

ANNEXE 51-102A3

DÉCLARATION DE CHANGEMENT IMPORTANT

Rubrique 1. Dénomination et adresse de la société

Minto Apartment Real Estate Investment Trust (la « **FPI** »)
200 — 180, rue Kent
Ottawa (Ontario) K1P 0B6

Rubrique 2. Date du changement important

Le 4 avril 2019

Rubrique 3. Communiqué

Le communiqué de presse joint à l'annexe A des présentes porte sur le changement important diffusé le 4 avril 2019 par l'intermédiaire de l'agence de transmission Cision et déposé dans le Système électronique de données, d'analyse et de recherche (SEDAR).

Rubrique 4. Résumé du changement important

Le 4 avril 2019, la FPI a annoncé qu'elle avait conclu deux ententes distinctes visant l'acquisition de participations dans deux immeubles locatifs multirésidentiels composés de 1 004 appartements situés à Montréal, au Québec, et de 409 appartements situés à Toronto, en Ontario (les « **acquisitions** »). Plus particulièrement, la FPI fera l'acquisition 1) d'une participation de 50 % dans l'immeuble Rockhill de 1 004 appartements situé à Montréal, et 2) d'une participation de 50 % dans le complexe d'appartements Leslie/York Mills de 409 appartements situé à Toronto. La quote-part de la FPI de la contrepartie totale des acquisitions est d'environ 209 millions de dollars. Après la réalisation des acquisitions, la FPI aura une participation dans 5 962 appartements, ce qui représente une augmentation de 1 683 appartements depuis son premier appel public à l'épargne de juillet dernier.

La FPI a également annoncé qu'elle a conclu une convention visant l'émission de 7 660 000 nouvelles parts de fiducie de la FPI (les « **parts** ») dans le cadre d'une prise ferme au prix de 19,60 \$ par part (le « **prix d'offre** ») à un syndicat de preneurs fermes dirigé Valeurs Mobilières TD Inc. et BMO Marchés des capitaux (les « **preneurs fermes** »), pour un produit brut d'environ 150 millions de dollars (le « **placement** »). De plus, la FPI a accordé aux preneurs fermes une option, qu'ils peuvent exercer en totalité ou en partie en tout temps dans les 30 jours qui suivent la clôture du placement, afin de souscrire jusqu'à 1 149 000 parts additionnelles au prix d'offre qui, si elle est intégralement exercée, porterait le produit brut tiré du placement à environ 173 millions de dollars. La FPI a l'intention d'affecter le produit net tiré du placement au financement d'une tranche

du prix d'achat des acquisitions et au remboursement des sommes prélevées sur sa facilité de crédit pour des acquisitions faites précédemment.

Rubrique 5. Description circonstanciée du changement important

Pour une description circonstanciée du changement important, veuillez vous reporter à l'annexe A ci-jointe.

Rubrique 6. Application du paragraphe 2 de l'article 7.1 du Règlement 51— 102

Sans objet

Rubrique 7. Information omise

Sans objet

Rubrique 8. Membre de la haute direction

Le nom et le numéro de téléphone d'affaires du dirigeant de la FPI qui peut répondre aux questions relatives à la présente déclaration de changement important sont les suivants :

Michael Waters, chef de la direction
Téléphone : 613-230-7051

Rubrique 9. Date de la déclaration

Le 8 avril 2019

ANNEXE A

Minto Apartment REIT annonce des ententes visant l'acquisition de participations dans deux immeubles urbains pour un prix d'achat cumulatif de 209 millions de dollars parallèlement à un placement public de parts de fiducie par voie de prise ferme de 150 millions de dollars

– DISTRIBUTION À DES AGENCES DE TRANSMISSION AMÉRICAINES ET DIFFUSION AUX ÉTATS-UNIS INTERDITES —

- Acquisition de participations dans deux immeubles locatifs multirésidentiels de grande qualité situés à Montréal et à Toronto, pour un total de 1 413 appartements
- Acquisition de participations qui permettent à la FPI de faire son entrée sur le marché locatif fort que constitue Montréal avec une envergure immédiate
- En phase avec la stratégie énoncée de réaliser des acquisitions, d'augmenter la diversification du portefeuille dans les principaux marchés urbains et de tirer profit de la relation stratégique avec le Groupe Minto
- Augmentation de la qualité et de la diversification du portefeuille afin de favoriser la valeur à long terme pour les porteurs de parts

Ottawa, Ontario, le 4 avril 2019 – Minto Apartment Real Estate Investment Trust (TSX : « ML.UN ») (la « FPI ») a annoncé aujourd'hui qu'elle a conclu deux ententes distinctes visant l'acquisition de participations dans deux immeubles locatifs multirésidentiels composés de 1 004 appartements situés à Montréal, au Québec, et de 409 appartements situés à Toronto, en Ontario (les « **acquisitions** »). Plus particulièrement, la FPI fera l'acquisition 1) d'une participation de 50 % dans l'immeuble Rockhill de 1 004 appartements situé à Montréal (le « **Rockhill** »), et 2) d'une participation de 50 % dans le complexe d'appartements Leslie/York Mills de 409 appartements situé à Toronto (le « **LYM** »). La quote-part de la FPI de la contrepartie totale des acquisitions est d'environ 209 millions de dollars. Après la réalisation des acquisitions, la FPI aura une participation dans 5 962 appartements, ce qui représente une augmentation de 1 683 appartements depuis son premier appel public à l'épargne de juillet dernier.

La FPI a également annoncé aujourd'hui qu'elle a conclu une convention visant l'émission de 7 660 000 nouvelles parts de fiducie de la FPI (les « **parts** ») dans le cadre d'une prise ferme au prix de 19,60 \$ par part (le « **prix d'offre** ») à un syndicat de preneurs fermes dirigé Valeurs Mobilières TD Inc. et BMO Marchés des capitaux (les « **preneurs fermes** »), pour un produit brut d'environ 150 millions de dollars (le « **placement** »). De plus, la FPI a accordé aux preneurs fermes une option, qu'ils peuvent exercer en totalité ou en partie en tout temps dans les 30 jours qui suivent la clôture du placement, afin de souscrire jusqu'à 1 149 000 parts additionnelles au prix d'offre (l'« **option de surallocation** ») qui, si elle est intégralement exercée, porterait le produit brut tiré du placement à environ 173 millions de dollars. La FPI a l'intention d'affecter le produit net tiré du placement au financement d'une tranche du prix d'achat des acquisitions et au remboursement des sommes prélevées sur sa facilité de crédit pour des acquisitions faites précédemment.

« Ces acquisitions augmentent le total de nos appartements de 31 % tout en nous permettant également de faire progresser nos stratégies de croissance et de diversification géographique », a déclaré Michael Waters, chef de la direction de Minto Apartment REIT. « L'acquisition du Rockhill permet à la FPI de faire son entrée sur le marché locatif fort que constitue Montréal et lui procure une envergure immédiate dans la ville. La FPI a toujours misé sur la différenciation en milieu urbain et elle a désormais une présence dans cinq des six plus importantes régions métropolitaines canadiennes, soit Toronto, Montréal, Ottawa, Calgary et Edmonton. En plus de nous permettre d'augmenter notre présence sur le solide marché de Toronto, l'immeuble LYM a le potentiel de faire l'objet d'un programme de repositionnement des appartements à valeur ajoutée et de densification des sites. La FPI fera l'acquisition de sa participation dans le LYM auprès de Minto Properties Inc. (« MPI »), ce qui démontre les avantages de la relation qu'entretient la FPI avec le Groupe Minto ainsi que l'accès à sa pépinière de coentreprises. »

Les acquisitions

Le Rockhill, Montréal

La FPI et Société de gestion d'investissement, I.G. Ltée, à titre de coacquéreur à 50 % et de fiduciaire du Fonds de biens immobiliers Investors (le « **groupe d'investisseurs** ») ont convenu d'acquérir le Rockhill auprès d'Ivanhoé Cambridge pour une contrepartie totale de 268 millions de dollars (134 millions de dollars par coacquéreur à 50 %) et ont levé les conditions à cet égard. Le prix d'achat représente un taux de capitalisation de 4,00 % sur le résultat d'exploitation net prévu pour la première année. La FPI tente d'obtenir un prêt hypothécaire d'environ 135 millions de dollars afin d'aider les coacquéreurs à financer l'acquisition. La FPI sera le gestionnaire de l'actif et gestionnaire immobilier au nom des copropriétaires et percevra des honoraires pour ces services. Les services du gestionnaire immobilier actuel du Rockhill, Société de Gestion Cogir S.E.N.C., seront maintenus pour une période d'au plus six mois afin d'aider dans la transition d'administration.

Construit en 1967 et en 1968, le Rockhill est composé de six édifices répartis sur un terrain d'environ 7,6 acres situés au 4850— 4874, chemin de la Côte-des-Neiges à Montréal. Les édifices regroupent un total de 1 004 appartements dont la superficie moyenne est de 777 pieds carrés et dont le loyer mensuel moyen est de 1 352 \$.

Le Rockhill est bien situé puisqu'il est à côté du parc du Mont-Royal et près de l'Université de Montréal, de plusieurs hôpitaux et de la station de métro Côte-des-Neiges, ce qui lui donne un résultat d'accessibilité piétonnière très élevé de 88¹. Le taux d'inoccupation du quartier est de 2,0 %² et le revenu moyen des ménages est de plus de 65 000 \$ par année². Plus de 35 % de la population locale est composée de locataires dans les meilleures tranches d'âges pour la location, soit entre 20 et 29 ans et de plus de 65 ans³. Le Rockhill cible une clientèle variée composée d'étudiants, de professionnels de la santé, de familles et de couples retraités avec une proposition d'appartements traditionnels et rénovés offrant plusieurs attraits.

¹ Source : walkscore.com

² Source : SCHL

³ Source : Magnify Maps

Depuis son acquisition du Rockhill en 2011, Ivanhoé Cambridge a investi considérablement dans l'immeuble, principalement dans les balcons, les stationnements, les aires communes et l'aménagement paysager. Ces investissements réduiront les dépenses d'entretien dans l'avenir et permettront à la FPI de se concentrer sur le repositionnement des appartements à valeur ajoutée et l'amélioration des attraits. Grâce à cette opération, la FPI devient un joueur important du marché des appartements multifamiliaux montréalais immédiatement, ce qui devrait lui ouvrir la porte à d'autres occasions futures.

La FPI s'attend à ce que la clôture de l'opération visant le Rockhill ait lieu le 6 mai 2019, ou vers cette date.

Le LYM, Toronto

La FPI a convenu d'acquérir la participation de copropriétaire à 50 % de MPI dans le LYM pour environ 75 millions de dollars, ce qui représente 5 % de moins que la valeur estimée de manière indépendante en date de décembre 2018, et a levé les conditions à cet égard. La FPI prendra en charge un prêt hypothécaire à terme d'environ 23,5 millions de dollars venant à échéance le 1^{er} février 2021 et portant intérêt au taux de 2,82 %. Le prix d'achat représente un taux de capitalisation de 3,75 % sur le résultat d'exploitation net prévu pour la première année. Une filiale du Healthcare of Ontario Pension Plan (« **HOOPP** »), le copropriétaire actuel du LYM avec MPI, conservera sa participation en copropriété actuelle de 50 %. La FPI sera le gestionnaire de l'actif et gestionnaire immobilier au nom des copropriétaires et percevra des honoraires pour ces services.

Construit en 1968 et en 1969, le LYM est composé de trois tours de 18 étages sur un terrain d'environ 7,8 acres situées au 740 et au 750 York Mills Road ainsi qu'au 17 Farmstead Road à Toronto. Les tours regroupent un total de 409 appartements dont le loyer mensuel moyen est de 1 707 \$. Le LYM est situé près d'écoles, d'épiceries, de commerces, du transport en commun et de plusieurs parcs offrant des pistes cyclables de promenade et des événements communautaires. Les principales autoroutes à proximité permettent d'accéder au centre-ville de Toronto en 20 minutes ou de sortir de la ville facilement.

Après le lancement réussi des appartements-tests en 2018, la FPI est d'avis que le LYM présente une importante occasion de repositionnement. L'emplacement représente également une occasion de densification en raison des récentes modifications apportées au zonage qui permettent l'aménagement de 192 maisons locatives en rangée de location d'une superficie moyenne d'environ 1 050 pieds carrés.

L'acquisition du LYM par la FPI auprès de MPI constitue une « opération avec une personne apparentée » au sens du *Règlement 61— 101 sur les mesures de protection des porteurs minoritaires lors d'opérations particulières* (le « **Règlement 61** — »). L'opération est dispensée des exigences relatives à l'évaluation et à l'obtention de l'approbation des porteurs minoritaires en vertu du *Règlement 61— 101* conformément au paragraphe a) de l'article 5.5 et du paragraphe a) de l'article 5.7, respectivement, étant donné que la valeur de l'opération est inférieure à 25 % de la capitalisation boursière de la FPI.

Les modalités de l'acquisition visant le LYM et les nouvelles ententes de partenariat avec HOOPP ont été approuvées par le comité des fiduciaires indépendants de la FPI. Le comité

indépendant de la FPI a examiné et analysé, avec l'aide de son conseiller juridique, les aspects commerciaux et fiscaux de l'opération, notamment le prix, le financement, les plans de repositionnement et le potentiel de densification, ainsi que les documents relatifs à l'opération et la conformité au Règlement 61—101.

La FPI prévoit que la clôture de l'opération visant LYM devrait avoir lieu le 1^{er} mai 2019 ou vers cette date.

Contrepartie financière

La contrepartie totale d'environ 209 millions de dollars pour les acquisitions sera satisfaite en partie par la prise en charge d'un prêt hypothécaire existant de 23,5 millions de dollars et par de nouveaux financements hypothécaires d'un montant d'environ 67,5 millions de dollars (soit la quote-part de la FPI dans le nouveau financement), le solde étant financé au moyen du produit du placement. Après la clôture des acquisitions et du placement, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute (« **VCB** ») (mesure non conforme aux IFRS) de la FPI sera d'environ 46 %.

Placement de parts

La FPI a conclu avec les preneurs fermes une convention visant l'émission de 7 660 000 nouvelles parts au prix de 19,60 \$ par part, dans le cadre d'une prise ferme, pour un produit brut d'environ 150 millions de dollars. La FPI a également accordé aux preneurs fermes l'option de surallocation aux termes de laquelle ils peuvent souscrire jusqu'à 1 149 000 parts additionnelles selon les mêmes modalités. La FPI a l'intention d'affecter le produit net tiré du placement, y compris de l'exercice de l'option de surallocation, au financement d'une tranche du prix d'achat des acquisitions et au remboursement des sommes prélevées sur sa facilité de crédit pour des acquisitions faites précédemment.

Les parts seront offertes dans chacune des provinces et dans chacun des territoires du Canada au moyen d'un supplément de prospectus au prospectus préalable de base de la Fiducie daté du 21 décembre 2018. Les modalités du placement seront décrites dans un supplément de prospectus devant être déposé auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières au plus tard le 8 avril 2019. La clôture du placement devrait avoir lieu le 15 avril 2019, ou vers cette date, et est assujettie à certaines conditions, notamment à l'approbation de la Bourse de Toronto.

Les parts n'ont pas été et ne seront pas inscrites en vertu de la loi des États-Unis intitulée *Securities Act of 1933*, dans sa version modifiée (la « **Loi de 1933** ») et elles ne peuvent être offertes, vendues ni livrées, directement ou indirectement, aux États-Unis ou à une personne des États-Unis (au sens attribué au terme « U.S. persons » dans le Regulation S pris en application de la Loi de 1933), ni pour le compte ou le bénéfice d'une telle personne, sauf conformément à une dispense des exigences d'inscription de la Loi de 1933. Le présent communiqué ne constitue pas une offre de vente ni la sollicitation d'une offre d'achat de parts aux États-Unis ou à des personnes des États-Unis ou pour leur compte ou leur bénéfice.

Au sujet de Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Minto Apartment Real Estate Investment Trust est une fiducie de placement immobilier à capital variable sans personnalité morale créée aux termes d'une déclaration de fiducie sous le régime des lois de l'Ontario pour détenir des immeubles multirésidentiels productifs de revenu dans des

marchés urbains canadiens. La FPI détient un portefeuille d'immeubles locatifs multirésidentiels productifs de revenu de grande qualité situés à Toronto, à Ottawa, à Calgary et à Edmonton. Pour de plus amples renseignements sur Minto Apartment REIT, veuillez visiter son site Web à l'adresse www.mintoapartments.com/.

Information prospective

Le présent communiqué de presse peut contenir de l'information prospective au sens de la législation en valeurs mobilières applicable qui reflète les attentes actuelles de la FPI quant à des événements futurs qui, dans certains cas, peut être repérée par l'utilisation d'expressions au futur ou de termes comme « devrait ». Plus particulièrement, le présent communiqué de presse contient de l'information prospective relative : aux acquisitions proposées, y compris à leurs modalités et aux sources de financement; au moment où les acquisitions proposées et le placement seront réalisés; à la satisfaction des conditions relatives à la réalisation des acquisitions proposées et du placement; aux éventuelles incidences économiques et stratégiques des acquisitions proposées, y compris des occasions attendues; à l'emploi du produit tiré du placement; au résultat d'exploitation net prévu pour la première année pour les immeubles acquis; à la réduction attendue des dépenses d'entretien futures au Rockhill, et au ratio de la dette sur la VCB attendu. L'information prospective reflète les opinions actuelles de la direction et est fondée sur un certain nombre d'hypothèses jugées raisonnables par la FPI. Elle est en outre assujettie à un certain nombre de risques et d'incertitudes, dont plusieurs sont indépendants de la volonté de la FPI et pourraient faire en sorte que les résultats et les événements réels diffèrent considérablement de ceux divulgués ou sous-entendus par cette information prospective. Ces risques et incertitudes comprennent, notamment, les facteurs mentionnés à la rubrique « Facteurs de risque » du rapport de gestion et de la notice annuelle de la FPI, tous deux datés du 19 mars 2019 et accessibles sur le site de SEDAR (www.sedar.com), ainsi que la capacité de la FPI de réaliser les acquisitions proposées, y compris la prise en charge du financement hypothécaire envisagée, et le placement selon les modalités envisagées. Certains renseignements du présent communiqué de presse peuvent être considérés comme des « perspectives financières » au sens de la législation en valeurs mobilières applicable. Ces perspectives financières ont pour objectif de fournir aux lecteurs de l'information concernant les attentes raisonnables de la FPI quant aux acquisitions proposées. Les lecteurs sont avisés que les perspectives financières pourraient ne pas être appropriées dans d'autres contextes. La FPI n'assume pas la responsabilité de mettre à jour cette information prospective, que ce soit à la lumière d'une nouvelle information, d'événements futurs ou autrement, sauf si la loi applicable l'exige. La présente information prospective est valide uniquement en date des présentes.

Mesures financières non conformes aux IFRS

Le présent communiqué de presse contient certaines mesures financières qui ne sont pas définies aux termes des Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») et qui pourraient ne pas être comparables à des mesures semblables présentées par d'autres fiduciaires de placement immobilier ou entreprises. Le ratio de la dette sur la VCB est une mesure de situation financière utilisée par la direction de la FPI et les sociétés immobilières. Le résultat d'exploitation net est une mesure importante des produits tirés d'immeubles productifs de revenu et est utilisé par la direction afin d'évaluer le rendement financier d'un immeuble. Les IFRS ne définissent pas ces mesures et celles-ci n'ont pas de sens standardisé prescrit par les IFRS. Se reporter au rapport de gestion daté du 19 mars 2019 pour plus de détails à ce sujet ainsi que sur d'autres mesures

financières non conformes aux IFRS ainsi qu'un rapprochement entre ces mesures et la mesure la plus comparable aux termes des IFRS le cas échéant.

Pour de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :

Julie Morin
Chef des finances
Minto Apartment Real Estate Investment Trust
Téléphone : 613-230-7051

ou

Michael Waters
Chef de la direction
Minto Apartment Real Estate Investment Trust
Téléphone : 613-230-7051