fiduciaires pourront considérer comme équitable et pratique, leur demandant de vendre leurs parts ou une partie de celles-ci dans un délai déterminé d'au plus 30 jours. Si les porteurs de parts qui reçoivent un tel avis n'ont pas vendu le nombre de parts indiqué ni fourni aux fiduciaires une preuve satisfaisante du fait qu'ils ne sont pas des non-résidents au cours de cette période, les fiduciaires pourront, pour le compte de ces porteurs, vendre ces parts et, dans l'intervalle, ils suspendront les droits de vote et les droits aux distributions rattachés à ces parts (à l'exception du droit de recevoir le produit net tiré de la vente). Au moment de la vente, les porteurs touchés cesseront d'être les porteurs des parts concernées et leurs droits se limiteront à la réception du produit net tiré de la vente à la remise des certificats, le cas échéant, représentant ces parts. Les fiduciaires n'auront aucune responsabilité à l'égard de la somme reçue dans la mesure où ils agissent de bonne foi. La FPI peut demander à son agent des transferts d'apporter son aide aux fiduciaires en rapport avec ce qui précède. Les parts de catégorie B, qui sont financièrement équivalentes aux parts, ne peuvent pas être transférées à des personnes exclues (notamment des non-résidents). Se reporter à la rubrique « La société en commandite — Transfert des parts de société en commandite ».

Documents d'information et rapports

La FPI fournira aux porteurs de parts les états financiers (y compris les états financiers trimestriels et annuels) et les autres rapports exigés à l'occasion par la déclaration de fiducie et par les lois applicables. Avant chaque assemblée des

porteurs de parts, les fiduciaires fourniront ces documents aux porteurs de parts (avec l'avis de convocation à l'assemblée), comme l'exigent les lois sur les valeurs mobilières et les lois fiscales applicables.

Modifications de la déclaration de fiducie

La déclaration de fiducie peut être modifiée à l'occasion conformément aux modalités qui y sont énoncées. Certaines modifications exigent l'approbation aux deux tiers au moins des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin. D'autres modifications apportées à la déclaration de fiducie exigent l'approbation à la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin. Pour plus de précisions, les voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts incluent les droits de vote rattachés aux parts spéciales comportant droit de vote exercés à cette assemblée.

À l'exception de ce qui est décrit ci-après, les modifications suivantes exigent notamment l'approbation aux deux tiers des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts :

- a) toute modification apportée aux dispositions de modification de la déclaration de fiducie;
- b) l'échange, le reclassement ou l'annulation de la totalité ou d'une partie des parts comportant droit de vote;
- c) l'ajout, la modification ou la suppression des droits, des privilèges, des restrictions ou des conditions rattachés aux parts comportant droit de vote (y compris, pour plus de précisions, la constitution de nouveaux droits ou privilèges rattachés aux parts comportant droit de vote);
- d) toute restriction à l'égard de l'émission, de la cession ou de la propriété des parts comportant droit de vote ou le changement ou le retrait de cette restriction;
- e) la vente ou l'aliénation des actifs de la FPI ou de ses filiales (y compris la société en commandite) considérés comme un tout ou essentiellement comme un tout (autrement que dans le cadre d'une restructuration interne des actifs de la FPI ou de ses filiales (y compris la société en commandite) approuvée par les fiduciaires et qui ne nuit pas aux porteurs de parts, et par la suite de laquelle la FPI détient essentiellement le même niveau de participation, directement ou indirectement, dans ses actifs qu'elle détenait avant la restructuration interne);
- f) la dissolution de la FPI;
- g) le regroupement ou la fusion de la FPI ou de ses filiales avec une autre entité qui n'est pas la FPI ou l'une de ses filiales, ou une entente entre elles (autrement que dans le cadre d'une restructuration interne des actifs de la FPI qui est approuvée par les fiduciaires et qui ne nuit pas aux porteurs de parts);
- h) une modification importante de la convention de société en commandite, y compris, pour plus de précisions, une modification à la convention de société en commandite devant être approuvée aux termes des modalités de celle-ci par : (i) voie de résolution spéciale (au sens donné à ce terme dans la convention de société en commandite) des porteurs de parts de société en commandite de la société en commandite habilités à voter, ou (ii) un consentement unanime des porteurs de parts de société en commandite de la société en commandite;
- i) sauf tel qu'il est décrit aux présentes, la modification des lignes directrices en matière d'investissement et des politiques en matière d'exploitation de la FPI. Se reporter à la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et politiques en matière d'exploitation — Modifications apportées aux lignes directrices en matière d'investissement et aux politiques en matière d'exploitation »;
- j) une modification apportée au paragraphe de la déclaration de fiducie qui stipule que toute modification apportée à la déclaration de fiducie requiert l'approbation aux deux tiers des voix exprimées par tous les porteurs de parts à une assemblée des porteurs de parts ou toute autre modification apportée aux dispositions de modification de la déclaration de fiducie.

Malgré ce qui précède, toute modification entraînant, directement ou indirectement, l'ajout, la résiliation ou la modification de droits, de privilèges, de restrictions ou de conditions à l'égard des parts spéciales comportant droit de vote requiert l'approbation (i) des porteurs de plus de la majorité des parts spéciales comportant droit de vote représentés à une assemblée tenue à cette fin et à laquelle il est voté par scrutin sur cette résolution (ou par résolution écrite s'y substituant), et (ii) des porteurs de plus de la majorité des parts (à l'exception des parts spéciales comportant droit de vote) représentées à une telle assemblée et à laquelle il est voté par scrutin sur cette résolution (ou par résolution écrite s'y substituant).

Malgré ce qui précède, les fiduciaires peuvent, sans l'approbation des porteurs de parts, apporter certaines modifications à la déclaration de fiducie, y compris des modifications :

- a) visant à assurer le respect continu des lois, des règlements, des exigences ou des politiques applicables de toute autorité gouvernementale ayant compétence à l'égard (i) des fiduciaires ou de la FPI; (ii) du maintien du statut de

la FPI à titre de « fiducie de fonds commun de placement » aux termes de la Loi de l'impôt; ou (iii) du placement de parts;

- b) qui, de l'avis des fiduciaires, offrent une protection supplémentaire aux porteurs de parts et ne leur portent pas préjudice;
- c) visant à supprimer tout conflit ou toute incompatibilité dans la déclaration de fiducie ou en vue d'apporter des corrections mineures qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et non préjudiciables aux porteurs de parts;
- d) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables en vue de supprimer des conflits ou des incompatibilités entre l'information fournie dans le présent prospectus et dans la déclaration de fiducie;
- e) de nature mineure ou administrative ou visant à corriger des erreurs typographiques, des ambiguïtés ou des omissions ou des erreurs manifestes, lesquelles modifications, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et ne sont pas préjudiciables aux porteurs de parts;
- f) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables (i) pour s'assurer de continuer à se conformer aux normes IFRS; ou (ii) pour veiller à ce que les parts soient classées comme titres de capitaux propres aux fins des normes IFRS;
- g) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables pour permettre à la FPI de créer un régime d'options d'achat de parts ou un régime d'achat de parts ou d'émettre des parts dont le prix d'achat est payable par versements;
- h) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables pour que la FPI puisse être admissible à un statut particulier ou par suite de changements dans les lois fiscales ou les autres lois ou dans l'interprétation de celles-ci, notamment pour se conformer à la définition de « fiducie de placement immobilier » de la Loi de l'impôt ou pour empêcher la FPI ou l'une ou l'autre de ses filiales d'être assujettie à un impôt en vertu des règles relatives aux EIPD;
- i) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et qui ne nuisent pas aux porteurs de parts afin (i) de créer et d'émettre une ou plusieurs nouvelles catégories de titres privilégiés de capitaux propres de la FPI (chacune d'elles pouvant être constituée de séries illimitées) de rang supérieur aux parts (sur le plan du versement des distributions et en cas de dissolution de la FPI ou de la cessation de ses activités) et/ou (ii) d'annuler les droits de rachat rattachés aux parts et de convertir la FPI en fiducie à capital fixe et à vocation limitée;
- j) visant à créer une ou plusieurs catégories de parts supplémentaires uniquement afin d'accorder des droits de vote aux porteurs d'actions, de parts ou d'autres titres susceptibles d'être échangés contre des parts donnant à leur porteur le droit d'exercer un nombre de voix ne dépassant pas le nombre de voix afférentes aux parts contre lesquelles les actions, les parts ou les autres titres peuvent être échangés, en lesquelles ils peuvent être convertis, mais qui ne donnent pas à leur porteur de droit à l'égard des biens ou du revenu de la FPI, à l'exception du rendement du capital;
- k) à toute fin (sauf une question à l'égard de laquelle un vote des porteurs de parts est expressément requis) qui, de l'avis des fiduciaires, n'est pas préjudiciable aux porteurs de parts et est nécessaire ou souhaitable.

Sous réserve que le porteur de la participation conservée a la propriété véritable d'au moins 10 % des parts émises et en circulation, après dilution, toute modification apportée à la déclaration de fiducie qui a une incidence sur le droit du porteur de la participation conservée de nommer certains fiduciaires de la FPI nécessitera l'approbation écrite préalable du porteur de la participation conservée. Se reporter aux rubriques « Participation conservée — Convention relative aux droits des investisseurs — Droit de mise en candidature » et « Fiduciaires et membres de la haute direction de la FPI ».

LA SOCIÉTÉ EN COMMANDITE

Questions d'ordre général

La société en commandite est une société en commandite constituée sous le régime des lois de la province de l'Ontario et qui sera régie conformément aux modalités de la convention de société en commandite. La société en commandite détiendra, directement ou indirectement, la propriété véritable de tous les immeubles initiaux et, après la clôture, elle détiendra, exploitera et louera des actifs immobiliers et exercera toutes les activités connexes et s'y rattachant. Le commandité sera une société constituée sous le régime des lois de la province de l'Ontario détenue en propriété exclusive par la FPI et les commanditaires de la société en commandite seront la FPI, le porteur de la participation conservée et le porteur de parts de catégorie C.

Parts de la société en commandite

À la clôture, la société en commandite aura en circulation des parts de catégorie A, qui seront toutes détenues par la FPI, des parts de catégorie B, qui seront toutes détenues par le porteur de la participation conservée, des parts de catégorie C, qui seront toutes détenues par une entité détenue en propriété exclusive et contrôlée par MPI. Le commandité aura une participation de commandité dans la société en commandite (la « **participation de commandité** ») mais aucun certificat ne sera émis pour en attester. Immédiatement après la clôture, les parts de catégorie A devraient représenter environ 37,6 % de la participation de la société en commandite dans la société en commandite (exception faite des parts de catégorie C) et les parts de catégorie B devraient représenter environ 62,4 % de la participation de la société en commandite dans la société en commandite (exception faite des parts de catégorie C) (ou environ 43,2 % et 56,8 % de la participation véritable dans la FPI, respectivement, si l'option de surallocation est exercée en totalité).

Les parts de catégorie B seront, à tous les égards importants, équivalentes d'un point de vue financier aux parts, à raison de une pour une. Conformément aux modalités de la convention de société en commandite, les parts de catégorie B pourront être échangées, à raison de une pour une (sous réserve des rajustements antidilution usuels), à tout moment au gré de leur porteur, sauf si l'échange met en jeu le statut de la FPI en tant que « fiducie de fonds commun de placement » ou de « fiducie de placement immobilier », pour l'application de la Loi de l'impôt, ou s'il fait en sorte ou crée un risque substantiel que la FPI soit assujettie à l'impôt en vertu du paragraphe 122(1)b) de la Loi de l'impôt et sous réserve du respect des conditions qui y sont énoncées.

Les parts de catégorie C ont été conçues afin d'offrir à MPI une participation indirecte dans la société en commandite qui confèrera au porteur de parts de catégorie C le droit de recevoir des distributions prioritaires à celles des porteurs de parts de catégorie A, de parts de catégorie B ou de la participation de commandité d'un montant, s'il est versé, qui devrait suffire (sans montant supplémentaire) à MPI pour régler les sommes payables à l'égard du capital, de l'intérêt ou de tout autre montant dû aux termes de la dette conservée. À titre de garantie supplémentaire à l'égard de la dette conservée, le porteur de parts de catégorie C pourra mettre en gage les parts de catégorie C en faveur des prêteurs de la dette conservée.

Aussi longtemps que des parts de catégorie C seront en circulation, la société en commandite ne pourra à aucun moment sans, mais à tout moment avec, l'approbation des porteurs de la majorité des parts de catégorie C : (i) verser des distributions sur les parts de catégorie A, les parts de catégorie B et la participation de commandité, sauf si les distributions devant être versées sur les parts de catégorie C sont payées en totalité; (ii) offrir d'accepter le retrait des parts de catégorie A ou des parts de catégorie B de la société en commandite; ou (iii) émettre des parts de catégorie C supplémentaires si ce n'est pas à l'intention de Minto, dans chaque cas, sous réserve de certaines exceptions limitées, notamment en lien avec A) les droits de rachat disponibles pour les porteurs de parts, B) un échange des parts de catégorie B aux termes de la convention de société en commandite, et C) le refinancement de la dette conservée. Sauf comme le prescrit la loi ou la convention de société en commandite, et dans certaines circonstances particulières où les droits d'un porteur de parts de catégorie B et/ou d'un porteur de parts de catégorie C sont particulièrement touchés, les porteurs de parts de catégorie B et les porteurs de parts de catégorie C n'auront pas le droit de voter à une assemblée des porteurs de parts de la société en commandite.

Exploitation

L'entreprise et les affaires de la société en commandite seront gérées et contrôlées par le commandité qui sera lié par les lignes directrices en matière de placement et les politiques d'exploitation applicables à la FPI. Les commanditaires n'auront pas le droit de prendre part à la gestion ou au contrôle de l'entreprise et des affaires de la société en commandite. Sauf tel qu'il est prévu ci-après, la société en commandite remboursera au commandité l'ensemble des frais directs qu'il aura engagés dans l'exercice de ses fonctions de commandité de la société en commandite.

Le conseil de la FPI décide de la composition du conseil d'administration du commandité, sous réserve que tous les membres du conseil d'administration du commandité sont des membres du conseil de la FPI et qu'une majorité des administrateurs du commandité sont « indépendants », au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables.

La société en commandite sera exploitée de façon à garantir, dans toute la mesure du possible, la responsabilité limitée des commanditaires. Les commanditaires peuvent perdre leur responsabilité limitée dans certaines circonstances. Si la responsabilité limitée des commanditaires est perdue en raison de la négligence du commandité dans l'acquittement de ses fonctions et de ses obligations aux termes de la convention de société en commandite, le commandité indemniserà le commanditaire visé à l'égard de toutes les réclamations pour lesquelles sa responsabilité n'est pas limitée, comme il est prévu dans la convention de société en commandite. Le commandité n'a pas d'actifs ni de ressources financières d'importance, sauf son droit aux distributions versées par la société en commandite. Par conséquent, cette indemnité pourrait n'avoir qu'une valeur négligeable.

Distributions

Politique en matière de distribution et priorité

Le commandité distribue l'encaisse, pour le compte de la société en commandite, sous réserve des priorités et des autres dispositions décrites ci-après. Le commandité établit chaque mois, mais en aucun cas après le 10^e jour du mois, l'encaisse de la société en commandite provenant de toute source que ce soit et qui n'est pas, selon lui, nécessaire d'affecter aux activités de la société en commandite.

Distributions sur les parts de catégorie C

Les parts de catégorie C ont été conçues afin d'offrir à MPI une participation indirecte dans la société en commandite qui confèrera au porteur de parts de catégorie C le droit de recevoir des distributions prioritaires à celles des porteurs de parts de catégorie A, de parts de catégorie B et de la participation de commandité d'un montant, s'il est versé, qui devrait suffire (sans montant supplémentaire) à MPI pour régler les sommes payables à l'égard du capital, de l'intérêt ou de tout autre montant dû aux termes de la dette conservée. Si la FPI souhaite aliéner un immeuble assujéti à la dette conservée, des distributions de rang prioritaire seront versées sur les parts de catégorie C du montant nécessaire pour acquitter la dette conservée applicable (y compris le remboursement des frais ou des pénalités). Si la FPI souhaite rembourser une portion de la dette conservée, des distributions de rang prioritaire seront versées sur les parts de catégorie C du montant nécessaire pour acquitter la dette conservée (y compris le remboursement des frais ou des pénalités). Si la FPI souhaite accroître la dette conservée, MPI ou une entité dont elle a la propriété exclusive ou sur laquelle elle exerce un contrôle pourra, au gré de MPI, souscrire des parts de catégorie C supplémentaires.

Distributions au commandité

Le commandité, à titre d'unique porteur de la participation de commandité, recevra des distributions prioritaires de la société en commandite correspondant au total : (i) des montants nécessaires pour rembourser au commandité les frais qu'il aura engagés dans le cadre de l'acquittement de ses fonctions et de ses obligations, aux termes de la convention de société en commandite, et (ii) de 0,001 % des liquidités distribuables de la société en commandite (calculé après que le paiement relatif aux parts de catégorie C soit effectué tel que requis), qui devraient être distribuées par le commandité pour le compte de la société en commandite, avant les distributions aux porteurs de parts de catégorie A et de parts de catégorie B, mais après le versement des distributions aux porteurs de parts de catégorie C.

Distributions sur les parts de catégorie A et les parts de catégorie B

Le commandité, pour le compte de la société en commandite, versera des distributions en espèces mensuelles aux porteurs de parts de catégorie A du montant requis pour tenir compte des frais engagés directement par la FPI, tels qu'ils sont établis par le commandité. Les distributions à l'égard des parts de catégorie A au titre des frais engagés par la FPI seront versées avant celles des porteurs de parts de catégorie A et des porteurs de parts de catégorie B, mais après le versement des distributions aux porteurs de parts de catégorie C et de la participation de commandité. De plus, le commandité, pour le compte de la société en commandite, versera des distributions en espèces mensuelles aux porteurs de parts de catégorie A et aux porteurs de parts de catégorie B en fonction des distributions en espèces mensuelles par part payables par la FPI aux porteurs de parts. Les distributions qui seront versées sur les parts de catégorie B correspondront aux distributions que les porteurs de ces parts auraient reçues s'ils avaient détenu des parts plutôt que des parts de catégorie B. Les distributions versées au commandité, à titre de porteur de la participation de commandité, et aux porteurs de parts de catégorie C seront versées avant celles des porteurs de parts de catégorie A et des porteurs de parts de catégorie B.

Répartitions des bénéfices et des pertes

Le revenu ou la perte de la société en commandite aux fins de l'impôt pour un exercice donné sera réparti à la fin de chaque exercice de la manière suivante :

- a) premièrement, au porteur des parts de catégorie C, selon un montant correspondant à la part d'intérêt de la dette conservée payable au cours de l'exercice;
- b) deuxièmement, au commandité en qualité de porteur de la participation de commandité, selon un montant correspondant au total (i) de l'ensemble des montants payés au commandité au titre du remboursement des frais liés à l'acquittement de ses fonctions et de ses obligations aux termes de la convention de société en commandite, et (ii) de l'ensemble des distributions de la société en commandite qu'il a reçues au cours de cet exercice;
- c) troisièmement, (i) aussi longtemps que des parts de catégorie B seront en circulation, au porteur de parts de catégorie B, notamment, pour plus de certitude, le porteur qui devient ou cesse d'être un associé pendant l'exercice

de la société en commandite dans des proportions qui procurent à ce porteur une attribution correspondant approximativement au revenu ou à la perte qu'il constaterait aux fins de la Loi de l'impôt s'il détenait sa participation directement à titre de porteur de parts plutôt qu'indirectement à titre de porteur de parts de catégorie B, et (ii) le solde est attribué à la FPI en qualité de porteur de parts de catégorie A.

Le montant du revenu attribué à un commanditaire pourrait être supérieur ou inférieur au montant en espèces que la société en commandite lui a distribué pour un exercice donné. Si, pour un exercice donné, aucun montant en espèces n'est distribué ou que la société en commandite affiche une perte aux fins de l'impôt, le revenu ou la perte aux fins de l'impôt provenant de chaque source pour cet exercice sera attribué d'abord aux porteurs de parts de catégorie C pour un montant n'excédant pas 1 000 \$ par porteur; le solde, le cas échéant, sera attribué aux porteurs de parts de catégorie A et aux porteurs de parts de catégorie B, en conformité avec la formule susmentionnée.

Transfert des parts de société en commandite

Le transfert des parts de catégorie A, des parts de catégorie B et des parts de catégorie C sera assujéti à plusieurs restrictions, dont les suivantes : (i) l'interdiction de transférer les parts de catégorie A, les parts de catégorie B et les parts de catégorie C à une personne ou à une société en commandite qui est une personne exclue (notamment un non-résident), (ii) l'interdiction de transférer en partie des parts de catégorie A, des parts de catégorie B ou des parts de catégorie C, et (iii) aucun transfert de parts de catégorie A, de parts de catégorie B ou de parts de catégorie C ne sera accepté par le commandité sans qu'un formulaire de transfert, dûment rempli et signé par le porteur inscrit des parts de catégorie A, des parts de catégorie B ou des parts de catégorie C, selon le cas, soit remis à l'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts de la société en commandite. En outre, le cessionnaire de parts de catégorie A, de parts de catégorie B ou de parts de catégorie C doit fournir au commandité tous les autres documents que le commandité peut lui réclamer, remplis, signés et revêtant une forme jugée acceptable par le commandité et lui payer les frais d'administration qu'il exige, le cas échéant. Le cessionnaire d'une part de la société en commandite ne deviendra pas un associé de la société en commandite ni ne sera admis au sein de la société en commandite et il ne sera pas assujéti aux obligations ni ne bénéficiera des droits applicables à un associé décrits dans la convention de société en commandite jusqu'à ce que les conditions susmentionnées soient respectées et qu'il soit inscrit au registre des associés de la société en commandite.

En outre et sous réserve des restrictions susmentionnées, la convention de société en commandite stipule qu'il est interdit au porteur de parts de catégorie B de transférer ces parts de catégorie B autrement que contre des parts, conformément aux modalités de la convention d'échange ou de la convention de société en commandite, sauf si : (i) le transfert est en faveur d'un membre du même groupe que le porteur ou d'une entité familiale Greenberg, (ii) ce transfert n'exigerait pas que le cessionnaire présente une offre aux porteurs de parts en vue d'acquérir des parts selon les mêmes modalités, en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables, si ces parts de catégorie B et toutes les autres parts de catégorie B en circulation étaient converties en parts selon le ratio d'échange alors en vigueur aux termes de la convention d'échange immédiatement avant ce transfert, ou (iii) l'initiateur qui acquiert ces parts de catégorie B présente une offre identique simultanée pour les parts (en termes de prix, de moment, de proportion de titres dont l'acquisition est recherchée et de conditions) et n'acquiert pas ces parts de catégorie B à moins que l'initiateur n'acquière également un nombre proportionnel de parts réellement soumises en réponse à cette offre identique. Certains droits visant le porteur de la participation conservée, à titre de porteur des parts de catégorie B, lesquels droits sont énoncés dans la déclaration de fiducie et la convention relative aux droits des investisseurs, sont propres au porteur de la participation conservée et ne peuvent être cédés à un cessionnaire de parts de catégorie B, autre qu'une entité membre du même groupe ou une entité familiale Greenberg.

En outre et sous réserve des restrictions susmentionnées, la convention de société en commandite stipule qu'aucun porteur de parts de catégorie C ne sera autorisé à transférer ces parts de catégorie C sans le consentement du conseil du commandité, à moins que ce transfert soit fait en faveur d'un membre du même groupe que le porteur ou d'une entité familiale Greenberg ou que ces titres soient donnés à un prêteur en garantie de la dette conservée et/ou en réalisation ultérieure de la garantie par ces prêteurs.

Modifications de la convention de société en commandite

Après la clôture, la convention de société en commandite peut être modifiée avec le consentement préalable des porteurs d'au moins 66⅔ % des parts de catégorie A dont les droits de vote ont été exercés à l'égard de la modification à une assemblée dûment constituée des porteurs de parts de catégorie A ou au moyen d'une résolution écrite des associés qui détiennent au moins 66⅔ % des parts de catégorie A ayant le droit de voter à une assemblée dûment constituée des porteurs de parts de catégorie A, sauf pour certaines modifications qui nécessitent l'approbation unanime des porteurs de parts de société en commandite, notamment : (i) modifier la responsabilité d'un commanditaire, (ii) modifier le droit d'un commanditaire de voter à une assemblée des porteurs de parts de catégorie A, et (iii) transformer la société en commandite de son statut de société en commandite en société en nom collectif.

Le commandité peut également apporter des modifications à la convention de société en commandite sans l'approbation ou le consentement des commanditaires afin de refléter, entre autres : (i) un changement de dénomination de la société en commandite ou de l'emplacement de son établissement principal ou de son siège social, (ii) l'admission, le remplacement, le retrait ou la destitution de commanditaires conformément aux modalités de la convention de société en commandite, (iii) un changement qui, de l'avis du commandité, est raisonnable et nécessaire pour assurer ou maintenir l'admissibilité de la société en commandite à titre de société en commandite dans laquelle les commanditaires bénéficient d'une responsabilité limitée en vertu des lois applicables, (iv) un changement qui, de l'avis du commandité, est raisonnable et nécessaire ou approprié afin de permettre à la société en commandite de tirer parti des modifications apportées à la Loi de l'impôt ou à toute autre loi fiscale ou de ne pas subir les conséquences défavorables de ces modifications à ces lois, (v) la constitution ou l'émission d'une ou de plusieurs nouvelles catégories ou séries de parts de société en commandite supplémentaires de rang supérieur, égal ou inférieur aux parts de catégorie A et aux parts de catégorie B ou aux autres parts de société en commandite, si : A) ces parts de société en commandite supplémentaires sont de rang supérieur aux parts de catégorie A ou aux parts de catégorie B, elles doivent de même se classer avant les parts de catégorie A et les parts de catégorie B, et B) ces parts de société en commandite supplémentaires pourraient être de rang inférieur aux parts de catégorie C ou à d'autres parts de société en commandite de rang égal ou supérieur aux parts de catégorie C sans l'approbation préalable des porteurs de ces parts de société en commandite, ou (vi) un changement visant à modifier ou ajouter une disposition, à supprimer une ambiguïté ou à corriger ou compléter une disposition de la convention de société en commandite qui pourrait être fautive ou incompatible avec toute autre disposition de la convention de société en commandite ou qui est nécessaire pour en assurer la compatibilité avec le présent prospectus. Malgré ce qui précède : (i) aucune modification qui porterait atteinte aux droits et aux obligations du commandité, à titre de commandité, ne peut être apportée sans le consentement du commandité, et (ii) aucune modification qui porterait atteinte aux droits et aux obligations d'autres porteurs de parts de société en commandite ou qui ferait une distinction entre les catégories de commanditaires ne peut être effectuée sans le consentement du porteur ou de la catégorie concerné, notamment les modifications apportées aux restrictions applicables au transfert de parts de catégorie B ou de parts de catégorie C.

En outre, la déclaration de fiducie stipule que la FPI n'acceptera ni n'approuvera de modification importante à la convention de société en commandite sans l'approbation d'au moins les deux tiers des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts de la FPI convoquée à cette fin (ce qui comprend l'exercice des droits de vote rattachés aux parts spéciales comportant droit de vote à cet égard); il est entendu que, pour plus de certitude, la constitution et l'émission d'une ou de plusieurs nouvelles catégories et/ou séries de parts de société en commandite supplémentaires, comme il est envisagé ci-dessus, ne constitue pas une modification importante à la convention de société en commandite.

POLITIQUE EN MATIÈRE DE DISTRIBUTIONS

Le texte qui suit présente les grandes lignes de la politique en matière de distributions de la FPI qui sera adoptée aux termes de la déclaration de fiducie. Cependant, les décisions relatives aux montants distribuables seront prises par les fiduciaires, à leur entière appréciation, aux moments pertinents.

Politique en matière de distributions

La FPI a l'intention d'adopter une politique en matière de distributions, tel qu'il lui est permis de le faire aux termes de la déclaration de fiducie, aux termes de laquelle elle versera aux porteurs de parts et, par l'intermédiaire de la société en commandite, aux porteurs de parts de catégorie B, s'il y a lieu, des distributions en espèces mensuelles proportionnelles qui, au départ, équivaldront annuellement à environ 65 % des FPAEA estimatifs pour la période prévisionnelle. Se reporter aux rubriques « Mesures non conformes aux IFRS », « Rapprochement des prévisions et des mesures non conformes aux IFRS » et « Facteurs de risque ». La direction de la FPI est d'avis que le ratio de distribution des FPAEA de 65 % établi initialement par la FPI devrait lui permettre de combler ses besoins internes en financement tout en lui permettant de soutenir les distributions en espèces prévisibles. Toutefois, sous réserve du respect de la déclaration de fiducie, le ratio de distribution des FPAEA réel sera établi par les fiduciaires à leur entière appréciation. Aux termes de la déclaration de fiducie, le moment et le montant des distributions versées relèvent entièrement des fiduciaires, de même que l'adoption, la modification ou la révocation d'une politique en matière de distributions.

Les porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le dernier jour ouvrable du mois précédant une date de distribution auront le droit de recevoir, à ce jour ouvrable et par la suite, les distributions relatives à ce mois à la date de distribution en question. Il se pourrait que les distributions soient rajustées pour tenir compte des montants payés au cours de périodes antérieures si les FPAEA réels pour ces périodes sont supérieurs ou inférieurs aux estimations établies pour ces périodes. Aux termes de la déclaration de fiducie et conformément à la politique en matière de distribution de la FPI, si la FPI ne dispose pas de liquidités suffisantes pour verser le montant intégral d'une distribution, cette distribution sera réglée, dans la mesure nécessaire, au moyen de parts supplémentaires. Se reporter aux rubriques « Déclaration de fiducie — Parts et parts spéciales comportant droit de vote » et « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».

La première distribution relative à la période allant de la clôture au 31 juillet 2018 sera versée le 15 août 2018; elle s'établira à 0,03196 \$, dans l'hypothèse où la clôture a lieu le 3 juillet 2018. La FPI a l'intention d'effectuer des distributions mensuelles subséquentes d'un montant estimatif de 0,03416 \$ par part à compter du 15 septembre 2018 ou vers cette date.

La capacité de la FPI à effectuer des distributions en espèces et le montant réel qui sera distribué dépendront entièrement des activités et des actifs de la FPI et elle sera assujettie à divers facteurs dont le rendement financier, les obligations aux termes des facilités de crédit applicables et les restrictions sur le paiement des distributions aux termes de ces facilités de crédit advenant un cas de défaut, les fluctuations du fonds de roulement, la durabilité des revenus tirés des immeubles de la FPI et toutes exigences liées aux dépenses en immobilisations. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

Après la clôture, la direction et les fiduciaires de la FPI évalueront régulièrement la possibilité de mettre en place un RRD. Le RRD offrirait aux porteurs de parts la possibilité de choisir de réinvestir automatiquement toutes les distributions en espèces de la FPI dans des parts supplémentaires à un prix par part calculé en fonction du cours de clôture moyen pondéré des parts à la cote de la TSX pour la période de cinq jours de bourse précédant immédiatement la date de distribution pertinente. La décision d'adopter un RRD dépendra de nombreux facteurs, principalement du cours des parts par rapport à la valeur de l'actif net. L'adoption d'un RRD sera assujettie à l'approbation des autorités de réglementation.

Malgré la politique en matière de distributions, les fiduciaires conservent un plein pouvoir discrétionnaire relativement au moment et au montant des distributions.

CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de Goodmans LLP, conseillers juridiques de la FPI, et de Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques des preneurs fermes, le résumé suivant, qui porte sur les principales incidences fiscales fédérales canadiennes en vertu de la Loi de l'impôt, s'applique de façon générale en date des présentes à un souscripteur de parts qui acquiert la participation véritable de parts aux termes du présent prospectus et qui, pour l'application de la Loi de l'impôt et à tous les moments pertinents, est, ou est réputé être, un résident du Canada, traite sans lien de dépendance avec la FPI et chacun des preneurs fermes, ne fait pas partie du même groupe que la FPI ou d'un des preneurs fermes, et détient les parts à titre d'immobilisations (dans la présente rubrique, un « **porteur** »). Dans la plupart des cas, les parts seront des immobilisations pour un porteur pourvu qu'il ne les détienne pas dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise et qu'il ne les ait pas acquises dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme un projet ou une affaire comportant un risque sur le plan commercial. Certains porteurs qui pourraient ne pas être normalement considérés comme détenant leurs parts à titre d'immobilisations pourraient, dans certaines circonstances, avoir le droit de faire le choix irrévocable prévu par le paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt afin que ces titres et tout autre « titre canadien » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) dont il est propriétaire au cours de l'année d'imposition pendant laquelle le choix est fait et pendant toutes les années d'imposition suivantes, réputés être des immobilisations. Les porteurs qui ne détiennent pas leurs parts à titre d'immobilisations devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité en ce qui a trait à leur situation particulière.

Le présent résumé ne s'applique pas à un porteur : (i) qui est une « institution financière » assujettie aux règles d'évaluation à la valeur du marché de la Loi de l'impôt; (ii) dans lequel une participation serait un « abri fiscal déterminé » au sens de la Loi de l'impôt; (iii) qui a choisi de déclarer ses « résultats fiscaux canadiens » dans une devise conformément aux règles de déclaration en « monnaie fonctionnelle » de la Loi de l'impôt; ou (iv) qui a conclu ou conclura un « contrat dérivé à terme » (*derivative forward agreement*), au sens de la Loi de l'impôt, à l'égard des parts détenues par le porteur. Ces porteurs devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour établir quelles sont les incidences fiscales pour eux liées au fait d'acquérir et de détenir les parts et d'en faire la disposition. En outre, le présent résumé ne traite pas du caractère déductible des intérêts pour un acheteur qui a contracté un emprunt pour acquérir des parts dans le cadre du présent placement.

Le présent résumé est fondé sur les dispositions actuelles de la Loi de l'impôt, sur toutes les propositions précises visant la modification de la Loi de l'impôt annoncées publiquement par le ministre des Finances (Canada) ou pour son compte avant la date des présentes (les « **modifications proposées** »), sur l'interprétation que font les conseillers juridiques des politiques administratives et des pratiques de cotisation publiées actuelles de l'ARC et sur une attestation visant certaines questions de fait fournie par un haut dirigeant de la FPI. À l'exception des modifications proposées, le présent résumé ne tient pas compte de modifications apportées à la loi et n'en prévoit pas, qu'il s'agisse de mesures législatives, gouvernementales ou judiciaires, et il ne tient pas compte d'autres législation ou incidences fiscales étrangères fédérales, provinciales ou territoriales. Rien ne garantit que les modifications proposées seront adoptées telles qu'elles sont proposées, si elles le sont.

Le présent résumé est exclusivement de nature générale. Il ne prétend pas être une liste exhaustive de toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes possibles applicables à un placement dans les parts. Les incidences sur le revenu et autres incidences fiscales liées au fait d'acquérir ou de détenir des parts, ou encore d'en faire la disposition, varieront en fonction du statut et de la situation personnels de l'acheteur, notamment sa province ou son territoire de résidence ou l'endroit où il exerce des activités. Le présent résumé ne prétend pas constituer un avis de nature juridique ou fiscal pour un acheteur précis et ne doit pas être considéré comme tel. Les acheteurs devraient consulter

leurs propres conseillers en fiscalité pour obtenir des conseils en ce qui a trait aux incidences fiscales liées à un placement dans les parts à l'égard de leur situation particulière.

Statut de la FPI

Admissibilité à titre de fiducie de fonds commun de placement

Le présent résumé présume que la FPI sera admissible en tout temps à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt et que la FPI choisira valablement, en vertu de la Loi de l'impôt, d'être une fiducie de fonds commun de placement à compter de sa date de constitution. Un membre de la haute direction de la FPI a informé les conseillers juridiques qu'il a l'intention de s'assurer que la FPI respectera les exigences nécessaires pour être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement au plus tard à la clôture du placement et en tout temps par la suite, et de faire le choix nécessaire afin que la FPI soit admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement tout au long de sa première année d'imposition. **Si la FPI n'était pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement en tout temps, les incidences fiscales fédérales canadiennes pourraient différées considérablement et défavorablement de celles décrites ci-après.**

Admissibilité à titre de fiducie de placement immobilier

Le présent résumé est également fondé sur l'hypothèse selon laquelle la FPI ne constituera en aucun temps une « fiducie intermédiaire de placement déterminée », au sens donné à ce terme dans les règles prévues par la Loi de l'impôt applicables aux « fiducies intermédiaires de placement déterminées », aux « sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées » et à leurs investisseurs (les « **règles relatives aux EIPD** »). Les règles relatives aux EIPD prévoient l'imposition de certains revenus de fiducies ou de sociétés de personnes inscrites en bourse qui sont distribués à leurs investisseurs de la même façon que si le revenu avait été produit par l'intermédiaire d'une société par actions canadienne imposable, puis distribué sous forme de dividendes à ses actionnaires. Ces règles ne s'appliquent qu'aux « fiducies intermédiaires de placement déterminées » et aux « sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées » (au sens donné à ces termes dans la Loi de l'impôt) et à leurs investisseurs.

Lorsque les règles relatives aux EIPD s'appliquent, les distributions de « gains hors portefeuille » d'une fiducie intermédiaire de placement déterminée ne peuvent être déduites dans le calcul du revenu net de la fiducie intermédiaire de placement déterminée. En règle générale, les gains hors portefeuille désignent le revenu attribuable aux activités exercées par la fiducie intermédiaire de placement déterminée au Canada ou le revenu (à l'exception de certains dividendes) tiré de biens hors portefeuille (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) ainsi que les gains en capital réalisés à la disposition de « biens hors portefeuille ». La fiducie intermédiaire de placement déterminée doit payer un impôt sur le revenu dont le montant correspond au montant de ces distributions non déductibles en fonction d'un taux essentiellement égal à la combinaison des taux d'imposition fédéral et provincial généraux applicables aux sociétés canadiennes imposables. En règle générale, ces distributions non déductibles versées à un porteur de parts de la fiducie intermédiaire de placement déterminée sont réputées constituer des dividendes imposables versés par une société canadienne imposable au porteur des parts en question. Ces dividendes réputés seront admissibles à titre de « dividendes admissibles » pour l'application des règles de majoration des dividendes et de crédit d'impôt permises en vertu de la Loi de l'impôt pour les particuliers qui résident au Canada ainsi que pour le calcul du « compte de revenu à taux général » ou du « compte de revenu à taux réduit » (au sens donné à ces termes dans la Loi de l'impôt), selon le cas, d'une société résidant au Canada. En général, les distributions versées à titre de remboursement de capital ne seront pas assujetties aux règles relatives aux EIPD.

La FPI ne sera pas considérée comme une fiducie intermédiaire de placement déterminée à l'égard d'une année d'imposition donnée et, par conséquent, elle ne sera pas assujettie aux règles relatives aux EIPD au cours de cette année si elle est admissible à titre de « fiducie de placement immobilier », au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt, pour toute l'année en cause (la « **dispense relative aux FPI** »). La dispense 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. Un membre de la haute direction de la FPI a informé les conseillers juridiques que la FPI a l'intention d'être admissible à la dispense relative aux FPI en 2018 et pour les années suivantes. Toutefois, rien ne garantit que les placements futurs ou les activités éventuelles de la FPI ne feront pas en sorte qu'elle cessera d'être admissible à la dispense relative aux FPI en 2018 ou au cours des années d'imposition futures. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque — Risques liés à l'impôt — Dispense relative aux FPI ».

Des règles similaires s'appliquent de manière à imposer l'équivalent du niveau d'imposition des entreprises à l'égard des gains hors portefeuille des sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées. Ces règles ne s'appliquent toutefois pas à une société en commandite si celle-ci est une « filiale exclue » au sens de la Loi de l'impôt. Se reporter à la rubrique « Imposition de la société en commandite ».

Le reste du présent résumé est assujéti aux règles relatives aux EIPD énoncées ci-dessus et se fonde sur l'hypothèse que la FPI est admissible à la dispense relative aux FPI et que la société en commandite est une filiale exclue en tout temps.

Si la FPI ou la société en commandite devient assujéti aux règles relatives aux EIPD, certaines des incidences fiscales fédérales canadiennes décrites ci-après seraient, à certains égards, considérablement différentes d'une façon défavorable, et les règles relatives aux EIPD pourraient avoir une incidence défavorable importante sur le rendement après impôt pour certains porteurs de parts.

Imposition de la FPI

L'année d'imposition de la FPI correspond à l'année civile. La FPI doit calculer son revenu ou ses pertes pour chaque année d'imposition comme si elle était un particulier résidant au Canada. Pour l'application de la Loi de l'impôt, le revenu de la FPI comprendra, entre autres, les gains en capital imposables nets pour l'année en cause et la quote-part revenant à la FPI du revenu provenant de ses sociétés en commandite sous-jacentes pour l'exercice de ces dernières clos en même temps que l'année d'imposition de la FPI, que ce revenu soit ou non distribué à la FPI au cours de l'année d'imposition.

Dans le calcul de son revenu ou de sa perte, la FPI peut déduire des frais administratifs et d'autres frais courants qu'elle aura engagés pour produire un revenu à partir de ses activités ou de ses biens, pour autant qu'ils soient raisonnables et par ailleurs déductibles, sous réserve des dispositions applicables de la Loi de l'impôt. La FPI peut également déduire les dépenses qu'elle aura engagées en rapport avec l'émission de ses parts, selon la méthode linéaire, sur une période de cinq ans (sous réserve de rajustements pour les années d'imposition abrégées).

La FPI pourra déduire de son revenu imposable pour une année d'imposition les montants, qui n'excèdent pas le montant qui constituerait autrement son revenu pour l'année, qu'elle devra payer aux porteurs de parts au cours de l'année en cause. Un montant sera considéré payable au cours d'une année d'imposition s'il est payé, au cours de l'année, par la FPI à un porteur de parts ou si, au cours de l'année, le porteur de parts a le droit d'exiger le paiement du montant. Les conseillers juridiques ont été avisés par un haut dirigeant de la FPI de l'intention des fiduciaires de rendre payables aux porteurs de parts chaque année des montants suffisants pour que la FPI n'ait généralement pas d'impôt non remboursable à payer en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt. Les conseillers juridiques ont été avisés par un haut dirigeant de la FPI de l'intention des fiduciaires de rendre payables aux porteurs de parts chaque année des montants suffisants pour que la FPI n'ait généralement pas d'impôt à payer en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt. Si la FPI ne dispose pas de liquidités suffisantes pour distribuer ces montants au cours d'une année d'imposition précise, elle versera une ou plusieurs distributions en nature sous forme de parts supplémentaires. Le revenu de la FPI payable au cours d'une année d'imposition aux porteurs de parts sous forme de parts supplémentaires sera généralement déductible par la FPI dans le calcul de son revenu imposable pour l'année en cause.

Une distribution par la FPI de ses biens dans le cadre d'un rachat de parts sera traitée comme une disposition par la FPI de ces biens en échange d'un produit de disposition correspondant à la juste valeur marchande des parts. La FPI réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) correspondant à l'écart entre le produit tiré de la disposition des biens et le prix de base rajusté du bien majoré des frais de dispositions raisonnables.

Les pertes subies par la FPI ne peuvent être attribuées aux porteurs de parts, mais la FPI peut les déduire au cours des années ultérieures, conformément à la Loi de l'impôt. Si la FPI devait normalement être assujéti à l'impôt à l'égard de ses gains en capital nets réalisés imposables pour une année d'imposition, elle aura le droit, à l'égard de cette année d'imposition, de réduire son obligation fiscale en fonction d'un montant établi en vertu de la Loi de l'impôt en fonction du rachat de parts de la FPI au cours de l'année (ou de recevoir un remboursement à cet égard) (le « **remboursement au titre des gains en capital** »). Le remboursement au titre des gains en capital pour une année d'imposition précise pourrait ne pas compenser complètement pour l'obligation fiscale de la FPI pour l'année d'imposition découlant du transfert de biens en espèces aux porteurs de parts demandant le rachat dans le cadre d'un rachat de parts. La déclaration de fiducie prévoit que la totalité ou une partie des gains en capital ou du revenu réalisés par la FPI dans le cadre de ces rachats pourra, au gré des fiduciaires, être traitée à titre de gains en capital ou de revenu versés aux porteurs demandant le rachat et être comptabilisée en tant que gains en capital ou revenus de ces porteurs. Ce revenu ou la tranche imposable du gain en capital ainsi désigné doit être inclus dans le revenu du porteur demandant le rachat (à titre de revenu ou de gains en capital imposables, selon le cas) et sera déduit par la FPI dans le calcul de son revenu.

Imposition de la société en commandite

La société en commandite devrait être admissible à titre de « filiale exclue » à tout moment pertinent, ce qui est censé l'exonérer de l'impôt prévu par la Loi de l'impôt (y compris aux termes des règles relatives aux EIPD). En règle générale, chaque associé de la société en commandite, y compris la FPI, est tenu d'inclure (ou de déduire) dans le calcul de son revenu sa quote-part du revenu (ou de la perte) de la société en commandite pour l'exercice de la société en commandite se terminant à la fin de l'année d'imposition de l'associé, que ce revenu soit distribué ou non à l'associé au cours de l'année d'imposition.

Le caractère déductible des pertes attribuées à un commanditaire pourrait être limité par les règles relatives à la « fraction à risque » prévues par la Loi de l'impôt. À cette fin, le revenu réalisé ou la perte subie par la société en commandite seront calculés pour chaque exercice comme si la société en commandite constituait une personne distincte résidant au Canada. Dans le calcul du revenu ou de la perte de la société en commandite, des déductions peuvent généralement être réclamées relativement aux frais administratifs et autres frais (y compris l'intérêt visant une dette de la société en commandite, s'il y a lieu) engagés pour obtenir un revenu d'une entreprise ou d'un bien, pourvu qu'ils ne constituent pas des immobilisations et qu'ils n'excèdent pas un montant raisonnable. Les immeubles initiaux seront, et certains autres immeubles pourraient être de temps à autre, acquis par la société en commandite avec report d'impôt de sorte que le coût fiscal de ces immeubles sera inférieur à leur juste valeur marchande. Si un ou plusieurs de ces immeubles font l'objet d'une disposition, le gain constaté par la société en commandite à des fins fiscales sera supérieur à celui qu'elle aurait réalisé si elle avait acquis les immeubles à un coût fiscal correspondant à leur juste valeur marchande.

Aux fins des déductions pour amortissement, la fraction non amortie du coût en capital (la « FNACC ») des immeubles initiaux acquis par la société en commandite auprès de MPI correspondra aux montants que la société en commandite et MPI 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, les déductions pour amortissement que la société en commandite peut réclamer pour ces immeubles seront inférieures, et toute récupération des déductions pour amortissement réalisées à la disposition de ces immeubles seront supérieures, à celles qu'elle aurait pu obtenir si elle avait acquis ces immeubles à un coût fiscal correspondant à leur juste valeur marchande.

Les revenus ou la perte de la société en commandite pour un exercice seront attribués aux associés de la société en commandite, y compris la FPI, en fonction de leur quote-part du revenu ou de la perte, comme le prévoit la convention de société en commandite, sous réserve des règles détaillées prévues par la Loi de l'impôt. En règle générale, les distributions versées aux associés (y compris la FPI) en excédent du revenu de la société en commandite pour un exercice entraîneront une réduction du prix de base rajusté des parts de l'associé dans la société en commandite correspondant au montant de l'excédent, comme il est décrit précédemment. Si le prix de base rajusté des parts de la société en commandite d'un commanditaire à la fin d'une année d'imposition représente un montant négatif, l'associé sera réputé avoir réalisé un gain en capital correspondant à ce montant pour l'année en cause et le prix de base rajusté des parts de l'associé dans la société en commandite au début de l'année d'imposition suivante sera alors nul.

Imposition des porteurs

Distributions de la FPI

Un porteur sera habituellement tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition précise la partie du revenu net de la FPI, y compris les gains en capital imposables nets réalisés, qui est payable au porteur au cours de l'année d'imposition en question, que ces montants soient reçus ou non au comptant, en parts supplémentaires ou d'une autre façon. Aucune perte subie par la FPI pour l'application de la Loi de l'impôt ne pourra être attribuée à un porteur ni traitée comme une perte subie par celui-ci.

Pourvu que les choix appropriés soient faits par la FPI, les gains en capital imposables nets réalisés par la FPI qui sont payables à un porteur demeureront des gains en capital imposables pour ces porteurs aux fins de la Loi de l'impôt. La portion non imposable de tout gain en capital net réalisé de la FPI qui est payable à un porteur pour une année ne sera pas incluse dans le calcul du revenu du porteur pour l'année en cause. Tout autre montant en excédant du revenu net de la FPI qui est payable à un porteur au cours d'une année (autrement qu'à titre de produit de disposition des parts ou d'une portion de celui-ci) ne devrait généralement pas être inclus dans le revenu du porteur pour l'année, mais il réduira le prix de base rajusté des parts détenues par ce porteur. Dans la mesure où le prix de base rajusté d'une part serait autrement inférieur à zéro, le porteur sera réputé avoir réalisé un gain en capital correspondant au montant négatif et le prix de base rajusté des parts pour le porteur sera majoré du montant de ce gain en capital réputé réalisé.

Disposition des parts

À la disposition ou la disposition réputée de parts par un porteur, que ce soit dans le cadre d'un rachat ou d'une autre façon, le porteur réalisera généralement un gain en capital (ou subira une perte en capital) correspondant à l'écart entre le produit de disposition (à l'exception de tout montant payable par la FPI qui représente un montant devant normalement être inclus dans le revenu du porteur, tel qu'il est décrit aux présentes) et le prix de base rajusté global des parts du porteur immédiatement avant cette disposition majoré des frais raisonnables liés à la disposition.

Le prix de base rajusté d'une part pour un porteur comprendra généralement toutes les sommes payées par le porteur pour la part, sous réserve de certains rajustements, et pourra être réduit en raison des distributions versées par la FPI en excédent de son revenu net, comme il a été mentionné précédemment. Le coût des parts supplémentaires reçues en guise de

distribution en espèces correspondra au montant du revenu de la FPI distribué dans le cadre de l'émission de ces parts. Pour les besoins du calcul du prix de base rajusté pour un porteur, lorsqu'une part est acquise, on fera la moyenne du prix de la part nouvellement acquise et du prix de base rajusté de l'ensemble des parts détenues par le porteur à titre de biens en immobilisations immédiatement avant cette acquisition. Un regroupement de parts suivant la distribution de parts supplémentaires ne constituera pas une disposition de parts.

Un rachat de parts pour une contrepartie en espèces, des billets de rachat ou pour une contrepartie composée d'autres actifs de la FPI, selon le cas, sera une disposition de ces parts contre un produit de disposition correspondant au montant en espèces en question ou à la juste valeur marchande de ces billets de rachat ou de ces autres actifs, selon le cas, déduction faite de tout revenu ou de tout gain en capital réalisé par la FPI dans le cadre du rachat de ces parts dans la mesure où ce revenu ou ce gain en capital est désigné en faveur du porteur demandant le rachat par la FPI. Les porteurs qui exercent le droit de demander le rachat réaliseront donc un gain en capital, ou subiront une perte en capital, en fonction de l'écart entre le produit de disposition et le prix de base rajusté des parts rachetées. Si le revenu ou les gains en capital réalisés par la FPI dans le cadre de la distribution de biens en nature à l'occasion du rachat de parts ont été désignés en faveur d'un porteur demandant le rachat par la FPI, le porteur sera tenu d'inclure dans son revenu la tranche du revenu ou la tranche imposable du gain en capital ainsi désigné. Le coût de tout bien distribué en nature par la FPI à un porteur à l'occasion du rachat de parts correspondra à la juste valeur marchande du bien en cause au moment de la distribution. Le porteur sera par la suite tenu d'inclure dans son revenu les intérêts ou tout autre revenu tiré du bien, conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt.

Gains et pertes en capital

En vertu de la Loi de l'impôt, la moitié des gains en capital réalisés par un porteur à la disposition de parts et le montant de tout gain en capital net imposable désigné en faveur du porteur par la FPI seront inclus dans le revenu du porteur en tant que gain en capital imposable. La moitié des pertes en capital (une « **perte en capital déductible** ») subies à la disposition d'une part sera déduite des gains en capital imposables réalisés par le porteur au cours de l'année de la disposition, et l'excédent des pertes en capital déductibles par rapport aux gains en capital imposables pourra faire l'objet d'un report sur les trois années d'imposition antérieures ou d'un report sur n'importe quelle année d'imposition ultérieure et pourra être appliqué à l'égard des gains en capital nets imposables de ces années, sous réserve des règles détaillées figurant dans la Loi de l'impôt.

Impôt remboursable

Le porteur qui est une société privée sous contrôle canadien (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) sera assujéti à un impôt remboursable à l'égard de son « revenu de placement total » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) pour l'année, lequel comprendra la totalité ou la quasi-totalité des revenus et des gains en capital payés ou payables au porteur par la FPI et des gains en capital réalisés à la disposition de parts.

Impôt minimum de remplacement

Le porteur qui est un particulier ou une fiducie (à l'exception de certaines fiducies précises) pourrait être assujéti à un impôt minimum de remplacement accru en raison de gains en capital réalisés à la disposition de parts et du revenu net de la FPI qui est payé ou payable, ou réputé payé ou payable, au porteur et qui est désigné comme étant des gains en capital nets imposables.

MODE DE PLACEMENT

Questions d'ordre général

Aux termes d'une convention de prise ferme intervenue entre la FPI, le promoteur et les preneurs fermes, la FPI a convenu de vendre, et les preneurs fermes ont convenu d'acheter, à la clôture, 13 794 000 parts au prix de 14,50 \$ la part, pour une contrepartie brute totale de 200 013 000 \$ au comptant payable à la FPI à la remise des parts. Le prix d'offre des parts a été établi par voie de négociations entre la FPI, le promoteur et les preneurs fermes.

Aux termes de la convention de prise ferme, la FPI a attribué aux preneurs fermes une option de surallocation afin de couvrir la position de surallocation des preneurs fermes, le cas échéant, et à des fins de stabilisation du marché qui en résulte. L'option de surallocation peut être exercée par les preneurs fermes, en totalité ou en partie pendant une période de 30 jours après la clôture et confère aux preneurs fermes le droit d'acheter de la FPI jusqu'à 2 069 100 parts selon les mêmes modalités prévues ci-après (soit environ 15 % du nombre total des parts offertes aux termes des présentes). Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le prix d'offre total sera 230 014 950 \$, la rémunération des preneurs fermes sera 13 225 860 \$ et le produit net revenant à la FPI sera de 216 789 090 \$, respectivement. La FPI affectera le produit net, s'il y a lieu, tiré de

l'émission des parts à l'exercice de l'option de surallocation afin de réduire la participation conservée. Se reporter à la rubrique « Emploi du produit ».

Aux termes de la convention de prise ferme, les preneurs fermes ont convenu, sous réserve du respect de toutes les exigences et de toutes les conditions prévues par la loi, d'acheter non moins de la totalité des parts. La FPI a convenu de verser aux preneurs fermes, en contrepartie de leurs services fournis dans le cadre du placement, une rémunération correspondant à 0,83 \$ par part, ce qui représente 5,75 % du produit brut tiré du placement. La FPI acquittera également la commission des preneurs fermes à l'égard des parts vendues par la FPI si l'option de surallocation est exercée.

Le placement est effectué dans chacune des provinces et chacun des territoires du Canada et aux États-Unis dans le cadre d'un placement visant les acquéreurs institutionnels admissibles qui sont dispensés des exigences d'inscription de la loi des États-Unis intitulée *U.S. Securities Act*, conformément à la *Rule 144A* prise en application de cette loi. Les parts seront offertes dans chacune des provinces et chacun des territoires du Canada par l'entremise des preneurs fermes ou des membres de leur groupe qui sont autorisés à offrir les parts aux fins de vente dans les provinces et les territoires désignés par les preneurs fermes, ou encore par l'entremise des courtiers inscrits désignés par les preneurs fermes. Sous réserve des lois applicables et des restrictions quant au territoire de résidence figurant dans la déclaration de fiducie, les preneurs fermes pourront offrir les parts à l'extérieur du Canada.

La Bourse de Toronto a approuvé conditionnellement l'inscription des parts à sa cote. L'inscription est conditionnelle au respect par la FPI de toutes les exigences de la Bourse au plus tard le 6 septembre 2018. Il n'existe actuellement aucun marché pour la vente des parts et les acheteurs pourraient ne pas être en mesure de revendre les parts achetées dans le cadre du présent prospectus. Cela pourrait avoir une incidence sur l'établissement du prix des parts sur le marché secondaire, sur la transparence et la disponibilité des prix de négociation, sur la liquidité des parts et sur l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

La clôture du placement devrait avoir lieu le 3 juillet 2018 ou à toute autre date dont peuvent convenir la FPI et les preneurs fermes, mais en aucun cas après le 17 juillet 2018.

Toutes les parts vendues dans le cadre du placement pourront être échangées sans restriction ni autre inscription en vertu des lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables.

Les obligations des preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme sont conjointes (et non solidaires), comprennent certaines conditions relatives à la clôture et peuvent faire l'objet d'une renonciation à leur entière appréciation en fonction de leur évaluation de l'état des marchés financiers ainsi que dans certains cas précis. Les preneurs fermes sont toutefois tenus de prendre livraison de la totalité des parts si au moins une part est achetée aux termes de la convention de prise ferme, et d'en régler le prix.

Aux termes de la convention de prise ferme, la FPI et le promoteur ont convenu d'indemniser les preneurs fermes, ainsi que leurs administrateurs, dirigeants, employés et mandataires respectifs à l'égard de certaines responsabilités, y compris les responsabilités civiles en vertu des lois sur les valeurs mobilières canadiennes, et de contribuer aux paiements que les preneurs fermes pourraient être tenus d'effectuer à cet égard.

Dans le cadre de la réalisation du placement, la FPI a convenu avec les preneurs fermes de s'abstenir, directement ou indirectement, pour une période de 180 jours suivant la clôture, sans le consentement préalable écrit du conseil, et de TD et de BMO, pour le compte des preneurs fermes, qui ne peuvent déraisonnablement le refuser ou le retarder, sauf aux fins suivantes : (i) offrir ou émettre une option, un droit ou un bon de souscription visant l'achat, ou autrement transférer ou disposer, de parts, d'instruments financiers ou d'autres titres pouvant être convertis ou échangés en parts ou bien exercés ou rachetés contre des parts, (ii) conclure un swap ou d'autres ententes aux termes desquelles les incidences économiques découlant de la propriété de parts ou de titres pouvant être convertis ou échangés en parts ou bien exercés ou rachetés contre des parts sont transférées à un tiers, en totalité ou en partie, par la remise de parts, d'autres titres, d'une somme en espèces ou autrement, ou (iii) annoncer son intention ou convenir de faire ce qui précède, sauf (w) des opérations en lien avec le placement; (x) aux termes de l'application d'un RRD, s'il y a lieu; (y) l'octroi d'une rémunération fondée sur des titres dans le cours normal des activités aux termes d'un régime de rémunération à base de parts de la FPI en vigueur à la clôture ou auquel TD et BMO auront consentis pour le compte des preneurs fermes, et l'émission de parts à l'exercice, à la conversion, à l'échange, au rachat ou au règlement de titres octroyés aux termes d'un régime de rémunération à base de titres, selon ce qui est autorisé précédemment, et (z) des émissions en faveur des vendeurs, notamment MPI et les membres du même groupe qu'elle, à titre de contrepartie pour les acquisitions d'actifs.

Le porteur de la participation conservée, les fiduciaires et la direction de la FPI ont convenu avec les preneurs fermes de s'abstenir, pendant une période de 18 mois suivant la clôture, directement ou indirectement, sans le consentement préalable écrit du conseil, et de TD et BMO, pour le compte des preneurs fermes, lesquels consentements ne sauraient être refusés ou retardés de manière déraisonnable (i) d'offrir, de vendre, de s'engager à vendre, de garantir, de mettre en gage, d'accorder ou de vendre une option, un droit ou un bon de souscription, ou autrement de prêter, de céder ou d'aliéner de toute autre façon

des parts ou des titres pouvant être convertis ou échangés en parts ou bien exercés ou rachetés contre des parts, dans chaque cas, acquises à la clôture du placement ou relativement à celle-ci; ou (ii) de procéder à des ventes à découvert ou de conclure des opérations de couverture, des swaps ou une autre entente visant à céder à une autre personne, en totalité ou en partie, les incidences économiques découlant de la propriété de telles parts ou de tels titres pouvant être convertis ou échangés en parts ou bien exercés ou rachetés contre des parts, peu importe si l'opération est réglée par la remise de ces parts, d'autres titres, d'une somme en espèces ou autrement; ou (iii) d'annoncer son intention de faire ce qui précède, dans chacun des cas sous réserve de certaines exceptions limitées, notamment des opérations en lien avec le placement (y compris l'option de surallocation), des transferts entre porteurs de parts de catégorie B ou en faveur d'une entité familiale Greenberg, ou aux termes d'offres publiques d'achat présentées à tous les porteurs de parts ou d'opérations d'acquisitions similaires. Se reporter à la rubrique « Emploi du produit ».

Les parts n'ont pas été ni ne seront inscrites en vertu de la Loi de 1933 ou des lois sur les valeurs mobilières d'un État et ne peuvent être offertes ni vendues aux États-Unis à moins d'être inscrites auprès de la Securities and Exchange Commission des États-Unis, sauf dans le cadre d'opérations qui font l'objet d'une dispense des exigences d'inscription de la Loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières d'un État américain applicables. Par conséquent, sauf dans la mesure permise par la convention de prise ferme, les parts ne peuvent être offertes ou vendues aux États-Unis. La convention de prise ferme prévoit que les preneurs fermes pourront offrir de nouveau et vendre de nouveau les parts qu'ils ont acquises conformément à la convention de prise ferme à des acquéreurs institutionnels admissibles aux États-Unis conformément à la *Rule 144A* en vertu de la Loi de 1933. La convention de prise ferme prévoit également que les preneurs fermes offriront et vendront les parts à l'extérieur des États-Unis seulement conformément au Règlement S pris en application de la Loi de 1933. De plus, jusqu'au 40^e jour suivant le commencement du placement, l'offre ou la vente de parts aux États-Unis par un courtier (qu'il participe ou non au placement) pourrait contrevenir aux exigences d'inscription de la Loi de 1933, sauf si cette offre ou cette vente est effectuée en vertu d'une dispense d'inscription de la Loi de 1933.

Chacun des preneurs fermes, autres que Corporation Canaccord Genuity et Financière Banque Nationale Inc., est membre du même groupe que des banques canadiennes ou des institutions financières qui ont consenti un financement hypothécaire et des marges de crédit à MPI et aux membres du même groupe qu'elle d'environ 873,1 millions de dollars au 31 mars 2018, dont des prêts hypothécaires d'environ 137,3 millions de dollars au 31 mars 2018 devraient être pris en charge par la FPI ou la société en commandite, des prêts hypothécaires d'environ 115,2 millions de dollars au 31 mars 2018 devraient inclure la dette conservée et environ 38,7 millions de dollars seront remboursés dans le cadre des refinancements de la dette prise en charge et de la dette conservée. Un financement supplémentaire d'un montant additionnel d'environ 12,9 millions de dollars fera partie de la dette prise en charge. De surcroît, des membres du même groupe que TD et BMO se sont engagés à consentir la facilité de crédit à la FPI à la clôture, aux termes de laquelle la FPI disposera d'un montant d'au plus 150 millions de dollars. Un fiduciaire de la FPI est administrateur d'une banque canadienne dont un preneur ferme est une filiale. Par conséquent, la FPI peut être considérée comme étant un émetteur associé de ces preneurs fermes aux termes des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables. Ces preneurs fermes (ainsi que les banques canadiennes ou les institutions financières membres du même groupe que ces preneurs fermes) ne tireront aucun avantage direct du placement ou du produit tiré de celui-ci, à l'exception de leur quote-part respective des honoraires payables par la FPI aux preneurs fermes. La décision d'effectuer le placement a été prise par la FPI, MPI et les preneurs fermes. Les membres du même groupe que les preneurs fermes, autres que Corporation Canaccord Genuity et Financière Banque Nationale Inc., n'ont pas participé à la décision d'effectuer le placement. MPI a informé la FPI qu'elle se conforme à toutes les modalités importantes du financement hypothécaire et des prêts susmentionnés, qu'il n'y a eu aucune renonciation à un cas de défaut s'y rapportant et qu'il n'y a pas eu de changement défavorable important à la valeur de la sûreté se rapportant à ce financement hypothécaire et ces prêts depuis qu'ils ont été consentis.

Les preneurs fermes proposent d'offrir les parts initialement au prix d'offre. Une fois qu'ils auront déployé des efforts raisonnables pour vendre la totalité des parts au prix d'offre, celui-ci pourra être réduit et modifié à l'occasion, tant qu'il n'excède pas le prix d'offre, et la rémunération touchée par les preneurs fermes sera réduite de la différence entre le prix global payé par les acheteurs de parts et le prix payé par les preneurs fermes à la FPI.

Maintien du cours, positions vendeurs et maintien passif du marché

Dans le cadre du placement, les preneurs fermes pourront, sous réserve des lois applicables, effectuer des opérations de surallocation ou des opérations de stabilisation ou de maintien du cours des parts à des niveaux autres que ceux qui prévaudraient normalement sur le marché, notamment :

- des opérations de stabilisation;
- des ventes à découvert;
- des achats aux fins de couverture de positions créées par des ventes à découvert;

- l'imposition de pénalités de spéculation;
- des opérations de couverture syndicataires.

Les opérations de stabilisation sont des offres ou des achats effectués dans le but de prévenir ou de retarder la chute du cours des parts pendant la durée du placement. Ces opérations peuvent également comprendre les ventes à découvert de parts, soit la vente par les preneurs fermes d'un nombre de parts supérieur au nombre qu'ils sont tenus d'acheter dans le cadre du placement. Les ventes à découvert peuvent être des « ventes à découvert couvertes », qui sont des positions vendeurs d'un montant égal ou inférieur à l'option de surallocation, ou peuvent être des « ventes à découvert non couvertes », soit des positions vendeurs supérieures à ce montant. Les preneurs fermes pourront couvrir toute position vendeur couverte soit en exerçant l'option de surallocation, en totalité ou en partie, soit en achetant des parts sur le marché libre. Les preneurs fermes prendront leur décision en examinant notamment le cours des parts disponibles aux fins d'achat sur le marché libre en comparaison au prix selon lequel ils peuvent acheter des parts dans le cadre de l'option de surallocation.

Les preneurs fermes devront liquider toute position vendeur découverte en achetant des parts sur le marché libre. Une position vendeur découverte est plus susceptible d'être créée si les preneurs fermes veulent éviter que le cours des parts sur le marché libre subisse une pression à la baisse qui pourrait avoir une incidence défavorable sur les acquéreurs des parts. Les positions vendeur découvertes seront visées par l'option de surallocation des preneurs fermes.

En outre, conformément aux règles et aux énoncés de principe de certaines autorités canadiennes en valeurs mobilières, et conformément aux Règles universelles d'intégrité du marché pour les marchés canadiens (les « **RUIM** »), les preneurs fermes ne pourront, en aucun temps au cours de la période du placement, offrir d'acheter ou acheter des parts. Cette restriction comporte toutefois des exceptions si l'offre d'achat ou l'achat n'est pas effectué dans le but de créer la négociation active réelle ou apparente des parts ou de faire augmenter leur cours. Ces exceptions comprennent une offre d'achat ou un achat autorisé par les règles et les règlements des autorités de réglementation applicables et des bourses applicables, y compris les RUIM relatives à la stabilisation des marchés et aux activités de création de marché passif ainsi qu'une offre d'achat présentée pour le compte d'un client si l'ordre n'a pas été sollicité au cours de la période du placement.

En raison de ces activités, le cours des parts pourrait être supérieur au cours qui existerait normalement sur le marché ouvert. Si ces activités sont entreprises, elles pourront être interrompues par les preneurs fermes à tout moment.

Les preneurs fermes pourront effectuer ces opérations sur toutes les bourses où les parts seront inscrites, sur le marché hors cote, ou de toute autre façon.

Système d'inventaire de titres sans certificat (ITSC)

Les souscriptions de parts seront reçues sous réserve de leur rejet ou de leur attribution, en totalité ou en partie, et du droit de clore les registres de souscription à tout moment sans préavis. Le placement sera réalisé conformément au système ITSC. À la clôture, les parts immatriculées au nom de la CDS ou de son prête-nom seront déposées électroniquement auprès de la CDS en utilisant le système ITSC. Le souscripteur qui achète des parts ne recevra qu'un avis d'exécution du courtier inscrit auprès de qui ou par l'entremise duquel il a souscrit des parts et qui est un adhérent de la CDS.

EMPLOI DU PRODUIT

On estime que le produit net tiré du présent placement s'établira à environ 183,8 millions de dollars (212,1 millions de dollars si l'option de surallocation est exercée intégralement), déduction faite de la rémunération des preneurs fermes et des frais estimatifs du présent placement. La rémunération des preneurs fermes et les frais du présent placement seront prélevés sur le produit tiré du présent placement. La FPI utilisera le produit net tiré du placement afin de financer l'acquisition indirecte des immeubles initiaux. Se reporter à la rubrique « L'acquisition ».

La FPI utilisera le produit net, s'il y a lieu, tiré de l'émission des parts à l'exercice de l'option de surallocation afin de réduire la participation conservée.

FACTEURS DE RISQUE

La FPI est confrontée à des risques considérables et variés, dont bon nombre sont inhérents aux activités exercées par la FPI. Le texte qui suit présente certains risques qui pourraient avoir une incidence importante sur la FPI. D'autres risques et impondérables que la FPI ne considère pas importants à l'heure actuelle ou dont la FPI n'a pas connaissance pourraient devenir d'importants facteurs ayant une incidence sur la situation financière et le rendement financier futurs de la FPI. **La concrétisation de l'un ou l'autre des risques décrits ci-après pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les activités, les perspectives, la situation financière, le rendement financier, les flux de trésorerie, la valeur et le rendement des placements de la FPI, la capacité de la FPI d'effectuer des placements futurs et de produire un revenu, la capacité de fidéliser les locataires, d'assurer la location des appartements et d'augmenter les tarifs locatifs ou de les**

maintenir, la capacité de la FPI de louer ou de vendre des immeubles, la capacité de la FPI d'effectuer des distributions aux porteurs de parts, sa capacité de rembourser son capital et de satisfaire ses obligations de payer l'intérêt ou le cours des parts. Les souscripteurs de parts éventuels devraient étudier ces risques avec soin avant d'investir dans les parts.

Facteurs de risque liés au secteur de l'immobilier

Risques liés à la propriété de biens immobiliers et aux revenus en découlant

Le fait d'investir dans le secteur immobilier exposera la FPI à un certain degré de risque. Aucune garantie ne peut être donnée que les activités menées par la FPI seront rentables ou que des flux de trésorerie provenant de l'exploitation seront disponibles aux fins de distribution auprès des porteurs de parts. Étant donné que le secteur immobilier, comme bon nombre d'autres types de placements à long terme, connaît d'importantes fluctuations et des cycles quant à la valeur des biens immobiliers, des conditions propres à certains marchés pourraient entraîner des réductions occasionnelles ou permanentes de la valeur du portefeuille de la FPI. De plus, la FPI peut acheter et/ou vendre des immeubles à des moments où cela n'est guère avantageux. En se spécialisant dans un certain type d'immeubles, la FPI s'expose à tout revers de ce segment du marché immobilier et ne bénéficie pas d'une diversification de son portefeuille par type de propriété. La négociabilité et la valeur du portefeuille de même que le revenu de la FPI dépendront de nombreux facteurs indépendants de la volonté de la FPI, notamment (i) l'évolution de la conjoncture économique générale (tels que la disponibilité, les conditions et les coûts des financements hypothécaires et d'autres types de crédit); (ii) l'évolution de la conjoncture économique locale (tels que des mises à pied, des ralentissements économiques, l'évolution démographique, les caractéristiques du voisinage et d'autres facteurs); (iii) les conditions du secteur immobilier local (tels que l'offre excédentaire d'immeubles ou la réduction de la demande dans le secteur immobilier local); (iv) l'évolution des taux d'occupation; (v) l'attrait des immeubles pour les locataires ou acheteurs éventuels; (vi) la concurrence avec les autres locataires qui disposent de locaux semblables et la concurrence exercée par des acheteurs ou des vendeurs éventuels d'autres immeubles similaires; (vii) la capacité de la FPI à assurer un entretien adéquat à des coûts concurrentiels et la nécessité constante d'améliorer les immobilisations; (viii) la promulgation et la mise en application par des gouvernements de règlements ayant trait à l'utilisation du sol ainsi que de restrictions de zonage, tout comme pour la protection de l'environnement et la sécurité au travail; (ix) la modification des règles gouvernementales et des politiques fiscales; (x) la situation financière des locataires, acheteurs et vendeurs d'immeubles; (xi) l'évolution des taux d'impôt foncier et autres frais d'exploitation; (xii) les fluctuations de taux d'intérêt, ainsi que toute modification de la disponibilité, des coûts et des modalités du financement; (xiii) le contrôle des loyers; (xiv) des pénuries au niveau de l'alimentation en énergie et de l'approvisionnement et leur prix; (xv) divers risques non assurés ou non assurables; (xvi) l'agitation civile; (xvii) des cas de force majeure et des catastrophes naturelles, et (xviii) des actes de guerre et de terrorisme. Si un des immeubles de la FPI devait être exposé à l'un ou l'autre des événements précités, la valeur de ces placements, de même que le rendement qu'ils procurent, pourraient s'en trouver réduits.

Rien ne garantit que les activités de la FPI seront rentables étant donné que les coûts qu'entraînent l'exploitation des immeubles composant son portefeuille, y compris le service de la dette, peuvent s'avérer supérieurs aux revenus locatifs bruts qui en sont tirés, plus particulièrement, étant donné que certaines dépenses liées aux biens immobiliers, tels que les impôts fonciers, le coût des services publics, les frais d'entretien et d'assurance, ont tendance à s'accroître même si la FPI voit les revenus qu'elle tire de tels placements réduits. De plus, rien ne garantit qu'un marché liquide sera disponible pour la vente des immeubles du portefeuille puisque, tel qu'il est indiqué ci-après, les placements dans des biens immobiliers ne sont pas, de façon générale, liquides.

Le succès que connaîtra la FPI dépendra de la disponibilité de placements attrayants et du degré de concurrence livré pour ceux-ci. Les résultats d'exploitation de la FPI seront tributaires de la disponibilité de placements immobiliers éventuels attrayants qui répondent à ses critères d'investissement, ainsi que de la capacité du gestionnaire d'actifs de repérer, d'effectuer, de gérer et de réaliser de tels placements. La FPI pourrait avoir besoin de considérablement de temps afin de repérer et d'effectuer des placements dont les modalités lui conviennent. Rien ne garantit que la FPI parviendra à repérer et effectuer des placements futurs qui permettront d'atteindre les objectifs de rendement du capital investi de la FPI ou que ces placements, une fois réalisés, procureront le rendement prévu. La FPI exercera ses activités dans un secteur concurrentiel et il lui faudra livrer concurrence, pour ce qui est de placements attrayants, avec d'autres véhicules d'investissement immobilier, fiducies de placement immobilier cotées en bourse, fonds d'investissement privé, gestionnaires de portefeuille gérant des comptes distincts de fonds de pension, investisseurs étrangers, investisseurs institutionnels, groupes familiaux et particuliers fortunés dont les objectifs de placement sont similaires. De tels facteurs peuvent influencer sur la capacité de la FPI à effectuer des placements dans l'avenir.

Risques liés aux revenus locatifs

Les immeubles initiaux génèrent des revenus par le biais des loyers versés par les locataires. À l'expiration d'un bail, rien ne garantit que celui-ci sera renouvelé ni que le locataire sera remplacé, et ce, pour de nombreux motifs. De plus, les

modalités de tout bail ultérieur pourraient être moins favorables que celles du bail en cours. Les flux de trésorerie et la situation financière de la FPI pourraient être touchés de façon considérable et défavorable si ses locataires ne pouvaient plus respecter leurs obligations aux termes de leurs baux ou si un nombre important de locaux vacants dans les immeubles de la FPI n'étaient pas loués selon des conditions de location avantageuses sur le plan économique. Advenant un cas de défaut de la part d'un locataire, la FPI pourrait devoir composer avec des retards ou des restrictions à l'égard de ses droits à titre de locateur et devoir engager des coûts importants afin de protéger son investissement. De surcroît, un locataire pourrait se placer sous la protection des lois sur la faillite ou l'insolvabilité ou de lois comparables, ce qui pourrait entraîner la renonciation au bail ou sa résiliation par le locataire.

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.

De plus, en raison des nouvelles tendances de style en vigueur pour les mêmes types d'immeubles que ceux appartenant à la FPI, les immeubles de la FPI pourraient s'avérer moins intéressants que les immeubles multirésidentiels plus récents aménagés par des concurrents. Cette situation nuirait à la capacité de la FPI de renouveler ses baux avec les locataires actuels et, si ces baux ne sont pas reconduits, à sa capacité de louer les appartements vacants.

Concurrence et solutions de rechange aux logements locatifs multirésidentiels

La FPI livrera concurrence à d'autres investisseurs, gestionnaires et propriétaires d'immeubles dans sa recherche de biens immobiliers adéquats, dans leur acquisition et dans leur mise en valeur. Certains de ces concurrents pourraient disposer de meilleures ressources financières et autres ressources ainsi que d'une plus grande souplesse d'exploitation que la FPI. Ces entités pourraient avoir accès à des emprunts plus élevés que ceux que la FPI est autorisée à contracter et/ou être en mesure de tolérer un niveau de risque plus élevé que celui que la FPI peut gérer prudemment. La présence de gestionnaires et de propriétaires concurrents pourrait avoir une incidence défavorable importante sur la capacité de la FPI à louer des locaux et sur les loyers qu'elle peut exiger, ainsi qu'avoir une incidence défavorable importante sur ses produits d'exploitation et sa capacité à respecter ses obligations. De plus, une telle concurrence pourrait avoir un effet défavorable sur la valeur des immeubles au sein des marchés où les placements sont situés. De façon générale, la concurrence réduit le nombre d'occasions de placement convenables s'offrant à la FPI et augmente le pouvoir de négociation des propriétaires d'immeubles cherchant à les vendre. Qui plus est, il se pourrait que le nombre d'entités et les sommes qu'elles consacrent afin de concurrencer avec la FPI en vue d'obtenir des immeubles multirésidentiels leur convenant aillent en augmentant. On assisterait alors à un accroissement de la demande pour de tels actifs et, par conséquent, à une hausse des prix payés pour ceux-ci, ce qui rendrait plus difficile l'acquisition, par la FPI, de nouveaux immeubles à des conditions favorables. Rien ne garantit qu'une telle concurrence n'aura pas un effet défavorable sur la capacité de la FPI à effectuer des placements et à générer des revenus.

En outre, les immeubles locatifs multirésidentiels dont la FPI est propriétaire ou qu'elle pourrait acquérir entrent en concurrence avec de nombreux autres types de logements susceptibles d'attirer des locataires, notamment les maisons unifamiliales occupées par le propriétaire et les immeubles multirésidentiels mis en location ou en vente. La demande relative pour de tels logements peut augmenter en cas de baisse des taux d'intérêt hypothécaires, ou par suite des programmes gouvernementaux de promotion de la propriété ou d'autres événements ou initiatives qui rendent plus abordable le logement ailleurs que dans des immeubles locatifs multirésidentiels. La FPI est également confrontée à la concurrence liée aux alternatives en matière de logement dont la location est facilitée par la technologie moderne, comme par Airbnb, qui permet la location efficace de logements en copropriété ou d'appartements, augmentant ou ayant le potentiel d'augmenter l'inventaire locatif par rapport aux niveaux historiques. La possibilité pour les propriétaires de logements en copropriété et d'appartements d'accéder au marché locatif de cette manière, que ce soit en tant que nouveau venu dans le secteur à titre de propriétaire de nombreux appartements et pour la location de ces appartements dans le cadre d'une activité commerciale exercée à temps plein ou en tant que locataire d'un logement locatif existant (assujetti aux conditions des baux régissant la sous-location), pourrait augmenter le niveau de concurrence auquel la FPI sera confrontée. Ces facteurs pourraient avoir une incidence défavorable importante sur la capacité de la FPI à retenir les locataires, à louer des appartements et à augmenter ou à maintenir les tarifs de location. Cette concurrence peut entraîner une réduction des taux d'occupation et des revenus locatifs de la FPI.

Un grand nombre de facteurs peuvent avoir une incidence défavorable sur la valeur et la bonne exploitation d'un immeuble multirésidentiel, notamment : les caractéristiques physiques de l'immeuble, dont son âge, son état, sa conception, son apparence, son accès aux transports et la qualité de la construction; l'emplacement de l'immeuble, par exemple,

l'évolution des quartiers au fil du temps; la capacité des gestionnaires d'assurer un entretien convenable et de souscrire à une bonne assurance; le type de services ou de commodités offerts dans l'immeuble; la réputation de l'immeuble; le niveau des taux d'intérêt hypothécaires, lesquels peuvent inciter les locataires à acheter plutôt qu'à louer; la présence d'immeubles concurrents; la diversité des locataires, notamment si les locataires sont principalement des étudiants, s'ils sont composés majoritairement de travailleurs liés à une entreprise particulière ou de membres du personnel d'une base militaire locale; une conjoncture économique locale ou nationale défavorable, ce qui pourrait limiter le tarif locatif pouvant être demandé et entraîner une baisse des paiements de loyer en temps opportun ou des taux d'occupation; la réglementation fédérale, provinciale et municipale, qui pourrait nuire à la capacité du propriétaire d'immeuble d'augmenter le prix de son loyer pour égaler le prix demandé pour un logement comparable sur le marché, **et** les programmes d'allocation-logement du gouvernement. Si la demande pour des immeubles multirésidentiels baisse ou si les concurrents mettent en valeur et/ou acquièrent des immeubles concurrentiels à de meilleurs prix, le revenu provenant des placements de la FPI et la valeur sous-jacente de ces placements pourraient en subir les contrecoups.

Réglementation et modifications des lois applicables

La FPI est assujettie aux lois et aux règlements qui régissent la propriété et la location d'immeubles, le zonage, les normes de construction, les rapports locateur-locataire, les normes d'emploi, les questions d'ordre environnemental, les taxes et impôts et autres questions. Des modifications apportées aux lois ou aux règlements fédéraux, provinciaux, municipaux ou à la common law en vigueur ou des modifications apportées quant à leur application ou leur interprétation par des organismes de réglementation pourraient entraîner la modification des exigences légales touchant la FPI (y compris rétroactivement). Toute modification des lois auxquelles la FPI est assujettie pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les droits de la FPI et les titres de ses actifs. On ne peut prédire s'il y aura d'autres modifications des régimes réglementaires auxquels la FPI est assujettie ni l'incidence de telles modifications sur ses investissements.

La FPI pourrait voir la croissance de ses revenus diminuer ou elle pourrait être obligée d'engager des dépenses imprévues importantes pour se conformer à des modifications apportées aux lois applicables, ou à leur application, dont (i) les lois qui imposent l'obligation de réparer des dommages causés à l'environnement et imputent une éventuelle responsabilité à la FPI pour des conditions environnementales existantes, limitent les exonérations de responsabilité ou imposent d'autres conditions; (ii) les lois sur le contrôle des loyers ou la stabilisation des loyers ou autres lois sur les droits des locataires et propriétaires résidentiels, ou (iii) les autres règles et règlements gouvernementaux ou les politiques de mise en application touchant l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des immeubles de la FPI, y compris des modifications aux codes du bâtiment et aux codes de prévention des incendies et de sécurité des personnes. En outre, les lois sur la location résidentielle en vigueur dans certaines provinces donnent aux locataires le droit de s'adresser au tribunal judiciaire ou administratif compétent pour lui demander, notamment, de forcer un locateur à se conformer aux normes en matière de santé, de sécurité, d'habitation et d'entretien. Par conséquent, la FPI pourrait dans l'avenir avoir à engager des dépenses en immobilisations qu'il pourrait être impossible de recouvrer intégralement auprès des locataires.

Questions d'ordre environnemental

Les lois et les règlements en matière d'environnement ont pris de l'ampleur au cours des dernières années. En tant que propriétaire actuel ou ancien propriétaire de participations dans des biens immobiliers au Canada, la FPI sera assujettie à diverses lois fédérales, provinciales et municipales portant sur des questions environnementales. Selon ces lois, la FPI pourrait être tenue responsable de dommages à l'environnement ou de coûts environnementaux, qui pourraient notamment être attribuables au rejet dans l'environnement et/ou aux effets sur des personnes de substances réglementées, y compris des substances dangereuses ou toxiques, et à l'enlèvement ou autre forme de traitement de telles substances qui pourraient se trouver dans ou sous ses immeubles ou dans des sites de tiers, où des déchets sont expédiés aux fins d'élimination, y compris des peintures à base de plomb, des moisissures, de l'amiante, du polychlorobiphényle, des carburants à base de pétrole, du mercure, des composés organiques volatils, des réservoirs souterrains, des pesticides et autres substances diverses. De plus, la FPI pourrait être tenue responsable du rejet de telles substances par ses immeubles ou en direction de ceux-ci. Ces lois régissent également l'entretien et l'enlèvement de matériaux contenant de l'amiante dans l'éventualité de dommages subis par un immeuble, de sa démolition ou de sa rénovation, et elles régissent également les émissions de fibres d'amiante dans l'air ainsi que l'exposition à ces fibres.

Il se pourrait que soient présentes dans les immeubles initiaux des formes de contamination dont la direction n'est pas au courant. La présence de contamination ou le défaut d'y remédier pourrait également avoir un effet défavorable sur la capacité de la FPI à vendre l'immeuble en cause, à réaliser la pleine valeur d'un tel immeuble ou à obtenir des emprunts en donnant cet immeuble en garantie, ainsi que faire en sorte que des parties publiques et privées pourraient tenter des poursuites contre la FPI.

Les immeubles initiaux pourraient renfermer une contamination du sol ou de l'eau souterraine, des substances dangereuses et/ou d'autres polluants résiduels et risques environnementaux. Les bâtiments et leurs accessoires fixes

pourraient renfermer de l'amiante, de la moisissure ou d'autres substances dangereuses, en quantités supérieures aux seuils permis ou recommandés, et d'autres risques environnementaux pourraient être associés aux bâtiments. La FPI encourt le risque qu'il lui faille procéder, à grands frais, aux évaluations, aux travaux de restauration ou aux opérations d'enlèvement en cas de contamination du terrain ou de l'eau souterraine ou de la présence de substances dangereuses ou autres polluants résiduels. La découverte d'une telle contamination ou de ces polluants résiduels sur les sites et/ou dans les bâtiments, particulièrement dans le cadre de la location ou de la vente d'immeubles ou d'un emprunt pour lequel un immeuble servirait de garantie, pourrait être la cause de réclamations en réduction de loyers ou résiliation de bail pour motif valable, de réclamations en dommages-intérêts ou de réclamations fondées sur une autre violation de garantie contre la FPI. Les mesures correctives applicables à toute forme de contamination et les autres mesures connexes que la FPI pourrait être tenue de prendre pourraient avoir une incidence défavorable importante sur la FPI et pourraient entraîner des coûts supplémentaires considérables. La FPI sera également exposée au risque de ne pouvoir exercer un recours contre le pollueur ou les anciens propriétaires des immeubles. De plus, la présence ou même le moindre soupçon de la présence d'une contamination du sol ou de l'eau souterraine, de substances dangereuses ou d'autres polluants résiduels pourraient avoir une incidence défavorable importante sur la valeur de l'immeuble et la capacité de la FPI à louer ou à vendre l'immeuble en cause.

La FPI a pour politique en matière d'exploitation, d'obtenir une évaluation environnementale de phase I de la part d'un consultant en environnement indépendant et compétent avant d'acquérir un immeuble, et d'obtenir des évaluations environnementales de phase II lorsque l'évaluation environnementale de phase I le recommande. Bien que de telles évaluations environnementales offrent une certaine garantie quant à l'état de l'immeuble, la FPI pourrait être tenue responsable de la contamination ou d'autres dommages environnementaux non décelés dans ses immeubles. Se reporter à la rubrique « Évaluation des immeubles initiaux — Évaluations environnementales ».

La FPI a l'intention d'engager les dépenses en immobilisations et les dépenses d'exploitation nécessaires pour respecter la législation environnementale et régler les questions environnementales importantes. Les coûts liés aux questions environnementales pourraient avoir un effet défavorable important sur son entreprise, sa situation financière ou ses résultats d'exploitation et réduire l'encaisse disponible aux fins de distribution. Qui plus est, la législation environnementale peut être modifiée, et la FPI pourrait éventuellement devenir assujettie à une législation environnementale plus sévère qui pourrait être appliquée plus rigoureusement par le gouvernement. La conformité avec une telle législation environnementale, l'émergence de nouvelles questions environnementales présentement inconnues et l'augmentation des coûts nécessaires pour le traitement d'une situation connue pourraient avoir un effet défavorable sur la situation financière et le rendement financier de la FPI et réduire l'encaisse disponible aux fins de distribution aux porteurs de parts.

Dépenses en immobilisations et frais fixes

Dans le cours normal des affaires, la propriété d'un bien immobilier entraîne certaines dépenses importantes, dont les impôts fonciers, les frais d'entretien, les versements hypothécaires, les frais d'assurance et les charges connexes, peu importe que l'immeuble génère ou non un revenu suffisant pour régler ces dépenses. Pour conserver des espaces locatifs attrayants et générer des revenus adéquats à long terme, la FPI doit entretenir chaque immeuble ou, dans certains cas, en améliorer l'état afin de répondre à la demande du marché. Le fait d'entretenir un immeuble à usage locatif conformément aux normes du marché pourrait entraîner des coûts importants que la FPI pourrait ne pas être en mesure de répercuter sur ses locataires. De nombreux facteurs, dont l'âge de la structure de l'immeuble en cause, les matériaux et les substances utilisés au moment de la construction ou des violations au code du bâtiment actuellement inconnues, pourraient entraîner des coûts importants non prévus au budget consacré à la remise en état ou à la modernisation. Le choix du moment d'engager les dépenses en immobilisations requises par la FPI, ainsi que le montant de celles-ci, pourrait avoir une incidence indirecte sur les liquidités disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts. Les distributions pourraient être réduites, ou même éliminées, si la FPI estime qu'il lui faut engager d'importantes dépenses en immobilisations ou autres.

Si les coûts réels nécessaires pour entretenir ou améliorer un immeuble sont supérieurs aux estimations de la FPI, ou si des vices cachés sont découverts au cours des travaux d'entretien ou d'amélioration qui ne sont pas couverts par l'assurance ou des garanties contractuelles, ou si la FPI n'est pas autorisée à augmenter les loyers en raison de contraintes légales, la FPI devra engager des coûts supplémentaires et non prévus. Si des immeubles locatifs multirésidentiels concurrents étaient construits dans la région où un ou plusieurs des immeubles de la FPI sont situés ou si des immeubles locatifs multirésidentiels similaires situés à proximité d'un ou de plusieurs des immeubles de la FPI étaient considérablement remis en état, le revenu d'exploitation net tiré de cet immeuble et sa valeur pourraient être réduits. L'omission par la FPI d'entreprendre les travaux d'entretien ou de remise en état nécessaires à la suite des facteurs dont il est question ci-dessus pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les revenus locatifs que la FPI tire de ces immeubles.

La FPI est assujettie au risque lié aux services publics dans la mesure où la hausse du prix des ressources pourrait augmenter la facture de la FPI pour l'utilisation de ces services. Les coûts des services publics, représentant principalement des frais de service pour le gaz naturel et l'électricité, ont fait l'objet de fluctuations de prix considérables au cours des dernières années. Toute augmentation importante du prix de ces ressources que la FPI ne peut pas faire payer au locataire

peut avoir une incidence défavorable importante sur les flux de trésorerie, la situation financière et le rendement financier de la FPI, de même que sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts. Contrairement aux baux commerciaux, qui sont généralement des baux « nets » et permettent au locateur de récupérer les dépenses auprès des locataires, les baux résidentiels sont généralement des baux « bruts » et il est plus difficile pour le locateur de recouvrer ces frais auprès de ses locataires pendant la durée du bail.

Liquidité

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 aura tendance à 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 d'immeubles en conséquence. Si la FPI était dans l'obligation de liquider promptement ses placements immobiliers, le produit qu'elle en tire pourrait être considérablement inférieur à la valeur comptable ou à la valeur liquidative globale de ces immeubles ou inférieur à ce qu'il serait raisonnable de s'attendre à recevoir dans des circonstances normales, ce qui aurait un effet défavorable sur la situation financière et le rendement financier de la FPI et contribuerait à réduire le montant des liquidités disponibles aux fins de distribution. Le manque de liquidité peut s'expliquer par l'absence d'un marché établi pour les placements immobiliers, de même que par l'imposition de restrictions légales ou contractuelles visant leur revente. De plus, en période de récession, il pourrait être difficile de procéder à la disposition de certains types d'immeubles. Les coûts de détention d'un immeuble sont considérables et en période de récession économique la FPI pourrait faire face à des dépenses permanentes avec des perspectives à la baisse pour ses comptes entrants. Dans de telles circonstances, il pourrait être nécessaire pour la FPI de procéder à la disposition des immeubles à des prix inférieurs afin de générer des fonds suffisants pour ses activités et d'être en mesure de verser des distributions. Rien ne garantit que la juste valeur marchande des immeubles détenus par la FPI ne baissera pas dans l'avenir.

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 et à des enjeux géopolitiques. 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 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.

Risques liés à la FPI et à ses activités

Dépendance envers la société en commandite

Le REN de la FPI sera entièrement tributaire des activités de la société en commandite. Les distributions en espèces versées aux porteurs de parts dépendent de la capacité de la société en commandite à verser des distributions à l'égard de ses titres. La capacité de la société en commandite à verser des distributions ou à effectuer d'autres paiements ou à consentir des avances à la FPI pourrait être assujettie à des restrictions contractuelles figurant dans des actes régissant la dette de la société en commandite.

Acquisitions

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 inexacts. 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 du montant 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.

Les immeubles acquis pourraient comporter des responsabilités inconnues, inattendues ou non déclarées qui pourraient avoir une incidence défavorable importante sur les activités et les résultats financiers de la FPI. Les déclarations et les garanties données par des tiers à la FPI pourraient ne pas offrir une protection adéquate contre ces responsabilités et les recours éventuels contre des tiers pourraient se limiter à la capacité financière de ces tiers. De plus, il n'est pas toujours possible d'obtenir du vendeur les registres et les documents qui sont nécessaires pour vérifier adéquatement que les immeubles qui seront acquis sont construits conformément aux lois sur l'aménagement du territoire et aux exigences du Code du bâtiment, et que leur utilisation est conforme à de telles lois et exigences. Par conséquent, dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble, des risques spécifiques pourraient ne pas être ou ne pas avoir été reconnus ou correctement évalués. Ces circonstances pourraient entraîner des coûts supplémentaires et pourraient avoir une incidence défavorable sur le produit tiré de la vente et du revenu de location des immeubles visés. La capacité de la FPI à acquérir des immeubles selon des modalités satisfaisantes et à les intégrer et les exploiter avec succès est exposée aux risques supplémentaires suivants : a) la FPI pourrait ne pas être en mesure d'acquérir les immeubles souhaités en raison de la concurrence provenant d'autres investisseurs immobiliers bénéficiant de capitaux supérieurs, y compris d'autres sociétés d'exploitation immobilière, des fiducies de placement immobilier et des fonds d'investissement; b) la FPI pourrait acquérir des immeubles qui ne sont pas relatifs aux résultats au moment de l'acquisition, et il est possible que la FPI ne soit pas en mesure de gérer et de louer ces immeubles de façon à atteindre ses objectifs; c) la concurrence provenant d'autres acquéreurs éventuels pourrait augmenter considérablement le prix d'achat d'un immeuble convoité; d) la FPI pourrait ne pas être en mesure de générer suffisamment de liquidités provenant de l'exploitation, ni d'obtenir le financement par emprunts ou par capitaux propres nécessaires pour réaliser une acquisition ou, s'il est obtenu, le financement pourrait ne pas être conclu selon des modalités satisfaisantes; e) la FPI pourrait devoir effectuer des dépenses supérieures au montant budgété afin d'effectuer les améliorations ou les rénovations nécessaires aux immeubles acquis; f) les contrats visant l'acquisition d'immeubles sont habituellement assujettis à des conditions de clôture habituelles, y compris la réalisation satisfaisante d'une vérification diligente, et la FPI pourrait consacrer beaucoup de temps et d'argent à des acquisitions éventuelles qu'elle ne réalisera pas; g) la FPI pourrait ne pas être en mesure d'intégrer rapidement et efficacement de nouvelles acquisitions, plus particulièrement des acquisitions de portefeuille d'immeubles, à ses activités courantes; h) la FPI pourrait acquérir des immeubles sans garantie de responsabilité, ou avec des garanties limitées, qui sont connues ou inconnues, comme le nettoyage d'un sol contaminé caché, les réclamations par des locataires, des vendeurs ou d'autres personnes contre l'ancien propriétaire des immeubles, les responsabilités mises en cause dans le cours normal des activités et les demandes d'indemnisation par des commandités, des administrateurs, des dirigeants et d'autres personnes indemnisées par les anciens propriétaires des immeubles; i) le processus rattaché à l'acquisition ou à la recherche d'un nouvel immeuble pourrait détourner l'attention de l'équipe de haute direction de la FPI de ses activités courantes, et j) la conjoncture du marché pourrait entraîner des taux d'occupation supérieurs aux prévisions et des tarifs de location inférieurs aux prévisions. Si la FPI ne peut réaliser l'acquisition d'immeubles selon des modalités favorables ou exploiter les immeubles acquis de manière à atteindre les objectifs visés ou combler ses attentes, les activités, la situation financière, le rendement financier, les flux de trésorerie et le cours des parts de la FPI pourraient en souffrir, et la capacité de la FPI à s'acquitter de ses obligations au titre du service de la dette et à verser des distributions aux porteurs de parts pourrait s'en trouver sérieusement compromise.

Absence de garantie quant à la récupération

Lorsqu'elle fait l'acquisition d'actifs, la FPI tente d'obtenir certaines déclarations et garanties à l'égard des actifs acquis. Ces déclarations et ces garanties, dans la mesure où elles sont obtenues, sont faites ou données sous réserve de certaines restrictions et constituent habituellement des droits contractuels non garantis. Malgré ce qui précède, lorsqu'elle fait l'acquisition d'actifs, la FPI tente habituellement, le cas échéant, de négocier des retenues de garantie sur le prix d'achat global ou des prêts hypothécaires financés par le vendeur. Les retenues de garantie sont déposées en mains tierces à la clôture de l'acquisition et sont conservées, puis libérées, conformément aux modalités de la convention d'achat et de vente pertinente ainsi que de toute convention d'entiercement relative à la retenue de garantie distincte et sous réserve de celles-ci, et les montants financés par le vendeur sont payés en conformité avec les modalités de la convention d'achat et de vente pertinente et sous réserve de celle-ci et d'une convention de sûreté réelle ou d'une convention hypothécaire distincte. Les retenues de garantie ou les prêts financés par le vendeur servent à satisfaire aux obligations en matière d'indemnisation qui incombent aux vendeurs des actifs acquis par la FPI relativement aux déclarations et aux garanties fournies par les vendeurs aux termes des conventions d'achat et de vente dans le cadre desquelles les actifs sont acquis.

Rien ne garantit que la FPI pourra récupérer quoi que ce soit dans l'éventualité d'un manquement aux déclarations et aux garanties prévues aux termes de l'une ou l'autre des conventions d'achat et de vente aux termes desquelles elle acquerra les immeubles, puisqu'il est impossible de savoir si les montants de retenue de garantie ou les prêts financés par le vendeur, s'il y a lieu, ou les actifs des vendeurs des immeubles suffiront à acquitter ces obligations. La FPI pourrait ne pas être en mesure de réussir à obtenir les indemnités applicables prévues dans les conventions d'achat et de vente aux termes desquelles elle acquerra les immeubles ou encore ces indemnités pourraient ne pas suffire à indemniser pleinement la FPI à l'égard des réclamations de tiers. Seule la FPI (ou ses filiales) aura le droit de présenter une réclamation pour cause de déclaration fausse

ou trompeuse ou de rupture de contrat aux termes des conventions d'achat et de vente aux termes desquelles elle acquerra les immeubles et les porteurs de parts n'auront aucun droit ni aucun recours contractuel aux termes de ces conventions.

Accès aux capitaux

Le secteur de l'immobilier exige un niveau élevé de capitaux. La FPI devra avoir accès à des capitaux pour maintenir ses immeubles et pour financer sa stratégie de croissance et certaines de ses dépenses en immobilisations. Bien que la FPI a signé une lettre d'engagement avec deux banques canadiennes relativement aux dispositions de la facilité de crédit après la clôture, 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, dans certaines circonstances, la FPI pourrait ne pas être en mesure d'emprunter des fonds en raison des restrictions énoncées dans la déclaration de fiducie. 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 à long terme sur les marchés financiers canadiens. Par conséquent, il est possible que le financement dont la FPI pourrait avoir besoin pour assurer sa croissance et étendre ses activités à l'expiration d'un financement, pour refinancer un de ses immeubles ou pour une autre raison, ne soit pas offert, ou qu'autrement il soit offert à des conditions défavorables. Le fait pour la FPI de ne pas avoir accès aux capitaux requis pourrait avoir un effet défavorable important sur ses activités, ses flux de trésorerie, sa situation financière, son rendement financier et sur sa capacité de verser des distributions aux porteurs de parts.

Risques liés au financement

La FPI estime que sa dette impayée à la clôture se chiffrera à environ 520 millions de dollars. Bien que la FPI affecte une partie des flux de trésorerie provenant des immeubles initiaux au service de cette dette (y compris, indirectement, au service de la dette conservée par voie de distributions versées aux porteurs de parts de catégorie C), rien ne garantit que les flux de trésorerie liés à l'exploitation de la FPI seront toujours suffisants pour qu'elle effectue les paiements d'intérêt et de capital requis. Si la FPI (ou MPI relativement à la dette conservée) n'est pas en mesure d'effectuer les paiements d'intérêt ou de capital, elle pourrait devoir tenter de renégocier ces paiements ou d'obtenir d'autres capitaux, notamment dans le cadre d'un financement par capitaux propres, par capitaux d'emprunt ou autrement. Si la FPI (ou MPI relativement à la dette conservée) n'effectue pas ou ne renégocie pas les paiements de capital ou d'intérêt ou si elle n'obtient pas d'autres capitaux, notamment dans le cadre d'un financement par capitaux propres ou par capitaux d'emprunt ou autrement, sa situation financière, ses liquidités et son rendement financier pourraient être touchés de façon défavorable et l'encaisse disponible aux fins de distribution aux porteurs de parts pourrait être réduite. Si la FPI (ou, relativement à la dette conservée, MPI) ne s'acquitte pas de ses obligations aux termes d'un prêt hypothécaire, elle pourrait perdre l'immeuble servant à garantir ce prêt.

La FPI sera exposée aux risques associés au financement par emprunt, y compris le risque que les emprunts hypothécaires et les facilités de crédit bancaire qui sont garantis par les immeubles de la FPI ne puissent être refinancés ou que les modalités d'un tel refinancement ne soient pas aussi avantageuses que celles des emprunts existants, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur les FPAEA.

La facilité de crédit de la FPI devrait renfermer des clauses restrictives obligeant la FPI à maintenir certains ratios financiers, sur une base consolidée. Si la FPI ne les maintient pas, sa capacité à verser des distributions sera limitée. De plus, si la FPI contracte une dette à taux variable, son coût d'emprunt variera en fonction des variations des taux d'intérêt.

Fluctuation des taux de capitalisation

La fluctuation des taux d'intérêt sur le marché du crédit est habituellement accompagnée d'une fluctuation des taux de capitalisation, ce qui a une incidence sur la valeur sous-jacente des immeubles. Ainsi, lorsque les taux d'intérêt augmentent, on s'attend habituellement à ce que les taux de capitalisation augmentent. Au cours de la période d'investissement, l'augmentation ou la diminution de ces taux de capitalisation pourrait entraîner des gains ou des pertes en capital au moment de la disposition.

Impôt foncier

La FPI est assujettie à un risque lié à l'impôt foncier dans la mesure où elle pourrait être touchée par d'éventuelles majorations significatives de cet impôt. L'évaluation ou la réévaluation foncière des immeubles de la FPI pour les besoins de l'impôt foncier municipal et provincial pourrait être révisée à la hausse, ce qui ferait grimper le montant à payer par la FPI au titre de l'impôt foncier et ferait proportionnellement baisser le REN. Il pourrait arriver que les travaux d'amélioration exécutés dans certains immeubles fassent considérablement monter l'évaluation foncière de ces immeubles à la suite d'une réévaluation et, de ce fait, augmentent l'impôt foncier à payer.

Litiges liés aux immeubles

L'acquisition, la propriété et la disposition d'immeubles comportent certains risques de litiges qui leur sont propres. Des procédures peuvent être entamées à l'égard d'un immeuble acquis par la FPI ou ses filiales en rapport avec des activités qui s'y sont déroulées avant que la FPI n'en fasse l'acquisition. De plus, au moment de disposer d'un immeuble, un acheteur éventuel pourrait prétendre qu'il aurait dû avoir la possibilité d'acheter l'actif ou, alternativement, qu'on aurait dû le compenser pour ses frais de vérification diligente engagés ou lui verser des dommages-intérêts pour toute déclaration fausse ou trompeuse contenue dans les renseignements communiqués, si cet acheteur est outrepassé en faveur d'un autre, dans le cadre d'efforts entrepris par la FPI en vue de maximiser le produit tiré de cette vente. De la même manière, des acheteurs ayant réussi à acquérir un immeuble pourraient, par la suite, poursuivre la FPI invoquant pour cela diverses théories en matière de dommages-intérêts, y compris celles fondées sur la responsabilité délictuelle, au titre de pertes associées à des vices cachés ou autres problèmes n'ayant pas été découverts dans le cadre de la vérification diligente.

Risques de litiges d'ordre général

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

Diversification des catégories d'actifs

La FPI effectuera un nombre relativement limité de placements immobiliers, et ses placements ne seront pas largement diversifiés par catégorie d'actifs. Tous les placements de la FPI viseront des immeubles locatifs multirésidentiels (ou des immeubles connexes s'y rapportant). Le manque de diversification quant aux catégories d'actifs augmente les risques auxquels s'expose la FPI, car les immeubles résidentiels, y compris les immeubles locatifs multirésidentiels, comportent des risques qui leur sont propres, comme des changements défavorables au niveau des habitudes de logement et de l'utilisation faite des immeubles, l'immigration, la hausse des impôts fonciers, le taux d'inoccupation, le contrôle des loyers, la hausse des frais d'exploitation et l'évolution des taux hypothécaires.

Contrats de coentreprise

Dans certains cas, la FPI peut, directement ou indirectement, investir dans des immeubles aux termes d'un contrat de coentreprise, acquérant ainsi une participation sans contrôle dans certains placements. Bien que la FPI puisse ne pas exercer de contrôle sur ces placements et, par conséquent, ne parvenir qu'à protéger de façon limitée sa position qu'elle y détient, de tels contrats contiendront des modalités qui, de l'avis du conseil des fiduciaires, sont conformes aux usages du commerce, notamment pour ce qui est des modalités ayant trait aux restrictions sur le transfert, à l'acquisition et à la vente de la participation de la FPI et à tout coentrepreneur dans la coentreprise, aux dispositions visant à procurer des liquidités à la FPI, aux dispositions visant à limiter la responsabilité de la FPI et à ses porteurs de parts envers des tierces parties et aux dispositions prévoyant la participation de la FPI dans la gestion de la coentreprise. Quoi qu'il en soit, de tels placements peuvent comporter des risques que ne comportent pas des placements auxquels ne participe pas une tierce partie, y compris : (i) la possibilité qu'un coentrepreneur puisse éprouver des difficultés financières ce qui aurait une incidence sur de tels placements; (ii) la possibilité qu'un coentrepreneur puisse avoir des intérêts ou des objectifs économiques ou commerciaux qui ne sont pas compatibles avec ceux de la FPI (y compris, en ce qui a trait à la vente d'immeubles détenus par la coentreprise ou au moment choisi pour dissoudre et liquider une telle coentreprise); (iii) le risque qu'un coentrepreneur puisse avoir la possibilité de prendre des mesures allant à l'encontre des objectifs de placement de la FPI; (iv) le risque qu'un coentrepreneur, dans le cadre de ses activités pour le compte ou au nom de la coentreprise ou de la société de personnes, expose ou assujettisse la FPI à une responsabilité; ou (v) le besoin d'obtenir le consentement d'un coentrepreneur à l'égard de certaines décisions importantes ou l'incapacité de prendre quelque décision que ce soit. De plus, la vente ou le transfert de participations dans des coentreprises pourrait être assujéti à certaines exigences, telles que des droits de premier refus, des droits de première offre ou des droits d'entraînement, et les conventions de coentreprise pourraient prévoir des arrangements en matière de rachat ou des arrangements similaires. De tels droits pourraient nuire à la capacité de la FPI de vendre une participation dans un immeuble ou dans une coentreprise dans le délai imparti ou par ailleurs de la façon qu'elle souhaite. En outre, des droits d'entraînement pourraient être déclenchés à un moment où la FPI ne souhaite pas vendre un immeuble et la

FPI pourrait être forcée de vendre à un moment qui ne serait autrement pas dans son intérêt ou selon des modalités désavantageuses pour elle.

Réaménagement des immeubles et rénovations

Les travaux de réaménagement d'immeubles ou les importants travaux de rénovation sont assujettis à un certain nombre de risques, dont : (i) la possibilité que la FPI ne parvienne pas à recouvrer les dépenses déjà engagées si elle abandonne des occasions de réaménagement après avoir commencé à les explorer; (ii) la possibilité que la FPI puisse engager des fonds et consacrer du temps dans la gestion de projets qu'elle ne mène pas à terme; (iii) les coûts de construction ou de réaménagement d'un projet pourraient dépasser les estimations initiales, rendant ainsi le projet moins rentable qu'initialement prévu, ou encore, non rentable; (iv) il pourrait prendre plus de temps pour réaliser la construction ou le réaménagement d'un projet ou en assurer la location une fois celui-ci terminé qu'initialement prévu, ce qui aurait un effet défavorable sur les flux de trésorerie et les liquidités de la FPI; (v) les coûts engagés et la réalisation en temps voulu des travaux de construction (y compris des risques échappant au contrôle de la FPI, tels que les conditions climatiques, la disponibilité de la main-d'œuvre ou des pénuries de matériaux); (vi) des différends opposant les entrepreneurs et les sous-traitants, des grèves, des conflits ouvriers ou des interruptions au niveau de l'approvisionnement; (vii) le défaut d'atteindre les taux d'occupation et/ou de loyer prévus dans les délais fixés, voire même du tout; (viii) des retards pour ce qui est d'obtenir, ou encore l'incapacité d'obtenir, les permis nécessaires en matière de zonage, d'occupation, d'utilisation du sol et autres permis gouvernementaux, de même que des modifications dans les lois régissant le zonage et l'utilisation du sol; (ix) les taux d'occupation ainsi que les loyers pour un projet terminé pourraient ne pas suffire à en assurer la rentabilité; (x) la capacité de la FPI à disposer d'immeubles ayant été réaménagés dans l'intention de les vendre pourrait être touchée par la capacité des acheteurs éventuels à obtenir du financement étant donné l'état actuel des marchés de crédit, et (xi) la disponibilité du financement, ainsi que les coûts qui y sont associés, nécessaire pour financer les activités d'aménagement de la FPI selon des modalités favorables, voire même du tout.

Les risques susmentionnés pourraient occasionner d'importants retards ou d'importantes dépenses non prévus et, dans certaines circonstances, pourraient empêcher que soient entreprises des activités de réaménagement ou que soient menées à terme les activités de réaménagement une fois celles-ci entreprises. De plus, les projets de réaménagement sont risqués, car le rendement de tels investissements pourrait ne pas répondre aux attentes et comporter un risque accru de litiges (et les risques que cela comporte) avec des entrepreneurs, des sous-traitants, des fournisseurs, des partenaires et autres. L'un ou l'autre de ces risques pourrait avoir un effet défavorable sur la situation financière, le rendement financier, les liquidités, le cours unitaire des parts, ainsi que sur les distributions aux porteurs de parts et la capacité à satisfaire aux obligations de la FPI en ce qui a trait au remboursement du capital et au versement d'intérêt. De plus, il est prévu que la FPI pourrait être tenue d'accorder une garantie à l'égard du financement des travaux de construction requis pour les projets de réaménagement, ce qui pourrait exposer la FPI à des recours en cas de non-achèvement des travaux de construction de même qu'à l'égard du remboursement de la dette contractée à l'égard des travaux de construction.

Conflits d'intérêts éventuels

À l'occasion, les fiduciaires traiteront individuellement avec des parties avec lesquelles la FPI pourrait traiter, ou pourraient rechercher des placements semblables à ceux qui sont recherchés par la FPI. Les intérêts de ces parties pourraient entrer en conflit avec ceux de la FPI. La déclaration de fiducie contient des dispositions relatives aux conflits d'intérêts obligeant les fiduciaires à divulguer les intérêts qu'ils détiennent dans certains contrats et certaines opérations et à s'abstenir de voter à ces égards. La nomination par Minto de certains fiduciaires peut également être une source de conflits. Rien ne garantit que les modalités de la déclaration de fiducie permettront une gestion adéquate des conflits d'intérêts éventuels ni que de tels conflits d'intérêts réels ou éventuels seront tranchés en faveur de la FPI. Se reporter à la rubrique « Fiduciaires et membres de la haute direction de la FPI — Conflits d'intérêts ».

Possibilité que la couverture d'assurance soit insuffisante

La FPI tentera d'obtenir et de maintenir une assurance suffisante de type et du montant habituellement retenus pour des immeubles comparables à ceux qui lui appartiennent afin de couvrir les risques importants auxquels, en tant qu'entité, elle ainsi que ces immeubles sont exposés. Toutefois, il existe certains types de pertes liées aux immeubles, généralement, de nature catastrophique, tel que les pertes attribuables à des guerres, des actes de terrorisme, des séismes, des inondations, des tornades, des ouragans, la présence de polluants ou des questions d'ordre environnemental, qui sont inassurables ou qui ne sont pas assurables économiquement, ou qui peuvent être assurés sous réserve de certaines restrictions, tel que, par exemple d'importantes franchises ou participations aux coûts. La FPI pourrait ne pas disposer d'une couverture suffisante pour de telles pertes. Si l'un des immeubles de la FPI est victime d'un sinistre qui n'est pas entièrement assuré, la valeur des actifs de la FPI sera réduite du montant d'un tel sinistre non assuré. De plus, outre toute réserve pour le fonds de roulement ou toutes autres réserves que la FPI peut établir, elle pourrait ne pas avoir accès à des sources de financement lui permettant de réparer

ou de reconstruire un immeuble endommagé non assuré. Certains événements pourraient rendre plus difficile et coûteuse la possibilité d'obtenir une assurance de biens et de risques divers, notamment une couverture des risques catastrophiques. Lorsque les polices d'assurance actuelles de la FPI viendront à échéance, elle pourrait avoir de la difficulté à souscrire ou à renouveler une assurance de biens ou de risques divers à l'égard de ses immeubles comportant les mêmes niveaux de couverture et des modalités similaires. Il pourrait être plus difficile d'obtenir une telle assurance, et il pourrait être difficile de souscrire une couverture des risques catastrophiques (p. ex. : les tremblements de terre, les ouragans, les inondations et les actes terroristes) couvrant pleinement les pertes éventuelles. Même si la FPI est en mesure de renouveler ses polices d'assurance à des niveaux et selon des restrictions comparables à ceux de ses polices actuelles, elle n'est pas certaine de pouvoir les obtenir à des primes avantageuses. Dans la mesure où la FPI est tenue de verser subitement d'importantes sommes au chapitre de l'assurance, elle pourrait voir ses bénéfices réduits avec pour effet que les distributions versées aux porteurs de parts seraient moindres. De surcroît, l'incapacité de la FPI d'obtenir une assurance adéquate pourrait faire en sorte qu'elle soit considérée en défaut aux termes des engagements contractuels et financiers qui l'obligent à maintenir une telle assurance. La FPI souscrira une police d'assurance responsabilité civile liée au prospectus d'une durée de six ans, dont les bénéficiaires seront les personnes ou entités suivantes, dans cet ordre de priorité : a) individuellement, les fiduciaires et les dirigeants de la FPI; b) la FPI, et c) MPI, en tant que promoteur, sous réserve de certaines restrictions, franchises et autres modalités.

Niveau d'endettement

Le niveau d'endettement de la FPI pourrait avoir des incidences importantes sur les porteurs de parts. Par exemple, le niveau d'endettement pourrait avoir une incidence sur la capacité de la FPI à obtenir du financement supplémentaire dans l'avenir pour ce qui est du fonds de roulement, des dépenses en immobilisations, des acquisitions, du développement ou des autres fins générales de la FPI, rendant celle-ci plus vulnérable à un ralentissement des affaires ou de l'économie en général. Aux termes de la déclaration de fiducie, le niveau maximal d'endettement de la FPI est de 65 % de sa valeur comptable brute (ou 70 % de sa valeur comptable brute compte tenu des débetures convertibles). La valeur comptable brute est calculée en fonction de la juste valeur marchande des immeubles de la FPI. Le ratio d'endettement de la FPI varie donc en fonction de la fluctuation de la juste valeur marchande des immeubles de la FPI.

Difficulté à repérer des placements convenables

Bien que Minto ait réussi à repérer des placements convenables dans le passé, la FPI pourrait ne pas être en mesure de trouver un nombre suffisant d'occasions attrayantes afin de répondre à ses objectifs de placement.

Nouveaux marchés

Si l'occasion se présente, la FPI pourrait étudier la possibilité d'acquérir des immeubles sur de nouveaux marchés. Chacun des risques applicables à la capacité de la FPI d'acquérir, d'intégrer et d'exploiter avec succès des immeubles sur ses marchés habituels s'applique également à sa capacité à acquérir, à intégrer et à exploiter avec succès des immeubles sur de nouveaux marchés. En plus de ces risques, la FPI pourrait ne pas connaître aussi bien la dynamique et la conjoncture du marché des nouveaux marchés, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur sa capacité à pénétrer ces marchés ou à y exercer des activités. La FPI pourrait ne pas être en mesure d'atteindre le rendement souhaité sur ses investissements dans de nouveaux marchés et être incapable de pénétrer de nouveaux marchés.

Concentration géographique

Les immeubles initiaux sont situés en Ontario et en Alberta. De ce fait, le rendement de la FPI est étroitement lié à l'évolution économique de ces provinces. En outre, la valeur marchande des immeubles de la FPI, le revenu généré par la FPI et le rendement de la FPI sont sensibles aux variations de la conjoncture économique et de l'environnement réglementaire de l'Ontario et de l'Alberta. La détérioration de la conjoncture économique ou de l'environnement réglementaire de l'Ontario ou de l'Alberta pourrait avoir des répercussions négatives importantes sur la FPI.

Reconductions des baux et hausses de loyer

À court et à long terme, les baux relatifs aux immeubles de la FPI expireront. Au moment de l'expiration de ces baux, rien ne garantit que la FPI parviendra à les renouveler ni, en cas de renouvellement, qu'elle parviendra à obtenir des hausses du tarif de location. Si la FPI n'y parvient pas, cela pourrait avoir un effet défavorable sur sa situation financière et son rendement financier et réduire l'encaisse disponible aux fins de distribution.

Certaines provinces du Canada ont adopté des lois sur la location résidentielle qui, entre autres, imposent des lignes directrices portant sur le contrôle des loyers qui restreignent la capacité de la FPI à augmenter les loyers de ses immeubles.

Les restrictions quant à la capacité de la FPI d'augmenter les loyers de ses immeubles pourraient avoir une incidence défavorable considérable sur sa capacité d'accroître le revenu généré par ses immeubles.

En vertu de la loi ontarienne sur le contrôle des loyers, un locateur a le droit d'augmenter le prix du loyer des locataires occupants tous les 12 mois sans toutefois dépasser le taux prévu par règlement. Pour l'année civile 2018, le taux a été établi à 1,8 % (à 1,5 % pour 2017). La FPI peut présenter une demande au Tribunal du logement de l'Ontario s'il souhaite imposer une ASTL parce que les coûts annuels de chauffage, d'électricité, d'eau ou des taxes municipales ont augmenté considérablement ou de la hausse des frais liés à la sécurité de l'immeuble. La direction prévoit un accroissement des ASTL parmi les immeubles situés en Ontario. Si les ASTL projetées ne sont pas approuvées, cette décision pourrait nuire à la capacité de la FPI d'augmenter le revenu généré par ses immeubles. Lorsqu'un logement se libère, la FPI peut le louer à un autre locataire au taux locatif de son choix. Par la suite, les augmentations annuelles sont limitées au taux imposé par les lignes directrices applicables. Dans certaines circonstances, la FPI pourrait également avoir le droit d'exiger une augmentation de loyer plus élevée pour un appartement, notamment lorsque des dépenses supplémentaires ont été engagées pour procéder à des travaux de revalorisation de l'appartement pour lequel l'augmentation est demandée.

En plus de restreindre la capacité de la FPI d'augmenter les tarifs locatifs, les lois provinciales sur la location résidentielle confèrent certains droits aux locataires tout en imposant des obligations aux locateurs. Les lois sur la location résidentielle des provinces de l'Alberta et de l'Ontario prévoient certaines formalités que le locateur doit respecter pour résilier un bail résidentiel. Comme il faut parfois s'adresser aux tribunaux administratifs compétents en matière de location résidentielle, la résiliation d'un bail résidentiel peut prendre plusieurs mois, même lorsque le loyer du locataire est en souffrance.

Restrictions sur les activités

Plusieurs des documents constitutifs et des contrats importants de la FPI (y compris la déclaration de fiducie et la convention de société en commandite de la société en commandite) renfermeront des restrictions qui limiteront les activités de la FPI et de ses filiales de manière à assurer que la FPI demeure conforme à certaines dispositions de la Loi de l'impôt. Se reporter aux rubriques « Déclaration de fiducie », « La société en commandite », « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes » et « — Risques liés à l'impôt ». Le respect de ces restrictions pourrait limiter la flexibilité de la FPI en ce qui concerne la nature et la portée de ses placements et de ses activités, et par conséquent pourrait avoir une incidence défavorable sur le rendement financier de la FPI, y compris sur sa capacité à croître ses activités.

Dépendance envers la société en commandite

La FPI est une fiducie de placement immobilier à capital variable sans personnalité morale qui sera entièrement dépendante des activités et des actifs de la société en commandite grâce à sa propriété des parts de catégorie A. Les distributions en espèces versées aux porteurs de parts dépendront, entre autres, de la capacité de la société en commandite de verser des distributions en espèces sur les parts de catégorie A. Se reporter à la rubrique « La société en commandite — Parts de la société en commandite ». La société en commandite et ses filiales sont des sociétés distinctes sur le plan légal. La capacité de la société en commandite d'effectuer des distributions en espèces ou d'autres paiements ou avances dépendra de son rendement financier et peut être restreinte, entre autres, par les lois sur les sociétés en commandite, les lois fiscales ou d'autres lois et règlements applicables et les stipulations contractuelles prévues dans les actes régissant les dettes de la société en commandite (y compris la dette conservée) et les distributions prioritaires prévues dans la convention de société en commandite et d'autres conventions régissant la société en commandite.

Dépendance envers le personnel clé

La direction et la gouvernance de la FPI dépendent des services de certains membres du personnel clé, y compris certains membres de la haute direction et les fiduciaires. La perte des services d'un membre du personnel clé et l'incapacité de la FPI à recruter et à maintenir en poste du personnel compétent et chevronné pourraient avoir une incidence défavorable sur la FPI, sa situation financière et son rendement financier, ainsi que réduire l'encaisse disponible aux fins de distribution aux porteurs de parts.

Le rendement passé n'est pas un indicateur du rendement futur

Le rendement des immeubles initiaux et le rendement de la FPI sont tributaires d'événements futurs et sont, par conséquent, intrinsèquement incertains. Les antécédents de MPI et des membres du même groupe qu'elle ne permettent pas de prédire l'issue d'événements futurs en raison de divers facteurs, notamment, le recours à diverses stratégies d'affaires, la présence de différents contextes économiques locaux et nationaux, les caractéristiques changeantes de l'offre et de la demande, les divers degrés de concurrence exercés et diverses circonstances ayant trait aux marchés immobiliers.

Les informations financières historiques se rapportant aux immeubles initiaux inclus dans le présent prospectus ont été tirées de documents comptables antérieurs. La FPI estime que les hypothèses sur lesquelles reposent les états financiers sont raisonnables. Toutefois, les états financiers pourraient ne pas refléter la situation financière, le rendement financier ou les flux de trésorerie que la FPI aurait affichés si elle avait été une entité autonome pendant les périodes historiques présentées, ni refléter la situation financière, le rendement financier ou les flux de trésorerie futurs de la FPI. La FPI n'a pas rajusté son information financière historique afin de refléter les changements qui pourraient survenir dans sa structure de coûts, son financement et ses activités à la suite de l'acquisition des immeubles initiaux. Dans le cadre de la préparation de l'information financière pro forma figurant dans le présent prospectus, la FPI a notamment tenu compte du placement. Les estimations utilisées dans l'information financière pro forma pourraient différer de la situation réelle de la FPI en tant qu'entité ouverte autonome.

Les taux d'occupation et les revenus antérieurs ne donnent pas nécessairement une image exacte des taux d'occupation futurs des immeubles ou du revenu qui en sera tiré. Rien ne garantit qu'au moment de l'expiration ou de la résiliation des baux en vigueur, les taux d'occupation moyens et les revenus seront plus élevés que les taux d'occupation et les revenus antérieurs, et la FPI pourrait mettre beaucoup de temps à percevoir des loyers au prix du marché en raison de restrictions internes et externes limitant sa capacité, à court terme, d'exiger ces nouveaux loyers au prix du marché.

Atteintes à la vie privée ou systèmes de sécurité de l'information

Il est crucial pour la FPI de protéger ses données internes, ainsi que les renseignements sur les locataires et sur ses employés. Les activités de la FPI l'obligent à utiliser et à stocker des renseignements personnels identifiables et d'autres renseignements de nature délicate sur ses locataires et ses employés. La collecte et l'utilisation de renseignements personnels identifiables sont régies par des lois et des règlements fédéraux et provinciaux canadiens. Les lois sur la protection des renseignements personnels et sur la sécurité de l'information évoluent sans cesse et peuvent différer d'un territoire à l'autre. Les mesures prises par la FPI pour se conformer à ces lois et règlements pourraient accroître ses frais d'exploitation et avoir une incidence défavorable sur la capacité de la FPI de mettre en marché ses immeubles et ses services. Les mesures de sécurité mises en place par la FPI, ou par les vendeurs indépendants dont les services sont retenus par la FPI dans le cadre de l'exploitation de son entreprise, ne peuvent fournir une sécurité absolue, et l'infrastructure de technologie de l'information de la FPI est susceptible d'être la cible de cyberattaques criminelles et d'incidents relatifs à la sécurité des données, comme des demandes de rançon en échange de la restauration de données, notamment des renseignements sur les locataires et/ou les employés, dus à des erreurs commises par des employés, des méfaits ou d'autres vulnérabilités. Les incidents de ce type pourraient mettre en péril les réseaux de la FPI ou de ses vendeurs, et les renseignements stockés par la FPI ou par les vendeurs pourraient être utilisés à mauvais escient; être rendus publics; être corrompus, perdus ou volés; ou on pourrait y avoir accès, et mener à des fraudes, notamment des fraudes informatiques portant sur les actifs de la FPI, ou causer d'autres préjudices. En outre, si la survenance d'une faille ou d'un incident relatif à la sécurité des données compromettait les systèmes de la FPI ou ceux des vendeurs ou entraînait la divulgation non autorisée de renseignements personnels identifiables, la réputation de la FPI et l'image de marque de cette dernière pourraient être sévèrement entachée et la FPI risquerait de subir des pertes ou de faire l'objet de poursuites, ou encore sa responsabilité pourrait être engagée, du fait que les ententes conclues avec les vendeurs, ou la situation financière de ceux-ci, pourraient empêcher la FPI de récupérer tous les frais engendrés par la faille informatique dont les vendeurs seraient responsables ou les vendeurs et la FPI seraient conjointement responsables.

Les risques liés à la protection des renseignements personnels et à la sécurité de l'information ont augmenté au cours des dernières années en raison de la multiplication des nouvelles technologies, comme les logiciels rançonneurs, et du degré de sophistication croissant des techniques utilisées par les auteurs de cyberattaques. Dans l'avenir, la FPI pourrait allouer davantage de ressources à l'amélioration des mesures qu'elle prend pour protéger les renseignements et/ou pour analyser et remédier à la vulnérabilité des technologies de l'information qu'elle utilise. Malgré ces initiatives, rien ne garantit que la FPI ne sera pas victime d'un incident relatif à la sécurité de l'information dans l'avenir, que des parties non autorisées n'arriveront pas à accéder aux renseignements de nature délicate stockés dans les systèmes de la FPI ni que tout incident relatif à la sécurité sera détecté en temps opportun. En outre, les techniques utilisées par les criminels pour accéder sans autorisation à des renseignements de nature délicate, comme l'hameçonnage ou d'autres formes de génie industriel, sont de plus en plus sophistiquées, se renouvellent constamment et changent fréquemment; par conséquent, la FPI pourrait ne pas être en mesure d'anticiper l'utilisation de telles techniques contre elle ou de mettre en œuvre des mesures préventives adéquates. Si la FPI n'alloue pas des ressources suffisantes, ou ne gère pas de manière efficace ces ressources, pour bâtir et maintenir une infrastructure de technologie de l'information fiable, si elle n'arrive pas à déceler un incident de cybersécurité ou ne parvient pas à contrer un tel incident de façon appropriée, ou encore si les systèmes informatiques de la FPI ou de ses vendeurs tiers sont endommagés, détruits, éteints, interrompus ou cessent de fonctionner correctement, les activités de la FPI pourraient être perturbées et la FPI risquerait, entre autres choses : de perdre des résidents ou ne pas arriver à en attirer de nouveaux; de perdre des revenus; de perdre des renseignements confidentiels ou des actifs, ou ne pas arriver à en empêcher l'accès sans autorisation; de perdre des secrets commerciaux ou ne pas arriver à les protéger; d'entacher sa réputation; de

faire l'objet de poursuites; de devoir prendre des mesures d'exécution réglementaire; de violer les lois et les règlements sur la protection des renseignements personnels, sur la sécurité de l'information ou autres; ou de devoir régler le coût des mesures correctrices.

Multiplication des plateformes de 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.

Fraude ou vol commis par des employés

Certains des employés de la FPI ont accès aux comptes bancaires ou aux autres actifs de la FPI et sont habilités à signer pour la réalisation de certaines opérations, ce qui expose la FPI à un risque de fraude ou de vol. De plus, certains employés sont autorisés à gérer l'infrastructure de technologie de l'information clé de la FPI et à accéder à divers renseignements, notamment ceux sur les résidents, qui présentent une valeur commerciale. Si un employé compromettait le système des TI de la FPI ou détournait des renseignements, notamment des renseignements sur les résidents, la FPI pourrait subir des dommages, y compris des pertes financières importantes ou un préjudice important à sa réputation, pour lequel elle pourrait ne pas obtenir un recouvrement complet. La FPI pourrait ne pas détenir une assurance couvrant en totalité les pertes subies à la suite d'actes criminels. Les responsabilités éventuelles en cas de vol ou de fraude ne sont pas quantifiables et il n'est pas possible d'estimer les pertes éventuelles.

Risques liés à la clôture

Conformément aux modalités de la convention d'achat, MPI fera certaines déclarations et donnera certaines garanties à la FPI relativement à ses passifs existants et éventuels. MPI accordera également des indemnités à la FPI aux termes de la convention d'achat qui prévoient, sous réserve de certaines conditions, les montants maximaux et les seuils d'indemnisation de la FPI par MPI en cas de manquement à ces déclarations et garanties ou à d'autres considérations connexes à l'acquisition des immeubles initiaux. Rien ne garantit que la FPI sera entièrement protégée en cas de manquement à ces déclarations et garanties ou que MPI sera en mesure de l'indemniser si un manquement devait se produire. À titre de garantie pour les obligations de MPI aux termes de la convention d'achat, le porteur de la participation conservée mettra en gage, en faveur de la FPI ou de la société en commandite, selon le cas, pour une période de 18 mois suivant la clôture, un nombre de parts de catégorie B ou de parts contre lesquelles les parts de catégorie B sont échangées d'une valeur équivalente au produit net tiré du placement. MPI et Minto ont également convenu de fournir à la FPI certaines indemnités à l'égard de certaines questions fiscales ayant trait au transfert des immeubles initiaux pendant une période de 15 ans. La FPI pourrait ne pas être en mesure d'obtenir avec succès certaines des indemnités qui lui sont dues par MPI et Minto et ces indemnités pourraient ne pas être suffisantes pour dédommager entièrement la FPI ou pourraient autrement prendre fin conformément à leurs modalités. La FPI souscrira une police d'assurance-responsabilité de six ans à l'égard du prospectus offrant une couverture à ses fiduciaires et à ses membres de la direction, à la FPI et à MPI (dans cet ordre de priorité), sous réserve de certaines limites, franchises et autres modalités. La FPI pourrait être visée par une responsabilité non divulguée envers des tiers et cette responsabilité pourrait être importante.

Risques liés à la relation de la FPI avec Minto

Propriété indirecte importante de parts par le porteur de la participation conservée

À la clôture, le porteur de la participation conservée devrait détenir au total une participation véritable d'environ 62,4 % dans la FPI grâce à la propriété de parts de catégorie B (ou une participation véritable d'environ 56,8 % dans la FPI si l'option de surallocation est exercée en totalité). De plus, la convention relative aux droits des investisseurs confèrera au porteur de la participation conservée le droit de nommer les fiduciaires de la FPI, en fonction de la propriété du porteur de la participation conservée dans la FPI. Se reporter aux rubriques « Participation conservée » et « Fiduciaires et membres de la haute direction de la FPI — Gouvernance et conseil des fiduciaires ». Aussi longtemps que le porteur de la participation conservée aura la propriété véritable d'au moins 33 % des parts, il pourra exercer une certaine influence sur les affaires de la FPI et pourra empêcher certaines opérations fondamentales.

Une entité détenue en propriété exclusive et contrôlée par MPI détiendra toutes les parts de catégorie C de la société en commandite. Les parts de catégorie C ont été conçues afin d'offrir une participation indirecte à MPI dans la société en commandite qui confèrera au porteur de parts de catégorie C le droit de recevoir des distributions prioritaires à celles des porteurs de parts de catégorie A, de parts de catégorie B ou de la participation du commandité d'un montant, s'il est versé,

qui devrait suffire (sans montant supplémentaire) à MPI pour régler les sommes payables à l'égard du capital, de l'intérêt ou de tout autre montant dû aux termes de la dette conservée. Se reporter à la rubrique « La société en commandite — Parts de la société en commandite ».

Par conséquent, les parts pourraient être moins liquides et être négociées à moindre prix que si le porteur de la participation conservée n'avait pas la capacité d'exercer une influence sur les questions touchant la FPI ou d'en décider. En outre, l'ampleur de la participation véritable du porteur de la participation conservée dans la FPI de même que les droits de vote dont il dispose à l'égard de certaines opérations décisives entreprises par la FPI tant et aussi longtemps qu'il maintient un certain seuil de propriété pourraient rendre moins probable toute opération entraînant un changement de contrôle de la FPI, notamment des opérations qui permettraient à un investisseur, en tant que porteur de parts, de recevoir une prime pour ses parts par rapport à leur cours en vigueur.

Conformément aux modalités de la convention d'échange, chaque part de catégorie B est échangeable par son porteur contre une part de la FPI (sous réserve des rajustements antidilutifs habituels) et, jusqu'à ce qu'une part de catégorie B soit échangée, son porteur recevra un nombre équivalent de parts spéciales comportant droit de vote de la FPI.

Bien que la participation conservée du porteur de la participation conservée sera généralement assujettie à une suspension contractuelle de 18 mois et que le porteur de la participation conservée a l'intention de détenir une participation significative dans la FPI à long terme, le porteur de la participation conservée pourrait chercher à vendre une partie ou la totalité de ses parts dans l'avenir. Se reporter à la rubrique « Participation conservée ». Si le porteur de la participation conservée échange une partie ou la totalité de ses parts de catégorie B contre des parts et qu'il vend par la suite ces parts sur le marché public, le cours des parts pourrait baisser. De surcroît, la perception sur le marché public que de telles ventes se produiront pourrait également avoir un effet similaire.

Acquisition future d'immeubles auprès de Minto

La capacité de la FPI de faire croître ses actifs et d'augmenter les FPAEA par part grâce à des acquisitions dépendra grandement de la capacité de la FPI à tirer profit de sa relation avec Minto de façon à saisir des occasions d'acquisition d'immeubles qui répondent à ses critères en matière de placement, conformément à la convention d'alliance stratégique. Il est impossible de prédire le nombre d'occasions que Minto présentera à la FPI aux termes de la convention d'alliance stratégique ou si la FPI sera en mesure de saisir ces occasions qui lui sont présentées ou qu'elle sera en mesure de le faire selon des modalités avantageuses pour elle. Rien ne garantit que les DPO accordés à la FPI par Minto à l'égard de ces occasions seront exercés.

Risques associés à la convention de soutien administratif et à la convention de gestion de projets d'aménagement et de construction

La FPI comptera sur MPI (et les membres du même groupe qu'elle) pour la prestation de certains services, comme il est décrit à la rubrique « Ententes conclues avec Minto ». Si la FPI n'obtient plus les services rendus par MPI et les membres du même groupe qu'elle, ou si MPI (ou les membres du même groupe qu'elle fournissant ces services) ne s'acquitte pas de ses obligations aux termes de ces conventions, 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.

Marque de commerce Minto

Même si Minto autorisera la FPI, aux termes d'un contrat de licence, à utiliser le nom et la marque de commerce « Minto », ainsi que les marques et dessins connexes gratuitement et sans exclusivité, cette licence n'a pas une durée indéterminée et pourra être révoquée par Minto en tout temps moyennant un préavis écrit de 180 jours après la date d'expiration de la convention de soutien administratif. La résiliation du contrat de licence obligerait la FPI à donner une nouvelle image à son entreprise, ce qui pourrait être coûteux et long et avoir une incidence défavorable considérable sur sa situation financière.

Dette conservée

La dette conservée ne sera pas prise en charge par la société en commandite et demeurera une dette de MPI. En contrepartie de la dette conservée, une entité détenue en propriété exclusive et contrôlée par MPI recevra les parts de catégorie C de la société en commandite relativement auxquelles elle recevra des distributions prioritaires. MPI sera tenue d'effectuer des paiements d'intérêt et des remboursements de capital à intervalles réguliers à l'égard de la dette conservée et d'effectuer les paiements des autres montants dus à l'égard de la dette conservée. Les distributions de la société en commandite sur les parts de catégorie C détenues par leur porteur s'élèveront, si elles sont versées, à des montants qui devraient suffire à MPI pour faire ces paiements. La société en commandite conviendra de fournir aux créanciers de MPI une

garantie visant la dette conservée de façon à ce que la capacité des prêteurs d'effectuer un recouvrement auprès de MPI soit maintenue dans l'éventualité où les paiements sur les parts de catégorie C (en rapport avec la dette conservée) ne seraient pas faits comme prévu. Si MPI n'effectue pas les paiements d'intérêt, les remboursements de capital et les autres paiements requis à l'égard de la dette conservée, les créanciers de la dette conservée pourront entreprendre un recours auprès de la société en commandite et de certains de ses immeubles initiaux.

MPI indemnifiera la société en commandite et la FPI relativement à toute perte subie par la société en commandite ou la FPI si des paiements sur la dette conservée ne sont pas faits comme prévu, à condition que ces pertes ne résultent pas d'une mesure ou d'un manquement de la part de la société en commandite.

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. Les ententes que la FPI conclura avec Minto à la clôture peuvent être modifiées de la façon dont conviendront les parties, sous réserve des lois applicables et de l'approbation des fiduciaires indépendants. Étant donné les participations importantes de Minto dans la FPI, celle-ci pourrait ne pas avoir un pouvoir de négociation suffisant pour faire apporter les modifications nécessaires à ces ententes selon des modalités aussi avantageuses pour la FPI que celles dont elle pourrait bénéficier auprès d'une partie qui n'est pas un porteur de parts important.

Facteurs de risques liés au placement

Absence de marché public antérieur

Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des parts et, après la clôture, rien ne garantit qu'un marché actif pour la négociation des parts sera établi. Le prix d'offre des parts offertes aux termes des présentes a été établi par voie de négociations entre la FPI, MPI et les preneurs fermes. La FPI ne peut prédire le cours auquel les parts seront négociées, et rien ne garantit qu'un marché actif pour la négociation des parts se créera après le présent placement ou, si tel est le cas, qu'il se maintiendra au prix du présent placement.

Les parts d'un fonds de placement immobilier coté en bourse ne seront pas nécessairement négociées à des cours déterminés seulement en fonction de la valeur sous-jacente de ses éléments d'actif immobiliers. Par conséquent, les parts pourraient se négocier selon une prime ou un escompte par rapport aux valeurs que laissent supposer les évaluations. La FPI ne peut promettre aux investisseurs que le cours des parts ne descendra pas en deçà du prix fixé dans le cadre du placement. Par conséquent, un placement dans les parts convient uniquement aux investisseurs qui sont en mesure de tolérer les risques financiers que comporte un tel placement à long terme.

Expérience limitée des membres de la direction en ce qui a trait à la gestion d'une entité ouverte

Les personnes qui occupent des postes de haute direction au sein de la FPI possèdent relativement peu d'expérience en ce qui a trait à la gestion d'une entité ouverte et également en ce qui a trait au respect des lois de plus en plus complexes qui régissent les sociétés ouvertes comparativement aux hauts dirigeants de certaines autres entités ouvertes. Les hauts dirigeants de la FPI pourraient ne pas gérer avec succès ou avec efficacité la FPI, qui est assujettie à des exigences réglementaires et des obligations de divulgation strictes en vertu des lois sur les valeurs mobilières canadiennes. Ces nouvelles exigences et obligations nécessiteront surtout une attention soutenue de la part de la direction et pourraient les distraire de la gestion quotidienne des affaires internes et des activités de la FPI.

Approbations par des tiers

Bien que tous les consentements importants devraient être obtenus au plus tard à la clôture, il est possible que certains consentements ou certaines approbations jugés opportuns en lien avec le placement n'aient pas été obtenus à la clôture et que les consentements obtenus soient assujettis à des conditions devant être remplies après la clôture. De plus, il est possible que des tiers demandent d'obtenir certains consentements ou certaines approbations qui n'avaient pas été jugés nécessaires en lien avec le placement. Si ces approbations ne sont pas obtenues ou si les conditions connexes ne sont pas remplies, les tiers pourraient présenter des réclamations pour violation d'un contrat ou d'autres dommages. Bien que la direction est d'avis que les risques associés aux approbations par des tiers sont faibles, si une telle réclamation est valable, elle pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI, ce qui réduirait l'encaisse pouvant être distribuée.

Volatilité éventuelle du cours des parts

L'un des facteurs pouvant influencer sur le cours des parts est le rendement annuel sur les parts. Une augmentation des taux d'intérêt du marché pourrait inciter les souscripteurs de parts à exiger un rendement annuel plus élevé, ce qui, par conséquent, pourrait avoir une incidence défavorable sur le cours des parts. De plus, le cours des parts pourrait être touché par de nombreux facteurs, notamment (i) les changements dans les conditions générales du marché; (ii) les fluctuations des marchés pour les titres de capitaux propres; (iii) les fluctuations réelles ou anticipées du rendement financier trimestriel de la FPI; (iv) les recommandations des analystes de recherche en valeurs mobilières; (v) les variations de la performance économique ou des évaluations du marché d'autres émetteurs que les investisseurs jugent comparables à la FPI; (vi) les changements parmi les membres de la haute direction et d'autres membres clés du personnel de la FPI; (vii) la libération ou l'expiration des ententes de suspension et d'autres restrictions relatives au transfert des parts en circulation; (viii) les ventes réelles ou perçues de parts supplémentaires; (ix) les acquisitions et regroupements d'entreprises, alliances stratégiques, coentreprises ou engagements de fonds importants intéressant la FPI ou ses concurrents, et (x) l'information concernant les tendances, les préoccupations, l'évolution technologique, l'évolution de la concurrence, l'évolution de la réglementation, ou d'autres questions touchant le secteur d'activité ou les marchés cibles de la FPI.

Restrictions sur les rachats

Il est prévu que le droit de rachat se rattachant aux parts ne constituera pas le principal mécanisme à l'aide duquel les porteurs de parts pourront liquider leur placement. Le droit des porteurs de parts de recevoir des espèces au moment du rachat de leurs parts fait l'objet des restrictions suivantes : (i) le montant total payable par la FPI à l'égard de ces parts et de toutes les autres parts déposées aux fins de rachat au cours du même mois civil ne doit pas dépasser 50 000 \$ (étant entendu que les fiduciaires peuvent, à leur appréciation, renoncer à cette restriction); (ii) au moment où ces parts sont déposées aux fins de rachat, les parts en circulation doivent être inscrites à la cote d'une bourse aux fins de négociation ou être négociées ou cotées sur un autre marché qui, selon les fiduciaires, à leur seule appréciation, offre des prix correspondant à la juste valeur marchande des parts; (iii) la négociation normale des parts ne doit pas être suspendue ou arrêtée sur la bourse à la cote de laquelle les parts sont inscrites (ou, si elles ne sont inscrites à la cote d'aucune bourse, sur tout marché où les parts sont cotées aux fins de négociation) à la date de rachat ou pour plus de cinq jours de bourse pendant la période de dix jours de bourse débutant immédiatement avant la date de rachat, et (iv) le rachat des parts ne doit pas donner lieu à la radiation des parts à la cote de la bourse principale sur laquelle les parts sont inscrites.

Les billets de rachat, les titres d'une filiale de la FPI ou d'autres biens de la FPI qui peuvent être distribués aux porteurs de parts dans le cadre d'un rachat ne seront pas inscrits à la cote d'une bourse, et on ne prévoit pas qu'un marché se créera pour ces billets de rachat, ces titres ou ces autres biens, lesquels billets de rachat ou titres peuvent être assujettis à une « période de détention » indéfinie ou à d'autres restrictions quant à leur revente aux termes des lois sur les valeurs mobilières applicables. Les billets de rachat, les titres d'une filiale de la FPI ou d'autres biens de la FPI ainsi distribués pourraient ne pas constituer des placements admissibles pour des régimes exonérés, selon les circonstances prévalant alors.

Évaluations

MPI a retenu les services de l'évaluateur afin qu'il fournisse des estimations indépendantes de la valeur marchande des immeubles initiaux (se reporter à la rubrique « Évaluation des immeubles initiaux — Évaluation indépendante »). Il est préférable de faire preuve de prudence dans l'interprétation et l'utilisation des résultats des évaluations, lesquelles représentent des estimations de la valeur marchande à un moment précis. En général, les évaluations de ce type ne constituent que l'analyse et l'avis d'experts qualifiés à la date de prise d'effet de l'évaluation en cause et ne sont pas des garanties de la valeur actuelle ou future. Rien ne garantit que les hypothèses utilisées pour établir les valeurs estimatives des immeubles initiaux sont exactes à la date du prospectus ni que ces évaluations représentent dans les faits un montant qui serait réalisé advenant la vente de l'un ou l'autre des immeubles initiaux, dans l'immédiat ou dans le futur, ou que les prévisions établies dans l'évaluation pourront se concrétiser. De plus, l'évaluation est datée du 22 mai 2018. Comme les prix de l'immobilier varient au fil du temps en raison de différents facteurs, la juste valeur marchande des immeubles initiaux indiquée dans l'évaluation pourrait constituer un indicateur peu fiable de leur valeur marchande actuelle.

Les parts d'une fiducie de placement immobilier cotée en bourse ne seront pas nécessairement négociées à des cours déterminés seulement en fonction de la valeur sous-jacente de ses actifs immobiliers. Par conséquent, les parts pourraient se négocier selon une prime ou un escompte par rapport aux valeurs que laissent supposer l'évaluation.

Prévisions financières

Les résultats prévisionnels figurant dans le présent prospectus ont été établis en utilisant des hypothèses qui reflètent le déroulement attendu de la direction pour les périodes en cause, compte tenu du jugement de la direction en ce qui a trait à la conjoncture économique la plus probable. Rien ne garantit que les hypothèses reflétées dans les prévisions s'avéreront

exactes. Les résultats réels pour la période prévisionnelle peuvent différer des résultats prévisionnels, et ces écarts peuvent être importants. La FPI ne fait aucune déclaration selon laquelle les résultats réels atteints au cours de la période prévisionnelle seront les mêmes, en totalité ou en partie, que les résultats prévus dans les présentes. Se reporter à la rubrique « Énoncés prospectifs ».

Mesures non conformes aux IFRS

Les prévisions financières et l'information financière pro forma figurant dans le présent prospectus incluent certaines mesures qui n'ont pas de définition normalisée prescrite par les IFRS et qui, par conséquent, il est peu probable qu'elles puissent être comparées à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

Rendement du capital investi non garanti

Il ne peut être donné aucune garantie quant aux revenus que la FPI tirera de ses immeubles. La capacité de la FPI à effectuer des distributions en espèces et le montant réel de ces distributions reposeront entièrement sur les activités et les actifs de la FPI ainsi que sur divers facteurs, y compris le rendement financier, les obligations aux termes des facilités de crédit applicables, les fluctuations du fonds de roulement, la durabilité des revenus provenant des locataires d'immeubles de la FPI et des besoins en matière de dépenses en immobilisations. Contrairement aux titres à revenu fixe, rien n'oblige la FPI à distribuer un montant fixe aux porteurs de parts, et des réductions ou des interruptions des distributions en espèces pourraient réduire le rendement établi en fonction du prix d'offre. Il ne peut être donné aucune garantie quant au revenu que la FPI tirera de ses immeubles. La valeur marchande des parts se détériorera si la FPI se révèle incapable d'atteindre dans l'avenir les objectifs qu'elle s'est fixés en matière de distributions, et une telle détérioration pourrait être importante. De plus, la composition des distributions en espèces à des fins fiscales peut varier au fil du temps et peut avoir une incidence sur le rendement après impôt du placement des investisseurs. Se reporter à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».

Les distributions devraient représenter 65 % des FPAEA pour la période prévisionnelle. La direction a l'intention de financer les distributions à partir des FPAEA, mais il se pourrait que, de temps à autre, les distributions excèdent les FPAEA en raison d'éléments tels les remboursements de capital et les dépenses en immobilisations en sus des dépenses au titre de l'investissement de maintien par la FPI dans son calcul des FPAEA ainsi que les rachats de parts, le cas échéant. La FPI pourrait être tenue d'utiliser une partie de sa capacité d'emprunt ou de réduire les distributions afin de tenir compte de ces éléments. Les modalités de la facilité de crédit pourraient interdire les paiements ou les distributions par la FPI dans certaines circonstances.

Contrôle restreint des porteurs de parts

Les porteurs de parts ne pourront exercer qu'un contrôle restreint à l'égard des modifications apportées aux politiques et à l'exploitation de la FPI, ce qui augmente l'ampleur des impondérables et des risques d'un placement dans la FPI. Le conseil décidera des principales politiques à adopter, y compris les politiques portant sur le financement, la croissance, la capitalisation de la dette, l'admissibilité de la FPI et les distributions. Le conseil pourrait modifier ou revoir ces politiques ainsi que d'autres politiques sans solliciter un vote des porteurs de parts. Conformément aux documents qui régissent l'organisation de la FPI, les porteurs de parts n'ont le droit de voter qu'à l'égard de questions restreintes. Le pouvoir discrétionnaire du conseil des fiduciaires dans l'établissement des politiques et l'absence de contrôle par les porteurs de parts sur ces politiques augmentent l'ampleur des impondérables et des risques d'un placement dans la FPI. En outre, la déclaration de fiducie exigera du chef de la direction de la FPI qu'il soit nommé à titre de fiduciaire, et tant que le porteur de la participation conservée conserve un certain niveau de propriété véritable dans la FPI, il aura le droit de nommer les fiduciaires en vue de leur élection (ce qui comprendra, au départ, trois des candidats au poste de fiduciaire, dont le chef de la direction, sur les sept qui composent le conseil).

Dilution

Le nombre de parts que la FPI est autorisée à émettre est illimité. Sous réserve des règles de toute bourse applicable à la cote de laquelle les parts sont inscrites et des lois sur les valeurs mobilières, la FPI peut, à son entière appréciation, émettre des parts supplémentaires de temps à autre (y compris dans le cadre du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres ou d'un autre régime de rémunération incitative à l'intention des employés qui pourrait être adopté ultérieurement) et, en pareil cas, les participations des porteurs de parts subiront un effet de dilution.

Subordination structurelle des parts

Advenant la faillite, la liquidation ou la restructuration des filiales de la FPI, les porteurs de leurs titres de créance ainsi que leurs créanciers commerciaux auront habituellement le droit de se faire rembourser leurs réclamations par prélèvement sur les actifs de ces filiales avant toute distribution d'actifs en faveur de la FPI ou des porteurs de parts. Les parts occuperont effectivement un rang inférieur aux titres de créance et aux autres obligations des filiales de la FPI. Les filiales de la FPI génèrent la totalité des flux de trésorerie de la FPI aux fins de distribution et détiennent la quasi-totalité des actifs de la FPI.

Placements futurs de titres de créance ou de titres de participation occupant un rang supérieur à celui des parts

Si la FPI décide d'émettre des titres de créance ou des titres de participation qui occupent un rang supérieur à celui des parts ou décide de contracter d'autres dettes, il est possible que ces titres ou ces dettes soient régis par un acte ou un autre instrument renfermant des clauses visant à réduire la souplesse dont la FPI dispose sur le plan de l'exploitation et à limiter la capacité de la FPI de verser des distributions aux porteurs de parts. En outre, les titres convertibles ou échangeables que la FPI émettrait pourraient être assortis de droits, de préférences et de privilèges, notamment à l'égard des distributions, qui seraient plus avantageux que ceux des parts, ce qui pourrait entraîner une dilution pour les porteurs de parts. Étant donné que la décision de la FPI d'émettre des titres de créance ou des titres de participation dans le cadre de placements futurs ou de contracter par ailleurs d'autres emprunts dépendra de la conjoncture du marché et d'autres facteurs qui sont indépendants de la volonté de la FPI, la FPI ne peut prédire ni estimer le montant de ses placements ou de ses financements futurs, le moment où ils seront réalisés ou obtenus ou la nature de ses placements ou de ses financements, qui, dans chaque cas, réduiraient le cours des parts et dilueraient leur valeur.

Responsabilité des porteurs de parts

La déclaration de fiducie prévoit qu'aucun porteur de parts ne pourra être tenu responsable de quelque façon que ce soit envers quiconque du fait qu'il détient une part. De plus, des lois ont été promulguées en Ontario ainsi que dans certaines autres provinces et certains autres territoires visant à limiter la responsabilité des porteurs de parts. Toutefois, il existe un risque, que la FPI considère comme minime dans les circonstances, qu'un porteur de parts soit tenu personnellement responsable des obligations de la FPI dans la mesure où les actifs de la FPI ne suffisent pas à régler les réclamations présentées contre celle-ci. Les affaires de la FPI seront menées de façon à réduire ce risque autant que possible.

Nature du placement

Les parts représentent une fraction de participation dans la FPI et ne représentent pas un placement direct dans les actifs de la FPI, et les investisseurs ne doivent pas les considérer comme des titres directs dans les actifs de la FPI. Les porteurs de parts de la FPI ne détiennent pas des actions d'une personne morale. Ils n'ont pas les droits qui sont normalement associés à la propriété d'actions d'une société par actions, comme, par exemple, le droit d'instituer un recours pour conduite abusive ou des actions obliques. Les droits des porteurs de parts reposent principalement sur la déclaration de fiducie. Il n'y a aucune loi régissant les affaires de la FPI qui équivaut à la LSAO ou à la LCSA, lesquelles énoncent les droits des actionnaires des sociétés par actions dans diverses circonstances. La FPI pourrait également ne pas être une entité reconnue par certaines lois sur la faillite et l'insolvabilité telles que la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada) et la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (Canada) et, par conséquent, le traitement des porteurs de parts en cas d'insolvabilité n'est pas connu. De plus, les parts ne constituent pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* et elles ne sont pas assurées en vertu de cette loi ni d'aucune autre loi. En outre, la FPI n'est pas une société de fiducie et, par conséquent, elle n'est pas enregistrée en vertu d'une loi sur les sociétés de fiducie et de prêt du fait qu'elle n'exerce pas ou n'entend pas exercer les activités d'une société de fiducie.

Communication de l'information financière et autres exigences imposées aux sociétés ouvertes

Par suite du placement, la FPI deviendra assujettie aux obligations de communication de l'information et à d'autres obligations en vertu des lois sur les valeurs mobilières canadiennes applicables et des règles de la bourse à la cote de laquelle les parts seront inscrites, notamment le *Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires des émetteurs*. Ces obligations, notamment en matière de communication de l'information, feront en sorte que la direction de la FPI ainsi que ses ressources administratives, opérationnelles et comptables seront fortement sollicitées, tout comme le sera le comité d'audit. Pour se conformer à ces obligations, la FPI devra élaborer des systèmes, mettre en œuvre des contrôles financiers ainsi que des systèmes de contrôle de gestion de même que des systèmes et des procédures d'information comptable et embaucher du personnel comptable et financier. Si la FPI n'est pas en mesure d'atteindre les objectifs requis dans les délais fixés et de façon efficace, sa capacité à respecter les exigences en matière de communication de l'information financière et les autres règles qui s'appliquent aux émetteurs assujettis pourrait être compromise. En outre, le défaut de maintenir des procédures de contrôle interne efficaces pourrait faire en sorte que la FPI manque à ses obligations de communication de l'information ou entraîner l'inclusion d'une importante information fausse ou

trompeuse dans ses états financiers. Le fait que la FPI pourrait ne pas être en mesure de fournir des rapports financiers fiables ou d'empêcher des activités frauduleuses pourrait avoir une incidence défavorable importante sur sa réputation et ses résultats d'exploitation, ce qui pourrait faire en sorte que les investisseurs ne se fient plus à l'information financière communiquée par la FPI et entraîner la baisse du cours des parts.

La direction ne s'attend pas à ce que les contrôles et les procédures en matière de communication de l'information financière de la FPI ainsi que ses procédures de contrôle interne à l'égard de la communication de l'information financière parviennent à empêcher toutes les erreurs et activités frauduleuses. Peu importe l'excellence de sa conception et de son application, un système de contrôle ne peut que fournir une garantie raisonnable, et non absolue, quant à l'atteinte de ses objectifs. En outre, la conception d'un système de contrôle doit tenir compte du fait qu'il existe des contraintes au niveau des ressources, et les avantages des contrôles doivent être pris en considération par rapport à leurs coûts. En raison des limites inhérentes à tout système de contrôle, aucune évaluation des contrôles ne peut fournir une garantie absolue quant à la détection de tous les problèmes de contrôle au sein d'une entreprise. Les limites inhérentes comprennent le fait qu'un jugement sur lequel est fondée une décision pourrait être erroné et que des pannes pourraient se produire en raison de simples erreurs. De plus, il est possible de contourner des contrôles au moyen de gestes posés individuellement par certaines personnes, de collusion entre au moins deux personnes ou de leur annulation par la direction. En raison des limites inhérentes à un système de contrôle efficient, des déclarations fausses ou trompeuses causées par des erreurs ou des activités frauduleuses pourraient survenir et ne pas être décelées.

Risques liés à l'impôt

- (i) *Statut de fiducie de fonds commun de placement* — La FPI entend être admissible à tout moment pertinent en tant que « fiducie de fonds commun de placement » pour l'application de la Loi de l'impôt. Rien ne garantit que les lois fiscales fédérales canadiennes ainsi que les politiques et pratiques administratives de l'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. Si la FPI cessait d'être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement en vertu de la Loi de l'impôt, les incidences fiscales décrites à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes » pourraient être considérablement différentes et de façon défavorable à certains égards.
- (ii) *Dispense relative aux FPI* — La dispense 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 la dispense relative aux FPI en 2018 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 la dispense relative aux FPI au cours d'une année en particulier. Si les règles relatives aux EIPD s'appliquent à la FPI, elles pourraient nuire à la négociabilité des parts, au montant des liquidités disponibles aux fins de distribution et au rendement net pour les investisseurs.
- (iii) *Propriété par des non-résidents* — En vertu des lois en vigueur, une fiducie peut perdre son statut de fiducie de fonds commun de placement en vertu de la Loi de l'impôt s'il est raisonnablement possible de considérer que la fiducie a été constituée ou qu'elle est maintenue principalement au bénéfice de personnes non-résidentes, 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 disposeront également de divers pouvoirs qu'ils pourront utiliser dans le but de surveiller et de contrôler l'ampleur de la propriété de parts par des non-résidents. Se reporter à la rubrique « Déclaration de fiducie — Restrictions en matière de propriété et de transfert ».
- (iv) *Assiette fiscale des immeubles acquis* — La société en commandite acquerra les immeubles initiaux et pourrait, à l'occasion, acquérir certains autres 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 gain que réalisera la société en commandite aux fins de l'impôt (y compris tout revenu inclus en raison du recouvrement des 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 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. Se reporter à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition de la société en commandite ».

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

CONTRATS IMPORTANTS

Sauf les contrats conclus dans le cours normal des affaires, les contrats suivants sont les seuls contrats importants de la FPI ou de ses filiales qui seront en vigueur à la clôture :

- a) la déclaration de fiducie dont il est question à la rubrique « Déclaration de fiducie »;
- b) la convention de soutien administratif;
- c) la convention de gestion de projets d'aménagement et de construction;
- d) la convention d'alliance stratégique;
- e) la convention relative aux droits des investisseurs;
- f) la convention de non-concurrence et de non-sollicitation;
- g) la convention d'achat;
- h) la convention de mise en gage;
- i) la convention de prise ferme;
- j) la convention de société en commandite;
- k) la convention d'échange;
- l) la facilité de crédit.

On pourra consulter les documents précités ainsi que les évaluations sur SEDAR, à l'adresse www.sedar.com.

MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES

Sauf tel qu'il est mentionné dans le présent prospectus (notamment les opérations avec Minto et le porteur de la participation conservée, dont il est question aux rubriques « L'acquisition », « Ententes conclues avec Minto » et « Participation conservée ») et dans les notes afférentes aux états financiers pro forma consolidés non audités de la FPI ainsi que dans les états financiers audités de la FPI, aucun fiduciaire ou membre de la direction de la FPI, ni aucun porteur de parts qui est propriétaire véritable de plus de 10 % des parts de la FPI, ni aucune personne qui a un lien avec les personnes précitées ni aucun membre du même groupe que ces personnes, n'a un intérêt important, directement ou indirectement, dans une opération conclue au cours des trois dernières années ou dans une opération projetée qui a eu ou aurait une incidence importante sur la FPI ou l'une ou l'autre de ses filiales.

PROMOTEUR

MPI a pris l'initiative de constituer et d'organiser la FPI et peut, par conséquent, être considérée un promoteur de la FPI pour les besoins de la législation en valeurs mobilières applicable. Une entité détenue en propriété exclusive et contrôlée par MPI, à titre de porteur de la participation conservée, détiendra au total environ 22,9 millions de parts de catégorie B représentant une participation d'environ 62,4 % dans la FPI à la clôture, après dilution, dans l'hypothèse où toutes les parts de catégorie B sont échangées contre des parts (ou d'environ 56,8 % si l'option de surallocation est exercée en totalité). La nature et le montant de toute somme reçue ou devant être reçue par le promoteur, directement ou indirectement, de la part de la FPI ou de l'une de ses filiales figurent dans le prospectus à la rubrique « L'acquisition — Principales étapes de l'opération ». Le promoteur pourra également se prévaloir des droits conférés au porteur de la participation conservée aux termes de la convention relative aux droits des investisseurs, comme il est énoncé dans le prospectus à la rubrique « Participation conservée — Convention relative aux droits des investisseurs ». La nature et le montant des services ou de toute autre contrepartie reçus ou devant être reçus par la FPI ou l'une de ses filiales sont énoncés dans le prospectus à la rubrique « Ententes conclues avec Minto » et constituent les services prescrits et les honoraires payables aux termes de la convention de soutien administratif et la convention de gestion de projets d'aménagement et de construction, les droits d'utiliser le nom de Minto et les avantages prévus par les clauses de la convention d'alliance stratégique et de la convention de non-concurrence et de non-sollicitation.

PRINCIPAUX PORTEURS DE PARTS

Après la clôture, le porteur de la participation conservée détiendra, au total, des parts de catégorie B représentant une participation d'environ 62,4 % dans la FPI, après dilution et dans l'hypothèse où toutes les parts de catégorie B sont échangées contre des parts de la FPI (environ 56,8 % si l'option de surallocation est exercée en totalité). Ces participations seront détenues pour une période d'au moins 18 mois suivant la clôture, à moins que le conseil, d'une part, et TD et BMO, pour le compte des preneurs fermes, n'acceptent qu'il en soit autrement. Se reporter à la rubrique « Participation conservée ». Le porteur de la participation conservée est une filiale en propriété exclusive de MPI. M^{me} Phoebe Greenberg (et ses descendants) ainsi que six descendants de M. Gilbert Greenberg (et leurs descendants respectifs) (chacun d'eux, un « **descendant de la famille Greenberg** ») exercent ultimement et indirectement un contrôle et une emprise sur les titres avec droit de vote de MPI, en tant qu'unique actionnaire du porteur de la participation conservée. Aucun des descendants de la famille Greenberg (lesquels détiennent leur participation indirecte respective dans MPI par l'intermédiaire d'entités de portefeuille), ni aucun de leurs descendants respectifs, n'exerce un contrôle suffisant sur les droits de vote pour faire en sorte qu'il soit réputé, ou que l'un de ses descendants respectifs soit réputé, constituer un porteur de titres principal de la FPI. L'émetteur confirme également qu'il n'y a aucun chevauchement de la propriété ou du contrôle des diverses entités par l'intermédiaire desquelles les descendants de la famille Greenberg détiennent leurs participations respectives.

Le porteur de la participation conservée sera partie à la convention relative aux droits des investisseurs laquelle, notamment, lui conférera certains droits de nomination, droits d'inscription d'entraînement, droits d'inscription sur demande et droits de sortie simultanée.

VENTES OU PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Le 24 avril 2018, la FPI a été constituée et deux parts ont été émises au prix de 20 \$ en espèces. La FPI rachètera ces parts à la clôture.

POURSUITES

Ni la FPI, ni ses filiales, ni les immeubles initiaux ne sont parties à un litige imminent ou en cours ou, à la connaissance de la FPI, envisagé, qui aurait une incidence défavorable importante sur la FPI.

EXPERTS

Les questions traitées sous les rubriques « Admissibilité aux fins de placement » et « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes », ainsi que d'autres questions d'ordre juridique relatives à l'émission et à la vente des parts, seront examinées par Goodmans LLP, pour le compte de la FPI, et par Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte des preneurs fermes.

Certains renseignements portant sur l'évaluation sont fondés sur un rapport établi par Groupe Altus Limitée.

À la date du présent prospectus, les associés et avocats salariés de Goodmans LLP et de Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L., s.r.l. ainsi que certains professionnels de l'évaluateur étaient propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des titres en circulation de la FPI.

KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. sont les auditeurs de la FPI et ils ont confirmé qu'ils sont indépendants à l'égard de la FPI au sens des règles applicables et des comptables professionnels agréés, sont indépendants conformément aux règles applicables et à l'interprétation connexe des ordres professionnels pertinents au Canada et selon toute loi ou tout règlement applicable.

AUDITEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES

Les auditeurs de la FPI sont KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L., situés à Toronto, en Ontario. L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres pour les parts est Société de fiducie AST (Canada), à son bureau principal situé à Toronto, en Ontario.

DISPENSE DE L'APPLICATION DE CERTAINES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT 41-101

Conformément à une demande présentée à la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario, en tant qu'autorité principale, la FPI a demandé une dispense, conformément à la partie 19 du *Règlement 41-101 sur les obligations générales relatives aux prospectus*, de l'application des exigences prévues à la rubrique 32.2(1) de l'annexe 41-101 lui permettant de ne pas inclure les renseignements financiers historiques qui n'ont pu être obtenus à l'égard de certains des immeubles initiaux acquis par la FPI, plus particulièrement des immeubles York House, Lancaster House et Hi Level Place, lesquels ont été acquis ensemble dans le cadre d'une seule opération en décembre 2016, et de l'immeuble The Laurier, lequel a été acquis en mars 2015 (conjointement, les « **immeubles récemment acquis** »), pour les périodes précédant leur date d'acquisition par la FPI. Conformément à cette dispense, le présent prospectus ne comprend pas les états financiers relatifs aux immeubles récemment acquis pour les périodes précédant leur date d'acquisition par MPI. Le visa du présent prospectus fera foi de l'obtention de la dispense demandée.

Dans le cadre de sa demande de dispense, la FPI a présenté les arguments suivants :

- Avant leur acquisition par MPI, les immeubles récemment acquis appartenaient à des vendeurs différents sans lien de dépendance, qui en assuraient la gestion. La FPI ne possède pas de données financières suffisantes sur les immeubles récemment acquis pour une période quelconque précédant leur acquisition par MPI, ni n'a accès à de telles données, ni ne peut en obtenir l'accès.
- MPI n'a pas jugé pertinent de s'appuyer sur les états financiers historiques audités relatifs aux immeubles récemment acquis lorsqu'elle a pris la décision de les acquérir en 2015 et en 2016. Étant donné qu'il n'a pas été jugé pertinent de s'appuyer sur ces états financiers audités pour prendre la décision d'investir en faisant l'acquisition des immeubles récemment acquis, la FPI ne croit pas ces états financiers devraient jouer un rôle important dans la décision d'investir ou non que devra prendre un investisseur éventuel dans le cadre du placement, plus précisément compte tenu des autres données financières que la FPI fournit dans le présent prospectus.
- Pour conclure que l'information financière manquante relative aux immeubles récemment acquis ne devrait pas jouer un rôle important dans la décision d'investir ou non que devra prendre un investisseur éventuel dans le cadre du placement, la FPI a tenu compte de la période pour laquelle cette information financière n'est pas comprise dans le présent prospectus, du poids relatif de l'information omise par rapport au résultat d'exploitation net du portefeuille, de même que du fait que les immeubles récemment acquis représentent une proportion non significative a) du nombre total d'unités, b) de la valeur estimative totale, c) du résultat d'exploitation net, et d) du produit brut des immeubles initiaux.
- Compte tenu de ce qui précède, la FPI ne croit pas que les états financiers relatifs aux immeubles récemment acquis pour les périodes antérieures à la propriété de ces immeubles par MPI soient nécessaires ou requis pour que le présent prospectus contienne un exposé complet, véridique et clair de tous les faits importants se rapportant aux titres faisant l'objet du placement.

DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires du Canada confère à l'acquéreur un droit de résolution, qui ne peut être exercé que dans les deux jours ouvrables suivant la réception réelle ou réputée du présent prospectus et des modifications. Ces lois permettent également à l'acquéreur de demander la nullité ou la révision du prix ou, dans certains cas, des dommages-intérêts par suite d'opérations de placement effectuées avec un prospectus contenant des informations fausses ou trompeuses, ou par suite de la non-transmission du prospectus. Toutefois, ces diverses actions doivent être exercées dans des délais déterminés. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un conseiller juridique.

GLOSSAIRE

« **ARC** » désigne l'Agence du revenu du Canada.

« **augmentation supérieure au taux légal** » ou « **ASTL** » désigne une augmentation de loyer supérieure au taux légal.

« **avis de rachat** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Déclaration de fiducie — Droit de rachat ».

« **billet relatif à l'acquisition** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « L'acquisition — Principales étapes de l'opération ».

« **billet relatif au prix d'achat différé** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « L'acquisition — Convention d'achat ».

« **billets de rachat** » désigne des billets subordonnés non garantis de la FPI ou d'une filiale de la FPI dont la date d'échéance et le taux d'intérêt sont déterminés au moment de l'émission par les fiduciaires; ces billets prévoient que la FPI ou la filiale, selon le cas, a le droit, en tout temps, de rembourser par anticipation la totalité ou une partie du capital impayé sans avis ni prime.

« **BMO** » désigne BMO Nesbitt Burns Inc.

« **CDS** » désigne Services de dépôt et de compensation CDS inc.

« **CELI** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement ».

« **CER** » désigne les conditions environnementales reconnues.

« **CERC** » désigne les conditions environnementales reconnues contrôlées.

« **CERLD** » désigne les conditions environnementales reconnues de longue date.

« **chef de la direction** » désigne le chef de la direction de la FPI.

« **chef des finances** » désigne le chef des finances de la FPI.

« **clôture** » désigne la clôture du placement et d'autres opérations connexes, toutes décrites dans le présent prospectus.

« **code de conduite** » désigne le code de conduite écrit de la FPI, tel qu'il est décrit à la rubrique « Fiduciaires et membres de la haute direction de la FPI — Gouvernance et conseil des fiduciaires ».

« **comité d'audit** » désigne le comité d'audit constitué par le conseil et dont il est question à la rubrique « Fiduciaires et membres de la haute direction de la FPI — Comité du conseil des fiduciaires — Comité d'audit ».

« **comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature** » désigne le comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature constitué par le conseil et dont il est question à la rubrique « Fiduciaires et membres de la haute direction de la FPI — Comité du conseil des fiduciaires — Comité de la rémunération, de la gouvernance et des mises en candidature ».

« **commandité** » désigne Minto Apartment GP Inc., société constituée sous le régime des lois de l'Ontario.

« **conseil** » ou « **conseil des fiduciaires** » désigne le conseil des fiduciaires de la FPI.

« **convention d'achat** » désigne la convention d'acquisition cadre devant être conclue par la FPI, la société en commandite et MPI, tel qu'il est décrit à la rubrique « L'acquisition — Convention d'achat ».

« **convention d'alliance stratégique** » désigne la convention d'alliance stratégique devant être conclue par Minto et la FPI à la clôture, tel qu'il est plus amplement décrit à la rubrique « Ententes conclues avec Minto — Convention d'alliance stratégique ».

« **convention d'échange** » désigne la convention d'échange conclue entre la FPI, la société en commandite et MPI, tel qu'il est décrit à la rubrique « Participation conservée — Convention d'échange ».

« **convention de gestion de projets d'aménagement et de construction** » désigne la convention de gestion de projets d'aménagement et de construction devant être conclue par MPI (ou un membre du même groupe qu'elle), la FPI et la société en commandite à la clôture, tel qu'il est plus amplement décrit à la rubrique « Ententes conclues avec Minto — Convention de gestion de projets d'aménagement et de construction ».

« **convention de mise en gage** » désigne la convention de mise en gage aux termes de laquelle le porteur de la participation conservée donnera en gage à la FPI ou à la société en commandite, selon le cas, pendant une période de 18 mois suivant la clôture un certain nombre de parts de catégorie B ou de parts contre lesquelles les parts de catégorie B sont échangées dont la

valeur est équivalente à celle de la limite d'indemnisation et ce, à titre de garantie pour les obligations de MPI aux termes de la convention d'achat.

« **convention de non-concurrence et de non-sollicitation** » désigne la convention de non-concurrence et de non-sollicitation devant être conclue par MPI et la FPI à la clôture, tel qu'il est plus amplement décrit à la rubrique « Ententes conclues avec Minto — Convention de non-concurrence et de non-sollicitation ».

« **convention de prise ferme** » désigne la convention de prise ferme devant être conclue par la FPI, MPI et les preneurs fermes, tel qu'il est décrit à la rubrique « Mode de placement ».

« **convention de société en commandite** » désigne la convention de société en commandite modifiée et mise à jour de la société en commandite portant la date de la clôture.

« **convention de soutien administratif** » désigne la convention de services administratifs et de soutien devant être conclue par MPI et la FPI à la clôture, tel qu'il est plus amplement décrit à la rubrique « Ententes conclues avec Minto — Convention de soutien administratif ».

« **convention relative aux droits des investisseurs** » désigne la convention relative aux droits des investisseurs devant être conclue par la FPI, la société en commandite et le porteur de la participation conservée à la clôture, tel qu'il est plus amplement décrit à la rubrique « Participation conservée — Convention relative aux droits des investisseurs ».

« **date d'avis** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Déclaration de fiducie — Dispositions relatives au préavis ».

« **date de distribution** » désigne le 15 du mois ou vers cette date.

« **date de rachat** » désigne la date à laquelle les parts sont déposées aux fins de rachat, tel qu'il est plus amplement décrit à la rubrique « Déclaration de fiducie — Droit de rachat ».

« **déclaration de fiducie** » désigne la déclaration de fiducie modifiée et mise à jour de la FPI portant une date antérieure à la clôture, tel qu'il est prévu dans les principales étapes de l'opération à la rubrique « L'acquisition », dont les modalités sont décrites à la rubrique « Déclaration de fiducie », dans sa version pouvant être modifiée et mise à jour à l'occasion.

« **dette conservée** » désigne certaines dettes garanties actuelles qui sont garanties par une sûreté grevant certains des immeubles initiaux et que MPI conservera et qui ne seront pas prises en charge par la société en commandite, tel qu'il est plus amplement décrit à la rubrique « Stratégie d'emprunt et endettement — Dette conservée ».

« **dette prise en charge** » désigne la dette visant les immeubles initiaux à la clôture, autre que la dette conservée.

« **direction** » désigne les personnes agissant en qualité de chef de la direction, de président et chef de l'exploitation, de chef des finances, de chef des placements et de vice-président directeur, Exploitation de la FPI.

« **disposition relative au préavis** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Déclaration de fiducie — Dispositions relatives au préavis ».

« **DPO** » désigne le droit de première occasion à l'égard de toutes les occasions relevées par Minto.

« **droit d'inscription aux termes d'une clause d'entraînement** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Participation conservée — Convention relative aux droits des investisseurs — Droits d'inscription ».

« **droit d'inscription sur demande** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Participation conservée — Convention relative aux droits des investisseurs — Droits d'inscription ».

« **droits d'échange** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Participation conservée — Convention d'échange ».

« **EIPD** » désigne une entité intermédiaire de placement déterminée, au sens de la Loi de l'impôt.

« **émetteur acquis** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et politiques en matière d'exploitation — Lignes directrices en matière d'investissement ».

« **endettement** » désigne la dette prise en charge, les parts de catégorie C, les montants prélevés sur la facilité de crédit et le billet non garanti en faveur de MPI d'un capital de 25,7 millions de dollars, compte non tenu des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché.

« **énoncés prospectifs** » désigne les « énoncés prospectifs » tels qu'ils sont définis dans les lois canadiennes sur les valeurs mobilières.

« **entité familiale Greenberg** » désigne l'une ou l'autre des personnes ou entités suivantes : (i) Phoebe Greenberg; (ii) un descendant direct (que ce soit par les liens du sang ou de l'adoption) de Phoebe Greenberg ou de Gilbert Greenberg; (iii) le

conjoint de Phoebe Greenberg ou d'un descendant direct (que ce soit par les liens du sang ou de l'adoption) de Phoebe Greenberg ou de Gilbert Greenberg; (iv) une fiducie établie pour l'une ou plusieurs des personnes décrites aux alinéas (i), (ii), (iii) ou (v), mais uniquement ces personnes, et (v) une société ou autre personne directement ou indirectement contrôlée par un ou plusieurs de ceux qui précèdent (étant entendu qu'« indirectement contrôlée » signifie qu'une société ou une personne est contrôlée par une ou plusieurs sociétés ou personnes, chacune de celles-ci étant à son tour contrôlée, que ce soit directement ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs de ces sociétés ou personnes, par un ou plusieurs de ceux qui précèdent).

« **évaluateur** » désigne Groupe Altus Limitée.

« **évaluation** » désigne l'évaluation des immeubles initiaux réalisée par l'évaluateur datée du 22 mai 2018.

« **exception relative aux FPI** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Statut de la FPI — Admissibilité à titre de fiducie de placement immobilier ».

« **facilité de crédit** » désigne la facilité de crédit renouvelable en faveur de la FPI qui devrait être en place à la clôture, tel qu'il est décrit à la rubrique « Stratégie d'emprunt et endettement — Facilité de crédit ».

« **FERR** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement ».

« **fiduciaire indépendant** » désigne un fiduciaire qui est « indépendant » aux termes du Règlement 58-101.

« **fiduciaire principal** » désigne le fiduciaire désigné par le conseil parmi les fiduciaires indépendants, qui guidera les fiduciaires indépendants dans certaines circonstances si le président n'est pas indépendant, tel qu'il est plus amplement décrit à la rubrique « Fiduciaires et membres de la haute direction de la FPI — Gouvernance et conseil des fiduciaires ».

« **fiduciaires** » désigne ceux qui sont à l'occasion des fiduciaires de la FPI.

« **filiale** » a le sens qui est attribué à ce terme dans le *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus*.

« **FNACC** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition de la société en commandite ».

« **FPAE** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

« **FPAEA** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

« **FPI** » désigne Minto Apartment Real Estate Investment Trust et comprend, selon le contexte, ses filiales.

« **frais relatifs à une société ouverte** » désigne le montant correspondant aux frais engagés par la FPI relativement à ce qui suit : tenir ses livres et ses registres; préparer, divulguer et remettre à ses porteurs de titres ou encore déposer auprès des autorités de réglementation en valeurs mobilières les documents réglementaires et/ou les documents d'information continue et/ou occasionnelle; les honoraires de services juridiques; les honoraires liés à la vérification; les honoraires d'agent de transfert; les honoraires des fiduciaires (y compris l'ensemble de la rémunération et des dépenses liées aux fiduciaires); les coûts liés à l'assurance; les honoraires d'expert-conseil, et tous les autres frais divers mais usuels relatifs à une société ouverte.

« **IAS 32** » désigne les International Accounting Standards (« IAS ») 32, *Instruments financiers : Présentation*.

« **ICREIM/IPD** » désigne l'indice immobilier canadien ICREIM/IPD géré par l'Institut canadien des directeurs d'investissement immobilier.

« **IFRIC** » désigne le International Financial Reporting Interpretations Committee.

« **IFRS** » désigne les Normes internationales d'information financière.

« **immeuble détenu par la suite** » désigne une occasion future de Minto que la FPI refuse aux termes du DPO, tel qu'il est plus amplement décrit à la rubrique « Sommaire du prospectus — Stratégies de croissance — Occasions de croissance externe ».

« **immeubles applicables visés par des projets d'aménagement** » désigne les projets d'aménagement que Minto propose à la FPI et qu'elle entreprend et à l'égard desquels Minto fournit de services de gestion de l'aménagement et de la construction conformément à la convention de gestion de l'aménagement et de la construction.

« **immeubles initiaux** » désigne les 22 immeubles appartenant indirectement à la FPI à la clôture, tel qu'il est décrit à la rubrique « Les immeubles initiaux ».

« **immeubles récemment acquis** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Dispense de l'application de certaines dispositions du Règlement 41-101 ».

« **juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Prévisions financières ».

« **juste valeur par le biais du résultat net** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Prévisions financières ».

« **LCSA** » désigne la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, dans sa version modifiée à l'occasion.

« **Loi de l'impôt** » désigne la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et son règlement d'application, dans leur version modifiée.

« **Loi de 1933** » désigne la loi des États-Unis intitulée *Securities Act of 1933*, dans sa version modifiée.

« **LSAO** » désigne la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario), dans sa version modifiée à l'occasion.

« **membre de la haute direction visé** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Rémunération des membres de la haute direction — Analyse de la rémunération ».

« **Minto** » désigne Minto Holdings Inc. et, selon le contexte, les membres de son groupe.

« **modèle fondé sur les pertes de crédit attendues** » désigne le modèle prospectif fondé sur les pertes de crédit attendues, tel qu'il est plus amplement décrit à la rubrique « Prévisions financières ».

« **modifications proposées** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».

« **MPI** » désigne Minto Properties Inc.

« **non-résidents** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Déclaration de fiducie — Restrictions en matière de propriété et de transfert ».

« **occasion** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Sommaire du prospectus — Stratégies de croissance — Occasions de croissance externe ».

« **occasion exclue** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Ententes conclues avec Minto — Convention d'alliance stratégique — DPO sur les occasions d'acquisitions et les possibilités d'investissement ».

« **option de surallocation** » désigne l'option attribuée par la FPI aux preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme qu'ils pourront exercer jusqu'au 30^e jour suivant la clôture pour acheter des parts supplémentaires au prix d'offre, uniquement aux fins de couverture des opérations de surallocation, s'il en est, et aux fins de stabilisation du marché, tel qu'il est plus amplement décrit à la rubrique « Mode de placement ».

« **part comportant droit de vote** » désigne, selon le contexte, une part et/ou une part spéciale comportant droit de vote.

« **part spéciale comportant droit de vote** » désigne une part spéciale comportant droit de vote de la FPI.

« **part** » désigne une part de la FPI qui n'est pas une part spéciale comportant droit de vote.

« **participation actuelle** » désigne la participation de Minto dans chaque immeuble locatif multirésidentiel dont Minto demeurera propriétaire après la clôture.

« **participation conservée** » désigne la participation dans la FPI que détient le porteur de la participation conservée, tel qu'il est plus amplement décrit à la rubrique « Participation conservée — Participation ».

« **participation de commandité** » désigne la participation de commandité dans la société en commandite qui est détenue par le commandité.

« **participations de Minto** » désigne collectivement une participation actuelle et un immeuble détenu par la suite.

« **parts de catégorie A** » désigne les parts de société en commandite de catégorie A de la société en commandite.

« **parts de catégorie B** » désigne les parts de société en commandite de catégorie B de la société en commandite.

« **parts de catégorie C** » désigne les parts de société en commandite de catégorie C de la société en commandite.

« **parts de rendement** » désigne les parts de rendement de la FPI, tel qu'il est plus amplement décrit à la rubrique « Rémunération des membres de la haute direction — Régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres — Types d'attribution ».

« **parts différées** » désigne les parts différées de la FPI, tel qu'il est plus amplement décrit à la rubrique « Rémunération des membres de la haute direction — Régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres — Types d'attributions ».

« **parts incessibles** » désigne les parts incessibles de la FPI, tel qu'il est plus amplement décrit à la rubrique « Rémunération des membres de la haute direction — Régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres — Types d'attribution ».

« **période prévisionnelle** » désigne la période de 12 mois allant du 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2019.

« **personne apparentée** » désigne à l'égard d'une personne, une personne qui est une « personne apparentée », au sens donné à ce terme dans le *Règlement 61-101 sur les mesures de protection des porteurs minoritaires lors d'opérations particulières*, comme ce règlement peut être modifié à l'occasion (et y compris toute règle ou toute politique qui viendrait le remplacer); ce terme ne désigne toutefois pas une filiale de la personne.

« **personne exclue** » désigne (i) un non-résident ou une « institution financière » au sens de la Loi de l'impôt; (ii) une personne, lorsqu'un intérêt dans celle-ci constitue un « abri fiscal déterminé » pour l'application de la Loi de l'impôt; (iii) une personne qui ferait l'acquisition d'une participation dans la société en commandite à titre d'« abri fiscal déterminé » pour l'application de la Loi de l'impôt; (iv) une personne autre qu'une personne décrite aux alinéas b)(i) à b)(vi) de la définition de « filiale exclue » au paragraphe 122.1(1) de la Loi de l'impôt, ou (v) une personne qui agit à titre de mandataire pour le compte ou à l'avantage d'une personne décrite aux alinéas (i) à (iv) de la présente définition.

« **perte en capital déductible** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition des porteurs — Gains et pertes en capital ».

« **PIB** » désigne le produit intérieur brut.

« **placement assujéti à une clause d'entraînement** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Participation conservée — Convention relative aux droits des investisseurs — Droits d'inscription ».

« **placement** » désigne le placement de titres qui est visé par le présent prospectus.

« **placement sur demande** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Participation conservée — Convention relative aux droits des investisseurs — Droits d'inscription ».

« **politique en matière de diversité** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Fiduciaires et membres de la haute direction de la FPI — Diversité ».

« **porteur de la participation conservée** » désigne Minto Partnership B LP, société en commandite constituée sous le régime des lois de l'Ontario qui est détenue en propriété exclusive et contrôlée par MPI.

« **porteur de parts qui propose une candidature** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Déclaration de fiducie — Dispositions relatives au préavis ».

« **porteur de parts** » désigne un porteur de parts et toute mention d'un porteur de parts dans le contexte de son droit de voter à une assemblée des porteurs de parts comprend également un porteur de parts spéciales comportant droit de vote.

« **porteur** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes ».

« **preneurs fermes** » désigne TD, BMO, Marchés mondiaux CIBC inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Scotia Capitaux Inc., Financière Banque Nationale Inc., Corporation Canaccord Genuity, Valeurs mobilières Desjardins inc., Raymond James Ltée et Industrielle Alliance Valeurs mobilières inc.

« **président** » ou « **président du conseil** » désigne le président du conseil des fiduciaires.

« **prévisions financières consolidées** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Prévisions financières ».

« **prix d'offre** » désigne le prix par part vendue aux termes du présent placement.

« **prix de rachat** » désigne le prix par part qu'un porteur de parts a le droit de recevoir lors du rachat de parts qu'il détient, tel qu'il est plus amplement décrit à la rubrique « Déclaration de fiducie — Droit de rachat ».

« **promoteur** » désigne MPI, tel qu'il est plus amplement décrit à la rubrique « Promoteur ».

« **rapport d'ÉES de phase I** » désigne un rapport d'évaluation environnementale de site de phase I ou la mise à jour d'un rapport d'évaluation environnementale de phase I, tel qu'il est plus amplement décrit à la rubrique « Évaluation des immeubles initiaux — Évaluations environnementales ».

« **rapport d'ÉES de phase II** » désigne un rapport d'évaluation environnementale de site de phase II, tel qu'il est plus amplement décrit à la rubrique « Évaluation des immeubles initiaux — Évaluations environnementales ».

« **rapports d'ÉES** » désigne collectivement le rapport d'évaluation environnementale de site de phase I et le rapport d'évaluation environnementale de site de phase II.

« **rapports d'évaluation sur l'état des immeubles** » désigne collectivement les rapports d'évaluation sur l'état des immeubles à l'égard des immeubles initiaux, tel qu'il est plus amplement décrit à la rubrique « Évaluation des immeubles initiaux — Évaluation de l'état des immeubles ».

« **ratio de la dette sur la valeur comptable brute** » est calculé en divisant l'endettement, lequel comprend, uniquement aux fins de ce calcul, les ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché, par la valeur comptable brute.

« **REALpac** » désigne la Real Property Association of Canada.

« **REEE** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement ».

« **REEI** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement ».

« **REER** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement ».

« **régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Rémunération des membres de la haute direction — Régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres ».

« **régimes exonérés** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement ».

« **Règle 144A** » désigne la règle 144 A prise en application de la Loi de 1933.

« **Règlement 52-110** » désigne le *Règlement 52-110 sur le comité d'audit*.

« **Règlement 58-101** » désigne le *Règlement 58-101 sur l'information concernant les pratiques en matière de gouvernance* ».

« **règles relatives aux EIPD** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Statut de la FPI — Admissibilité à titre de fiducie de placement immobilier ».

« **remboursement au titre des gains en capital** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Certaines incidences fiscales fédérales canadiennes — Imposition de la FPI ».

« **REN des immeubles comparables** » représente le total des produits des activités ordinaires, déduction faite des frais d'exploitation, des taxes foncières et des services publics, après avoir éliminé l'incidence des acquisitions.

« **REN** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

« **RRD** » désigne un régime de réinvestissement des distributions aux termes duquel les porteurs de parts qui sont des résidents canadiens peuvent choisir de réinvestir automatiquement en parts supplémentaires les distributions en espèces versées à l'égard des parts.

« **RUIM** » désigne les Règles universelles d'intégrité du marché pour les marchés canadiens.

« **SCHL** » désigne la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

« **SEDAR** » désigne le Système électronique de données, d'analyse et de recherche accessible à l'adresse www.sedar.com.

« **SIC** » désigne le Standing Interpretations Committee.

« **société en commandite** » désigne Minto Apartment Limited Partnership, société en commandite constituée sous le régime des lois de l'Ontario.

« **système ITSC** » désigne le système d'inventaire de titres sans certificat de la CDS.

« **TCAC** » désigne le taux de croissance annuel composé.

« **TD** » désigne Valeurs Mobilières TD Inc.

« **TSX** » ou « **bourse** » désigne la Bourse de Toronto.

« **valeur marchande** » a le sens qui est attribué à ce terme à la rubrique « Rémunération des membres de la haute direction — Régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres — Types d'attribution ».

« **VCB** » ou « **valeur comptable brute** » désigne, à tout moment, le plus élevé des montants entre : A) la valeur comptable des actifs de la FPI et de ses filiales consolidées, telle qu'elle est indiquée dans son plus récent bilan consolidé préparé conformément aux IFRS, et B) le coût historique des immeubles de placement, majoré (i) de la valeur comptable de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, (ii) de la valeur comptable des créances hypothécaires, et (iii) du coût historique des autres actifs et investissements utilisés dans le cadre des opérations.

TABLES DES MATIÈRES DES ÉTATS FINANCIERS

Page

La FPI

États financiers consolidés pro forma non audités au 31 mars 2018 et pour le trimestre clos à cette date et au 31 décembre 2017 et pour l'exercice clos à cette date	F-2
---	-----

États financiers audités au 24 avril 2018 et pour la période de un jour close à cette date (date de constitution)	F-17
--	------

Immeubles initiaux

États financiers détachés combinés audités pour les exercices clos les 31 décembre 2017, 2016 et 2015	F-26
--	------

États financiers détachés combinés résumés non audités pour les trimestres clos les 31 mars 2018 et 2017	F-46
---	------

États financiers consolidés pro forma

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(non audité)

Au 31 mars 2018 et pour le trimestre clos à cette date et pour l'exercice clos le 31 décembre 2017

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Bilan consolidé pro forma

(non audité)

Au 31 mars 2018

(en milliers de dollars canadiens)

	Minto Apartment REIT	Portefeuille d'immeubles initiaux	Note 3	Ajustements pro forma	Total
Actifs					
Immeubles de placement	– \$	1 088 193 \$	c)	34 907 \$	1 123 100 \$
Charges payées d'avance et autres actifs	–	10 985	c)	(10 985)	–
Clients et autres débiteurs	–	3 215	c)	(3 215)	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie	–	–	c)	5 855	5 855
	– \$	1 102 393 \$		26 562 \$	1 128 955 \$
Passifs					
Emprunts garantis	– \$	425 414 \$	a, c, e)	47 013 \$	239 145 \$
			c)	(233 282)	
Parts de SEC de catégorie C	–	–	c)	233 282	233 282
Parts de SEC de catégorie B	–	–	c)	332 463	332 463
Billet non garanti	–	–	e)	25 797	25 797
Passif d'impôt différé	–	211 981	i)	(211 981)	–
Facilité de crédit	–	–	e)	27 933	27 933
Dépôts de garantie des locataires	–	5 855	c)	–	5 855
Créditeurs et charges à payer	–	8 172	c)	(8 172)	–
	–	651 422		213 053	864 475
Capitaux propres					
Actifs nets	–	450 971	a)	(450 971)	–
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	–	–	b)	200 013	264 480
			b)	(16 200)	
			c)	80 667	
Engagement et éventualités (note 5)					
	– \$	1 102 393 \$		26 562 \$	1 128 955 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés pro forma.

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés du résultat net et du résultat global pro forma

(non audité)

Trimestre clos le 31 mars 2018

(en milliers de dollars canadiens)

	Minto Apartment REIT	Portefeuille d'immeubles initiaux	Note 3	Ajustements pro forma	Total
Produits	– \$	19 871 \$		– \$	19 871 \$
Charges (produits)					
Charges d'exploitation liées aux immeubles	–	3 908	g)	(272)	3 636
Impôts fonciers	–	2 254		–	2 254
Services publics	–	2 095		–	2 095
Charges générales et administratives	–	1 111	h) h, j)	(1 111) 1 100	1 100
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	–	(5 074)	k)	5 074	–
Charges financières					
Distribution sur les parts de SEC de catégorie B	–	–	f)	2 350	2 350
Distribution sur les parts de SEC de catégorie C	–	–	f)	1 800	1 800
Charges d'intérêts et autres charges de financement	–	4 990	f) f) f) f) f) f)	(4 990) 1 869 183 390 44 (248)	2 238
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	–	–	c)	(80 667)	(80 667)
		9 284		(74 478)	(65 194)
Bénéfice avant impôt sur le résultat	–	10 587		74 478	85 065
Charge d'impôt sur le résultat	–	2 743	i)	(2 743)	–
Bénéfice net et résultat global	– \$	7 844 \$		77 221 \$	85 065 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés pro forma.

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés du résultat net et du résultat global pro forma

(non audité)

Exercice clos le 31 décembre 2017

(en milliers de dollars canadiens)

	Minto Apartment REIT	Portefeuille d'immeubles initiaux	Note 3	Ajustements pro forma	Total
Produits	– \$	79 137 \$		– \$	79 137 \$
Charges (produits)					
Charges d'exploitation liées aux immeubles	–	16 912	g)	(1 086)	15 826
Impôts fonciers	–	9 120		–	9 120
Services publics	–	7 604		–	7 604
Charges générales et administratives	–	4 080	h) h, j)	(4 080) 4 400	4 400
Autres produits	–	(3 891)		–	(3 891)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	–	(64 627)	k)	64 627	–
Charges financières					
Distribution sur les parts de de SEC catégorie B	–	–	f)	9 400	9 400
Distribution sur les parts de SEC de catégorie C	–	–	f)	7 144	7 144
Charges d'intérêts et autres charges de financement	–	17 197	f) f) f) f) f) f)	(17 197) 7 421 722 1 788 174 (985)	9 120
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	–	–	c)	(80 667)	(80 667)
	–	(13 605)		(8 339)	(21 944)
Bénéfice avant impôt sur le résultat	–	92 742		8 339	101 081
Charge d'impôt sur le résultat	–	23 705	i)	(23 705)	–
Bénéfice net et résultat global	– \$	69 037 \$		32 044 \$	101 081 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés pro forma.

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés pro forma.

(non audité)

Au 31 mars 2018 et pour le trimestre clos à cette date et pour l'exercice clos le 31 décembre 2017

(en milliers de dollars canadiens, sauf pour les montants en part)

1. Déclaration de conformité

Minto Apartment Real Estate Investment Trust (la « FPI ») a été constituée en vertu d'une déclaration de fiducie datée du 24 avril 2018, date à laquelle deux parts de fiducie ont été émises en contrepartie de 10 \$ par part. La FPI émettra des parts de fiducie en contrepartie de trésorerie aux termes d'un premier appel public à l'épargne (le « placement »). La FPI détiendra et exploitera des immeubles locatifs multirésidentiels et productifs de revenu situés au Canada par l'entremise de Minto Apartment Limited Partnership (la « société en commandite »). À la clôture des transactions envisagées dans le prospectus (la « clôture »), la FPI fera indirectement l'acquisition, auprès de Minto Properties Inc. (le « vendeur » ou « MPI »), de 22 immeubles locatifs multirésidentiels (collectivement, le « portefeuille d'immeubles initiaux » ou le « portefeuille »).

Les présents états financiers consolidés pro forma ont été établis à partir du bilan détaché combiné résumé non audité du portefeuille d'immeubles initiaux au 31 mars 2018, des états du résultat net et du résultat global audités du portefeuille d'immeubles initiaux pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 et de l'état combiné résumé non audité du résultat net et du résultat global pour le trimestre clos le 31 mars 2018. Ces états financiers figurent ailleurs dans le présent prospectus ordinaire (le « prospectus »).

Les présents états financiers consolidés pro forma ont été préparés conformément aux principes de comptabilisation et d'évaluation des Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board et ils intègrent les principales méthodes comptables qui devraient être utilisées pour dresser les états financiers de la FPI.

Les présents états financiers consolidés pro forma sont présentés en milliers de dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle de la FPI.

Le bilan consolidé pro forma rend compte des transactions indiquées à la note 3 comme si ces dernières étaient survenues le 31 mars 2018. Les états consolidés du résultat net et du résultat global pro forma rendent compte des transactions décrites à la note 3 pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 et pour le trimestre clos le 31 mars 2018 comme si elles étaient survenues le 1^{er} janvier 2017 et le 1^{er} janvier 2018, respectivement.

Les présents états financiers consolidés pro forma ne sont pas nécessairement représentatifs des résultats qui auraient réellement été obtenus si les transactions avaient été effectuées aux dates indiquées, ni des résultats d'exploitation ou de la situation financière futurs de la FPI.

2. Principales méthodes comptables

a) Méthode de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de la FPI et de ses filiales, y compris Minto Apartment Limited Partnership et Minto Apartment GP Inc. Les états financiers des filiales sont dressés pour les mêmes périodes de présentation de l'information financière que la FPI, selon des méthodes comptables uniformes. Les soldes et les transactions intersociétés de même que les profits et les pertes latents découlant des transactions intersociétés sont tous éliminés au moment de la consolidation.

b) Regroupements d'entreprises

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

Le coût d'un regroupement d'entreprises est évalué à la juste valeur des actifs donnés, des instruments de capitaux propres émis et des passifs engagés ou repris à la date d'acquisition. Les actifs acquis et les passifs et passifs éventuels repris identifiables 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.

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés pro forma.

(non audité)

Au 31 mars 2018 et pour le trimestre clos à cette date et pour l'exercice clos le 31 décembre 2017

(en milliers de dollars canadiens, sauf pour les montants en part)

Les variations de la juste valeur ultérieure des accords de contrepartie éventuelle sont comptabilisées en résultat net. Le goodwill est l'écart entre le prix d'achat et la juste valeur du montant net des actifs identifiables acquis et des passifs repris. À la date d'acquisition, le goodwill est comptabilisé à titre d'actif. Un profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses est aussitôt comptabilisé aux états 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 ont été 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.

c) 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 sont évalués initialement au coût, y compris les coûts de transaction. Les dépenses d'investissement ultérieures sont ajoutées à la valeur comptable de l'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. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur laquelle est calculée en fonction d'indications du marché disponibles à chaque date de clôture. Les profits ou les pertes latents découlant des variations de la juste valeur sont portés en résultat net dans la période au cours de laquelle ils surviennent.

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

La juste valeur des immeubles commerciaux est calculée au moyen de la méthode des flux de trésorerie futurs actualisés. Les taux de capitalisation reflètent les caractéristiques de chacun des immeubles, leur emplacement et le marché sur lequel ils sont présents. Les flux de trésorerie futurs sont fondés sur les produits locatifs estimés attendus des contrats de location futurs, après déduction des sorties de trésorerie futures estimées connexes. La juste valeur est déterminée au moyen d'évaluations internes et externes.

d) 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 que génèrent les contrats de location simple sont comptabilisés à la date du début d'un contrat de location et lorsque le locataire prend possession du bien immobilier loué ou en contrôle l'utilisation physique. En règle générale, cela se produit à la date d'entrée en vigueur du contrat de location.

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

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés pro forma.

(non audité)

Au 31 mars 2018 et pour le trimestre clos à cette date et pour l'exercice clos le 31 décembre 2017

(en milliers de dollars canadiens, sauf pour les montants en part)

Les produits liés à la composante « services » des contrats de location de la FPI sont comptabilisés conformément à l'IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*. 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, ainsi que des primes d'assurance responsabilité des locataires, et sont comptabilisés au fur et à mesure que les services sont fournis. Les paiements sont exigibles au début de chaque mois et tous les paiements effectués avant les dates d'échéance prévues sont comptabilisés en tant que passifs liés aux contrats.

Les autres produits comprennent les produits tirés des installations de buanderie, de la câblodistribution et tous autres produits divers tirés de services ou d'installations pour lesquels les locataires paient, et ils sont comptabilisés à mesure que le service est fourni et lorsque le recouvrement est raisonnablement assuré.

e) Charges

Les charges liées aux immeubles et les charges générales et administratives sont comptabilisées dans le résultat net et le résultat global dans la période au cours de laquelle elles sont engagées.

f) Impôt sur le résultat

La FPI entend être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). Les fiduciaires ont l'intention de distribuer tous les bénéfices imposables dégagés directement par la FPI aux porteurs de parts et de déduire ces distributions aux fins du calcul de l'impôt.

Suivant les 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 »). La FPI a examiné les règles relatives aux EIPD et a analysé leur interprétation et leur application par rapport à ses actifs et à ses produits. Bien qu'il subsiste des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application de ces règles, la FPI estime qu'elle remplira les critères de l'exception relative aux FPI et, par conséquent, aucune charge nette d'impôt exigible ou différé ni aucun actif ou passif d'impôt différé n'a été comptabilisé dans les états consolidés du résultat net et du résultat global pro forma.

g) Capitaux propres attribuables au porteur de parts

Les parts 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 la Norme comptable internationale 32, *Instruments financiers – Présentation* (« IAS 32 »), sous réserve de certaines limites et restrictions. Ainsi, les parts doivent être comptabilisées comme des passifs financiers, mais elles remplissent les conditions pour être présentées comme des capitaux propres au titre de l'IAS 32.

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés pro forma.

(non audité)

Au 31 mars 2018 et pour le trimestre clos à cette date et pour l'exercice clos le 31 décembre 2017

(en milliers de dollars canadiens, sauf pour les montants en part)

h) Parts et parts de SEC de catégorie B

Les parts sont remboursables au gré du porteur, sous réserve de certaines limites et restrictions, et sont, par conséquent, considérées comme des instruments remboursables au gré du porteur. Ainsi, les parts, par définition, constituent des passifs, mais elles remplissent les conditions pour être présentées comme des capitaux propres aux termes de certaines exceptions limitées de l'IAS 32. Les parts de SEC de catégorie B auront une valeur économique équivalente aux parts, elles permettront de recevoir des distributions équivalentes aux distributions versées sur les parts et pourront être échangées au gré du porteur contre des parts. Une part spéciale avec droit de vote de la FPI sera également émise au porteur pour chaque part de SEC de catégorie B émise. Toutefois, 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 juste valeur par le biais du résultat net. 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 modifications à l'évaluation seront comptabilisées dans le résultat net. Les distributions sur les parts de SEC de catégorie B sont comptabilisées aux états consolidés du résultat net et du résultat global pro forma comme une charge dans la période au cours de laquelle elles deviennent exigibles.

i) Parts de SEC de catégorie C

Les parts de SEC de catégorie C prévoient des distributions mensuelles versées par la société en commandite aux porteurs de ces parts en priorité, sous réserve de certaines restrictions, par rapport aux distributions aux porteurs de parts et 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 de remboursements sur le principal et de charges d'intérêts; les remboursements sur le principal servent à réduire le principal restant des parts de SEC de catégorie C et les charges d'intérêts sont comptabilisées dans les états consolidés du résultat net et du résultat global pro forma au cours de la période à laquelle elles deviennent exigibles.

j) Charges financières

Les charges financières comprennent les charges d'intérêts sur les emprunts garantis et non garantis, les distributions sur les parts de SEC de catégorie B, les distributions sur les parts de SEC de catégorie C, l'amortissement des coûts de financement, l'amortissement des primes de la SCHL et l'amortissement des ajustements liés à l'évaluation à la valeur de marché. Les charges financières liées aux passifs financiers présentés au coût amorti sont comptabilisées dans le résultat net selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

k) Paiements fondés sur des parts

La FPI offre un régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres à l'intention des membres de son personnel, de ses administrateurs et de ses fiduciaires dans le cadre duquel les participants admissibles peuvent recevoir des parts différées, des parts de rendement, des parts incessibles ou d'autres types de titres similaires dans le cadre de leur rémunération. Les attributions aux termes de ces régimes peuvent être réglées en parts de la FPI nouvellement émises ou, si le participant en fait le choix et sous réserve de l'approbation du conseil des fiduciaires, en trésorerie à l'acquisition. La juste valeur du montant à payer est comptabilisée comme une charge et une augmentation équivalente est comptabilisée dans les passifs, sur la durée de la période relative à l'attribution. Le passif est réévalué chaque date de clôture et date de règlement. Toute modification à la valeur du passif est comptabilisée en résultat net.

l) Instruments financiers

Les états financiers consolidés pro forma sont établies en fonction de l'hypothèse que la FPI a adopté l'IFRS 9, *Instruments financiers* (l'« IFRS 9 »), qui remplace l'IAS 39, *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation* (l'« IAS 39 »), à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2018, date d'entrée en vigueur obligatoire de cette norme.

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés pro forma.

(non audité)

Au 31 mars 2018 et pour le trimestre clos à cette date et pour l'exercice clos le 31 décembre 2017

(en milliers de dollars canadiens, sauf pour les montants en part)

Classement et évaluations

L'IFRS 9 comporte une nouvelle méthode de classement et d'évaluation des actifs financiers qui tient compte du modèle économique suivi pour la gestion des actifs et des caractéristiques des flux de trésorerie des actifs. Le classement et l'évaluation des actifs financiers doivent se faire en fonction de trois catégories, soit au coût amorti, à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global et à la juste valeur par le biais du résultat net. L'IFRS 9 élimine les catégories qui étaient prescrites par l'IAS 39, à savoir détenus jusqu'à l'échéance, prêts et créances et disponibles à la vente.

Le classement et l'évaluation des passifs financiers doivent se faire en fonction de deux catégories, soit au coût amorti et à la juste valeur par le biais du résultat net. L'adoption des nouvelles dispositions en matière de classement de l'IFRS 9 n'a pas eu d'incidence sur l'évaluation ou la valeur comptable des actifs et passifs financiers.

Un actif financier est évalué au coût amorti si les deux conditions suivantes sont réunies et s'il n'est pas désigné comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net :

- La détention de l'actif financier s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs financiers afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels.
- Les conditions contractuelles de l'actif financier donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal.

La FPI classe les actifs financiers et les passifs financiers en fonction de leurs caractéristiques et de l'utilisation que la direction compte en faire sur une base continue. Dans le tableau suivant, on y présente un sommaire du classement et de l'évaluation pour chacune des catégories d'actifs financiers et de passifs financiers de la FPI :

Compte	Catégorie	Évaluation
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Actifs au coût amorti	Coût amorti
Clients et autres débiteurs	Actifs au coût amorti	Coût amorti
Emprunts garantis	Passifs financiers au coût amorti	Coût amorti
Billet non garanti	Passifs financiers au coût amorti	Coût amorti
Dépôts de garantie des locataires	Passifs financiers au coût amorti	Coût amorti
Créditeurs et charges à payer	Passifs financiers au coût amorti	Coût amorti
Parts de SEC de catégorie B	Juste valeur par le biais du résultat net	À la juste valeur
Parts de SEC de catégorie C	Passifs financiers au coût amorti	Coût amorti

Dépréciation

L'IFRS 9 remplace le modèle fondé sur les « pertes encourues » de l'IAS 39 par un modèle fondé sur les « pertes de crédit attendues » au moyen d'informations prospectives. Le modèle fondé sur les pertes de crédit attendues nécessite que la comptabilisation des pertes de crédit attendues soit effectuée davantage en temps voulu en faisant preuve de jugement étayé par des pondérations probabilistes. Le nouveau modèle de dépréciation est appliqué, chaque date de bilan, aux actifs financiers évalués au coût amorti ou à ceux qui sont évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global, à l'exception des placements dans des instruments de capitaux propres. L'adoption du modèle fondé sur les pertes de crédit attendues n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés pro forma de la FPI.

L'IFRS 9 comprend aussi de nouvelles règles générales de comptabilité de couverture, ce qui aura pour effet d'aligner davantage la comptabilité de couverture sur la gestion des risques. À l'heure actuelle, la FPI n'applique pas la comptabilité de couverture.

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés pro forma.

(non audité)

Au 31 mars 2018 et pour le trimestre clos à cette date et pour l'exercice clos le 31 décembre 2017

(en milliers de dollars canadiens, sauf pour les montants en part)

m) Primes de la SCHL payées d'avance

Les primes d'assurance et les commissions versées à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (la « SCHL ») sont présentées en tant que charges payées d'avance. Elles sont amorties sur la durée d'amortissement des prêts, généralement de 25 à 40 ans, et la charge d'amortissement est comprise dans les charges financières dans les états consolidés du résultat net et du résultat global pro forma.

n) Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les fonds en caisse liés aux dépôts de garantie des locataires et aux placements à court terme. Les placements à court terme sont composés de placements négociables hautement liquides ayant une échéance initiale d'au plus 90 jours à compter de la date d'acquisition.

o) Sources principales d'incertitude relative aux estimations

Les principales hypothèses formulées pour l'avenir et les sources majeures d'incertitude relative aux estimations, qui présentent un risque important d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs présentés dans les présents états financiers consolidés pro forma :

i) Évaluations des immeubles de placement

Les immeubles de placement, inscrits à la juste valeur dans le bilan consolidé pro forma, sont évalués par des professionnels de l'évaluation externes compétents ou par la direction.

Les évaluations reposent sur un certain nombre d'hypothèses, comme les taux d'actualisation et les estimations relatives aux produits locatifs, charges d'exploitation et dépenses d'investissement futurs. L'évaluation des immeubles de placement est l'une des principales estimations et incertitudes de la FPI.

ii) Juste valeur des passifs financiers

La FPI inscrira les variations de la valeur des parts de SEC de catégorie B en fonction des variations du prix des parts sous-jacentes. Puisque de telles variations futures de prix sont inconnues, aucune variation n'a été estimée dans les présents états financiers consolidés pro forma. Les variations liées à ces ajustements seront incluses dans les charges financières des états consolidés du résultat net et du résultat global pro forma.

3. Ajustements pro forma

Les ajustements pro forma apportés aux états financiers consolidés pro forma ont été préparés pour rendre compte de l'effet de la transaction d'acquisition envisagée dans le prospectus, comme il est décrit ci-après.

a) Transactions effectuées avant la clôture

Le 25 juin 2018 ou vers cette date, MPI transférera à la société en commandite sa participation véritable dans les immeubles initiaux. Dans le cadre du transfert, la société en commandite et MPI concluront une série de transactions ayant trait aux emprunts sous-jacents repris et à la dette conservée, dont un refinancement et un nouveau financement net de 47 013 \$.

b) Premier appel public à l'épargne

Les états financiers consolidés pro forma présument que la FPI réunira un produit brut d'environ 200 013 \$ (compte non tenu de toute option de surallocation) par voie de l'émission de 13 794 000 de parts à un prix de 14,50 \$ par part. Les coûts afférents au placement, y compris la rémunération des preneurs fermes et autres coûts liés directement à l'émission de ces instruments de capitaux propres, devraient s'élever à environ 16 200 \$ et sont imputés directement aux capitaux propres attribuables aux porteurs de parts.

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés pro forma.

(non audité)

Au 31 mars 2018 et pour le trimestre clos à cette date et pour l'exercice clos le 31 décembre 2017

(en milliers de dollars canadiens, sauf pour les montants en part)

c) Acquisition du portefeuille

À la suite de la réalisation du placement, la FPI utilisera le produit pour faire effectivement l'acquisition du portefeuille. Il a été déterminé que l'acquisition sera comptabilisée comme un regroupement d'entreprises. Les actifs nets identifiables acquis selon la répartition provisoire se présentent comme suit :

Immeubles de placement	1 123 100 \$
Emprunts garantis repris, y compris un ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché de 2 757 \$	(239 145)
Dépôts de garantie des locataires	(5 855)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 855
	883 955 \$
Excédent de la juste valeur des actifs nets acquis sur la contrepartie	(80 667)
Actifs nets acquis	803 288 \$
Contrepartie de la FPI	
Parts de SEC de catégorie B	332 463 \$
Parts de SEC de catégorie C, y compris un ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché de 3 495 \$	233 282
Billet non garanti émis à MPI, y compris un ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché de 105 \$	25 797
Trésorerie versée par la FPI	211 746
Total de la contrepartie de l'acquisition	803 288 \$

L'excédent de la juste valeur des actifs nets acquis sur la contrepartie payée a été traité comme un profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses, lequel a été comptabilisé aux états consolidés pro forma du résultat net et du résultat global.

À la clôture, il est présumé que la FPI fera indirectement l'acquisition auprès de MPI de 22 immeubles locatifs multirésidentiels.

Les immeubles initiaux seront acquis à une juste valeur de 1 123 100 \$ pour une contrepartie de 1 042 433 \$ (compte tenu d'un emprunt garanti repris de 239 145 \$), ce qui donne lieu à un profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses de 80 667 \$. La FPI prendra en charge les emprunts hypothécaires d'un solde en principal impayé de 236 388 \$ et assortis d'un ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché de 2 757 \$. La FPI émettra un billet non garanti de 25 692 \$ à MPI, effectuera un ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché de 105 \$ et prélèvera 28 458 \$ sur une facilité de crédit renouvelable. De plus, comme contrepartie partielle, la FPI émettra des parts de SEC de catégorie B d'une valeur de 332 463 \$ et des parts de SEC de catégorie C d'une valeur de 229 787 \$ et effectuera un ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché de 3 495 \$.

Les débiteurs, les autres charges payées d'avance et actifs, ainsi que les créiteurs et charges à payer du portefeuille d'immeubles initiaux ne seront pas transférés à la clôture. Les dépôts de garantie des locataires et les liquidités soumises à des restrictions concernées seront transférés à la clôture.

Le calcul et la répartition du prix d'acquisition réel des immeubles de placement indiqués précédemment reposeront sur le montant des actifs acquis et des passifs repris à la date de prise d'effet de l'acquisition. Par conséquent, le montant réel de ces actifs et de ces passifs différera des montants indiqués précédemment, et l'écart pourrait être significatif.

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés pro forma.

(non audité)

Au 31 mars 2018 et pour le trimestre clos à cette date et pour l'exercice clos le 31 décembre 2017

(en milliers de dollars canadiens, sauf pour les montants en part)

d) Entrées et sorties de trésorerie

Les entrées et les sorties de trésorerie de la FPI après la réalisation des transactions envisagées dans le cadre du placement s'établissent comme suit :

Entrées	
Produit du placement	200 013 \$
Produit tiré de la facilité de crédit renouvelable	28 458
	<hr/> 228 471 \$
Sorties	
Frais d'émission des parts	16 200 \$
Coûts de financement	525
Achat d'actifs nets	211 746
	<hr/> 228 471 \$

e) Emprunts garantis, billet non garanti et facilité de crédit

À la clôture, il est prévu que la FPI prendra en charge des emprunts garantis d'une valeur de 236 388 \$, compte tenu d'un ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché de 2 757 \$, se traduisant par un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,18 %.

À la clôture, la FPI émettra en faveur de MPI un billet non garanti sur un immeuble d'un montant en principal de 25 692 \$, compte tenu d'un ajustement lié à l'évaluation à la valeur du marché de 105 \$, qui portera intérêt à 2,84 % et dont les paiements d'intérêts et de capital seront exigibles mensuellement à terme échu. Le billet non garanti viendra à échéance le 1^{er} juillet 2019, date à laquelle la FPI aura l'option de refinancer cet emprunt. À l'obtention du nouveau financement, la FPI effectuera le remboursement du billet non garanti dû à MPI. Le taux d'intérêt à payer sur le billet non garanti sera équivalent à un montant qui, lorsque combiné au taux d'intérêt à payer sur l'emprunt garanti existant, donnerait les mêmes montants à payer que ceux qui étaient prévus aux termes de l'emprunt garanti refinancé dont on prévoit l'obtention après la clôture. Selon les états financiers consolidés pro forma, il est présumé que la FPI n'obtiendra pas de nouveau financement avant le 1^{er} juillet 2019.

À la clôture, la FPI devrait avoir une facilité de crédit renouvelable de 150 000 \$ assortie d'un prélèvement initial de 28 458 \$. La FPI engagera des coûts de financement initiaux de 525 \$ pour garantir cette facilité. Une commission d'attente égale à 35 points de base sera chargée sur les montants non prélevés. La facilité de crédit est présumée porter intérêt au taux des acceptations bancaires majoré de 175 points de base ou au taux préférentiel majoré de 75 points de base et vient à échéance le 3 juillet 2021.

f) Charges financières

Certains emprunts hypothécaires existants seront acquittés ou refinancés à la clôture. La FPI s'attend à engager les charges financières suivantes :

i) Charges d'intérêts et autres charges de financement

Les charges d'intérêts devraient s'élever à 7 421 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 et à 1 869 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2018. Les charges d'intérêts sur le billet non garanti devraient s'élever à 722 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 et à 183 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2018. Les charges d'intérêts et la commission d'attente sur la facilité de crédit devraient s'élever à 1 788 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 et à 390 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2018.

L'amortissement des coûts de financement que la FPI prévoit engager pour la facilité de crédit renouvelable devrait s'établir à 174 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 et à 44 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2018.

L'amortissement du montant de l'ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché de 6 357 \$ devrait s'élever à (985) \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 et à (248) \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2018.

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés pro forma.

(non audité)

Au 31 mars 2018 et pour le trimestre clos à cette date et pour l'exercice clos le 31 décembre 2017

(en milliers de dollars canadiens, sauf pour les montants en part)

ii) Parts de SEC de catégorie B

Les états financiers consolidés pro forma présument que les distributions sur les parts seront déclarées par la FPI sur une base mensuelle en fonction d'une distribution annuelle d'environ 0,41 \$ par part, le montant équivalent correspondant étant payable aux porteurs de parts de SEC de catégorie B. Des distributions sur les parts de SEC de catégorie B de 9 400 \$ et de 2 350 \$ ont été comptabilisées pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 et pour le trimestre clos le 31 mars 2018, respectivement. Les parts de SEC de catégorie B devraient représenter une participation d'environ 62,4 % dans la FPI, après échange complet.

Étant donné qu'une hypothèse pro forma sur les variations de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B constitue une prévision et non un ajustement pro forma qui peut être déterminé objectivement, les états financiers consolidés pro forma ne rendent compte d'aucune variation de la juste valeur des parts de SEC de catégorie B. Les états financiers réels de la FPI incluront les variations de la juste valeur, et ces variations pourraient avoir une incidence significative sur les résultats financiers. Une augmentation ou une diminution de 1,00 \$ du cours des parts se traduirait par une diminution de 22 929 \$ ou une augmentation de 22 929 \$ du bénéfice net, respectivement.

iii) Parts de SEC de catégorie C

MPI conservera une partie de la dette liée aux immeubles du portefeuille d'un montant de 233 282 \$, déduction faite d'un ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché de 3 495 \$, et recevra en retour des parts de SEC de catégorie C. Les parts de SEC de catégorie C prévoient des distributions mensuelles aux porteurs de ces parts en priorité, sous réserve de certaines restrictions, par rapport aux distributions versées 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 de remboursements sur le principal et de charges d'intérêts; les remboursements sur le principal servent à réduire le principal restant des parts de SEC de catégorie C et les charges d'intérêts sont comptabilisées dans les états consolidés du résultat net et du résultat global pro forma au cours de la période à laquelle elles deviennent exigibles. La FPI prévoit des distributions de 12 096 \$ au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 couvert par les pro forma dont une tranche de 4 952 \$ est portée en réduction des parts de SEC de catégorie C et une tranche de 7 144 \$ est comptabilisée à titre de charges d'intérêts les états consolidés du résultat net et du résultat global pro forma. Les charges d'intérêts sur les parts de SEC de catégorie C se sont établies à 1 800 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2018.

g) Charges d'exploitation liées aux immeubles

Les charges d'exploitation liées aux immeubles ont été réduites de 1 086 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 et de 272 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2018, afin de tenir compte de certains coûts qui devraient être inscrits à l'actif par la FPI ainsi que des variations anticipées des coûts de réparation et d'entretien qui seront engagés par la FPI.

h) Charges générales et administratives

Les charges générales et administratives ont été ajustées pour tenir compte des salaires et avantages sociaux, des coûts liés à la fiducie, des frais juridiques et des honoraires d'audit, des coûts liés aux relations avec les investisseurs et à la présentation de l'information, des honoraires des fiduciaires, des honoraires des agents des transferts, des frais d'assurance, de la rémunération des membres du personnel à double emploi, de certains montants de la rémunération des dirigeants et de divers autres coûts.

Conformément à la convention de services de soutien administratif (la « CSA ») devant être conclue à la clôture, la FPI retiendra MPI afin que celle-ci lui fournisse des services-conseils, des services transactionnels et des services de soutien, y compris du soutien administratif et du soutien opérationnel pour la gestion des activités quotidiennes de la FPI et des bureaux. Ces services seront fournis, aux termes de la CSA, selon le principe du recouvrement des coûts au cours de la première année de la durée de la convention. MPI recevra des honoraires fixes de 500 \$. La durée initiale de la CSA sera de 5 ans à compter de la date de clôture.

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés pro forma.

(non audité)

Au 31 mars 2018 et pour le trimestre clos à cette date et pour l'exercice clos le 31 décembre 2017

(en milliers de dollars canadiens, sauf pour les montants en part)

i) Impôt différé

La FPI présume que, à la clôture et par la suite, elle satisfera aux conditions de l'exception relative aux FPI telles qu'elles sont décrites à la note 2 f). La FPI présume également qu'elle distribuera la totalité de son revenu imposable aux porteurs de parts. Par conséquent, la FPI n'a comptabilisé aucune charge d'impôt exigible ou différé à l'égard de ses immeubles. Le solde d'impôt différé existant qui avait été établi dans le portefeuille d'immeubles initiaux a été éliminé, ce qui a donné lieu à une réduction du passif d'impôt différé de 211 981 \$ au 31 mars 2018.

j) Régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres

La FPI entend adopter un régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres. Aux termes de ce régime, le conseil des fiduciaires peut, à son gré et à l'occasion, attribuer aux fiduciaires, aux dirigeants et aux employés des parts incessibles, des parts de rendement, des parts différées ou d'autres attributions. Les parts incessibles, les parts de rendement et les parts différées sont des parts nominales dont la juste valeur est fondée sur le cours de clôture des parts.

À la clôture, la FPI présume qu'elle attribuera 50 000 parts différées dont les droits deviendront acquis quatre ans après leur date d'attribution. La charge de rémunération annuelle au titre des parts différées a été établie en fonction de la juste valeur des attributions à la date d'attribution au moyen du prix d'émission des parts à la clôture. Les charges sont prises en compte dans les charges générales et administratives.

k) Juste valeur des immeubles de placement

Aux fins des états consolidés du résultat net et du résultat global pro forma de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et du trimestre clos le 31 mars 2018, il a été présumé que l'acquisition des immeubles initiaux a eu lieu le 1^{er} janvier 2017. Par conséquent, la variation de la juste valeur des immeubles de placement qui avait été auparavant comptabilisée a été annulée.

Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement feront l'objet d'un ajustement à leur juste valeur à la clôture de chaque période de présentation de l'information financière, et les variations de la juste valeur seront comptabilisées dans le résultat net et le résultat global. Aux fins de l'établissement des états consolidés du résultat net et du résultat global pro forma, aucune variation de la juste valeur des immeubles de placement n'a été présumée depuis la comptabilisation de celle-ci à l'exercice clos le 31 décembre 2017 ou au trimestre clos le 31 mars 2018. Les variations futures de la juste valeur peuvent différer de manière significative de celles qui avaient été comptabilisées historiquement.

4. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts

À la clôture, la FPI prévoit émettre 13 794 000 de parts au prix de 14,50 \$ par part, déduction faite des frais d'émission de 16 200 \$.

5. Engagement et éventualités

La FPI a convenu d'indemniser les preneurs fermes à l'égard de certaines obligations, notamment des obligations aux termes des lois sur les valeurs mobilières applicables, ou de contribuer aux paiements que les preneurs fermes pourraient être tenus de faire relativement à ces obligations. La FPI a également convenu d'indemniser ses fiduciaires et ses dirigeants dans certaines circonstances particulières.

La FPI peut être 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 le portefeuille d'immeubles initiaux de la FPI.

Dans le cadre du refinancement anticipé décrit à la note 3, la FPI prévoit éteindre certains emprunts garantis avant leur date d'échéance et engager des pénalités pour paiement anticipé. La FPI et MPI ont convenu que toute pénalité de paiement anticipé liée à la transaction de refinancement et engagée par la FPI sera remboursée par MPI une fois la transaction de refinancement menée à terme.

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers consolidés pro forma.

(non audité)

Au 31 mars 2018 et pour le trimestre clos à cette date et pour l'exercice clos le 31 décembre 2017

(en milliers de dollars canadiens, sauf pour les montants en part)

Dans le cadre de l'acquisition des immeubles initiaux, la FPI a l'intention d'acquérir auprès de MPI un immeuble de placement en cours de reconstruction par suite d'un incendie. Le prix d'achat pour cet immeuble de placement devrait correspondre à la juste valeur et la clôture de l'acquisition devrait avoir lieu une fois la construction terminée et l'immeuble de placement stabilisé. Le prix d'achat maximal est d'environ 8 356 \$. L'immeuble de placement n'est pas inclus dans les actifs nets identifiables acquis conformément à la comptabilisation d'une contrepartie conditionnelle dans le cadre d'un regroupement d'entreprises.

De plus, MPI et Minto Holdings Inc. ont convenu d'offrir à la FPI certaines indemnités relativement à des questions fiscales particulières liées au transfert des immeubles initiaux pour une période de 15 ans.

États financiers de

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Au 24 avril 2018 et pour la période de un jour close à cette date
(date de constitution)

RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS

Aux fiduciaires de Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci-joints de Minto Apartment Real Estate Investment Trust (la « FPI »), qui comprennent le bilan, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie au 24 avril 2018 (date de constitution) et pour la période de un jour close à cette date, ainsi que les notes, qui comprennent un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS), ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité des auditeurs

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers, sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifions et réalisons l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers. Le choix des procédures relève de notre jugement, et notamment de notre évaluation des risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, nous prenons en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers 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. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

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

Opinion

À notre avis, les états financiers donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la FPI au 24 avril 2018 (date de constitution), ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour la période de un jour close à cette date, conformément aux Normes internationales d'informations financières (IFRS).

Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés

(signé) « KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. »

Le 22 juin 2018
Toronto, Canada

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Bilan

Au 24 avril 2018 (date de constitution)

(en dollars canadiens)

Actif	
Trésorerie	20 \$
Capitaux propres attribuables au porteur de parts	
Capitaux propres attribuables au porteur de parts	20 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

État des variations des capitaux propres

Période de un jour close le 24 avril 2018 (date de constitution)

(en dollars canadiens)

Capitaux propres attribuables au porteur de parts à l'ouverture de la période	– \$
Émission de parts à la constitution	20
Capitaux propres attribuables au porteur de parts à la clôture de la période	20 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Tableau des flux de trésorerie

Période de un jour close le 24 avril 2018 (date de constitution)

(en dollars canadiens)

Activité de financement	
Émission de parts à la constitution	20 \$
Augmentation de la trésorerie	20
Trésorerie à l'ouverture de la période	-
Trésorerie à la clôture de la période	20 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers

Période de un jour close le 24 avril 2018 (date de constitution)

(en dollars canadiens)

1. Nature des activités

Minto Apartment Real Estate Investment Trust (la « FPI ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable sans personnalité morale qui a été constituée en vertu d'une déclaration de fiducie datée du 24 avril 2018 (la « déclaration de fiducie »), date à laquelle deux parts de FPI ont été émises en contrepartie de 20 \$ en trésorerie. La FPI a été constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario. Le bureau principal et siège social de la FPI est situé au 200-180 rue Kent, Ottawa (Ontario).

La FPI a été constituée d'abord pour détenir des immeubles résidentiels locatifs productifs de revenu. Dans le cadre de la réalisation du placement (comme il est défini ci-après), la FPI fera indirectement l'acquisition d'un portefeuille de 22 immeubles locatifs multirésidentiels, appelé le « portefeuille » aux termes des présentes, lesquels sont situés en Ontario et en Alberta. La FPI conservera sa participation dans le portefeuille par l'entremise de Minto Apartment Limited Partnership (la « société en commandite »), société en commandite nouvellement créée qui sera consolidée par la FPI.

À la clôture du placement, la FPI sera détenue à 62,4 % par Minto Properties Inc. (« MPI »), une société fermée. À ce jour, aucune activité n'a été menée et, à l'avenir, la date de clôture de l'exercice de la FPI sera le 31 décembre.

2. Mode de présentation

Les états financiers de la FPI ont été établis au coût historique et sont présentés en dollars canadiens, la monnaie fonctionnelle et la monnaie de présentation de la FPI.

3. Déclaration de conformité

Les états financiers de la FPI ont été établis conformément aux Normes internationales d'information financière publiées par l'International Accounting Standards Board et selon les méthodes comptables décrites dans les présentes. Les états financiers ont été approuvés par le conseil des fiduciaires de la FPI et leur publication a été autorisée le 22 juin 2018.

4. Principales méthodes comptables

a) Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les fonds en caisse, la trésorerie liée aux dépôts de garantie des locataires et les placements à court terme. Les placements à court terme sont composés de placements négociables hautement liquides ayant une échéance initiale d'au plus 90 jours à compter de la date d'acquisition. Pour la période de un jour close le 24 avril 2018, la FPI n'avait pas de trésorerie liée aux dépôts de garantie des locataires ni de placements à court terme.

b) Capitaux propres attribuables au porteur de parts

Les parts 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 la Norme comptable internationale 32, *Instruments financiers – Présentation* (« IAS 32 »), sous réserve de certaines limites et restrictions. Ainsi, les parts doivent être comptabilisées comme des passifs financiers, mais elles remplissent les conditions pour être présentées comme des capitaux propres au titre de l'IAS 32.

5. Capitaux propres attribuables au porteur de parts

Les capitaux propres attribuables au porteur de parts de la FPI se présentent comme suit :

	Nombre	Montant
Autorisées	Illimité	
Émises et en circulation		
Parts	2	20 \$

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers

Période de un jour close le 24 avril 2018 (date de constitution)

(en dollars canadiens)

6. Événements postérieurs à la date de clôture

Réorganisation antérieure au placement

Le 3 mai 2018, Minto Holdings (Canada) Inc., le porteur de parts initial de la FPI a transféré ses deux parts à MPI pour une contrepartie en trésorerie de 20 \$.

Premier appel public à l'épargne

Le 22 juin 2018, la FPI a conclu une convention de prise ferme et a déposé un prospectus ordinaire afin de réaliser un premier appel public à l'épargne visant l'émission de parts (le « placement »), lequel devrait avoir lieu le 3 juillet 2018 ou vers cette date (la « clôture »). La FPI prévoit réunir un produit brut d'environ 200 013 000 \$ au moyen de l'émission de 13 794 000 de parts au prix de 14,50 \$ par part (compte non tenu des parts pouvant être émises au titre d'une option de surallocation). Les coûts liés au placement qui devraient s'établir à environ 16 200 000 \$ seront portés en diminution du produit brut tiré du et imputés directement aux capitaux propres attribuables au porteur de parts.

Acquisition du portefeuille

L'acquisition du portefeuille sera comptabilisée à la juste valeur selon la répartition provisoire aux actifs nets identifiables acquis suivante :

(en milliers de dollars canadiens)	
Immeubles de placement	1 123 100 \$
Emprunts garantis repris, compte tenu de l'ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché de 2 757 \$	(239 145)
Dépôts de garantie des locataires	(5 855)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 855
	883 955
Excédent de la juste valeur des actifs nets acquis sur la contrepartie	(80 667)
Actifs nets acquis	803 288 \$

(en milliers de dollars canadiens)	
Parts de SEC de catégorie B	332 463 \$
Parts de SEC de catégorie C, compte tenu d'un ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché de 3 495 \$	233 282
Billet non garanti à MPI, compte tenu d'un ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché de 105 \$	25 797
Trésorerie versée par la FPI	211 746
Total de la contrepartie de l'acquisition	803 288 \$

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers

Période de un jour close le 24 avril 2018 (date de constitution)

(en dollars canadiens)

Entrées et sorties de trésorerie

Les entrées et les sorties de trésorerie de la FPI après la réalisation des transactions envisagées dans le cadre du placement s'établissent comme suit :

(en milliers de dollars canadiens)

Entrées

Produit du placement	200 013	\$
Produit tire de la facilité de crédit renouvelable	28 458	
	228 471	\$

Sorties

Frais d'émission de parts	16 200	\$
Coûts de financement	525	
Achat d'actifs nets	211 746	
	228 471	\$

Parts de SEC de catégorie B

Les parts de SEC de catégorie B auront une valeur économique équivalente aux parts, elles permettront de recevoir des distributions équivalentes aux distributions versées sur les parts et pourront être échangées au gré du porteur contre des parts. Une part spéciale avec droit de vote de la FPI sera également émise au porteur pour chaque part de SEC de catégorie B émise. Toutefois, 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 seront classées à titre de passifs financiers et seront évaluées à la juste valeur par le biais du résultat net. La juste valeur des parts de SEC de catégorie B sera évaluée chaque période par rapport à la valeur de négociation des parts et les modifications à l'évaluation seront comptabilisées dans le résultat net. Les distributions sur les parts de SEC de catégorie B seront comptabilisées aux états consolidés du résultat net et du résultat global comme une charge dans la période au cours de laquelle elles deviennent exigibles.

Parts de SEC de catégorie C

Les parts de SEC de catégorie C prévoient des distributions mensuelles versées par la société en commandite aux porteurs de ces parts en priorité, sous réserve de certaines restrictions, par rapport aux distributions aux porteurs de parts et aux porteurs de parts de SEC de catégorie B. En raison de la nature de ces distributions, les parts de SEC de catégorie C seront classées à titre de passifs financiers et seront comptabilisées au coût amorti. Les distributions sur les parts de SEC de catégorie C se composeront de remboursements sur le principal et de charges d'intérêts; les remboursements sur le principal servent à réduire le principal restant des parts de SEC de catégorie C et les charges d'intérêts sont comptabilisées dans les états consolidés du résultat net et du résultat global dans la période au cours de laquelle elles deviennent exigibles.

Billet non garanti

À la clôture, la FPI émettra en faveur de MPI un billet non garanti d'un montant en principal de 25 692 000 \$, incluant un ajustement lié à l'évaluation à la valeur du marché de 105 000 \$, qui portera intérêt à 2,84 % et dont les paiements d'intérêts et de capital seront exigibles mensuellement à terme échu. Le billet non garanti viendra à échéance le 1^{er} juillet 2019, date à laquelle la FPI aura l'option de refinancer le billet. À l'obtention du nouveau financement, la FPI effectuera le remboursement du billet non garanti dû à MPI. Le taux d'intérêt à payer sur le billet non garanti sera équivalent à un montant qui, lorsque combiné au taux d'intérêt à payer sur l'emprunt garanti existant, donnerait les mêmes montants à payer que ceux qui étaient prévus aux termes de l'emprunt garanti refinancé dont on prévoit l'obtention après la clôture.

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes afférentes aux états financiers

Période de un jour close le 24 avril 2018 (date de constitution)

(en dollars canadiens)

Facilité de crédit

À la clôture, la FPI devrait avoir une facilité de crédit renouvelable de 150 000 000 \$ assortie d'un prélèvement initial de 28 458 000 \$. La FPI engagera des coûts de financement initiaux de 525 000 \$ pour garantir cette facilité. Une commission d'attente égale à 35 points de base sera chargée sur les montants non prélevés. La facilité de crédit est présumée porter intérêt au taux des acceptations bancaires majoré de 175 points de base ou au taux préférentiel majoré de 75 points de base et vient à échéance le 3 juillet 2021.

États financiers détachés combinés du

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

Exercices clos les 31 décembre 2017, 2016 et 2015

RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS

Aux administrateurs de Minto Holdings Inc., société mère de Minto Properties Inc.

Nous avons effectué l'audit des états financiers détachés combinés ci-joints du portefeuille d'immeubles initiaux, qui comprennent les bilans détachés combinés au 31 décembre 2017, au 31 décembre 2016, au 31 décembre 2015 et au 1^{er} janvier 2015, les états détachés combinés du résultat net et du résultat global et de la variation des actifs nets et les tableaux détachés combinés des flux de trésorerie pour les exercices clos les 31 décembre 2017, 31 décembre 2016 et 31 décembre 2015, ainsi que les notes, qui comprennent un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers détachés combinés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des présents états financiers détachés combinés conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS), ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers détachés combinés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité des auditeurs

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers détachés combinés, sur la base de nos audits. Nous avons effectué nos audits selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifions et réalisons l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers détachés combinés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers détachés combinés. Le choix des procédures relève de notre jugement, et notamment de notre évaluation des risques que les états financiers détachés combinés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, nous prenons en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers détachés combinés 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. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers détachés combinés.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus dans le cadre de nos audits sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion

À notre avis, les états financiers détachés combinés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière détachée combinée du portefeuille d'immeubles initiaux au 31 décembre 2017, au 31 décembre 2016, au 31 décembre 2015 et au 1^{er} janvier 2015, ainsi que de sa performance financière détachée combinée et de ses flux de trésorerie détachés combinés pour les exercices clos les 31 décembre 2017, 31 décembre 2016 et 31 décembre 2015, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

Observations

Sans assortir notre opinion d'une réserve, nous attirons l'attention sur la note 3 des états financiers détachés combinés qui décrit le mode de présentation. Les états financiers détachés combinés ont été établis conformément aux paragraphes 32.1 et 32.5 du formulaire 41-101F1 en vertu du Règlement 41-101 sur les exigences générales relatives aux prospectus.

Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés

(signé) « KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. »

Le 22 juin 2018

Ottawa, Canada

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

Bilans détachés combinés

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	Au 31 décembre 2017	Au 31 décembre 2016	Au 31 décembre 2015	Au 1 ^{er} janvier 2015
Actifs					
Immeubles de placement	4	1 077 262 \$	983 983 \$	904 773 \$	811 891 \$
Charges payées d'avance	5	8 701	8 887	9 189	9 490
Clients et autres débiteurs	6	3 295	1 400	2 209	2 255
		1 089 258 \$	994 270 \$	916 171 \$	823 636 \$
Passifs et capitaux propres					
Passifs					
Emprunts garantis	7	437 025 \$	418 469 \$	407 430 \$	357 715 \$
Passif d'impôt différé		209 625	188 062	182 963	172 489
Dépôts de garantie des locataires		6 106	5 681	5 401	4 410
Créditeurs et charges à payer	8	13 309	7 905	7 159	5 119
		666 065	620 117	602 953	539 733
Capitaux propres					
Actifs nets		423 193	374 153	313 218	283 903
Éventualités	13				
Événements postérieurs à la clôture	18				
		1 089 258 \$	994 270 \$	916 171 \$	823 636 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers détachés combinés.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

États détachés combinés du résultat net et du résultat global

Exercices clos les 31 décembre

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	2017	2016	2015
Produits tirés des immeubles de placement	9	79 137 \$	75 149 \$	70 461 \$
Charges liées aux immeubles				
Charges d'exploitation liées aux immeubles		16 912	16 261	16 420
Impôts fonciers		9 120	8 969	8 603
Services publics		7 604	7 999	7 488
		33 636	33 229	32 511
Bénéfice d'exploitation lié aux immeubles		45 501	41 920	37 950
Autres charges (produits)				
Charges générales et administratives		4 080	4 160	3 961
Autres (produits) charges	11	(3 891)	33	(35)
Ajustements de la juste valeur des immeubles de placement	4	(64 627)	(3 875)	(27 812)
Charges financières	10	17 197	17 299	17 603
		(47 241)	17 617	(6 283)
Bénéfice avant l'impôt		92 742	24 303	44 233
Charge d'impôt	12			
Exigible		2 142	1 137	617
Différé		21 563	5 099	10 474
		23 705	6 236	11 091
Bénéfice net et résultat global		69 037 \$	18 067 \$	33 142 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers détachés combinés.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

États détachés combinés de la variation des actifs nets

(en milliers de dollars canadiens)

Solde au 1^{er} janvier 2015	283 903 \$
Bénéfice net et résultat global	33 142
Distribution nette à la société mère	(3 827)
Solde au 31 décembre 2015	313 218 \$
Bénéfice net et résultat global	18 067 \$
Apport net de la société mère	42 868
Solde au 31 décembre 2016	374 153 \$
Bénéfice net et résultat global	69 037 \$
Distribution nette à la société mère	(19 997)
Solde au 31 décembre 2017	423 193 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers détachés combinés.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

Tableaux détachés combinés des flux de trésorerie

Exercices clos les 31 décembre

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	2017	2016	2015
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :				
Activités d'exploitation				
Bénéfice net		69 037 \$	18 067 \$	33 142 \$
Ajustements pour :				
Charge d'impôt différé		21 563	5 099	10 474
Ajustements de la juste valeur des immeubles de placement	4	(64 627)	(3 875)	(27 812)
Charges financières	10	17 197	17 299	17 603
Intérêts payés		(16 975)	(16 379)	(16 840)
Intérêts reçus	10	109	49	8
Autres	4	103	99	(899)
Variations du fonds de roulement				
Clients et autres débiteurs		(1 909)	449	(55)
Créditeurs et charges à payer		5 909	758	1 997
Dépôts de garantie des locataires		425	280	991
Charges payées d'avance		(119)	(3)	(4)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation		30 713	21 843	18 605
Activités de financement				
Produit tiré des emprunts garantis	7	62 500	19 000	55 943
Remboursements sur le principal	7	(44 188)	(8 169)	(6 383)
Coûts de financement	7	(273)	(108)	(167)
Apports de (distributions à) la société mère		(19 997)	42 868	(3 827)
Sorties (entrées) nettes de trésorerie liées aux activités de financement		(1 958)	53 591	45 566
Activités d'investissement				
Acquisition d'immeubles de placement	4	–	(63 297)	(50 016)
Entrées d'immobilisations afférentes aux immeubles de placement	4	(28 755)	(12 137)	(14 155)
Sorties nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement		(28 755)	(75 434)	(64 171)
Variation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice				
		– \$	– \$	– \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers détachés combinés.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

Notes afférentes aux états financiers détachés combinés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2017, 2016 et 2015

(en milliers de dollars canadiens)

1. Nature des activités

Le portefeuille d'immeubles initiaux (le « portefeuille ») de Minto Properties Inc. (« MPI » ou la « société mère ») tel qu'il figure dans les présents états financiers détachés combinés ne constitue pas une entité juridique. Minto Apartment Real Estate Investment Trust (la « FPI ») acquerra indirectement par l'entremise de Minto Apartment Limited Partnership (la « société en commandite ») des biens immobiliers de MPI dans le cadre de son premier appel public à l'épargne (le « placement »). Les présents états financiers détachés combinés regroupent 22 immeubles locatifs multirésidentiels totalisant 4 279 appartements, dont deux immeubles commerciaux et résidentiels à usage mixte, situés dans les provinces de l'Ontario et de l'Alberta que la FPI devrait acquérir à la clôture du placement (la « clôture »). Ces immeubles de placement et leurs actifs et passifs connexes étaient détenus et gérés par MPI et les membres de son groupe pour les périodes présentées.

Le siège social de MPI est situé au 200-180 Kent Street, à Ottawa, en Ontario.

2. Déclaration de conformité

Les présents états financiers détachés combinés ont été préparés selon les Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB ») et conformément aux paragraphes 32.1 et 32.5 du formulaire 41-101F1 en vertu du Règlement 41-101 sur les exigences générales relatives aux prospectus.

Les premiers états financiers détachés combinés du portefeuille ont été préparés conformément à l'IFRS 1, *Première application des Normes internationales d'information financière*, (l'« IFRS 1 »). L'incidence de la transition vers les IFRS sur la situation financière, la performance et les flux de trésorerie détachés combinés du portefeuille n'a pas fait l'objet d'un rapprochement, car le portefeuille n'a pas présenté d'états financiers détachés combinés au cours des exercices précédents. Des informations concernant les principales méthodes comptables visant l'entité figurent à la note 3 et les exigences afférentes à l'IFRS 1 sont décrites à la note 17. La date de transition vers les IFRS était le 1^{er} janvier 2015. Sauf mention contraire, les informations contenues dans les présentes sont arrêtées au 31 décembre et pour l'exercice clos le 31 décembre.

La publication des présents états financiers détachés combinés a été approuvée le 22 juin 2018 par le conseil d'administration de la société mère de MPI, soit Minto Holdings Inc.

3. Principales méthodes comptables

a) Mode de présentation

Les présents états financiers détachés combinés ont été établis sur une base combinée et détachée à partir des états financiers de MPI afin de tenir compte uniquement des immeubles que la FPI compte acquérir auprès de MPI. Plus précisément, les présents états financiers détachés combinés ont été établis à des fins spécifiques de présentation de l'information financière concernant les actifs, les passifs, les produits, les charges et les actifs nets du portefeuille et à des fins d'inclusion dans le prospectus afférent au placement. Les présents états financiers détachés combinés présentent la situation financière, la performance financière et les flux de trésorerie détachés combinés du portefeuille pour les exercices présentés et ils ont été préparés à partir des registres historiques de MPI comme si le portefeuille avait été comptabilisé sur une base individuelle. Des estimations ont été utilisées au besoin dans le cadre de certaines répartitions. Comme ces immeubles font partie intégrante d'un portefeuille plus important et qu'ils n'ont pas été exploités dans le cadre d'une entité distincte, les présents états financiers détachés combinés présentent les actifs nets représentant le montant associé précisément à ces immeubles.

En raison des limitations inhérentes afférentes au fait de détacher, des entités juridiques que contrôle MPI, les actifs, les passifs, les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie du portefeuille, les présents états financiers détachés combinés ne sont pas nécessairement représentatifs des résultats qui auraient été obtenus si le portefeuille avait été exploité comme une entité juridique distincte pour les périodes présentées et, par conséquent, ne sont pas nécessairement représentatifs des résultats d'exploitation futurs.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

Notes afférentes aux états financiers détachés combinés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2017, 2016 et 2015

(en milliers de dollars canadiens)

Les présents états financiers détachés combinés présentent la participation dans les actifs nets du portefeuille plutôt que les capitaux propres étant donné que les immeubles inclus dans le portefeuille sont détenus par plus d'une entité juridique et qu'ils ne représentent que certains des intérêts à cet égard. En outre, bien que le portefeuille ne soit pas une entité imposable, les impôts exigible et différé ont été calculés aux fins des états financiers détachés combinés comme s'il en était une.

Ces états financiers détachés combinés ont été établis selon la continuité de l'exploitation et présentés en dollars canadiens, les montants ayant été arrondis au millier le plus près, sauf indication contraire.

b) Immeubles de placement

Le portefeuille 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 sont évalués initialement au coût, y compris les 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. D'autres ajustements de la juste valeur sont effectués lorsque des changements probants ou des faits nouveaux sont présentés, ce qui indique une variation de la juste valeur. Les profits ou les pertes découlant des variations de la juste valeur sont portés en résultat net dans l'exercice au cours duquel ils surviennent. Au moment de 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 en résultat net dans la période au cours de laquelle la sortie a lieu.

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

La juste valeur des immeubles commerciaux est calculée au moyen de la méthode des flux de trésorerie futurs actualisés. Les taux de capitalisation reflètent les caractéristiques de chacun des immeubles, leur emplacement et le marché sur lequel ils sont présents. Les flux de trésorerie futurs sont fondés sur les produits locatifs estimés attendus des contrats de location futurs, après déduction des sorties de trésorerie futures estimées connexes. La juste valeur est déterminée au moyen d'évaluations internes et externes.

c) Instruments financiers

Tous les instruments financiers sont évalués à la juste valeur au moment de la comptabilisation initiale. L'évaluation au cours des périodes ultérieures est tributaire du classement de l'instrument financier dans l'une des catégories suivantes : à la juste valeur par le biais du résultat net, disponible à la vente, détenu jusqu'à l'échéance, prêts et créances, ou autres passifs.

Les actifs financiers disponibles à la vente doivent être évalués à la juste valeur, les profits et pertes latents étant constatés dans les autres éléments du résultat global, jusqu'à ce que l'actif financier soit décomptabilisé ou déprécié, auquel moment le profit cumulé ou la perte cumulée est comptabilisé en résultat net.

Les actifs financiers du portefeuille comprennent les clients et autres débiteurs qui sont classés en tant que prêts et créances.

Les passifs financiers du portefeuille englobent les emprunts garantis ainsi que les créditeurs et charges à payer, ces éléments étant classés dans les autres passifs.

Les actifs et passifs financiers classés comme étant des instruments détenus jusqu'à l'échéance, des prêts et créances ou d'autres passifs sont évalués au coût amorti. Le portefeuille applique la méthode du taux d'intérêt effectif aux coûts de transaction ou aux honoraires, primes ou escomptes sur les prêts; l'amortissement est présenté en tant que charges d'intérêts hors trésorerie. Les emprunts garantis sont présentés après déduction de tous les coûts d'émission, des primes et des escomptes.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

Notes afférentes aux états financiers détachés combinés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2017, 2016 et 2015

(en milliers de dollars canadiens)

Les instruments dérivés sont pris en compte au bilan détaché combiné à leur juste valeur. La variation de la juste valeur des instruments dérivés est constatée en résultat net, exception faite des instruments dérivés désignés en tant que couvertures de flux de trésorerie. La variation de la juste valeur de la partie efficace de ces couvertures de flux de trésorerie est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global. La variation de la juste valeur de la partie inefficace de ces couvertures de flux de trésorerie est prise en compte dans le résultat net.

d) Évaluation de la juste valeur

Le portefeuille évalue certains instruments financiers, comme les dérivés, et certains 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.

Le portefeuille doit avoir accès au marché principal ou au marché le plus avantageux.

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

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

Le portefeuille 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 détachés combinés 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 – cours (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 détachés combinés sur une base récurrente, le portefeuille 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) à la date de clôture.

e) Apports et distributions

Comme les présents états financiers détachés combinés présentent la situation financière, la performance financière et les flux de trésorerie du portefeuille pour lesquels il n'existe aucun compte bancaire spécifique à de telles opérations, aucun montant n'a été comptabilisé aux présentes à titre de trésorerie et d'équivalents de trésorerie. Toutes les transactions en trésorerie sont réputées être payées par MPI ou reçues par cette dernière pour le compte du portefeuille et sont comptabilisées à titre d'apports ou de distributions, respectivement, dans les actifs nets du portefeuille figurant dans les capitaux propres.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

Notes afférentes aux états financiers détachés combinés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2017, 2016 et 2015

(en milliers de dollars canadiens)

f) Impôts exigible et différé

Les actifs et passifs d'impôt exigible sont évalués selon le montant dont on s'attend à payer aux autorités fiscales, après déduction des recouvrements en fonction des taux d'impôt et des lois adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture. Les impôts exigible et différé ayant trait à des éléments comptabilisés directement en tant qu'instruments de capitaux propres sont également pris en compte dans les capitaux propres. Les actifs d'impôt différé sont comptabilisés selon la méthode axée sur le bilan selon laquelle les actifs et passifs d'impôt différé sont constatés en fonction des différences entre les actifs et passifs figurant dans les états financiers détachés combinés et leur valeur fiscale respective, d'après les taux d'impôt adoptés ou quasi adoptés qui entreront en vigueur au moment où on s'attend à ce que les différences se résorbent. Les variations des taux d'impôt sont prises en compte dans le résultat net de la période couvrant la date d'adoption, sauf si l'impôt découle d'éléments qui sont comptabilisés hors du résultat net, soit dans les autres éléments du résultat global ou directement dans les capitaux propres.

Un actif d'impôt différé est comptabilisé pour les crédits d'impôt et les différences temporaires déductibles dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable futur, auquel ces différences temporaires déductibles pourront être imputées, sera disponible. Les actifs d'impôt différé doivent être revus à la fin de chaque période de présentation de l'information financière et réduits dans la mesure où il n'est plus probable qu'un bénéfice imposable connexe sera disponible.

Comme il a été mentionné précédemment, le portefeuille n'est pas une entité juridique imposable mais les impôts exigible et différé ont été pris en compte dans les présents états financiers détachés combinés comme s'il en était une.

g) Comptabilisation des produits

Les produits englobent les produits locatifs et les autres produits.

i) Produits locatifs

Le portefeuille 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 que génèrent les contrats de location simple sont comptabilisés à la date du début d'un contrat de location et lorsque le locataire prend possession du bien immobilier loué ou en contrôle l'utilisation physique. En règle générale, cela se produit à la date d'entrée en vigueur du contrat de location.

Les produits locatifs tirés des contrats de location simple sont comptabilisés selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location. Dans le cas où le portefeuille 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 locatifs.

ii) Autres produits

Les autres produits comprennent les produits accessoires tirés de l'antenne du toit et des services tels que le stationnement, les adhésions au gymnase, les services de blanchisserie et de nettoyage. Le portefeuille fournit ces services aux taux du marché et les produits sont comptabilisés au moment où ils sont gagnés, c'est-à-dire lorsque les services sont fournis.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

Notes afférentes aux états financiers détachés combinés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2017, 2016 et 2015

(en milliers de dollars canadiens)

h) Charges générales et administratives

Certaines charges générales et administratives qui ont été engagées relativement à la détention et à la gestion des immeubles de placement de la société mère ne sont pas directement attribuables au portefeuille. Les charges générales et administratives ont été affectées au portefeuille en ce qui a trait aux coûts liés au personnel en lien avec la gestion du portefeuille et elles ont été comptabilisées dans la période au cours de laquelle elles ont été engagées.

i) Primes de la SCHL payées d'avance

Les primes d'assurance et les commissions versées à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (la « SCHL ») sont présentées en tant que charges payées d'avance. Elles sont amorties sur la durée d'amortissement des prêts, généralement de 25 à 40 ans, et la charge d'amortissement est comprise dans les charges financières dans les états détachés combinés du résultat net et du résultat global.

j) Jugements critiques lors de l'application des méthodes comptables

Les jugements critiques posés lors de l'application des méthodes comptables du portefeuille qui pourraient avoir l'incidence la plus importante sur les montants présentés dans les états financiers détachés combinés sont décrits ci-après.

i) Immeubles de placement

Lors de l'application de la méthode préconisée par le portefeuille en ce qui a trait aux immeubles de placement, un jugement est posé dans le but de déterminer si certains coûts se greffent à la valeur comptable d'un immeuble de placement. On recourt également au jugement pour déterminer l'étendue et la fréquence des évaluations indépendantes dans le but d'estimer la juste valeur.

ii) Comptabilisation des acquisitions

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

iii) Impôt sur le résultat

Les lois en matière d'impôt sur le résultat peuvent être assujetties à diverses interprétations et en ce qui a trait à la charge d'impôt comptabilisée, le portefeuille doit poser un jugement pour déterminer le montant des impôts exigible et différé.

iv) États financiers détachés combinés

Comme il a été mentionné précédemment, d'importants jugements doivent être posés lors de l'établissement des états financiers détachés combinés. La nature inhérente des états financiers détachés combinés fait en sorte que l'on doit faire appel au jugement au moment de séparer les montants de la société mère. Il y a un certain nombre de montants partagés et cumulés pour lesquels on doit poser un jugement au moment de la séparation dans le cadre de la préparation des états financiers détachés combinés, car par le passé, ces montants n'ont pas toujours été présentés ou contrôlés de façon distincte.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

Notes afférentes aux états financiers détachés combinés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2017, 2016 et 2015

(en milliers de dollars canadiens)

k) Estimations et hypothèses comptables critiques

Le portefeuille formule des estimations et des hypothèses qui ont une incidence sur la valeur comptable des actifs et des passifs et sur le montant présenté des produits pour la période. Les résultats réels pourraient être différents de ces estimations. Les estimations et les hypothèses que le portefeuille considère comme étant critiques se rapportent à l'évaluation des immeubles de placement et à l'estimation de l'impôt sur le résultat.

i) Immeubles de placement

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

ii) Impôt sur le résultat

Les lois en matière d'impôt sur le résultat peuvent être assujetties à diverses interprétations et la charge d'impôt comptabilisée par le portefeuille reflète l'interprétation qu'il fait des lois fiscales pertinentes. Le portefeuille est également tenu d'estimer la date à laquelle les différences temporaires se résorberont entre le bénéfice comptable et le bénéfice imposable et de déterminer le taux approprié à appliquer au moment de calculer l'impôt différé.

iii) Charges générales et administratives

Les charges générales et administratives ont été affectées au portefeuille pour tenir compte des membres du personnel intervenant directement dans la gestion du portefeuille. La répartition de ces coûts tient compte des estimations formulées quant au nombre de membres du personnel affectés à la gestion du portefeuille et au temps qui y est consacré.

l) Adoption de normes comptables

Le portefeuille a adopté les modifications de la Norme comptable internationale 7, *Tableau des flux de trésorerie* (l'« IAS 7 »), et de l'IAS 12, *Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes* (l'« IAS 12 »), depuis le 1^{er} janvier 2017. Le portefeuille a appliqué ces modifications pour la première fois au cours de l'exercice considéré. Les modifications de l'IAS 7 exigent que le portefeuille fournisse des informations permettant aux utilisateurs des états financiers d'évaluer les variations des passifs issus des activités de financement, ce qui comprend les changements résultant des flux de trésorerie, mais aussi les changements sans contrepartie de trésorerie. Les modifications de l'IAS 12 clarifient les exigences relatives à la comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes, à l'impôt différé lorsqu'un actif est évalué à une juste valeur inférieure à sa valeur fiscale, et à certains autres aspects de la comptabilisation des actifs d'impôt différé. L'adoption des modifications de l'IAS 12 n'a eu aucune incidence sur le portefeuille.

Les passifs du portefeuille issus des activités de financement comprennent les emprunts garantis. La note 7 présente un rapprochement des soldes d'ouverture et de clôture de ces éléments. Conformément aux dispositions transitoires afférentes aux modifications de l'IAS 7, le portefeuille n'a présenté aucune information comparative pour les périodes antérieures. Outre la présentation d'informations additionnelles à la note 7, l'application de ces modifications n'a eu aucune incidence sur les états financiers détachés combinés du portefeuille.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

Notes afférentes aux états financiers détachés combinés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2017, 2016 et 2015

(en milliers de dollars canadiens)

m) Modifications futures de normes comptables

Norme	Description	Incidence	Date d'entrée en vigueur
IFRS 9, <i>Instruments financiers</i>	Publiée en remplacement de l'IAS 39, pour fournir des indications sur le classement, l'évaluation et la présentation d'information sur les instruments financiers et pour introduire un nouveau modèle de comptabilité de couverture.	Le portefeuille ne s'attend pas à ce que cette modification apportée au classement et à l'évaluation ait une incidence importante.	1 ^{er} janvier 2018, avec application à titre rétrospectif sans retraitement des informations comparatives.
IFRS 15, <i>Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients</i>	Publiée en remplacement des indications existantes en matière de comptabilisation des produits selon les IFRS. La norme prévoit un modèle unique qui s'applique aux contrats conclus avec des clients et deux approches à la comptabilisation des produits, soit à un moment donné et progressivement. Le modèle décrit un contrat fondé sur une analyse des transactions en cinq étapes pour déterminer si les produits des activités ordinaires devraient être comptabilisés, le montant à comptabiliser et le moment de le faire.	Le portefeuille s'attend à ce que cette norme ne donne lieu à aucune différence notable en matière de comptabilisation des produits. Toutefois, il entrevoit la possibilité de devoir fournir des informations additionnelles.	1 ^{er} janvier 2018, avec application à titre rétrospectif ou selon une application rétrospective modifiée.
IFRS 16, <i>Contrats de location</i>	Publiée en remplacement de l'IAS 17 et de ses indications interprétatives en vue de fournir un modèle exhaustif pour l'identification des contrats de location et leur traitement dans les états financiers des preneurs et des bailleurs. D'importants changements ont été apportés à la comptabilité du preneur ce qui donne lieu à la comptabilisation des actifs et des passifs pour ce qui est de tous les contrats de location (sous réserve de certaines exceptions limitées pour les contrats de location à court terme et les contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur). En revanche, l'IFRS 16 ne prévoit aucune modification importante aux exigences relatives aux bailleurs.	Le portefeuille examine la norme et les contrats de location sous-jacents pour déterminer l'incidence potentielle, le cas échéant.	1 ^{er} janvier 2019 avec application à titre rétrospectif ou comptabilisation de l'effet cumulatif de l'application initiale de l'IFRS 16 en tant qu'ajustement des capitaux propres d'ouverture à la date de l'application initiale. Une application anticipée est autorisée pour les sociétés ayant également adopté par anticipation l'IFRS 15.
IAS 40, <i>Transferts d'immeubles de placement</i>	Modifications apportées pour aider à clarifier le moment où une entité peut transférer un immeuble vers la catégorie « immeuble de placement » ou depuis celle-ci et pour définir davantage ce que veut dire « changement d'utilisation ». Les modifications précisent le traitement comptable pour un reclassement ainsi que les exigences en matière d'informations à fournir.	Le portefeuille a examiné la norme et l'appliquera au besoin.	1 ^{er} janvier 2018 et il n'est pas nécessaire d'appliquer les exigences en matière d'informations comparatives pour les périodes antérieures une fois que la norme est adoptée. L'adoption anticipée est permise.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

Notes afférentes aux états financiers détachés combinés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2017, 2016 et 2015

(en milliers de dollars canadiens)

Il n'y a aucune autre norme ou interprétation comptable en vertu des IFRS qui pourrait avoir une incidence significative sur les états financiers détachés combinés du portefeuille.

4. Immeubles de placement

	2017	2016	2015
Solde à l'ouverture de l'exercice	983 983 \$	904 773 \$	811 891 \$
Entrées			
Acquisitions	–	63 297	50 016
Dépenses d'investissement	28 755	12 137	14 155
Ajustements de la juste valeur	64 627	3 875	27 812
Autres	(103)	(99)	899
	1 077 262 \$	983 983 \$	904 773 \$

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le portefeuille a conclu l'acquisition de trois (un au 31 décembre 2015) immeubles de placement et fait l'acquisition d'un bail foncier d'un immeuble à Toronto en décembre 2016 (mars 2015 au 31 décembre 2015) pour un prix d'achat totalisant 61 957 \$ (50 000 \$ au 31 décembre 2015) et il a engagé des coûts d'acquisition de 1 340 \$ (16 \$ au 31 décembre 2015) qui ont été inclus dans le coût des immeubles de placement. Les états financiers détachés combinés tiennent compte des résultats d'exploitation de ces immeubles après les dates d'acquisition respectives.

Le tableau suivant présente une ventilation des immeubles de placement du portefeuille par catégories :

	2017	2016	2015	1 ^{er} janvier 2015
Immeubles résidentiels	1 068 762 \$	975 483 \$	895 073 \$	802 791 \$
Immeubles commerciaux	8 500	8 500	9 700	9 100
	1 077 262 \$	983 983 \$	904 773 \$	811 891 \$

Les immeubles de placement du portefeuille 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 externes ou internes. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, 100 % de la valeur des immeubles de placement du portefeuille (96 % au 31 décembre 2016; 94 % au 31 décembre 2015; 100 % au 1^{er} janvier 2015) ont fait l'objet d'évaluations externes.

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

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

Un sommaire des taux de capitalisation afférents aux immeubles résidentiels du portefeuille est présenté dans le tableau suivant.

	2017	2016	2015	1 ^{er} janvier 2015
Minimum	3,66 %	3,80 %	4,13 %	4,32 %
Maximum	5,00 %	5,00 %	5,34 %	5,58 %
Moyenne pondérée	4,33 %	4,40 %	4,68 %	4,81 %

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

Notes afférentes aux états financiers détachés combinés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2017, 2016 et 2015

(en milliers de dollars canadiens)

Dans le tableau suivant, on y présente un sommaire des principaux paramètres d'évaluation des immeubles commerciaux du portefeuille.

	2017	2016	2015	1 ^{er} janvier 2015
Taux d'actualisation	7,25 %	7,25 %	7,00 %	7,00 %
Taux de capitalisation final	6,75 %	6,75 %	6,25 %	6,50 %
Nombre d'années au titre de l'actualisation	10	11	11	11

Le sommaire ci-dessous présente la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement aux variations des taux de capitalisation et d'actualisation au 31 décembre 2017.

	Taux de capitalisation seulement		Taux d'actualisation et de capitalisation	
Sensibilité des taux	Juste valeur des immeubles résidentiels	Variation de la juste valeur	Juste valeur des immeubles commerciaux	Variation de la juste valeur
+ 75 points de base	902 732 \$	(166 030) \$	7 400 \$	(1 100) \$
+ 50 points de base	952 032	(116 730)	7 700	(800)
+ 25 points de base	1 006 800	(61 962)	8 000	(500)
Taux de base	1 068 762	—	8 500	—
- 25 points de base	1 136 890	68 128	8 700	200
- 50 points de base	1 214 994	146 232	9 000	500
- 75 points de base	1 304 344	235 582	9 400	900

5. Charges payées d'avance

Les charges payées d'avance se ventilent comme suit :

	2017	2016	2015	1 ^{er} janvier 2015
Partie courante				
Charges payées d'avance	259 \$	140 \$	137 \$	133 \$
Partie non courante				
Primes de la SCHL payées d'avance	8 442	8 747	9 052	9 357
	8 701 \$	8 887 \$	9 189 \$	9 490 \$

6. Clients et autres débiteurs

Les clients et autres débiteurs comprennent ce qui suit :

	2017	2016	2015	1 ^{er} janvier 2015
Partie courante				
Créances clients	1 742 \$	1 188 \$	1 202 \$	1 625 \$
Montants à recevoir au titre des assurances	2 358	—	—	—
Autres créances	285	306	563	145
Instrument dérivé	—	440	800	901
Moins : Provision pour créances douteuses	(1 090)	(534)	(356)	(416)
	3 295 \$	1 400 \$	2 209 \$	2 255 \$

Il n'y a aucune concentration importante du risque de crédit associé aux créances clients puisque le portefeuille a un nombre important de locataires.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

Notes afférentes aux états financiers détachés combinés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2017, 2016 et 2015

(en milliers de dollars canadiens)

Le portefeuille détenait un contrat sur indices des prix dans le but de couvrir la variabilité des flux de trésorerie inhérents à un certain contrat de location simple. Le dérivé a été évalué à la juste valeur qui a été estimée en fonction des données d'entrée de niveau 2.

Le portefeuille a choisi de ne pas appliquer la comptabilité de couverture à son contrat sur indices des prix. Ce contrat a été réglé avec la contrepartie en 2017 pour un montant de 426 \$ en trésorerie. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, une variation défavorable de la juste valeur de 14 \$ (variation défavorable de 360 \$ au 31 décembre 2016; variation défavorable de 101 \$ au 31 décembre 2015) a été prise en compte dans les charges financières.

7. Emprunts garantis

	Taux d'intérêt moyen pondéré	Échéance	2017	2016	2015	1 ^{er} janvier 2015
Emprunts à terme et facilité de crédit	3,83 %	Juin 2018 à juillet 2030	439 229 \$	420 917 \$	410 086 \$	360 527 \$
Charges financières différées			(2 204)	(2 448)	(2 656)	(2 812)
			437 025 \$	418 469 \$	407 430 \$	357 715 \$

Les emprunts à terme et la facilité de crédit sont garantis par les immeubles de placement.

Les montants à payer au titre des emprunts garantis s'établissent comme suit au 31 décembre 2017 :

2018	68 734 \$
2019	29 806
2020	8 104
2021	8 400
2022 et par la suite	324 185

Au 31 décembre 2017, au 31 décembre 2016, au 31 décembre 2015 et au 1^{er} janvier 2015, la société mère se conformait à l'ensemble des clauses restrictives de nature financière en ce qui a trait à ses dettes.

L'activité relative aux emprunts garantis pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 est la suivante :

	Emprunts à terme et facilité de crédit	Charges financières différées	Total
Solde au 31 décembre 2016	420 917 \$	(2 448) \$	418 469 \$
Remboursements	(44 188)	—	(44 188)
Émission	62 500	(273)	62 227
Amortissement du financement différé	—	517	517
Solde au 31 décembre 2017	439 229 \$	(2 204) \$	437 025 \$

8. Crédoeurs et charges à payer

Les crédoeurs et charges à payer comprennent ce qui suit :

	2017	2016	2015	1 ^{er} janvier 2015
Partie courante				
Crédoeurs	7 700 \$	2 524 \$	2 482 \$	1 773 \$
Charges à payer	3 467	4 244	4 060	3 346
Impôt exigible	2 142	1 137	617	—
	13 309 \$	7 905 \$	7 159 \$	5 119 \$

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

Notes afférentes aux états financiers détachés combinés
Pour les exercices clos les 31 décembre 2017, 2016 et 2015

(en milliers de dollars canadiens)

9. Produits tirés des immeubles de placement

Les composantes des produits comprennent ce qui suit :

	2017	2016	2015
Produits locatifs	77 525 \$	73 386 \$	69 119 \$
Autres produits	1 612	1 763	1 342
	79 137 \$	75 149 \$	70 461 \$

10. Charges financières

Les charges financières comprennent ce qui suit :

	2017	2016	2015
Charges d'intérêts	16 470 \$	16 367 \$	16 882 \$
Amortissement des coûts de financement	517	316	323
Amortissement des primes de la SCHL	305	305	305
Produits d'intérêts	(109)	(49)	(8)
Variation de la juste valeur des dérivés	14	360	101
	17 197 \$	17 299 \$	17 603 \$

11. Autres (produits) charges

Les autres (produits) charges comprennent ce qui suit :

	2017	2016	2015
Réclamation d'assurance contre les dommages matériels	(4 000) \$	– \$	– \$
Autres	109	33	(35)
	(3 891) \$	33 \$	(35) \$

12. Impôt sur le résultat

Les taux d'impôt effectif utilisés dans les états détachés combinés du résultat net et du résultat global sont conformes aux taux d'impôt prévus par la loi qui s'appliquent au bénéfice assujéti au taux d'impôt sur les gains en capital.

	2017	2016	2015
Taux d'impôt effectif applicable au bénéfice avant l'impôt	25,56 %	25,66 %	25,07 %

Les passifs d'impôt différé comptabilisés aux bilans détachés combinés sont imputables aux immeubles de placement.

13. Éventualités

Le portefeuille 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 détachés combinés du portefeuille.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

Notes afférentes aux états financiers détachés combinés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2017, 2016 et 2015

(en milliers de dollars canadiens)

14. Instruments financiers

Les actifs et passifs financiers du portefeuille comprennent les clients et autres débiteurs, les emprunts garantis, les dépôts de garantie des locataires remboursables ainsi que les créditeurs et charges à payer. La juste valeur de ces actifs financiers et passifs financiers se rapproche de leur valeur comptable en raison de leur échéance à court terme, exception faite des emprunts garantis.

La juste valeur des emprunts garantis du portefeuille qui est classée au niveau 3 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 2017, les taux actuels du marché, majorés des écarts ajustés en fonction du risque, allaient de 2,42 % à 3,99 % (de 1,84 % à 3,79 % en 2016; de 1,67 % à 3,48 % en 2015; de 1,97 % à 3,71 % au 1^{er} janvier 2015). La juste valeur estimée des emprunts garantis se chiffrait à 456 951 \$ au 31 décembre 2017 (448 353 \$ au 31 décembre 2016; 447 791 \$ au 31 décembre 2015; 394 067 \$ au 1^{er} janvier 2015).

15. Gestion des risques

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

a) 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.

i) Risque de taux d'intérêt

Le portefeuille est exposé au risque de taux d'intérêt que posent ses passifs financiers à taux variables. En outre, les emprunts à taux fixe du portefeuille l'exposent à un risque de taux d'intérêt en raison de l'obligation prévue de refinancer ces emprunts au cours de l'année où ils arrivent à échéance ou peu de temps après.

Le portefeuille 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.

Au 31 décembre 2017, le portefeuille disposait d'une facilité de crédit à taux variable de 50 000 \$ qui avait été entièrement utilisée (néant en 2016; néant en 2015; néant au 1^{er} janvier 2015). Une variation de 1 % des taux d'intérêt en vigueur pourrait avoir une incidence de 500 \$ sur les charges d'intérêts annualisées (néant en 2016; néant en 2015; néant au 1^{er} janvier 2015).

ii) Risque de change

La monnaie de présentation des états financiers du portefeuille est le dollar canadien. Comme le portefeuille exerce ses activités au Canada, les transactions commerciales qu'il réalise en monnaies étrangères sont limitées voire inexistantes. Le portefeuille n'est donc pas exposé à un risque de change important.

iii) Autre risque de prix

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

Le portefeuille n'est pas exposé à un autre risque de prix important puisqu'il ne détient pas une quantité importante de titres de capitaux propres ou de marchandises.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

Notes afférentes aux états financiers détachés combinés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2017, 2016 et 2015

(en milliers de dollars canadiens)

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 risques estimés en matière de recouvrement.

Le portefeuille exerce ses activités de location résidentielle à Ottawa, dans la région du Grand Toronto, à Edmonton et à Calgary. La nature de ces activités de location donne lieu à un volume élevé de locataires qui, individuellement, paient des loyers mensuels au montant peu élevé. Le portefeuille 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.

c) Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que le portefeuille 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.

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

Le tableau suivant présente une analyse d'importants passifs financiers du portefeuille au 31 décembre 2017 :

	2018	2019	2020	2021	2022 et par la suite	Total
Emprunts à terme et facilité de crédit	68 734 \$	29 806 \$	8 104 \$	8 400 \$	324 185 \$	439 229 \$
Intérêts	15 575	13 758	12 677	12 381	47 762	102 153
Dépôts de garantie des locataires remboursables	170	—	—	—	—	170
	84 479 \$	43 564 \$	20 781 \$	20 781 \$	371 947 \$	541 552 \$

Au 31 décembre 2017, les créiteurs et charges à payer courants du portefeuille devant être financés par le fonds de roulement dégagé en 2018 se chiffraient à 13 309 \$ (7 905 \$ en 2016; 7 159 \$ en 2015; 5 119 \$ au 1^{er} janvier 2015).

16. Gestion du risque lié au capital

Le capital du portefeuille correspond aux actifs nets et aux emprunts garantis. Le portefeuille investit son capital en vue d'atteindre ses objectifs économiques et de générer un rendement à long terme acceptable pour ses investisseurs. Il 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 distributions depuis les actifs nets.

En ce qui a trait au financement par emprunts, le portefeuille 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. Étant assujetti à certaines clauses restrictives de nature financière, la société mère est en conformité avec celles-ci.

Le niveau et le type réels des financements futurs pour assurer le financement des obligations du portefeuille 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 et/ou de capitaux propres, la conjoncture des marchés financiers et la vue d'ensemble exprimée par la direction concernant le niveau d'endettement approprié pour l'entreprise. Le portefeuille n'a apporté aucun changement à son approche quant à la gestion du capital au cours des exercices clos les 31 décembre 2017, 2016 et 2015.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

Notes afférentes aux états financiers détachés combinés

Pour les exercices clos les 31 décembre 2017, 2016 et 2015

(en milliers de dollars canadiens)

Le capital du portefeuille comprend les éléments qui sont présentés dans le tableau suivant :

	2017	2016	2015	1 ^{er} janvier 2015
Emprunts à terme et facilité de crédit (montants en principal impayés)	439 229 \$	420 917 \$	410 086 \$	360 527 \$
Actifs nets	423 193	374 153	313 218	283 903
	862 422 \$	795 070 \$	723 304 \$	644 430 \$

17. Transition vers les IFRS

Il s'agit des premiers états financiers préparés par le portefeuille. Ils sont fondés sur des informations financières antérieures qui n'ont pas été présentées auparavant. Toutefois, les états financiers historiques de la société mère du portefeuille ont été établis conformément aux IFRS en tant que référentiel comptable. Aucun ajustement n'a été apporté au bilan d'ouverture par suite de l'adoption des IFRS par le portefeuille. L'analyse qui suit présente les exceptions obligatoires qui ont été prises en compte lors de la préparation des présents états financiers.

a) Estimations

Aucun changement significatif n'a été apporté aux estimations formulées à l'état de la situation financière d'ouverture.

b) Décomptabilisation d'instruments financiers

Aucun actif ou passif financier significatif n'a été réévalué de façon rétrospective selon les IFRS dans le cadre des présents états financiers.

c) Comptabilité de couverture

Le dérivé pris en compte dans les états financiers ne fait pas l'objet de la comptabilité de couverture et, par conséquent, cette exception obligatoire ne peut pas s'appliquer.

Les autres exemptions facultatives énoncées à l'IFRS 1 ne s'appliquaient pas dans le cadre de la préparation du bilan détaché combiné d'ouverture du portefeuille à la date de transition ou n'étaient pas significatives.

18. Événements postérieurs à la clôture

- Le 12 mars 2018, la société mère a refinancé une partie de ses emprunts garantis au moyen de l'achat d'une réduction du taux d'intérêt contractuel. Ainsi, les emprunts garantis comportant un principal impayé totalisant 125 345 \$, échéant entre 2024 et 2030 et portant intérêt au taux moyen pondéré de 4,42 % ont été refinancés au nouveau taux moyen pondéré de 3,21 %. La société mère a versé un montant de 10 491 \$ pour l'achat des réductions de taux d'intérêt.
- Le 18 mai 2018, la société mère a refinancé un emprunt garanti au moyen de l'achat d'une réduction du taux d'intérêt contractuel. Ainsi, l'emprunt garanti comportant un principal impayé totalisant 27 525 \$, échéant en 2027 et portant intérêt au taux de 5,01 % a été refinancé au nouveau taux de 3,31 %. La société mère a versé un montant de 3 682 \$ pour l'achat de la réduction de taux d'intérêt.
- Le 25 juin 2018 ou vers cette date, MPI transférera à la société mère sa participation véritable dans le portefeuille. Dans le cadre du transfert, la société mère et MPI concluront une série de transactions ayant trait aux emprunts sous-jacents repris et à la dette conservée, dont le refinancement de la dette nette de 47 013 \$.

États financiers détachés combinés résumés du

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

(non audité)

Trimestres clos les 31 mars 2018 et 2017

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

Bilans détachés combinés

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	Au 31 mars 2018	Au 31 décembre 2017
Actifs			
Immeubles de placement	3	1 088 193 \$	1 077 262 \$
Charges payées d'avance		10 985	8 701
Clients et autres débiteurs		3 215	3 295
		1 102 393 \$	1 089 258 \$
Passifs et capitaux propres			
Passifs			
Emprunts garantis	4	425 414 \$	437 025 \$
Passif d'impôt différé		211 981	209 625
Dépôts de garantie des locataires		5 855	6 106
Créditeurs et charges à payer		8 172	13 309
		651 422	666 065
Capitaux propres			
Actifs nets		450 971	423 193
Éventualités	9		
Événements postérieurs à la clôture	12		
		1 102 393 \$	1 089 258 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers détachés combinés résumés.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

États détachés combinés du résultat net et du résultat global
(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	Trimestres clos les 31 mars	
		2018	2017
Produits tirés des immeubles de placement	5	19 871 \$	19 131 \$
Charges liées aux immeubles			
Charges d'exploitation liées aux immeubles		3 908	4 207
Impôts fonciers		2 254	2 393
Services publics		2 095	2 288
		8 257	8 888
Bénéfice d'exploitation lié aux immeubles		11 614	10 243
Autres charges (produits)			
Charges générales et administratives		1 111	1 020
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	3	(5 074)	5 569
Charges financières	6	4 990	4 403
		1 027	10 992
Bénéfice (perte) avant l'impôt		10 587	(749)
Charge (recouvrement) d'impôt			
Exigible		387	(17)
Différé		2 356	(171)
		2 743	(188)
Bénéfice net (perte nette) et résultat global		7 844 \$	(561) \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers détachés combinés résumés.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

États détachés combinés de la variation des actifs nets

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

Solde au 31 décembre 2017	423 193 \$
Bénéfice net et résultat global	7 844
Apport net de la société mère	19 934
Solde au 31 mars 2018	450 971 \$
Solde au 31 décembre 2016	374 153 \$
Perte nette et résultat global	(561)
Apport net de la société mère	30 349
Solde au 31 mars 2017	403 941 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers détachés combinés résumés.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

Tableaux détachés combinés des flux de trésorerie

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

		Trimestres clos les 31 mars	
	Note	2018	2017
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :			
Activités d'exploitation			
Bénéfice net (perte nette)		7 844 \$	(561) \$
Ajustements pour :			
Charge (recouvrement) d'impôt différé		2 356	(171)
Charges financières	6	4 990	4 403
Intérêts payés		(4 088)	(4 488)
Intérêts reçus		76	20
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	3	(5 074)	5 569
Autres		21	33
Variations du fonds de roulement			
Clients et autres débiteurs		80	(2 912)
Créditeurs et charges à payer		(5 187)	(1 097)
Dépôts de garantie des locataires		(251)	(836)
Charges payées d'avance		(1 640)	(1 759)
Sorties nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation		(873)	(1 799)
Activités de financement			
Produit tiré des emprunts garantis	4	–	12 500
Remboursements sur le principal	4	(2 048)	(38 288)
Coûts de financement	4	(10 491)	(21)
Primes de la SCHL sur les emprunts hypothécaires		(644)	–
Apports de la société mère		19 934	30 349
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités de financement		6 751	4 540
Activités d'investissement			
Entrées d'immobilisations afférentes aux immeubles de placement	3	(5 878)	(2 741)
Sorties nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement		(5 878)	(2 741)
Variation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie à la clôture de la période			
		– \$	– \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers détachés combinés résumés.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

Notes afférentes aux états financiers détachés combinés résumés

(non audité)

Pour les trimestres clos les 31 mars 2018 et 2017

(en milliers de dollars canadiens)

1. Description de l'entité

Le portefeuille d'immeubles initiaux (le « portefeuille ») de Minto Properties Inc. (« MPI » ou la « société mère ») tel qu'il figure dans les présents états financiers détachés combinés résumés ne constitue pas une entité juridique. Minto Apartment Real Estate Investment Trust (la « FPI ») acquerra indirectement par l'intermédiaire de Minto Apartment Limited Partnership (la « société en commandite ») des biens immobiliers de MPI dans le cadre de son premier appel public à l'épargne (le « placement »). Se reporter à la note 12. Les présents états financiers détachés combinés résumés regroupent 22 immeubles locatifs multirésidentiels totalisant 4 279 appartements, dont deux immeubles commerciaux et résidentiels à usage mixte, situés dans les provinces de l'Ontario et de l'Alberta). Ces immeubles locatifs et leurs actifs et passifs connexes étaient détenus et gérés par MPI et les membres de son groupe pour les périodes présentées.

Le siège social de MPI est situé au 200-180 Kent Street, à Ottawa, en Ontario.

2. Principales méthodes comptables

a) Déclaration de conformité

Les présents états financiers détachés combinés résumés ont été préparés selon les Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB ») et conformément aux paragraphes 32.1 et 32.5 du formulaire 41-101F1 en vertu du Règlement 41-101 sur les exigences générales relatives aux prospectus.

Les présents états financiers détachés combinés résumés ont été préparés conformément à la Norme comptable internationale 34, *Information financière intermédiaire*, (« IAS 34 ») publiée par l'IASB. Une sélection de notes explicatives est incluse afin d'expliquer les opérations et les événements qui sont importants pour comprendre l'évolution de la situation et de la performance financières du portefeuille depuis la publication des derniers états financiers détachés combinés annuels aux 31 décembre 2017, 2016 et 2015 et pour les exercices clos à ces dates. Les présents états financiers détachés combinés résumés ne fournissent pas toutes les informations requises aux fins des états financiers annuels préparés conformément aux IFRS publiées par l'IASB.

b) Mode de présentation

Les méthodes comptables ainsi que les méthodes de calcul qu'a appliquées le portefeuille dans le cadre des présents états financiers détachés combinés résumés sont identiques à celles qu'il a utilisées pour ses états financiers détachés combinés aux 31 décembre 2017, 2016 et 2015 et pour les exercices clos à ces dates, exception faite des modifications énoncées à la note 2 c).

Les présents états financiers détachés combinés résumés ont été établis sur une base combinée et détachée à partir des états financiers de MPI afin de tenir compte uniquement des immeubles que la FPI compte acquérir auprès de MPI. Plus précisément, les présents états financiers détachés combinés résumés ont été établis à des fins spécifiques de présentation de l'information financière concernant les actifs, les passifs, les produits, les charges et les actifs nets du portefeuille et à des fins d'inclusion dans le prospectus afférent au placement. Les présents états financiers détachés combinés résumés présentent la situation financière, la performance financière et les flux de trésorerie détachés combinés du portefeuille pour les périodes présentées et ils ont été préparés à partir des registres historiques de MPI comme si le portefeuille avait été comptabilisé sur une base individuelle. Des estimations ont été utilisées au besoin dans le cadre de certaines répartitions. Comme ces immeubles font partie intégrante d'un portefeuille plus important et qu'ils n'ont pas été exploités dans le cadre d'une entité distincte, les présents états financiers détachés combinés résumés présentent les actifs nets représentant le montant associé précisément à ces immeubles.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

Notes afférentes aux états financiers détachés combinés résumés

(non audité)

Pour les trimestres clos les 31 mars 2018 et 2017

(en milliers de dollars canadiens)

En raison des limitations inhérentes afférentes au fait de détacher, des entités juridiques que contrôle MPI, les actifs, les passifs, les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie du portefeuille, les présents états financiers détachés combinés résumés ne sont pas nécessairement représentatifs des résultats qui auraient été obtenus si le portefeuille avait été exploité comme une entité juridique distincte pour les périodes présentées et, par conséquent, ne sont pas nécessairement représentatifs des résultats d'exploitation futurs. L'ensemble des transactions et soldes entre immeubles du portefeuille ont été éliminés au moment du regroupement.

Les présents états financiers détachés combinés résumés présentent la participation dans les actifs nets du portefeuille plutôt que les capitaux propres étant donné que les immeubles inclus dans le portefeuille sont détenus par plus d'une entité juridique et qu'ils ne représentent que certains des intérêts à cet égard. En outre, bien que le portefeuille ne soit pas une entité imposable, les impôts exigible et différé ont été calculés aux fins des états financiers détachés combinés résumés comme s'il en était une.

Ces états financiers détachés combinés résumés ont été établis selon la continuité de l'exploitation et présentés en dollars canadiens, les montants ayant été arrondis au millier le plus près, sauf indication contraire.

c) Adoption de normes comptables

- i) Pour le trimestre clos le 31 mars 2018, le portefeuille a adopté l'IFRS 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 »), publiée en juillet 2014 et dont la date de l'application initiale est le 1^{er} janvier 2018. L'IFRS 9 présente de nouvelles exigences en matière de classement et d'évaluation d'actifs financiers, modifie les exigences afférentes à la comptabilité de couverture et introduit un modèle prospectif de dépréciation fondé sur les pertes de crédit attendues. L'adoption de cette norme n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers du portefeuille.

L'IFRS 9 prévoit trois catégories de classement des actifs financiers : au coût amorti, à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global, à la juste valeur par le biais du résultat net. Le classement des actifs financiers selon l'IFRS 9 est fondé sur le modèle économique suivi pour la gestion d'un actif financier et des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels afférents à cet actif. La norme élimine les catégories de l'IAS 39, *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation* (« IAS 39 »), utilisées antérieurement, soit les actifs détenus jusqu'à l'échéance, les prêts et créances et les actifs disponibles à la vente. La plupart des exigences de l'IAS 39 en matière de classement et d'évaluation des passifs financiers ont été reportées dans l'IFRS 9 et l'adoption de cette dernière norme n'a pas eu d'incidence sur les méthodes comptables employées par le portefeuille à l'égard des passifs financiers.

Dans le tableau suivant, on y présente un sommaire des changements apportés au classement et à l'évaluation pour chacune des catégories d'actifs financiers et de passifs financiers du portefeuille à l'adoption de la norme, le 1^{er} janvier 2018.

Compte	IAS 39		IFRS 9	
	Catégorie	Évaluation	Catégorie	Évaluation
Clients et autres débiteurs	Prêts et créances	Coût amorti	Actifs au coût amorti	Coût amorti
Emprunts garantis	Autres passifs financiers	Coût amorti	Passifs financiers au coût amorti	Coût amorti
Dépôts de garantie des locataires remboursables	Autres passifs financiers	Coût amorti	Passifs financiers au coût amorti	Coût amorti
Créditeurs et charges à payer	Autres passifs financiers	Coût amorti	Passifs financiers au coût amorti	Coût amorti

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

Notes afférentes aux états financiers détachés combinés résumés

(non audité)

Pour les trimestres clos les 31 mars 2018 et 2017

(en milliers de dollars canadiens)

Par suite de l'adoption de cette norme, la méthode comptable suivante, présentée à la note 3 f) afférente aux états financiers détachés combinés pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 a été modifiée comme suit :

Les actifs financiers sont évalués initialement à la juste valeur. Lors de la comptabilisation initiale, le portefeuille classe ses actifs financiers comme ultérieurement évalués soit au coût amorti, soit à la juste valeur, en fonction du modèle économique qu'il suit pour la gestion des actifs financiers et des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels des actifs financiers. Les actifs financiers ne sont pas reclassés ultérieurement à leur comptabilisation initiale, à moins que le portefeuille ne modifie son modèle économique pour la gestion des actifs financiers.

Un actif financier est évalué au coût amorti si les deux conditions suivantes sont réunies et si cet actif n'est pas désigné à la juste valeur par le biais du résultat net :

- 1) la détention de l'actif s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels;
- 2) les conditions contractuelles de l'actif financier donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Tous les autres actifs financiers sont évalués ultérieurement à leur juste valeur, les variations de la juste valeur, incluant les produits d'intérêts ou de dividendes, étant comptabilisées en résultat net.

Le portefeuille recourt au modèle fondé sur les pertes de crédit attendues pour calculer la dépréciation et il comptabilise les pertes de crédit attendues comme une provision pour pertes pour les actifs évalués au coût amorti. Les clients et autres débiteurs du portefeuille sont généralement assortis d'échéance à court terme et les paiements sont reçus dans une période de 12 mois et ne comportent pas une composante financement importante. Par conséquent, le portefeuille comptabilise un montant correspondant aux pertes de crédit attendues pour la durée de vie en fonction des antécédents du portefeuille, y compris les informations prospectives. La valeur comptable de ces actifs inscrits au bilan est présentée déduction faite de toute provision pour pertes. Par suite de l'adoption de l'IFRS 9, aucune dotation à la provision additionnelle pour perte de valeur n'a été constituée.

Lorsque les actifs et les passifs financiers sont désignés comme faisant partie d'une relation de couverture et qu'ils remplissent les conditions requises pour la comptabilité de couverture, ils sont classés et pris en compte en tant que couvertures de flux de trésorerie, de couvertures de juste valeur ou de couverture d'un investissement net. Le portefeuille a pour politique de ne pas recourir aux instruments financiers dérivés à des fins de transaction ou de spéculation. À l'établissement des relations de couverture désignées, le portefeuille documente son objectif en matière de gestion des risques et sa stratégie de couverture. Il documente également le lien économique entre l'élément couvert et l'instrument de couverture, notamment en ce qui a trait à la compensation éventuelle entre les variations des flux de trésorerie de l'élément couvert et celles de l'instrument de couverture.

- ii) Pour le trimestre clos le 31 mars 2018, le portefeuille a adopté la norme révisée IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* (« IFRS 15 »), publiée en mai 2014 qui remplacera les indications existantes en matière de comptabilisation des produits. Cette norme entre en vigueur pour les exercices et les périodes intermédiaires ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. L'IFRS 15 prévoit un modèle unique pour la comptabilisation des produits visant à améliorer la comparabilité entre secteurs d'activité et entreprises. Le portefeuille a adopté la norme à la date d'entrée en vigueur, par application de la méthode rétrospective modifiée.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

Notes afférentes aux états financiers détachés combinés résumés

(non audité)

Pour les trimestres clos les 31 mars 2018 et 2017

(en milliers de dollars canadiens)

Le portefeuille a évalué l'incidence de l'IFRS 15 et déterminé que le rythme de comptabilisation des produits demeurera inchangé à l'adoption de la norme. L'incidence se limite à des informations supplémentaires à fournir dans les notes sur la ventilation des produits du portefeuille (voir la note 5).

Classement à l'adoption de l'IFRS 15	Classement avant l'adoption de l'IFRS 15	Description des sources des produits
Produits locatifs	Produits locatifs	Les produits locatifs englobent les produits tirés des contrats de location simple. Les produits locatifs sont pris en compte lorsqu'un contrat de location entre en vigueur et que le locataire prend possession physiquement du bien assujéti au contrat de location ou en prend le contrôle.
Produits d'exploitation liés aux locataires	Produits locatifs/autres produits	Les produits d'exploitation liés aux locataires s'entendent des charges et des travaux de maintenance fournis aux locataires qui sont recouverts. Le portefeuille offre ces services selon les taux pratiqués sur le marché.
Autres produits	Autres produits	Les autres produits comprennent les produits accessoires tirés de l'antenne du toit et des services tels que les adhésions au gymnase, les services de blanchisserie et de nettoyage.

De plus, aux termes de l'IFRS 15, les produits sont comptabilisés lorsqu'un client obtient le contrôle des biens ou des services. Pour déterminer le moment où le contrôle est transféré, à savoir à un moment précis ou progressivement, il faut recourir au jugement.

Sources des produits	Moment de la comptabilisation	Description
Produits locatifs	Progressivement	Les produits locatifs générés par les contrats de location simple sont comptabilisés sur la période de location, soit au début de la période de location lorsque le locataire prend possession physiquement du bien assujéti au contrat de location ou en prend le contrôle. En général, cela survient à la date de début du contrat. Les produits sont constatés selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location, le coût des incitatifs étant porté en diminution des produits locatifs au cours de la durée du contrat.
Produits d'exploitation liés aux locataires	Progressivement	Les produits d'exploitation liés aux locataires sont comptabilisés à mesure que les services sont fournis sur la période de service.
Autres produits	À un moment précis/progressivement	Les autres produits tels que les services de blanchisserie et de nettoyage et le stationnement sont comptabilisés lorsque les services sont fournis. Les produits tirés de l'antenne du toit sont constatés sur la période de service.

- iii) Le portefeuille a adopté les modifications de l'IAS 40, *Transferts d'immeubles de placement*, depuis le 1^{er} janvier 2017. Le portefeuille a déterminé que l'adoption de cette norme n'a entraîné aucun ajustement en matière de présentation ou d'informations à fournir dans le cadre des présents états financiers détachés combinés résumés.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

Notes afférentes aux états financiers détachés combinés résumés

(non audité)

Pour les trimestres clos les 31 mars 2018 et 2017

(en milliers de dollars canadiens)

d) Modifications futures de normes comptables

Les normes comptables suivantes aux termes des IFRS ont été publiées ou modifiées. Elles ne sont toutefois pas encore en vigueur et, par conséquent, elles n'ont pas été appliquées dans le cadre des présents états financiers.

Norme	Description	Incidence	Date d'entrée en vigueur
IFRS 16, <i>Contrats de location</i>	Publiée en remplacement de l'IAS 17 et de ses indications interprétatives en vue de fournir un modèle exhaustif pour l'identification des contrats de location et leur traitement dans les états financiers des preneurs et des bailleurs. D'importants changements ont été apportés à la comptabilité du preneur ce qui donne lieu à la comptabilisation des actifs et des passifs pour ce qui est de tous les contrats de location (sous réserve de certaines exceptions limitées pour les contrats de location à court terme et les contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur). En revanche, l'IFRS 16 ne prévoit aucune modification importante aux exigences relatives aux bailleurs.	Le portefeuille examine la norme et les contrats de location sous-jacents pour déterminer l'incidence potentielle, le cas échéant.	1 ^{er} janvier 2019 avec application à titre rétrospectif ou comptabilisation de l'effet cumulatif de l'application initiale de l'IFRS 16 en tant qu'ajustement des capitaux propres d'ouverture à la date de l'application initiale.
Modifications de l'IAS 23, <i>Coûts d'emprunt</i>	Les modifications précisent que si un emprunt spécifique demeure impayé une fois que l'actif connexe est prêt pour son utilisation ou sa vente prévue, cet emprunt devient partie intégrante des fonds qu'une entité emprunte généralement au moment de calculer le taux de capitalisation sur les emprunts généraux.	Le portefeuille examine la norme pour déterminer l'incidence potentielle, le cas échéant.	1 ^{er} janvier 2019

Il n'y a aucune autre norme ou interprétation comptable en vertu des IFRS qui n'est pas encore entrée en vigueur et qui pourrait avoir une incidence significative sur les états financiers détachés combinés résumés du portefeuille.

3. Immeubles de placement

	31 mars 2018	31 décembre 2017
Solde à l'ouverture de la période	1 077 262 \$	983 983 \$
Entrées		
Dépenses d'investissement	5 878	28 755
Ajustements de la juste valeur	5 074	64 627
Autres	(21)	(103)
Solde à la clôture de la période	1 088 193 \$	1 077 262 \$

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

Notes afférentes aux états financiers détachés combinés résumés

(non audité)

Pour les trimestres clos les 31 mars 2018 et 2017

(en milliers de dollars canadiens)

Le tableau suivant présente une ventilation des immeubles de placement du portefeuille par catégories :

	31 mars 2018	31 décembre 2017
Immeubles résidentiels	1 079 693 \$	1 068 762 \$
Immeubles commerciaux	8 500	8 500
	1 088 193 \$	1 077 262 \$

Les immeubles de placement du portefeuille 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 externes ou internes. La totalité de la valeur des immeubles de placement du portefeuille a fait l'objet d'évaluations internes au cours du trimestre clos le 31 mars 2018 (la totalité de la valeur ayant fait l'objet d'évaluations externes au 31 décembre 2017).

La juste valeur de tous les immeubles de placement est calculée une fois l'an par un évaluateur indépendant agréé. Chaque trimestre, le portefeuille utilise les hypothèses liées au marché pour fixer les augmentations de loyer ainsi que les taux de capitalisation et d'actualisation fournis par l'évaluateur externe pour calculer la juste valeur des immeubles de placement aux fins de l'information intermédiaire. Les variations des taux de capitalisation fournis par l'évaluateur externe ou des résultats d'exploitation d'une période de présentation de l'information à une autre augmenteraient ou diminueraient la juste valeur des immeubles de placement.

Les immeubles de placement ont été évalués au moyen des mêmes méthodes d'évaluation et hypothèses décrites à la note 3 b) des états financiers détachés combinés du portefeuille de l'exercice clos le 31 décembre 2017. Pour les périodes closes le 31 mars 2018 et le 31 mars 2017, respectivement, aucun changement important n'a été apporté aux données d'entrées ou aux hypothèses sous-jacentes utilisées pour les périodes comparatives closes les 31 décembre 2017 ou 2016.

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

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

Un sommaire des principaux paramètres d'évaluation afférents aux immeubles résidentiels du portefeuille est présenté dans le tableau suivant.

	31 mars 2018			31 décembre 2017		
	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée	Minimum	Maximum	Moyenne pondérée
Taux de capitalisation	3,66 %	5,00 %	4,31 %	3,66 %	5,00 %	4,33 %

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

Notes afférentes aux états financiers détachés combinés résumés

(non audité)

Pour les trimestres clos les 31 mars 2018 et 2017

(en milliers de dollars canadiens)

Dans le tableau suivant, on y présente un sommaire des principaux paramètres d'évaluation des immeubles commerciaux du portefeuille.

	31 mars 2018	31 décembre 2017
Taux d'actualisation	7,25 %	7,25 %
Taux de capitalisation final	6,75 %	6,75 %
Nombre d'années au titre de l'actualisation	10,00	10,00

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

Sensibilité des taux	Taux de capitalisation seulement		Taux d'actualisation et de capitalisation	
	Juste valeur des immeubles résidentiels	Variation de la juste valeur	Juste valeur des immeubles commerciaux	Variation de la juste valeur
+ 75 points de base	914 071 \$	(165 622) \$	7 400 \$	(1 100) \$
+ 50 points de base	963 542	(116 151)	7 700	(800)
+ 25 points de base	1 018 435	(61 258)	8 000	(500)
Taux de base	1 079 693	—	8 500	—
- 25 points de base	1 148 492	68 799	8 700	200
- 50 points de base	1 226 313	146 620	9 000	500
- 75 points de base	1 315 058	235 365	9 400	900

Aucun changement important n'a été apporté à la méthode d'évaluation entre le 31 décembre 2017 et le 31 mars 2018.

4. Emprunts garantis

	Taux d'intérêt moyen pondéré	Échéance	31 mars 2018	31 décembre 2017
Emprunts à terme et facilité de crédit garantis par des immeubles de placement	3,83 %	Juin 2018 à juin 2030	437 181 \$	439 229 \$
Charges financières différées			(11 767)	(2 204)
			425 414 \$	437 025 \$

Les montants à payer au titre des emprunts garantis s'établissent comme suit au 31 mars 2018 :

2018	66 937 \$
2019	30 128
2020	8 414
2021	8 695
2022 et par la suite	323 007

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

Notes afférentes aux états financiers détachés combinés résumés

(non audité)

Pour les trimestres clos les 31 mars 2018 et 2017

(en milliers de dollars canadiens)

L'activité relative aux emprunts garantis pour le trimestre clos le 31 mars est la suivante :

	Emprunts à terme et facilité de crédit	Charges financières différées	Total
Solde au 31 décembre 2017	439 229 \$	(2 204) \$	437 025 \$
Remboursements	(2 048)	—	(2 048)
Coûts de financement	—	(10 491)	(10 491)
Amortissement du financement différé	—	120	120
Perte sur modification	—	808	808
Solde au 31 mars 2018	437 181 \$	(11 767) \$	425 414 \$
Solde au 31 décembre 2016	420 916 \$	(2 448) \$	418 468 \$
Remboursements	(38 288)	—	(38 288)
Émission	12 500	(21)	12 479
Amortissement du financement différé	—	217	217
Solde au 31 mars 2017	395 128 \$	(2 252) \$	392 876 \$

Le 12 mars 2018, la société mère a refinancé une partie de ses emprunts à terme au moyen de l'achat d'une réduction du taux d'intérêt contractuel. Ainsi, les emprunts à terme comportant un principal impayé totalisant 125 345 \$, échéant entre 2024 et 2030 et portant intérêt au taux moyen pondéré de 4,42 % ont été refinancés au nouveau taux moyen pondéré de 3,21 %. La société mère a versé un montant de 10 491 \$ pour l'achat d'une réduction des taux d'intérêt visant ces emprunts à terme.

Au 31 mars 2018 et au 31 décembre 2017, la société mère respectait toutes les clauses restrictives de nature financière à l'égard de ses dettes.

5. Produits tirés des immeubles de placement

Les composantes des produits s'établissent comme suit :

	31 mars 2018	31 mars 2017
Produits locatifs	15 167 \$	14 328 \$
Produits d'exploitation liés aux locataires	4 354	4 487
Autres produits	350	316
	19 871 \$	19 131 \$

6. Charges financières

Les charges financières comprennent ce qui suit :

	31 mars 2018	31 mars 2017
Charges d'intérêts	4 061 \$	4 079 \$
Perte sur modification (note 4)	808	—
Amortissement des coûts de financement	120	217
Amortissement des primes de la SCHL	77	77
Produits d'intérêts	(76)	(20)
Variation de la juste valeur des dérivés	—	50
	4 990 \$	4 403 \$

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

Notes afférentes aux états financiers détachés combinés résumés

(non audité)

Pour les trimestres clos les 31 mars 2018 et 2017

(en milliers de dollars canadiens)

7. Instruments financiers dérivés

Le portefeuille a choisi de ne pas appliquer la comptabilité de couverture à son contrat sur indices des prix. Ce contrat a été réglé avec la contrepartie en 2017 pour un montant de 426 \$ en trésorerie. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2017, une variation défavorable de la juste valeur de 50 \$ a été prise en compte dans les charges financières.

8. Instruments financiers

Les actifs et passifs financiers du portefeuille comprennent principalement les clients et autres débiteurs, les emprunts garantis, les dépôts de garantie des locataires remboursables ainsi que les créditeurs et charges à payer. La juste valeur de ces actifs financiers et passifs financiers se rapproche de leur valeur comptable en raison de leur nature à court terme, sauf pour ce qui est des emprunts garantis.

La juste valeur des emprunts garantis du portefeuille, classée au niveau 3, est calculée au moyen des taux courants du marché majorés des écarts ajustés en fonction des risques fondés sur les flux de trésorerie actualisés. Au 31 mars 2018, les taux courants du marché majorés des écarts ajustés en fonction des risques variaient de 2,15 % à 4,13 % (de 2,42 % à 3,99 % au 31 décembre 2017). La juste valeur estimée des emprunts à terme et des facilités de crédit liés aux immeubles de placement se chiffrait à 444 167 \$ au 31 mars 2018 (456 951 \$ au 31 décembre 2017).

9. Éventualités

Le portefeuille est partie à des réclamations et 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 détachés combinés résumés du portefeuille.

10. Gestion des risques

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

- a) 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.

- i. Risque de taux d'intérêt

Le portefeuille est exposé au risque de taux d'intérêt que posent ses passifs financiers à taux variables. En outre, les emprunts à taux fixe du portefeuille l'exposent à un risque de taux d'intérêt en raison de l'obligation prévue de refinancer ces emprunts au cours de l'année où ils arrivent à échéance ou peu de temps après.

Le portefeuille 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.

Au 31 mars 2018, le portefeuille disposait d'emprunts et de facilités de crédit à taux variable de 50 000 \$ (50 000 \$ au 31 décembre 2017). Une variation de 1 % des taux d'intérêt en vigueur pourrait avoir une incidence de 500 \$ sur les charges d'intérêts annualisées (500 \$ au 31 décembre 2017).

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

Notes afférentes aux états financiers détachés combinés résumés

(non audité)

Pour les trimestres clos les 31 mars 2018 et 2017

(en milliers de dollars canadiens)

ii. Risque de change

La monnaie de présentation des états financiers du portefeuille est le dollar canadien. Comme le portefeuille exerce ses activités au Canada, les transactions commerciales qu'il réalise en monnaies étrangères sont limitées voire inexistantes. Le portefeuille n'est donc pas exposé à un risque de change important.

iii. Autre risque de prix

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

- 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 risques estimés en matière de recouvrement.

Le portefeuille exerce ses activités de location résidentielle dans les régions d'Ottawa, du Grand Toronto, d'Edmonton et de Calgary. La nature de ces activités de location donne lieu à un volume élevé de locataires qui, individuellement, paient des loyers mensuels au montant peu élevé. Le portefeuille 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.

- c) Risque de liquidité – Le risque de liquidité correspond au risque que le portefeuille 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.

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

11. Gestion du risque lié au capital

Le capital du portefeuille correspond aux actifs nets et aux emprunts garantis. Le portefeuille investit son capital en vue d'atteindre ses objectifs économiques et de générer un rendement à long terme acceptable pour son actionnaire. Il affecte son capital principalement aux acquisitions d'immeubles, aux activités d'aménagement, aux améliorations aux immobilisations, au financement des coûts de location et aux remboursements sur le principal de la dette.

En ce qui a trait au financement par emprunts, le portefeuille 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. La société mère est assujettie à certaines clauses restrictives de nature financière afférentes au portefeuille et elle est en conformité avec celles-ci.

Le niveau et le type réels des financements futurs pour assurer le financement des obligations du portefeuille 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 et/ou de capitaux propres, la conjoncture des marchés financiers et la vue d'ensemble exprimée par la direction concernant le niveau d'endettement approprié pour l'entreprise. Le portefeuille n'a apporté aucun changement à son approche quant à la gestion du capital au cours de la période.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES INITIAUX

Notes afférentes aux états financiers détachés combinés résumés

(non audité)

Pour les trimestres clos les 31 mars 2018 et 2017

(en milliers de dollars canadiens)

Le capital du portefeuille comprend les éléments qui sont présentés dans le tableau suivant au 31 mars 2018 et au 31 décembre 2017 :

	31 mars 2018	31 décembre 2017
Passifs (montants en principal impayés)		
Emprunts à terme et facilités de crédit	437 181 \$	439 229 \$
Actifs nets	450 971	423 193
	888 152 \$	862 422 \$

12. Événements postérieurs à la clôture

Le 18 mai 2018, la société mère a refinancé un emprunt garanti au moyen de l'achat d'une réduction du taux d'intérêt contractuel. Ainsi, l'emprunt garanti comportant un principal impayé totalisant 27 525 \$, échéant en 2027 et portant intérêt au taux de 5,01 % a été refinancé au nouveau taux de 3,31 %. La société mère a versé un montant de 3 682 \$ pour l'achat de la réduction de taux d'intérêt.

Le 25 juin 2018 ou vers cette date, MPI transférera à la société en commandite sa participation véritable dans le portefeuille. Dans le cadre du transfert, la société en commandite et MPI concluront une série de transactions ayant trait aux emprunts sous-jacents repris et à la dette conservée, dont le refinancement de la dette nette de 47 013 \$.

ANNEXE A
MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
CHARTRE DU COMITÉ D'AUDIT
(la « charte »)

1. **Questions d'ordre général**

A. **Objet**

Le comité d'audit (le « **comité** ») est un comité du conseil des fiduciaires (le « **conseil** ») de Minto Apartment Real Estate Investment Trust (la « **FPI** »). Le conseil nomme les membres du comité et le président du comité (le « **président** ») une fois l'an (ou jusqu'à la nomination de leurs remplaçants) afin qu'ils supervisent les contrôles financiers et la communication de l'information financière de la FPI et qu'ils veillent à ce que la FPI respecte les engagements financiers ainsi que les exigences juridiques et réglementaires qui régissent les questions de communication de l'information financière et de gestion des risques financiers.

2. **Composition**

- 1) Le comité se compose d'au moins trois fiduciaires.
- 2) Le comité doit être créé conformément aux exigences du *Règlement 52-110 sur le comité d'audit*, tel qu'il peut être modifié ou remplacé à l'occasion (le « **Règlement 52-110** »).
- 3) Tous les membres du comité doivent être des résidents (au sens donné à ce terme dans la déclaration de fiducie de la FPI).
- 4) Tous les membres du comité doivent (sauf dans la mesure permise par le Règlement 52-110) être indépendants (au sens donné à ce terme dans le Règlement 52-110) et ne doivent pas entretenir de liens qui, de l'avis du conseil, pourraient les empêcher d'exercer un jugement indépendant à titre de membre du comité.
- 5) Aucun membre du comité ne doit recevoir de rémunération, notamment à titre d'expert-conseil ou de conseiller, versée par la FPI ou par l'un ou l'autre de ses apparentés ou de ses filiales, sauf en ce qui a trait au fait de siéger au conseil, au comité ou à un autre comité du conseil.
- 6) Tous les membres du comité doivent (sauf dans la mesure permise par le Règlement 52-110) posséder des compétences financières (définies comme étant la capacité de lire et de comprendre un jeu d'états financiers qui présentent des questions comptables d'une ampleur et d'un degré de complexité comparables, dans l'ensemble, à celles dont on peut raisonnablement croire qu'elles seront soulevées lors de la lecture des états financiers de la FPI).
- 7) Un membre du comité peut être destitué ou remplacé à tout moment par le conseil et cessera d'être un membre du comité s'il cesse d'être un fiduciaire. Le conseil peut doter les postes vacants au sein du comité par voie de scrutin tenu au sein du conseil. Si un poste devient vacant au sein du comité, les membres qui demeurent en poste peuvent exercer tous les pouvoirs du comité tant qu'il y a quorum.

3. **Restrictions touchant les obligations du comité**

Lorsqu'il aide le comité à s'acquitter de ses obligations aux termes de la présente charte, chaque membre du comité est tenu de faire preuve du soin, de la prudence et des compétences dont une personne raisonnablement prudente ferait preuve dans des circonstances comparables. La présente charte n'a pas pour but d'imposer à des membres du comité une norme de diligence plus rigoureuse ou plus étendue que celle à laquelle les autres membres du conseil sont assujettis, et elle ne peut être interprétée comme telle.

À défaut d'être certains du contraire, les membres du comité peuvent se fier à : (i) l'intégrité des personnes et des organismes qui leur fournissent de l'information; (ii) l'exactitude et l'exhaustivité de l'information fournie; (iii) les déclarations de la direction de la FPI (la « **direction** ») sur les services non liés à l'audit que l'auditeur externe fournit au Fonds; (iv) les états financiers de la FPI qui, d'après un dirigeant ou d'après le rapport écrit de l'auditeur externe, présentent fidèlement la situation financière de la FPI conformément aux principes comptables généralement reconnus, et (v) les rapports d'avocats, de comptables, d'ingénieurs, d'experts ou d'autres personnes dont la profession donne de la crédibilité à leur déclaration.

4. Réunions

Le comité doit se réunir au moins quatre fois par année. Il doit se réunir dans les 45 jours suivant la fin des trois premiers trimestres de la FPI et dans les 90 jours suivant la fin de l'exercice de la FPI. Le quorum pour le traitement de toute question à une réunion du comité sera composé d'une majorité des membres du comité ou d'un nombre de membres supérieur dont le comité pourra convenir par voie de résolution. Le comité rédigera le procès-verbal de chaque réunion. Tous les membres du comité recevront un exemplaire du procès-verbal.

Les réunions du comité seront tenues à l'occasion et à l'endroit choisi par un membre du comité sous réserve d'un préavis de un jour fourni à chacun des autres membres du comité. Les membres du comité peuvent renoncer à l'exigence de fournir un préavis. En outre, le chef de la direction, le chef des finances et l'auditeur externe auront le droit de demander au président de convoquer une réunion.

Le comité pourrait demander aux membres de la direction et aux employés de la FPI (y compris ceux des membres de son groupe et de ses filiales) ou d'autres entités (y compris l'auditeur externe) d'assister aux réunions et de fournir les renseignements demandés par le comité. Les membres du comité auront un accès illimité aux renseignements touchant la FPI (y compris ceux qui touchent les membres de son groupe, ses filiales et leurs activités respectives) et auront le droit de discuter de ces renseignements ainsi que de toute autre question portant sur les résultats d'exploitation et la situation financière de la FPI avec la direction, les employés, l'auditeur externe et d'autres personnes, selon ce qu'ils jugent pertinent.

Le comité ou son président devrait rencontrer au moins une fois par année la direction et l'auditeur externe dans le cadre de séances distinctes afin de discuter de toute question dont le comité ou ces autres entités souhaitent discuter en privé. En outre, le comité ou son président devrait se réunir trimestriellement avec la direction de la FPI en ce qui a trait aux états financiers intermédiaires de la FPI.

Le comité établira l'ordre du jour.

5. Activités du comité

Dans le cadre de son mandat, qui consiste à aider le conseil à s'acquitter de ses responsabilités de supervision (et sans restreindre la portée générale du rôle du comité), le comité aura le pouvoir et l'autorité de faire ce qui suit.

A. Communication de l'information financière

- 1) Examiner, approuver et recommander au conseil aux fins d'approbation les états financiers intermédiaires de la FPI, y compris les certificats, les rapports, les avis ou les examens fournis par l'auditeur externe, en plus de tout renseignement supplémentaire et/ou présentations de la direction, ainsi que le rapport de gestion et le communiqué y afférents.
- 2) Examiner, approuver et recommander au conseil aux fins d'approbation les états financiers annuels de la FPI, y compris les certificats, les rapports, les avis ou les examens fournis par l'auditeur externe, la notice annuelle ainsi que le rapport de gestion et le communiqué y afférents, et toute autre information provenant des états financiers de la FPI.
- 3) S'assurer que des procédures adéquates ont été adoptées par la direction pour permettre l'examen de l'information financière diffusée par la FPI qui est tirée des états financiers de la FPI et du rapport de gestion y afférent.
- 4) Examiner les litiges, les réclamations ou les autres éventualités ainsi que toutes les initiatives en matière de réglementation ou de comptabilité qui pourraient avoir une incidence importante sur la situation financière ou les résultats d'exploitation de la FPI ainsi que la pertinence de la déclaration de ces éléments dans les documents examinés par le comité.
- 5) Recevoir de façon périodique des rapports de la direction évaluant la pertinence et l'efficacité des contrôles et des procédures en matière de communication de la FPI.

B. Contrôle interne

- 1) Examiner le processus par lequel la direction repère et gère les risques importants inhérents aux activités de la FPI.

- 2) Examiner l'efficacité des systèmes de contrôle interne en ce qui a trait à la surveillance de la conformité aux questions de communication de l'information financière et de gestion des risques financiers.
- 3) Avoir l'autorité de communiquer directement avec l'auditeur interne (s'il y a lieu).
- 4) Recevoir des rapports périodiques de la direction évaluant la pertinence et l'efficacité des systèmes de contrôle interne de la FPI.
- 5) Évaluer l'efficacité globale des cadres de contrôle interne et de gestion des risques par des discussions avec la direction, l'auditeur interne (s'il y a lieu) et l'auditeur externe, et évaluer l'adoption par la direction des recommandations faites par l'auditeur interne (s'il y a lieu) ou l'auditeur externe.

C. Liens avec l'auditeur externe

- 1) Recommander au conseil le choix de l'auditeur externe ainsi que les honoraires et toute autre rémunération qui lui seront versés.
- 2) Avoir l'autorité de communiquer directement avec l'auditeur externe et de faire en sorte que l'auditeur externe soit à la disposition du comité et du conseil au besoin.
- 3) Aviser l'auditeur externe du fait qu'il doit rendre des comptes au comité, et non à la direction.
- 4) Surveiller les liens entre la direction et l'auditeur externe, y compris examiner les lettres ou autres rapports à la direction de l'auditeur externe, discuter des différences importantes qui existent entre l'avis de la direction et celui de l'auditeur externe et résoudre les différends qui existent entre la direction et l'auditeur externe.
- 5) S'il est jugé pertinent de le faire, élaborer des systèmes distincts pour la direction et l'auditeur externe afin qu'ils présentent des rapports au comité.
- 6) Une fois l'an, examiner avec l'auditeur externe tous les liens importants qu'il entretient avec la FPI, la direction ou des employés qui pourraient mettre son indépendance en cause et en discuter.
- 7) Approuver au préalable tous les services non liés à l'audit (ou déléguer cette approbation préalable au président du comité ou autrement dans la mesure permise par les lois sur les valeurs mobilières applicables) devant être fournis par l'auditeur externe.
- 8) Examiner le rendement de l'auditeur externe et recommander son congédiement si le comité est d'avis que les circonstances l'exigent.
- 9) Consulter périodiquement l'auditeur externe en l'absence de la direction à propos : a) des risques importants auxquels la FPI est confrontée; b) des contrôles internes et autres mesures prises par la direction pour remédier à ces risques, et c) de l'exhaustivité et de l'exactitude des états financiers de la FPI.
- 10) Examiner et approuver l'embauche proposée d'associés ou d'employés actuels ou d'anciens associés ou employés de l'auditeur externe de la FPI (et de tout ancien auditeur externe).

D. Processus d'audit

- 1) Examiner la portée, le plan et les résultats de l'audit et des examens de l'auditeur externe, y compris sa lettre de mission, la lettre de recommandation postérieure à l'audit, s'il y a lieu, et la forme du rapport d'audit. Le comité pourrait autoriser l'auditeur externe à effectuer des examens ou des audits complémentaires, ou encore d'autres travaux jugés souhaitables.
- 2) Après la réalisation de l'audit annuel et des examens trimestriels, examiner de façon distincte avec la direction et l'auditeur externe les changements importants à apporter aux procédures prévues, les difficultés rencontrées au cours de l'audit et, s'il y a lieu, des examens, y compris les restrictions à l'égard de la portée des travaux ou de l'accès aux renseignements requis et la collaboration dont l'auditeur externe a bénéficié au cours de l'audit et, s'il y a lieu, des examens.

- 3) Examiner les différends importants qui existent entre la direction et l'auditeur externe dans le cadre de la rédaction des états financiers.
- 4) S'il existe des problèmes non résolus entre la direction et l'auditeur externe qui n'ont pas d'incidence sur les états financiers audités, le comité veillera à ce que soient adoptées des mesures menant à la résolution des problèmes.
- 5) Examiner avec l'auditeur externe et la direction les conclusions importantes et la mesure dans laquelle des changements ou des améliorations apportés aux pratiques financières ou comptables, tels qu'ils ont été approuvés par le comité, ont été adoptés.
- 6) Examiner les systèmes utilisés pour veiller à ce que les états financiers, le rapport de gestion et les autres renseignements de nature financière diffusés aux organismes de réglementation et au public soient conformes aux exigences applicables.

E. Présentation de l'information financière

- 1) Examiner l'intégrité des processus, tant internes qu'externes, de présentation de l'information financière de la FPI, en collaboration avec l'auditeur externe.
- 2) Prendre en considération de façon périodique le besoin d'ajouter une fonction d'audit interne, si une telle fonction n'existe pas.
- 3) Examiner toutes les questions importantes relatives au bilan, toutes les obligations conditionnelles importantes et toutes les opérations avec apparentés importantes.
- 4) Examiner avec la direction et l'auditeur externe les politiques en matière de comptabilité de la FPI et les changements qu'on propose d'y apporter, y compris toutes les politiques et les pratiques essentielles en matière de comptabilité qui sont utilisées, les autres façons de présenter l'information financière qui ont fait l'objet de discussions avec la direction, les répercussions découlant de leur utilisation et la préférence de l'auditeur externe, ainsi que les autres discussions importantes qui ont eu lieu à ce sujet avec la direction. Examiner la déclaration et les répercussions des éventualités ainsi que le caractère raisonnable des provisions, des réserves et des estimations qui pourraient avoir une incidence importante sur la présentation de l'information financière.

F. Questions d'ordre général

- 1) Informer le conseil des questions qui pourraient avoir une incidence importante sur la situation financière ou les affaires de l'entreprise.
- 2) Répondre aux demandes du conseil en ce qui a trait aux fonctions qu'il confie au comité.
- 3) Examiner la présente charte de façon périodique et, si le comité juge pertinent de le faire, recommander au conseil d'y apporter des modifications.
- 4) Examiner la communication de l'information portant sur le comité exigée à l'occasion par le Règlement 52-110.
- 5) À son appréciation, retenir les services d'un conseiller indépendant, de comptables ou d'autres professionnels pour l'aider à exercer ses activités ainsi qu'à fixer et à verser (à titre de frais de la FPI) la rémunération de ces conseillers.
- 6) Examiner au préalable et approuver l'embauche et la nomination du chef des finances de la FPI.
- 7) S'acquitter de toute autre activité jugée nécessaire ou appropriée par le comité ou le conseil.

6. Procédure relative aux plaintes

- 1) Comme il est prévu dans la politique de dénonciation de la FPI, n'importe qui peut présenter une plainte relative au comportement de la FPI, de ses employés ou de ses représentants (dont son auditeur externe) dont on croit raisonnablement qu'il met en cause notamment des pratiques comptables ou d'audit ou encore des contrôles comptables internes douteux. Le président aura le pouvoir et l'autorité de superviser le traitement de ces plaintes.

- 2) Les plaintes doivent être adressées au président.
- 3) Le comité doit veiller à préserver l'anonymat de la personne qui formule une plainte.
- 4) Le président aura le pouvoir et l'autorité de diriger l'examen et l'enquête relatifs à une plainte. Le comité doit consigner dans un registre toutes les plaintes qu'il reçoit. Des mesures correctives doivent être prises au besoin.

ATTESTATION DE LA FPI ET DU PROMOTEUR

Le 22 juin 2018

Le présent prospectus (qui comprend les documents de commercialisation inclus ou intégrés par renvoi) révèle de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux titres faisant l'objet du placement, conformément à la législation en valeurs mobilières de chaque province et territoire du Canada.

MINTO APARTMENT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(signé) Michael Waters
Chef de la direction

(signé) Julie Morin
Chef des finances

Au nom du conseil des fiduciaires

(signé) Roger Greenberg
Fiduciaire

(signé) Simon Nyilassy
Fiduciaire

MINTO PROPERTIES INC.
(en qualité de promoteur)

(signé) Michael Waters
Chef de la direction

(signé) Robert Pike
Président

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 22 juin 2018

À notre connaissance, le présent prospectus (qui comprend les documents de commercialisation inclus ou intégrés par renvoi) révèle de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux titres faisant l'objet du placement, conformément à la législation en valeurs mobilières de chaque province et territoire du Canada.

VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

Par : (signé) Derek Dermott

BMO NESBITT BURNS INC.

Par : (signé) David Goldstein

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

Par : (signé) Mark Johnson

RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

Par : (signé) Julian Karl Schonfeldt

SCOTIA CAPITAL INC.

Par : (signé) Charles Vineberg

FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.

Par : (signé) Andrew Wallace

CORPORATION CANACCORD GENUITY

Par : (signé) Dan Sheremeto

VALEURS MOBILIÈRES DESJARDINS INC.

Par : (signé) Mark Edwards

RAYMOND JAMES LTÉE

Par : (signé) Lucas Atkins

INDUSTRIELLE ALLIANCE VALEURS MOBILIÈRES INC.

Par : (signé) Dennis Kunde



La FPI tirera parti d'une plateforme opérationnelle inégalée

Plateforme immobilière opérationnelle pleinement intégrée dotée d'une solide feuille de route



Très avantageux pour la FPI

- **Longue feuille de route** en ce qui concerne les immeubles initiaux
- **Liens établis avec les institutions** qui sont propices à une **croissance future**
- **Plateforme très évolutive permettant d'adapter** la prestation des services à la FPI au fil de sa croissance
- Capacités éprouvées en matière de **gouvernance et de présentation** de l'information
- Harmonisation des intérêts grâce à une **participation importante**, unique vecteur canadien pour tous les avoirs en immeubles multirésidentiels⁽¹⁾
- Accès à une **plateforme de mise en valeur pleinement intégrée** ayant une solide feuille de route
- Services de gestion et de soutien **ne pouvant excéder 32 pb** de la VCB⁽²⁾



(1) À l'exception des participations existantes de Minto dans des partenariats et des copropriétés visant des immeubles multirésidentiels.

(2) À l'exception des frais et dépenses relatifs à une société ouverte.



Chef de file dans le secteur



2017 - Prix Amenities Award of Excellence
2017 - Prix Customer Service Award of Excellence
2016 - Prix Community Service Excellence
2016 - Prix Certified Rental Building Member Company of the Year



2016 - Prix New Home Builder of the Year (Large Volume)
2011, 2012, 2014, 2015 - Prix Ontario Green Builder of the Year



Ontario
Home Builders'
Association

2016 - Prix Project of the Year (High or Mid Rise) décerné pour le Bside at Minto Westside, à Toronto
2012, 2014 - Prix Ontario Home Builder of the Year



Certification LEED or obtenue pour le 979, rue Bank à Ottawa, le Martin Grove à Toronto et le Roehampton à Toronto
Certification LEED argent obtenue pour le Minto Place et le 180, rue Kent à Ottawa



2013, 2017 - Prix Green Builder of the Year (Low Rise)



L'un des quatre constructeurs canadiens sélectionnés et reconnus en 2017 pour la conception, la construction et la vente de logements à consommation énergétique nette zéro de grande qualité



Certification OR obtenue en 2016 pour le Canada Building au 344, rue Slater, et le 180, rue Kent à Ottawa
Certification PLATINE obtenue en 2016 pour le Enterprise Building au 427, avenue Laurier Ouest à Ottawa



Faits saillants du placement

Catégorie d'actifs attrayante assortie de caractéristiques convaincantes pour ce qui est de l'offre et de la demande

1

Portefeuille de grande qualité et de taille importante

2

Possibilités de croissance stratégiques

3

Avantage d'une plateforme intégrée verticalement qui est à la pointe du secteur avec une solide harmonisation des intérêts

4

Équipe de direction expérimentée et conseil des fiduciaires indépendant et solide

5

Mesures financières prudentes appuyant la croissance et les distributions

6



minto
Apartment REIT