

Minto Apartment Real Estate Investment Trust

Annexe 51-102A4

Déclaration d'acquisition d'entreprise

Rubrique 1 Identification de la Société

1.1 Dénomination et adresse de la Société

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

1.2 Membre de la haute direction

Julie Morin, chef des finances
Tél. : 613-696-8198

Rubrique 2 Détail de l'acquisition

2.1 Nature de l'entreprise acquise

Dans le cadre de la réalisation du premier appel public à l'épargne de la FPI le 3 juillet 2018 (le « **PAPE** »), la FPI a fait indirectement l'acquisition d'un portefeuille de 22 immeubles locatifs multirésidentiels qui comprennent 4 279 appartements, sont situés à Toronto, à Ottawa, à Calgary et à Edmonton (les « **immeubles initiaux** ») et sont détenus indirectement par Minto Properties Inc. (« **MPI** »).

Les immeubles initiaux sont décrits en détail dans le prospectus définitif de la FPI daté du 22 juin 2018 (le « **prospectus** ») et déposé dans SEDAR au www.sedar.com.

2.2 Date d'acquisition

Le 2 juillet 2018

2.3 Contrepartie

Dans le cadre de l'acquisition, MPI a initialement transféré les immeubles initiaux à Minto Apartment Limited Partnership (la « **société en commandite** »), une filiale de la FPI, avant la réalisation du placement. En contrepartie de ce transfert des immeubles initiaux, la société en commandite a pris en charge certaines dettes grevant les immeubles initiaux, a versé à MPI une somme au comptant d'environ 65,5 millions de dollars (financée par le refinancement de certains des immeubles), a émis deux billets en faveur de MPI d'un capital de 28,5 millions de dollars et de 25,7 millions de dollars, respectivement, et a crédité le compte du capital de MPI d'une participation de commanditaire dans la société en commandite. Par la suite, MPI a transféré la totalité de ses parts de catégorie A dans la société en commandite ainsi que les actions de Minto Apartment GP Inc., commandité de la société en commandite, à la FPI en contrepartie d'un billet ne portant pas intérêt d'un montant de 183 288 000 \$ (le « **billet relatif à l'acquisition** ») et d'un billet ne portant pas intérêt d'un montant de 8 356 000 \$ relatif à la tranche différée du prix d'achat qui sera payable une fois que seront toutes louées les

unités de remplacement qui ont subi des dommages causés par le feu. La FPI a utilisé le produit net du placement pour rembourser intégralement le billet relatif à l'acquisition à la réalisation du PAPE (la « **clôture** »).

Après la clôture (y compris l'exercice intégral de l'option de surallocation par les preneurs fermes), une entité détenue en propriété exclusive par MPI (le « **porteur de la participation conservée** ») avait la propriété de 20 859 410 parts de catégorie B (les « **parts de catégorie B** ») de la société en commandite, lesquelles parts de catégorie B ont une valeur économique équivalente à celle des parts de la FPI et peuvent être échangées contre de telles parts, à raison de une contre une, ce qui représente une participation globale approximative de 56,8 % dans la FPI (établie dans l'hypothèse où toutes les parts de catégorie B sont échangées contre des parts de la FPI).

2.4 **Effet sur la situation financière**

Se reporter aux états financiers pro forma et aux notes afférentes qui sont intégrés par renvoi dans la présente déclaration d'acquisition d'entreprise. Les états financiers consolidés pro forma non audités sont présentés aux fins d'information seulement et ne sont pas nécessairement représentatifs de ce qu'auraient été les résultats d'exploitation et la situation financière de la FPI si l'opération avait été réalisée aux dates indiquées. De plus, les états financiers pro forma ne se veulent pas une projection des résultats d'exploitation ou de la situation financière futurs de la FPI.

À l'heure actuelle, la FPI n'envisage pas et ne propose pas d'apporter des changements importants aux activités commerciales de la FPI ou aux affaires de l'entreprise acquise qui pourraient avoir un effet considérable sur les résultats d'exploitation et la situation financière de la FPI.

2.5 **Évaluations antérieures**

Aucune opinion d'évaluation des immeubles initiaux n'a été obtenue au cours des 12 derniers mois par la FPI ni, à la connaissance de la FPI, par MPI ou les propriétaires antérieurs des immeubles initiaux qui était exigée en vertu de la législation en valeurs mobilières ou par une bourse ou un marché canadien.

Toutefois, dans le cadre du PAPE, MPI a retenu les services de Groupe Altus Limitée afin qu'il lui fournisse une opinion indépendante quant à la valeur marchande totale des immeubles initiaux en tant que portefeuille en date du 1^{er} juillet 2018 (l'« **évaluation** »). La rubrique « Évaluation des immeubles initiaux – Évaluation indépendante » du prospectus, qui est intégrée par renvoi à la présente rubrique 2.5, donne une description de l'évaluation. Un exemplaire du résumé de cette évaluation peut être obtenu sous le profil de la FPI sur SEDAR au www.sedar.com.

2.6 **Parties à l'opération**

Les parties à l'acquisition, que ce soit directement ou indirectement, étaient la FPI, la société en commandite et MPI.

Tel qu'il est indiqué ci-dessus à la rubrique 2,3, après la clôture (y compris l'exercice intégral de l'option de surallocation par les preneurs fermes), une entité détenue en propriété exclusive par MPI avait la propriété de 20 859 410 parts de catégorie B de la

société en commandite, lesquelles parts de catégorie B ont une valeur économique équivalente à celle des parts de la FPI et peuvent être échangées contre de telles parts, à raison de une contre une, ce qui représente une participation globale approximative de 56,8 % dans la FPI (établie dans l'hypothèse où toutes les parts de catégorie B sont échangées contre des parts de la FPI).

Dans le cadre du PAPE, la FPI, la société en commandite et le porteur de la participation conservée ont conclu une convention relative aux droits des investisseurs (la « **convention relative aux droits des investisseurs** ») qui régit les droits du porteur de la participation conservée à titre de porteur de parts de catégorie B. En vertu de la convention relative aux droits des investisseurs, le porteur de la participation conservée s'est vu accorder, entre autres, le droit de présenter un certain nombre de candidatures aux postes de fiduciaires, selon : (i) la proportion des parts de la FPI en circulation détenues par le porteur de la participation conservée (établie 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 de la FPI. Tant que Michael Waters est le chef de la direction de la FPI, il sera l'un des candidats du porteur de la participation conservée. À la clôture, le porteur de la participation conservée avait le droit de mettre en candidature trois des sept fiduciaires de la FPI.

Il convient de se reporter au prospectus pour de plus amples renseignements concernant l'acquisition, les liens des parties y afférentes avec la FPI et les droits du porteur de la participation conservée.

2.7 **Date de la déclaration**

Le 9 août 2018

Rubrique 3 **États financiers ou autre information**

Dispense de l'application de certaines dispositions du Règlement 51-102

La FPI a demandé, et a obtenu, conformément à la partie 13 du Règlement 51-102 sur les obligations d'information continue (le « **Règlement 51-102** »), une dispense de l'application de certaines exigences prévues à la rubrique 3 de l'annexe 51-102A4 et à la partie 8 du Règlement 51-102 à l'égard de certains immeubles initiaux situés à Edmonton et à Calgary (collectivement, les « **immeubles initiaux déterminés** »), de sorte que la FPI ne doit pas inclure d'états financiers pour les immeubles initiaux déterminés pour certaines périodes précédant la date de leur acquisition par MPI, comme il est précisé dans le tableau ci-après (collectivement, les « **états financiers exclus** »). MPI a fait l'acquisition des immeubles initiaux déterminés en 2015 et en 2016. Le document de décision portant sur la dispense est daté du 9 août 2018 et la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario a confirmé avec la FPI que le document de décision pourra être consulté sur le site Web de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario au www.osc.gov.on.ca.

Immeuble initial déterminé	Période à l'égard de laquelle les états financiers ne sont pas inclus ni intégrés par renvoi dans la présente déclaration d'acquisition
York House, The Lancaster House et Hi-Level Place, à Edmonton (Alberta) (MPI ayant fait l'acquisition de tous ces immeubles dans le cadre d'une seule opération)	Du 1 ^{er} janvier 2015 au 14 décembre 2016
The Laurier, à Calgary (Alberta)	Du 1 ^{er} janvier 2015 au 14 mars 2015

États financiers pro forma de la FPI

Les états financiers consolidés pro forma non audités suivants de la FPI, tels qu'ils sont indiqués à la rubrique « Tables des matières des états financiers » du prospectus déposé sous le profil de la FPI sur le site Web de SEDAR au www.sedar.com sont intégrés par renvoi dans la présente rubrique 3 :

- 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

États financiers et prévisions financières

Les états financiers suivants ainsi que les notes afférentes et le rapport des auditeurs connexe (selon le cas), tels qu'ils sont indiqués à la rubrique « Tables des matières des états financiers » du prospectus déposé sous le profil de la FPI sur le site Web de SEDAR au www.sedar.com sont intégrés par renvoi dans la présente rubrique 3 :

Immeubles initiaux (autres que les états financiers exclus)

- États financiers détachés combinés audités pour les exercices clos les 31 décembre 2017, 2016 et 2015
- États financiers détachés combinés résumés non audités pour les trimestres clos les 31 mars 2018 et 2017

Les lecteurs devraient savoir que la FPI n'était pas tenue d'inclure dans la présente déclaration d'acquisition d'entreprise les états financiers au 31 décembre 2015 et pour l'exercice clos à cette date qui figurent dans le prospectus et sont intégrés par renvoi aux présentes.

La FPI n'a pas obtenu le consentement des auditeurs des états financiers et des rapports susmentionnés à l'intégration par renvoi de leurs rapports d'audit dans la présente déclaration d'acquisition d'entreprise.

Prévisions financières

Les éléments suivants sont intégrés par renvoi dans la présente rubrique 3 :

- les prévisions financières auditées qui figurent dans le prospectus et 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 (y compris les notes afférentes et le rapport des auditeurs connexe) se trouvant à la rubrique « Prévisions financières » du prospectus déposé sous le profil de la FPI sur le site Web de SEDAR au www.sedar.com;
- l'information fournie à la rubrique « Rapprochement des prévisions et des mesures non conformes aux IFRS » du prospectus déposé sous le profil de la FPI sur le site Web de SEDAR au www.sedar.com.

La FPI n'a pas obtenu le consentement des auditeurs des prévisions financières et du rapport susmentionnés à l'intégration par renvoi de leur rapport d'audit dans la présente déclaration d'acquisition d'entreprise.