



Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Rapport annuel

2025



Table des matières

- 1 Renseignements prospectifs
- 2 Lettre de la direction
- 5 Mise en valeur : Rendement de 2025
- 6 Profil d'entreprise
- 7 Résumé des indicateurs de rendement clés
- 8 Notre mission et notre vision
- 9 Valeurs fondamentales
- 10 Notre objectif ESG
 - 11 Objectifs et engagements en matière d'ESG
 - 12 Faits marquants ESG
- 14 Mise à jour du développement de la Maison Riverain
- 16 Aperçu des activités
- 17 Stratégies d'investissement
- 19 Informations sur le marché
- 21 Lignes directrices en matière d'investissement et politiques d'exploitation
 - 21 Directives de placement
 - 22 Politiques d'exploitation
 - 23 Modifications aux directives de placement et aux politiques d'exploitation
- 24 La structure de la fiducie
- 25 Politique d'évaluation
 - 25 Évaluation des immeubles de placement
 - 27 Calcul de la valeur marchande
- 28 Faits marquants de l'activité de 2025
 - 29 Indicateurs du portefeuille
 - 30 Composition du portefeuille
 - 31 Rendement du fonds
 - 32 Résumé des résultats d'exploitation et des indicateurs de rendement clés
- 35 Résultats opérationnels et financiers
 - 35 Loyers mensuels moyens nets et occupés et taux d'occupation
 - 35 Portefeuille à structure comparable : loyer mensuel moyen net, loyer mensuel moyen occupé et taux d'occupation par région
 - 36 Total des recettes d'exploitation et du revenu net d'exploitation par région – tous les portefeuilles
 - 37 Total des recettes d'exploitation et du revenu net d'exploitation par région – portefeuille à structure comparable
 - 38 Charges d'exploitation
 - 39 Portefeuille des créances
 - 40 Écart par rapport au marché
 - 41 Création de valeur
 - 42 Mesures financières non conformes aux IFRS
- 43 Étude de cas : Améliorer les équipements et l'expérience des résidents
- 45 Acquisitions et cessions
- 46 Détails sur les propriétés
- 59 Risques et incertitudes
- 60 Équipe de la haute direction et membres indépendants du conseil d'administration
- 61 États financiers consolidés





Renseignements prospectifs

Cette communication contient des « renseignements prospectifs », au sens donné dans les lois sur les valeurs mobilières applicables. Les renseignements prospectifs peuvent faire référence à des événements ultérieurs ou au rendement de la fiducie. Les renseignements prospectifs comprennent, sans s'y limiter, des informations concernant les distributions, le potentiel de croissance et la volatilité, les rendements des investisseurs, la capacité d'atteindre une efficacité opérationnelle, les objectifs, les stratégies pour atteindre ces objectifs, les croyances, les plans, les estimations, les projections et les intentions de la fiducie, ainsi que des déclarations similaires concernant des événements, des résultats, des circonstances, des performances ou des attentes futurs anticipés et d'autres déclarations qui ne sont pas des faits historiques. Ces énoncés

sont fondés sur des hypothèses que la direction de la fiducie juge raisonnables, mais il n'y a aucune garantie que les résultats réels seront conformes à ces énoncés prospectifs. Les renseignements prospectifs comportent de nombreuses hypothèses, des risques connus et inconnus, ainsi que des incertitudes qui contribuent à la possibilité que les énoncés prospectifs ne soient pas réalisés et peuvent faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement de ceux anticipés dans ces énoncés prospectifs. Certains de ces risques font l'objet d'une discussion dans la section « Facteurs de risque » dans la notice d'offre. Ces énoncés prospectifs sont établis à la date de publication de la présente communication et la fiducie n'est aucunement tenue de mettre à jour les énoncés prospectifs après la date de la présente communication, sauf si la loi applicable l'oblige.

Lettre de la direction


En 2025, la Fiducie de revenu résidentiel Equiton (la fiducie) a enregistré une solide performance, reflétant une exécution opérationnelle constante et une approche d'investissement disciplinée. Dans un contexte d'évolution des conditions de marché au sein du secteur multifamilial canadien, la résilience du portefeuille de la fiducie ainsi que sa gestion active des actifs ont favorisé une création de valeur continue pour les investisseurs.

Un élément central de la stratégie de la fiducie, son approche de gestion active et l'accent mis sur l'excellence opérationnelle, s'est avéré être un facteur de différenciation clé tout au long de l'année. Reflétant ces engagements, la fiducie a investi 18,7 millions de dollars dans l'amélioration des bâtiments et la modernisation des unités à travers l'ensemble de son portefeuille en 2025. Les investissements continus dans la satisfaction des résidents, la modernisation des propriétés et l'efficacité opérationnelle ont renforcé la performance du portefeuille, stimulant la demande au sein des communautés de la fiducie et soutenant les résultats à long terme, tout en contribuant à atténuer les fluctuations du marché à court terme.

Cette force opérationnelle s'est traduite directement par des résultats, les améliorations ayant contribué à des gains de valorisation à travers l'ensemble du portefeuille. Les gains de la fiducie ont été principalement portés par l'exécution opérationnelle plutôt que par une réévaluation liée au marché, démontrant ainsi la capacité de la direction à créer de la valeur au moyen de leviers contrôlables, plutôt que de s'en remettre à des facteurs externes liés au marché.

La stratégie à long terme de la fiducie a fait preuve de résilience face à l'évolution des conditions de marché, générant des rendements nets cumulés de 8,56 % (Catégorie A - RRD) et de 10,46 % (Catégorie F - RRD) depuis sa création¹. En 2025, le rendement total de la Catégorie A - RRD s'est établi à 6,88 %, incluant un rendement courant de 5,73 %, tandis que les investisseurs détenant de la Catégorie F - RRD ont enregistré un rendement total de 7,92 %, incluant un rendement courant de 6,68 %; ces résultats s'inscrivent dans la continuité des profils de distribution historiques

¹ En date du 31 décembre 2025. Création de la Catégorie A - RRD : mai 2016. Création de la Catégorie F - RRD : mars 2018.



Jason Roque
Directeur général
et fondateur

de la fiducie et soulignent la capacité du portefeuille à générer des revenus stables dans un environnement de marché en phase de modération. Ce revenu demeure caractérisé par un remboursement intégral du capital, renforçant ainsi l'efficacité fiscale pour les investisseurs.

La fiducie a généré des flux nets de capitaux positifs au cours de l'année, reflétant la confiance continue des investisseurs. Les produits ont été affectés à des acquisitions relatives ainsi qu'à la poursuite des investissements dans des initiatives créatrices de valeur.

Au cours de l'année 2025, la fiducie a déployé 99,2 millions de dollars de capitaux, incluant les frais d'acquisition, pour acquérir deux propriétés totalisant 292 unités. Notamment, la fiducie a réalisé sa première acquisition en Colombie-Britannique avec Mountain Park Residences, un complexe locatif de 117 unités situé dans la région du Grand Vancouver, qui a renforcé davantage la diversification géographique du portefeuille. Par ailleurs, l'acquisition de la Central Tower à Edmonton, en Alberta, réalisée par la fiducie en milieu d'année, a permis d'accroître de manière significative son exposition à l'un des marchés urbains à la croissance la plus rapide au Canada.

« Les résultats de la fiducie en 2025 reflètent la solidité de sa plateforme opérationnelle et son approche de longue date en matière d'investissement dans l'immobilier multifamilial. »

Ces acquisitions témoignent de la capacité continue de la fiducie à identifier et à concrétiser des opportunités sur des marchés locatifs de grande qualité, même en période d'incertitude. Grâce à l'amélioration des conditions d'acquisition et à la modération de l'intensité concurrentielle, la fiducie a pu saisir ces opportunités de manière sélective, à des prix et à des conditions favorables. Le projet de développement de logements locatifs de la fiducie à Ottawa, Maison Riverain, a célébré l'inauguration de sa première tour en 2025. Malgré un contexte locatif plus concurrentiel, la combinaison de l'engagement communautaire, d'une gestion active des prospects, d'une tarification dynamique et d'une gestion rigoureuse des incitatifs a permis un démarrage réussi de la phase initiale de commercialisation de la Tour 1.

À la fin de l'année, la tour était résolument engagée sur la voie de la stabilisation, avec environ 70 % des unités louées; elle devrait apporter une contribution positive aux flux de trésorerie du portefeuille à mesure que le taux d'occupation augmentera.



Helen Hurlbut
Présidente et directrice
des finances/cofondatrice

Par ailleurs, des négociations sont en cours avec les locataires principaux des espaces commerciaux de la Tour 1. Le développement global continue de progresser comme prévu : la Tour 2 est en construction et avance selon le calendrier établi, tandis que les activités de planification et de pré-développement relatives à la tour restante se poursuivent comme anticipé.

Après la hausse des prix observée ces dernières années, le marché locatif s'est modéré en 2025. Malgré cette modération, le marché des immeubles construits spécialement pour la location est demeuré le segment le plus résilient, les loyers demandés moyens à l'échelle nationale ayant reculé de 1 % d'une année sur l'autre, comparativement à une baisse de 2,3 % pour l'ensemble des loyers².

La fiducie a maintenu des loyers de marché stables sur l'ensemble de son portefeuille, tandis que le programme de rotation continuait de soutenir la croissance du chiffre d'affaires. La fiducie a reloué 835 unités, générant une augmentation moyenne des loyers de 11,5 %, ce qui s'est traduit par un revenu mensuel additionnel d'environ 171 000 \$. Les loyers de l'ensemble du portefeuille ont progressé de 5,7 % sur la base du loyer mensuel moyen net, reflétant la poursuite de la mise en œuvre de la stratégie de rotation de la fiducie, parallèlement à une croissance soutenue des loyers en place. L'écart du portefeuille par rapport au marché positionne la fiducie pour capter un potentiel haussier locatif supplémentaire, déjà intégré, à la faveur du renouvellement naturel futur.

Les contributions annuelles complètes à la croissance des revenus des acquisitions réalisées en 2024, ainsi que les contributions partielles des propriétés ajoutées en 2025, ont entraîné une croissance des revenus de 33,2 % d'une année sur l'autre (19,4 millions de dollars) et une augmentation du revenu net d'exploitation de 30,6 % d'une année sur l'autre (10,1 millions de dollars) à la fin de l'exercice. Par ailleurs, le revenu net d'exploitation à structure comparable a progressé de 2,0 % d'une année sur l'autre, la marge de revenu net d'exploitation s'établissant à 55,9 % en fin d'année. Cette performance souligne la capacité de la fiducie à préserver sa rentabilité, malgré la hausse des coûts liés aux services publics, aux taxes foncières et aux incitatifs à la location.

Le bilan de la fiducie la positionne pour la résilience dans un environnement de taux d'intérêt en cours de stabilisation. La fiducie a réalisé de nouveaux financements hypothécaires totalisant 95,3 millions de dollars, générant environ 28 millions de dollars de produit net, ce qui a renforcé la position de liquidité et la flexibilité de la fiducie.

Le ratio de la dette hypothécaire par rapport à la valeur comptable brute a augmenté modestement pour s'établir à 52,4 %, reflétant principalement les deux acquisitions majeures de l'année, lesquelles ont été financées par des prêts hypothécaires concurrentiels assurés par la SCHL, conformément à une grande partie de la structure de financement existante.

L'augmentation progressive de l'effet de levier demeure conforme à la structure du capital et à la stratégie de gestion de la dette prudentes de la direction.

Tout au long de l'année 2025, la fiducie a continué de faire progresser ses initiatives environnementales, sociales et de gouvernance (ESG), renforçant ainsi la durabilité à long terme de son portefeuille. La priorité accordée à la satisfaction des résidents constitue la pierre angulaire de cette démarche, contribuant à un taux d'occupation élevé ainsi qu'à une durée de séjour accrue au sein des communautés de la fiducie.

Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille s'établissait à 95,5 % au 31 décembre, en ligne avec les moyennes nationales. L'engagement d'Equiton a été reconnu par l'obtention de son premier prix d'entreprise décerné par SatisFacts, un fournisseur de premier plan d'enquêtes sur la satisfaction des résidents. De plus, 18 propriétés du portefeuille ont reçu des SatisFacts Community Awards individuels en 2025, doublant ainsi le total de l'année précédente. La direction continue de privilégier l'expérience des résidents par le biais d'améliorations des bâtiments, d'événements communautaires et d'une gestion transparente, au bénéfice, en fin de compte, des rendements pour les investisseurs.

L'approche prudente de la fiducie en matière de gestion du capital s'est trouvée confirmée par l'amendement de 2025 à sa Déclaration de fiducie. Ce changement renforce la capacité de la fiducie à gérer sa liquidité, favorise la stabilité du portefeuille et assure un alignement continu entre les activités liées au capital et la mise en œuvre de la stratégie d'investissement à long terme de la fiducie.

Les résultats de la fiducie en 2025 reflètent la solidité de sa plateforme opérationnelle et son approche de longue date en matière d'investissement dans l'immobilier multifamilial. Gagner en élan dans un environnement de marché difficile souligne la résilience du portefeuille et positionne la fiducie pour tirer parti de la stabilisation continue des conditions de marché.

Pour l'avenir, la direction continuera de privilégier une gestion proactive des actifs, l'amélioration de l'expérience des résidents et la capture de la croissance locative latente au sein du portefeuille, tout en saisissant des occasions d'acquisition sélectives favorisant la création de valeur future. Grâce à son engagement en matière de gestion financière responsable, la fiducie demeure en mesure de procurer aux investisseurs des revenus durables et une plus-value.

**Jason Roque, directeur général et fondateur
Helen Hurlbut, présidente et directrice
des finances/cofondatrice**

2 « Rentals.ca January 2026 Rent Report »



Points saillants du rendement 2025

En date du 31 décembre 2025



2610 109 Street Northwest,
Edmonton, Alberta



280 Montgomery Street,
Ottawa, Ontario

Croissance du portefeuille

2

acquisitions

292

unités ajoutées
au portefeuille

99,2 M\$

de capital déployé

Rendement opérationnel

835

unités remises
en circulation

21,7 %

du portefeuille remis
en circulation

11,5 %

d'augmentation
moyenne du loyer
lors de rotation

Rendement financier

33,2 %

de croissance des
revenus opérationnels
d'une année sur l'autre

30,6 %

de croissance du revenu
net d'exploitation d'une
année sur l'autre

55,5 %

de marge du revenu
net d'exploitation

Financement et gestion du capital

3

refinancements
réalisés

28 M\$

de capital net
général par les
refinancements

95 M\$

de financement
total

2025 – Stabilisation de la propriété et mise en location

199 (environ 70 %)

baux signés
à la Maison Riverain

98,6 %

d'occupation contractuelle –
Stabilisation de Henday Suites

Profil d'entreprise

Créée en 2015, Equiton est un leader dans le domaine des investissements privés. Notre croissance remarquable est le résultat de l'expertise de notre équipe de direction dans le secteur et de sa capacité à générer des richesses à long terme par le biais d'investissements immobiliers. Nous savons que trouver les bonnes occasions demande du temps, de l'expérience et de la discipline. Notre stratégie est toujours tournée vers l'avenir et consiste à anticiper les tendances et à adapter notre approche pour renforcer notre position sur le marché. Nous nous efforçons de tirer parti des occasions de création de valeur et de constituer le portefeuille le plus solide possible pour nos investisseurs, tout en créant des espaces que nos résidents sont fiers d'appeler leur maison. Nous créons de la valeur en investissant dans l'immobilier et en exploitant les occasions d'amélioration, d'optimisation et de réaménagement. Chez Equiton, nous nous efforçons de rendre les investissements immobiliers en capital-investissement plus accessibles aux Canadiens afin de les soutenir dans leur parcours de constitution de patrimoine.

1355 Commissioners
Road West, London,
Ontario



Résumé des indicateurs de rendement clés

La fiducie a fait preuve de résilience en 2025, enregistrant des améliorations sur la majorité de ses indicateurs de rendement clés tout en continuant de soutenir une croissance relative pour les investisseurs.

Les résultats financiers des opérations et la situation financière qui suivent, pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2025 et les périodes comparables de l'exercice précédent, doivent être lus conjointement avec les états financiers de la fiducie datés du 28 février 2026 pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2025.

Au 31 décembre	2025	2024
RENDEMENT DU PORTEFEUILLE		
Occupation globale du portefeuille ¹	95,5 %	97,6 %
Loyer mensuel moyen net ²	1 647 \$	1 559 \$
Loyer mensuel moyen occupé ²	1 619 \$	1 540 \$
Loyers de marché mensuels – fin de trimestre	2 064 \$	2 063 \$
Produits d'exploitation	77,7 M\$	58,3 M\$
Revenu net d'exploitation	43,1 M\$	33,0 M\$
Marge du revenu net d'exploitation (%) ⁵	55,5 %	56,6 %
ACTIFS SOUS GESTION		
	1 489 M\$	1 292 M\$
Croissance des actifs sous gestion – d'une année sur l'autre	15,2 %	35,8 %
Croissance des revenus opérationnels – d'une année sur l'autre	33,2 %	23,2 %
Croissance du revenu net d'exploitation – d'une année sur l'autre	30,6 %	22,8 %
MESURES FINANCIÈRES³		
Dette hypothécaire par rapport à la valeur comptable brute ⁴	52,4 %	52,2 %
Taux d'intérêt hypothécaire moyen pondéré ⁴	3,61 %	3,41 %
Durée moyenne restante pondérée des prêts hypothécaires (années) ⁴	6,97	7,76
Couverture du service de la dette (fois) ⁴	1,36	1,57
Couverture des intérêts (fois) ⁴	1,95	2,42
Écart de revenus par rapport au marché	24,8 %	30,9 %

1 Unités louées prêtes à être louées au 31 décembre 2025 et au 31 décembre 2024. Ne comprend pas les biens en cours de stabilisation.

2 Montants trimestriels moyens au 31 décembre.

3 Les mesures ne sont pas définies par les normes internationales d'information financière (IFRS), n'ont pas de signification standard et peuvent ne pas être comparables à celles d'autres secteurs ou entreprises.

4 Exclut la ligne de crédit TD et la propriété en construction, Maison Riverain. En incluant ces éléments, le ratio prêt-valeur s'établit à 57,25 %.

5 Comprend l'impact de la propriété actuellement en cours de développement et de location (Maison Riverain). Hormis cette propriété, la marge du revenu net d'exploitation pour les 12 mois clos le 31 décembre 2025 est de 56,6 %.



Mission

Equiton a pour ambition de créer une valeur durable en investissant dans les personnes et les communautés. Nous nous efforçons de fournir des solutions de placement immobilier de qualité supérieure pour permettre à nos clients de bâtir leur patrimoine et leur sécurité financière.

Vision

Jouer un rôle de premier plan en rendant les investissements immobiliers privés de haute qualité accessibles, tout en établissant des relations durables avec nos parties prenantes.

Valeurs fondamentales



L'intégrité

L'adhésion rigoureuse à un ensemble de normes morales et éthiques fondées sur le respect, l'honnêteté et l'équité.



La responsabilité

La responsabilité individuelle quant au respect de nos engagements et l'obligation de justifier nos décisions, nos actions et nos résultats.



L'expertise

Offrir le plus haut niveau d'expertise professionnelle, un service de qualité et des connaissances éclairées.



Un service axé sur le client

Nous savons que nos clients sont responsables de notre succès et qu'en mettant leurs besoins au cœur de nos préoccupations, nous établissons des relations de confiance à long terme.



L'esprit d'entreprise

L'accent est placé sur la mentalité de croissance, l'amélioration continue, le respect du changement et la reconnaissance de la nécessité d'atteindre les objectifs par le dévouement et le travail acharné.



Notre objectif ESG

En mettant l'accent sur le développement durable, l'objectif environnemental, social et de gouvernance (ESG) d'Equiton fait partie intégrante de nos stratégies d'investissement, de la manière dont nous sélectionnons et gérons nos biens immobiliers aux résultats que nous obtenons. Grâce à cette approche, nous visons à concevoir des solutions d'investissement qui conduisent à des impacts positifs durables qui profitent à notre entreprise tout en améliorant l'environnement et le bien-être de la société.

Equiton a intégré de manière transparente des stratégies et des pratiques respectueuses de l'environnement dans ses activités commerciales et ses stratégies d'investissement. Ces opérations consistent à optimiser la consommation d'énergie dans nos bâtiments, à offrir à nos résidents des ressources en matière de conservation de l'eau et de valorisation des déchets, à développer des programmes communautaires et à garantir la conformité aux normes de déclaration environnementale dans l'ensemble de notre portefeuille. Grâce à ces efforts, nous visons à produire des résultats solides pour les investisseurs et à contribuer de manière significative à un avenir plus durable et plus équitable.

Objectifs et engagements en matière d'ESG

Equiton a défini une série d'engagements visant à renforcer nos valeurs d'entreprise et à faire progresser nos efforts en matière de développement durable. Ceux-ci englobent une série d'initiatives, notamment des enquêtes sur l'engagement des employés, une formation complète sur le développement durable, des programmes de bien-être améliorés pour nos résidents et l'établissement d'objectifs pour des mesures environnementales clés.

OBJECTIFS ET ENGAGEMENTS	RÉSULTATS ET PROGRÈS 2025	RÉSULTATS ET PROGRÈS 2024
Réaliser des enquêtes annuelles sur la satisfaction des résidents et promouvoir l'amélioration continue au niveau des actifs	2 199 enquêtes annuelles réalisées (voir page 13)	1 680 enquêtes annuelles réalisées
Mener des enquêtes annuelles auprès des employés	Objectif atteint : taux d'engagement des employés supérieur à 85 % (voir page 13)	Objectif atteint : taux d'engagement des employés supérieur à 80 %
Nous visons une réduction de la consommation d'eau de 2 % d'une année sur l'autre dans l'ensemble de notre portefeuille	5,1 % de réduction d'une année sur l'autre (voir page 12)	4,4 % de réduction en glissement annuel
Nous visons une réduction de la consommation d'énergie (gaz naturel, électricité) de 2 % d'une année sur l'autre dans l'ensemble du portefeuille	1,4 % de réduction d'une année sur l'autre (voir page 12)	2,9 % de réduction en glissement annuel
Déployer et améliorer la formation au développement durable dans l'ensemble de l'entreprise	En cours	En cours
Élargir les programmes sociaux, de santé et de bien-être pour nos résidents	Recrutement de personnel supplémentaire sur site; facilitation de plus de 60 événements communautaires (voir page 13)	Amélioration des équipements de remise en forme, accessibilité des bâtiments, systèmes de sécurité, etc.; facilitation de 59 événements communautaires
Parvenir à la carboneutralité d'ici à 2050 pour l'ensemble du portefeuille	Poursuite du programme de dépenses d'investissement dans le cadre ESG	Progrès réalisés dans les évaluations à l'échelle de la propriété / Application du cadre ESG au programme de dépenses d'investissement

Faits marquants ESG

En participant au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), la direction se concentre sur la responsabilité à long terme et sur la construction d'un avenir plus fort et plus durable. En gardant ces priorités à l'esprit, nous avons avancé avec confiance dans nos initiatives environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) et nous sommes fiers de partager des résultats qui démontrent des progrès mesurables.

Excellence opérationnelle : La clé d'Equiton pour une bonne gestion



La direction a ciblé des économies environnementales et des gains d'efficacité à l'échelle du portefeuille :

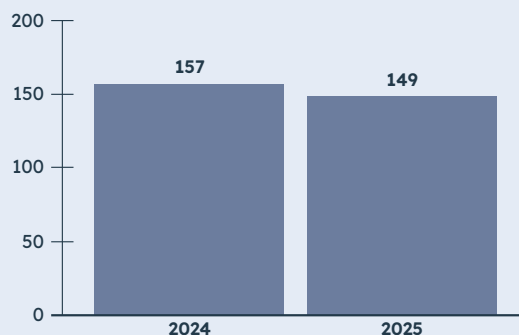
- Raccordements d'eau et installation de dispositifs d'économie d'eau
- Vérifications complètes de l'énergie électrique
- Améliorations de l'enveloppe du bâtiment et des fenêtres
- Remplacement des chaudières et des radiateurs
- Remplacement des systèmes de refroidissement
- Ajout de systèmes d'automatisation du bâtiment



Equiton a économisé 18 219 000 litres d'eau en 2025, soit plus de 91 000 baignoires standard. (Consommation à structure comparable)

Gestion de l'eau

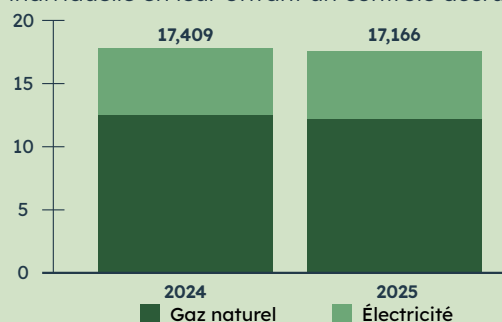
La mise à niveau des appartements et l'amélioration des infrastructures essentielles aident la fiducie et les résidents à réaliser des économies à long terme tout en réduisant la consommation d'eau.



Variation de 5,1 % de la consommation d'eau à structure comparable

Gestion de l'énergie

La direction continue d'explorer des méthodes pour réduire la consommation de gaz naturel et d'hydroélectricité. Les compteurs divisionnaires encouragent les résidents à réduire leur consommation individuelle en leur offrant un contrôle accru.



Variation de 1,4 % de la consommation d'énergie à structure comparable* (gaz naturel, électricité)

Portefeuille de compteurs divisionnaires

Nombre de résidents dont la consommation de services publics est facturée séparément.

	2025	Changement d'une année sur l'autre (%)
Nombre d'unités	4 320	+15,7 %
Eau	1 350	Plus de 100 %
Gaz naturel	179	0,0 %
Électricité	2 275	+44,9 %

* La consommation d'énergie est influencée par les variations des températures extérieures. Une normalisation a été appliquée afin d'améliorer la comparabilité entre les exercices et de mieux refléter le rendement opérationnel sous-jacent. À ce titre, ces montants ne correspondent pas directement aux dépenses liées aux services publics présentées dans les états financiers audités de la fiducie, établis selon les normes IFRS, lesquels reflètent les coûts et consommations énergétiques réels encourus au cours de l'exercice.

** Exclut les logements locatifs ayant déjà fait l'objet de rénovations.

Bâtir des communautés prospères

Les efforts d'Equiton en matière de développement communautaire continuent d'apporter des améliorations significatives à l'expérience des résidents.



54,7 % (+10,2 % d'une année sur l'autre)

des unités locatives d'Equiton répondent aux critères d'abordabilité de la location de la SCHL

90

unités avec des engagements d'accessibilité à long terme

Accent mis sur les résidents

Enquête de satisfaction des résidents

En 2025, Equiton a reçu son premier prix d'entreprise décerné par SatisFacts, un fournisseur de premier plan d'enquêtes sur la satisfaction des résidents. De plus, 18 propriétés individuelles ont reçu des Community SatisFacts Awards, soit le double du nombre enregistré l'année dernière.



2 199

enquêtes auprès des résidents recueillies
(+30 % d'une année sur l'autre)



4,22/5

La note moyenne de satisfaction des résidents
(+2,2 % d'une année sur l'autre)

Vie communautaire

- Plus de 60 événements communautaires
- 35 responsables des résidents sur place (une augmentation)
- Améliorations de la propriété pour la sécurité, le plaisir et le sentiment d'être chez soi



88,8 %
(+7,0 % d'une année sur l'autre)

Taux de réponse global

Enquête sur l'engagement des employés

Les résultats de l'enquête annuelle d'Equiton sur l'engagement des employés favorisent d'importantes améliorations à l'échelle de l'organisation, contribuant ainsi à attirer et à fidéliser d'importants collaborateurs.

Equiton a obtenu le score le plus élevé pour...

- La confiance envers le leadership
- La direction
- Les contributions
- Le travail d'équipe
- L'accent placé sur les clients

Culture de l'entreprise

- Introduction de nouvelles assemblées générales
- Nouveau programme de reconnaissance des employés
- Équipes de sports récréatifs d'entreprise
- Opportunités de bénévolat, y compris les Journées de construction avec Habitat pour l'humanité



Mise à jour du développement de la Maison Riverain

280 Montgomery Street, Ottawa, Ontario

Aperçu du projet

Maison Riverain, située dans le quartier Vanier d'Ottawa, sera composée de trois tours d'habitation qui ajouteront environ 1 100 logements locatifs au marché immobilier local. Offrant une vue imprenable sur la rivière Rideau, ces appartements contemporains proposent des aménagements spacieux avec comptoirs en quartz, buanderie privée, grands balcons et entrée par porte-clés électronique. Les résidents bénéficieront d'équipements haut de gamme, de casiers et d'un local à vélos, d'un stationnement souterrain et de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Faits marquants de 2025

- La Tour 1 a accueilli ses premiers résidents en avril et environ 70 % des unités étaient loués à la fin de l'année.
- Le taux d'occupation final des étages résidentiels a été atteint en septembre.
- La construction de la Tour 2 a débuté en février et a progressé jusqu'au 10^e étage à la fin de l'année.
- Les travaux majeurs d'aménagement du site et de voirie sont pratiquement achevés.
- La Tour 3 a franchi l'étape de la préconsultation, le dépôt de l'approbation du plan du site (SPA) étant prévu pour le début de 2026.



Rétrospective de l'année

L'année 2025 a été une année charnière pour Maison Riverain, marquée par l'achèvement de la construction et l'occupation subséquente de la Tour 1, le lancement de la construction et des progrès significatifs pour la Tour 2, ainsi que l'avancement de la planification de la Tour 3.

La Tour 1 a atteint l'achèvement substantiel et est entrée en phase active de commercialisation au cours de l'année. Une occupation partielle a été autorisée en avril 2025, les premiers emménagements débutant le 30 avril. L'occupation a progressé étage par étage, l'occupation résidentielle finale ayant été atteinte en septembre et les permis restants délivrés en octobre. Les parties communes intérieures et les équipements sont achevés et opérationnels, et les travaux extérieurs sont en grande partie finalisés. L'activité locative est demeurée soutenue, avec 199 unités louées à la fin de l'année, représentant environ 70 % du total des unités et témoignant de progrès continus vers la stabilisation. Parallèlement, des négociations avancées sont en cours avec de potentiels locataires phares pour le volet commercial.

La construction de la Tour 2 a débuté en février et a progressé de manière constante. Les étapes majeures ont notamment inclus l'achèvement des travaux d'excavation, de l'assèchement et des fondations, ainsi que l'installation de la grue et la mise en place des réseaux souterrains. À la fin de l'année, la structure a atteint la dalle du 10^e étage, les permis de construction hors terre ont été obtenus et les premiers travaux relatifs à l'enveloppe du bâtiment et aux systèmes sont en cours.

La Tour 3 a poursuivi son processus de planification en 2025, incluant l'achèvement des préconsultations pour l'approbation du plan du site en octobre, de nouvelles soumissions étant prévues pour le début de 2026.

Dans l'ensemble, Maison Riverain a réalisé des progrès significatifs dans ses trois tours en 2025. Les priorités pour 2026 demeurent axées sur l'avancement de la commercialisation de la Tour 1, le maintien du rythme de construction de la Tour 2 et la progression des approbations pour la Tour 3.

Vue de la Tour 1 depuis la Tour 2



Avancement du projet de parc urbain



Avancement de la Tour 2



Aperçu des activités

La fiducie a été constituée le 1^{er} mars 2016, conformément à la Déclaration de fiducie, et a exercé ses activités depuis sa création en vendant des parts de fiducie et en achetant des parts SCS de la société en commandite. La société en commandite a été constituée en vertu des lois de la province de l'Ontario le 1^{er} mars 2016, à la suite du dépôt d'une déclaration de société en commandite, et a exercé une activité commerciale active depuis sa création en concluant les accords importants décrits à la rubrique « Contrats importants » et les opérations décrites dans la notice d'offre.

Objectifs à long terme

Les objectifs à long terme de la fiducie sont de maximiser la valeur des détenteurs de parts grâce à des distributions en espèces régulières et croissantes payables mensuellement et, par la détention de parts SCS, de maximiser la valeur des parts de fiducie grâce à la gestion continue des actifs et à l'acquisition future de biens immobiliers supplémentaires.

Pour atteindre ses objectifs, la fiducie doit réussir à mobiliser des capitaux par la vente de parts de fiducie afin de financer l'acquisition de propriétés multi-résidentielles. La direction cherche à investir dans des immeubles résidentiels existants et d'autres immeubles multi-résidentiels productifs de revenus situés au Canada.

17627 63 Street Northwest,
Edmonton, Alberta

Objectifs à court terme

L'objectif principal de la fiducie au cours des 12 prochains mois est de rechercher des investisseurs, de clôturer les offres et de réaliser des offres supplémentaires. La fiducie investira les fonds recueillis par ces offres dans la société en commandite par le biais de l'achat de parts SCS, qui, à son tour, investira dans des placements productifs de revenus au Canada.



Stratégies d'investissement

La direction s'emploie activement à accroître le portefeuille par l'acquisition et la consolidation de marchés canadiens où il existe des possibilités de biens stabilisés, à valeur ajoutée et à développer. L'équipe de direction possède une expérience significative dans tous les aspects du secteur du logement multi-résidentiel, y compris les acquisitions et les cessions, la finance et l'administration, la gestion immobilière, le développement de projets, la construction et la rénovation. La direction estime que ces compétences nous permettront de tirer parti de nombreuses occasions immobilières multi-résidentielles qui pourraient être inaccessibles à d'autres investisseurs immobiliers qui ne disposent pas de l'expertise nécessaire dans le secteur immobilier.

La direction améliore la valeur de nos biens immobiliers grâce à plusieurs stratégies distinctes et bien exécutées :

Satisfaction de la clientèle

La direction s'efforce de satisfaire tous les clients et d'en faire des résidents à long terme en créant un environnement propre et confortable. Le développement d'un sens de la communauté au sein des propriétés par le biais de divers programmes réduit la rotation et l'inoccupation, créant ainsi une demande pour les familles souhaitant vivre dans nos bâtiments. En réduisant les coûts liés à la rotation et à une demande plus forte permettant d'augmenter les loyers, le revenu net augmentera en conséquence.

Programmes d'entretien et de réparation

La direction est fondamentalement motivée par les gains d'efficacité et les programmes rentables qui augmentent la valeur à court et à long terme de la fiducie. La direction estime que la fiducie est en mesure de tirer pleinement parti des programmes d'efficacité et des investissements en capital qui attireront les investisseurs et augmenteront la valeur du portefeuille de la fiducie.

Gestion immobilière supérieure

Le succès de chaque propriété, tant du point de vue financier que du point de vue de la satisfaction du client, commence par l'attitude et l'éthique de travail de l'équipe sur place dans l'immeuble. Le personnel chargé de la gestion des biens immobiliers représente l'organisation depuis le premier point de contact jusqu'à l'attention permanente portée aux besoins des résidents. En plus d'être attentif et dévoué, le personnel sur place est compétent dans de nombreux domaines, ce qui réduit la nécessité de faire appel à des entreprises extérieures pour les réparations et l'entretien quotidiens.

Rapport complet

La direction utilise des outils financiers sophistiqués pour maximiser les revenus et mesurer l'efficacité des programmes de contrôle des coûts et d'efficacité.

Gestion stratégique des créances

La direction recherche avec diligence des possibilités de financement afin d'optimiser et de démultiplier les rendements. L'attention portée à l'échelonnement des échéances et à la durée des emprunts à effet de levier prévus par la Déclaration de fiducie permettra de minimiser l'exposition de la fiducie aux fluctuations des taux d'intérêt et de stabiliser les flux de trésorerie à court et à long terme au profit de l'organisation.

Amélioration du portefeuille

La direction est toujours à la recherche d'opportunités pour maximiser le portefeuille. L'évaluation des possibilités de création de logements, la modernisation des services publics, la rénovation/l'amélioration des parties communes et des appartements, l'installation de compteurs divisionnaires et les améliorations stratégiques, entre autres, font partie de cette stratégie. Les biens immobiliers « arrivés à maturité » et n'apportant plus de valeur ajoutée peuvent être vendus ou repositionnés s'il existe un marché pour un bien amélioré. La direction cherche à continuer à diversifier le portefeuille en achetant des propriétés dans des communautés prospères qui chercheront à renforcer et à isoler le portefeuille des préoccupations de n'importe quelle communauté.

Communications

La direction fournit des informations concises et actuelles à tous les porteurs de parts concernant les activités au sein du portefeuille.

Intégration de la stratégie ESG

La direction s'est engagée à intégrer sa feuille de route pluriannuelle en matière d'ESG dans la stratégie de croissance globale de la fiducie. Soutenue par les fiduciaires et le comité ESG d'Equiton, la direction se consacre à la mise en œuvre d'une stratégie ESG complète afin de garantir une amélioration continue en tant que gestionnaire de l'environnement, investisseur immobilier, développeur de communautés et employeur, et de progresser en tant qu'organisation éthiquement responsable et tournée vers l'avenir. L'intégration de l'ESG dans le processus d'investissement de la fiducie relève principalement du comité d'investissement

d'Equiton et de l'équipe des opérations. Le comité d'investissement d'Equiton utilise un tableau de bord ESG exclusif pour formaliser son approche de l'évaluation des nouvelles acquisitions. Cette approche consiste en une analyse complète des facteurs ESG qui, combinés à d'autres facteurs non ESG, aident à comprendre les investissements de la fiducie, y compris le profil de risque. La direction soutient l'engagement permanent de fournir et de maintenir un environnement de travail fondé sur le respect, la dignité et les droits de tous les membres de l'organisation. L'intégration des questions ESG pertinentes dans les processus décisionnels se traduit par une meilleure évaluation des risques, de meilleurs bâtiments pour les communautés desservies, une transparence accrue et des décisions d'investissement mesurées pour les investisseurs.

Stratégie multi-résidentielle

La direction estime que les immeubles multi-résidentiels constituent des occasions d'investissement intéressantes avec un rendement stable, une protection contre l'inflation et un potentiel de croissance. Le fait de se concentrer principalement sur une catégorie d'actifs permettra à la fiducie d'acquérir une masse critique d'unités résidentielles et de renforcer sa présence sur le marché, ce qui augmentera les possibilités d'acquisitions futures de biens immobiliers multi-résidentiels à des prix attractifs. Compte tenu des conditions actuelles du marché, la direction continuera à se concentrer sur les communautés présentant de faibles taux d'inoccupation, des perspectives économiques attrayantes et une forte démographie qui correspond à la catégorie des biens immobiliers multi-résidentiels acquis. La direction recherchera également des occasions dans les centres économiques secondaires et les grandes zones métropolitaines lorsqu'elle estimera que les acquisitions sont rentables pour le portefeuille ou qu'elles offrent de nouvelles possibilités de diversification.





Informations sur le marché

Le secteur multifamilial canadien a connu une modération à court terme en 2025, alors que l'offre nouvelle augmentait et que la croissance démographique ralentissait, façonnant ainsi la dynamique du marché. Les taux d'inoccupation dans le secteur multifamilial canadien ont légèrement augmenté dans plusieurs grands marchés, et la croissance des loyers s'est modérée par rapport aux hausses records observées au cours de plusieurs années marquées par des conditions de marché locatif exceptionnellement tendues. Malgré cette évolution vers des conditions plus équilibrées, le secteur continue de bénéficier de puissants moteurs structurels de la demande, notamment les défis persistants liés à l'accessibilité financière du logement, les obstacles élevés à l'accession à la propriété et la croissance démographique à long terme.

- L'économie canadienne a progressé de 1,7 % en 2025, conformément aux projections de la Banque du Canada établies plus tôt dans l'année, reflétant un contexte macroéconomique globalement stable. La croissance annualisée du PIB devrait atteindre 1,5 % à 2,2 %¹. Pour le secteur multifamilial, cette combinaison d'une croissance économique stable et de perspectives favorables à court terme continue de soutenir l'emploi, la formation de ménages et la demande locative sous-jacente.
- La Banque du Canada devrait maintenir son taux directeur à 2,25 % ou à un niveau proche de ce seuil, soit dans la fourchette inférieure de son intervalle neutre estimé, ce qui devrait assurer une plus grande stabilité des conditions d'emprunt. Cela soutient l'activité de refinancement des actifs multifamiliaux stabilisés et améliore la faisabilité des projets de développement².
- Les taux de capitalisation du secteur multifamilial se sont stabilisés en 2025, après plusieurs années d'expansion, reflétant une visibilité accrue sur les taux d'intérêt ainsi qu'un environnement plus équilibré sur les marchés des capitaux. Alors que le réajustement des valorisations ralentit, la création de valeur durable devrait reposer de plus en plus sur la croissance opérationnelle, une gestion rigoureuse des coûts et une exécution efficace de la gestion immobilière³.
- Les ventes résidentielles à l'échelle nationale demeurent inférieures aux moyennes historiques à long terme, et toute reprise de l'activité du marché immobilier devrait être inégale. Les difficultés persistantes en matière d'accessibilité financière à la propriété continuent de freiner la transition de la location à l'accession, renforçant ainsi la demande de logements locatifs collectifs sur l'ensemble des marchés.
- Les mises en chantier ont commencé à perdre de leur élan au second semestre 2025 et devraient poursuivre leur recul en 2026. Ce ralentissement devrait creuser le déficit d'offre de logements à long terme, soutenant ainsi la demande, le taux d'occupation et la croissance des loyers à plus long terme dans le secteur multifamilial⁴.

- Moins de 260 000 nouveaux logements ont été achevés dans les centres urbains du Canada (comptant 10 000 habitants ou plus) en 2025², un chiffre qui demeure inférieur aux quelque 290 000 unités par an que le directeur parlementaire du budget estime nécessaires pour combler le déficit de logements au Canada d'ici 2035. Sans une augmentation soutenue de l'activité de construction, le nombre d'achèvements annuels pourrait chuter davantage pour atteindre environ 190 000 d'ici là, renforçant ainsi la pénurie structurelle de logements qui soutient la demande de logements locatifs collectifs⁵.
- Le taux d'inoccupation national a légèrement augmenté pour atteindre 4,5 % en 2025⁶, après plusieurs années de conditions locatives exceptionnellement tendues sur certains marchés, reflétant une période de recalibrage du marché plutôt qu'un affaiblissement structurel. Les loyers moyens demandés pour les logements construits à cet effet devraient se stabiliser, après une récente modération, à mesure que l'offre nouvellement livrée est absorbée et que le rythme de croissance de l'offre future ralentit.
- La croissance démographique a ralenti à la fin de 2025 en raison d'une réduction du nombre de résidents non permanents. Toutefois, les projections gouvernementales à long terme suggèrent que la population canadienne pourrait encore croître d'environ 2,5 millions d'ici 2035, soutenant ainsi de manière significative la demande locative sous-jacente⁷.
- La politique gouvernementale en matière de logement demeure un thème central. Les initiatives fédérales visant à stimuler la construction d'immeubles d'habitation locatifs, telles que le Remboursement pour les logements construits spécialement pour la location, bonifié pour offrir un allègement de 100 % de la TPS sur les projets admissibles, témoignent d'une dynamique politique soutenue autour de mesures susceptibles d'offrir une plus grande certitude quant aux échéanciers des projets.
- Les marchés immobiliers, tous secteurs confondus, y compris les bureaux, le commerce et le logement, continuent de connaître un processus de réévaluation en réponse à l'évolution des conditions des marchés des capitaux. Le sentiment à l'égard de l'immobilier multifamilial demeure comparativement solide par rapport aux autres classes d'actifs, soutenu par des fondamentaux de la demande durables et l'amélioration des conditions financières⁸.

(1) RBC Capital Markets – « 2026 Outlook: Macro, monetary policy & rates »

(2) Banque du Canada – « Rapport sur la politique monétaire » – Janvier 2026

(3) Colliers – « Canada Cap Rate Report Q4 2025 » – Janvier 2026

(4) SCHL – « Perspectives du marché de l'habitation 2026 »

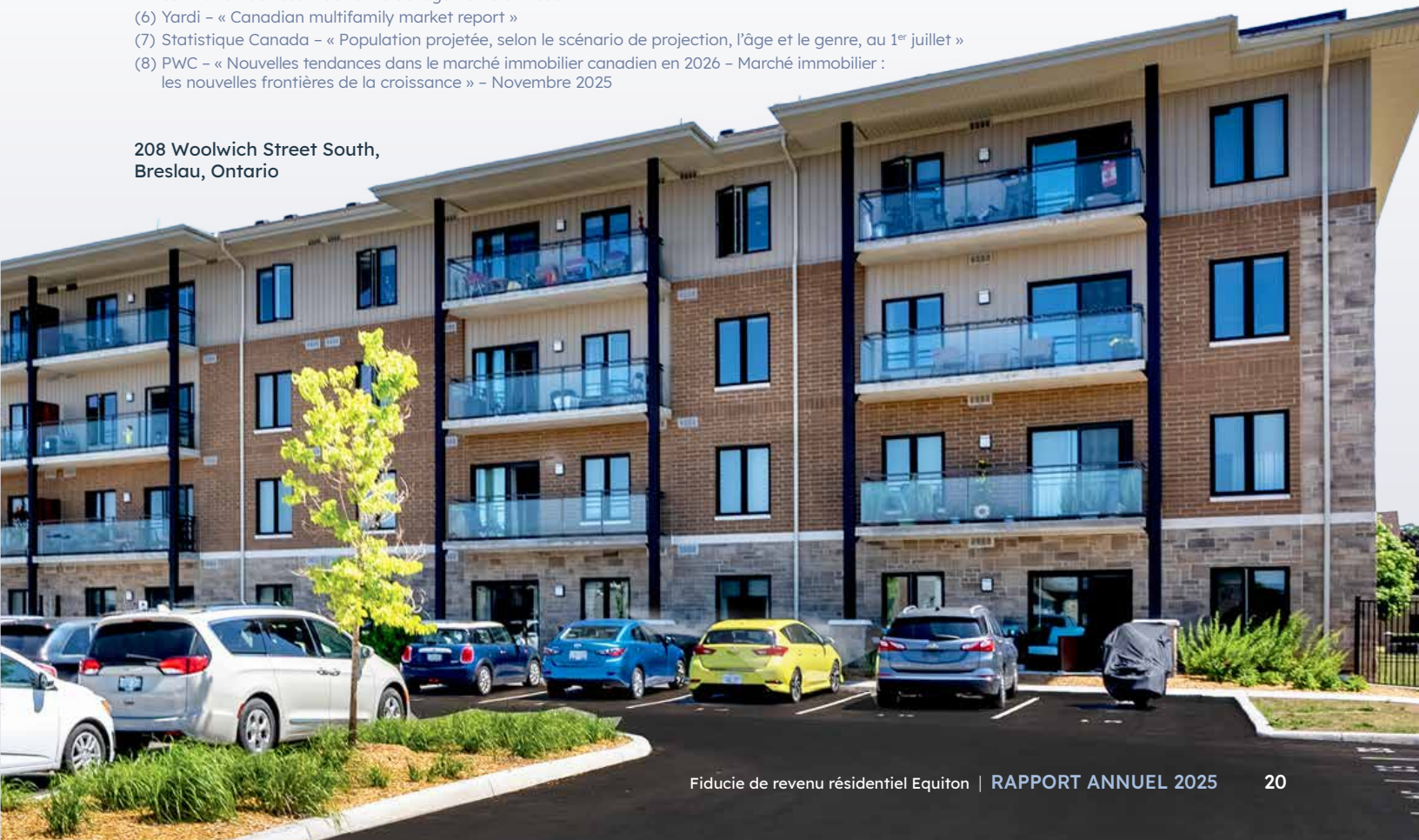
(5) Bureau du directeur parlementaire du budget – « La formation de ménages et le stock de logements : estimation de l'écart de l'offre de logements en 2035 »

(6) Yardi – « Canadian multifamily market report »

(7) Statistique Canada – « Population projetée, selon le scénario de projection, l'âge et le genre, au 1^{er} juillet »

(8) PWC – « Nouvelles tendances dans le marché immobilier canadien en 2026 – Marché immobilier : les nouvelles frontières de la croissance » – Novembre 2025

208 Woolwich Street South,
Breslau, Ontario



Lignes directrices en matière d'investissement et politiques d'exploitation

Directives de placement

La Déclaration de fiducie renferme certaines directives portant sur les placements qui peuvent être effectués par la fiducie. En outre, les lignes directrices qui suivent ont pour but de définir de manière générale les paramètres selon lesquels toute filiale de la fiducie ou de la société en commandite sera autorisée à investir. Les références à la fiducie ci-dessous doivent être interprétées comme s'appliquant à la filiale ou la société en commandite.

Les lignes directrices en matière d'investissement sont les suivantes :

- a) La fiducie concentrera ses activités principalement sur l'acquisition, la détention, l'entretien, l'amélioration, la location ou la gestion de propriétés multi-résidentielles productives de revenus (et d'entreprises commerciales ou autres entreprises immobilières auxiliaires) à des fins d'investissement et d'actifs auxiliaires nécessaires à leur exploitation, ainsi que sur d'autres activités compatibles avec les autres directives de placement de la fiducie au Canada (l'« activité d'intérêt »);
- b) nonobstant toute chose contradictoire à la Déclaration de fiducie, la fiducie n'effectuera ni n'autorisera une filiale de détenir aucun placement, ne prendra aucune mesure ni n'omettra de prendre une mesure qui, à tout moment, entraînerait dans la fiducie :
 - (i) la disqualification des parts de fiducie pour toute catégorie de régime de revenu différé à tout moment après la date à laquelle la fiducie compte plus de 150 porteurs de parts de fiducie détenant chacun au moins 100 parts de fiducie; ou
 - (ii) la disqualification de la fiducie à titre de « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de la Loi de l'impôt sur le revenu (Loi de l'impôt);
- c) à partir de la date à laquelle la fiducie a une valeur comptable brute d'au moins cent cinquante millions de dollars (150 000 000 \$), aucun actif (à l'exclusion des parts de la société en commandite et de tout portefeuille de biens immobiliers) ne peut être acquis si le coût de cette acquisition (net du montant de la dette garantie par cet actif) dépasse 20 % de la valeur comptable brute, étant entendu que si cet actif est constitué de titres ou d'une participation dans une entité, les critères précédents s'appliquent individuellement à chaque actif de cette entité;
- d) la fiducie peut effectuer ses investissements et mener ses activités, directement ou indirectement, par le biais d'un investissement dans une ou plusieurs personnes selon les conditions que les fiduciaires peuvent déterminer de temps à autre, y compris par le biais de coentreprises, de sociétés de personnes (générales ou limitées), de sociétés à responsabilité illimitée et de sociétés à responsabilité limitée;
- e) à l'exception des placements temporaires en espèces, des dépôts auprès d'une banque à charte canadienne ou américaine ou d'une société de fiducie enregistrée en vertu des lois d'une province ou d'un territoire du Canada, des titres de créance gouvernementaux à court terme ou des instruments du marché monétaire d'une banque à charte canadienne de l'annexe I, ou garantis par celle-ci, dont l'échéance est inférieure à un an à compter de la date d'émission, et sauf dans la mesure permise par les lignes directrices en matière de placement et les politiques d'exploitation de la fiducie, la fiducie ne peut, directement ou indirectement, détenir des titres d'une personne, sauf dans la mesure où ces titres constitueraient un investissement dans des biens immobiliers (tel que déterminé par les fiduciaires) et à condition que, nonobstant toute disposition contraire de la Déclaration de fiducie, mais en tout état de cause sous réserve des points (a) et (b) ci-dessus, la fiducie puisse détenir des titres d'une personne :
 - (i) acquis dans le cadre de l'exercice, direct ou indirect, des activités de la fiducie ou de la détention des biens de la fiducie; ou
 - (ii) qui concentre ses activités principalement sur les activités d'intérêt, à condition que, dans le cas d'un investissement ou d'une acquisition proposé(e) qui entraînerait la propriété effective de plus de 10 % des titres en circulation d'un émetteur (émetteur acquis), l'investissement soit effectué dans le but de poursuivre la fusion ou le regroupement des activités et des actifs de la fiducie et de l'émetteur acquis ou pour s'assurer autrement que la fiducie contrôlera les activités et les opérations de l'émetteur acquis;

- f) aucun investissement ne sera effectué, directement ou indirectement, dans des entreprises en activité, à moins que cet investissement ne soit accessoire à une transaction :
- (i) dont les revenus proviendront, directement ou indirectement, principalement d'une activité d'intérêt; ou
 - (ii) qui implique principalement la propriété, l'entretien, l'amélioration, la location ou la gestion, directement ou indirectement, de biens immobiliers détenus à des fins d'investissement;
- g) nonobstant toute autre disposition du présent article, les valeurs mobilières d'un émetteur assujéti au Canada peuvent être acquises à condition que :
- (i) les activités de l'émetteur soient axées sur les activités d'investissement fiduciaire; et
 - (ii) dans le cas d'un projet d'investissement ou d'acquisition qui aboutirait à la propriété effective de plus de 10 % des titres de participation en circulation de l'émetteur de titres, l'investissement ou l'acquisition présente un intérêt stratégique pour la fiducie, comme le déterminent les fiduciaires à leur discrétion;
- h) aucun placement ne sera effectué dans des droits ou dans des intérêts miniers ni dans d'autres ressources naturelles, y compris le pétrole ou le gaz, sauf s'il s'agit de droits ou d'intérêts accessoires à un investissement dans un bien immobilier;
- i) des investissements peuvent être effectués dans une hypothèque, des obligations hypothécaires, des billets (sauf dans les cas prévus par la Déclaration de fiducie) ou des obligations non garanties (titres de créance) (y compris participatives ou convertibles) uniquement si :
- (i) le bien immobilier en garantie est un bien immobilier;
 - (ii) la garantie inclut donc une hypothèque qui grève le titre du bien immobilier en garantie;
 - (iii) le montant de l'investissement (à l'exclusion des frais d'assurance hypothécaire encourus à cet égard) ne dépasse pas 85 % de la valeur marchande du bien immobilier qui en est la garantie; et
 - (iv) la valeur totale des investissements de la fiducie dans des titres de créance, compte tenu de l'investissement proposé, ne dépassera pas 20 % de la valeur comptable brute;
- j) aucun investissement n'est effectué dans des terrains non bâtis, à l'exception de l'acquisition de propriétés adjacentes à des propriétés existantes à des fins de rénovation ou d'expansion des installations existantes, lorsque le coût total de tous ces investissements n'excède pas 10 % de la valeur comptable brute; et
- k) nonobstant toute autre disposition de la Déclaration de fiducie, des investissements peuvent être réalisés qui ne sont pas conformes aux dispositions de l'article 5,1 de la Déclaration de fiducie (à l'exception de l'alinéa [b] de celle-ci) à condition que :
- (i) le coût total de celui-ci (qui, dans le cas d'un montant investi pour l'acquisition de biens immobiliers, est le prix d'achat moins le montant de toute dette prise en charge ou encourue par rapport à l'acquisition et garantis par une hypothèque sur cet immeuble) n'excède pas 15 % de la valeur comptable brute; et
 - (ii) la réalisation d'un tel investissement ne contrevienne pas à la Déclaration de fiducie. La fiducie a respecté les directives énoncées ci-dessus depuis sa création.

Politiques d'exploitation

L'exploitation et les activités de la fiducie seront menées conformément aux politiques d'exploitation suivantes :

- a) la construction ou le développement de biens immobiliers peuvent être entrepris afin de maintenir ses biens immobiliers en bon état ou d'améliorer le potentiel de production de revenus des biens immobiliers dans lesquels elle détient une participation;
- b) le titre de propriété de chaque bien immobilier est détenu par et enregistré au nom :
 - (i) d'une société ou d'une autre entité détenue à 100 % par la société en commandite,
 - (ii) du commandité, ou
 - (iii) d'une société ou d'une autre entité détenue indirectement à 100 % par la fiducie ou détenue indirectement par la fiducie avec des coentreprises;
- c) aucune dette ne doit être contractée ou prise en charge si, après avoir pris en compte le fait de contracter ou de prendre en charge la dette, la dette totale, y compris les montants prélevés dans le cadre d'une facilité d'acquisition et d'exploitation, mais à l'exclusion des frais d'assurance hypothécaire encourus dans le cadre de l'engagement ou de la prise en charge de cette dette, en tant que pourcentage de la valeur comptable brute, serait supérieure à 75 %;
- d) la fiducie ne garantira pas, directement ou indirectement, des dettes ou des engagements de toute personne, à moins qu'une telle garantie ne soit donnée en relation avec ou accessoirement à un investissement qui est par ailleurs autorisé en vertu des articles 5.1 et/ou 5.2 de la Déclaration de fiducie, ou dans des circonstances où la garantie ferait en sorte que la fiducie cesse d'être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement en vertu de la Loi de l'impôt;

- e) à tout moment, une couverture d'assurance sera obtenue et maintenue en ce qui concerne les responsabilités potentielles de la fiducie et la perte accidentelle de la valeur de tout bien de la fiducie contre les risques, dans les montants et avec les assureurs, dans chaque cas, que les fiduciaires jugent appropriés, en tenant compte de tous les facteurs pertinents, y compris les pratiques des propriétaires de biens comparables et, pour plus de clarté, la fiducie n'est pas tenue d'assurer le titre de propriété; et
- f) un audit environnemental de phase I doit être réalisé ou obtenu pour chaque bien immobilier à acquérir et, si le rapport d'audit environnemental de phase I recommande la réalisation ou l'obtention d'autres audits environnementaux, ces derniers doivent être réalisés ou obtenus, dans chaque cas par ou auprès d'un consultant indépendant et expérimenté en matière d'environnement.

Aux fins des politiques d'exploitation qui précèdent, les actifs, les dettes, les droits sur l'actif et les transactions d'une société de capitaux, d'une fiducie, d'une société de personnes ou d'une autre entité dans laquelle la fiducie a un intérêt, direct ou indirect, seront réputés appartenir à la fiducie selon une base consolidée proportionnelle. De plus, dans le texte qui précède, tout renvoi à un investissement dans un bien immobilier sera réputé inclure un investissement dans une entente de coentreprise.

Le terme « dette » signifie (sans duplication) :

- a) toute obligation, directe ou indirecte, de la fiducie pour de l'argent emprunté;
- b) toute obligation, directe ou indirecte, de la fiducie encourue dans le cadre de l'acquisition de biens, d'actifs ou d'entreprises, autre que le montant de l'impôt sur le revenu futur découlant d'acquisitions indirectes;

- c) toute obligation, directe ou indirecte, de la fiducie émise ou assumée en tant que prix d'achat différé d'un bien;
- d) toute obligation de location-acquisition, directement ou indirectement, de la fiducie;
- e) toute obligation, directe ou indirecte, du type mentionné dans les paragraphes (a) à (d) d'une autre personne, dont la fiducie a, directement ou indirectement, garanti le paiement ou pour laquelle la fiducie est responsable ou redevable; et
- f) tout montant garanti par tout actif de la fiducie; à condition que :
 - (i) aux fins des paragraphes (a) à (b), une obligation (autre que des obligations non garanties convertibles) constitue une dette seulement dans la mesure où elle apparaîtrait comme un passif dans le bilan consolidé de la fiducie conformément aux principes comptables généralement reconnus au Canada;
 - (ii) les obligations visées aux paragraphes (a) à (c) excluent les comptes fournisseurs, les distributions à payer et les charges à payer découlant du cours normal des affaires; et
 - (iii) les obligations non garanties convertibles constitueront un endettement à hauteur du montant principal en circulation. La fiducie a respecté les politiques d'exploitation énoncées ci-dessus depuis sa création.

La fiducie a respecté les politiques d'exploitation énoncées ci-dessus depuis sa création.

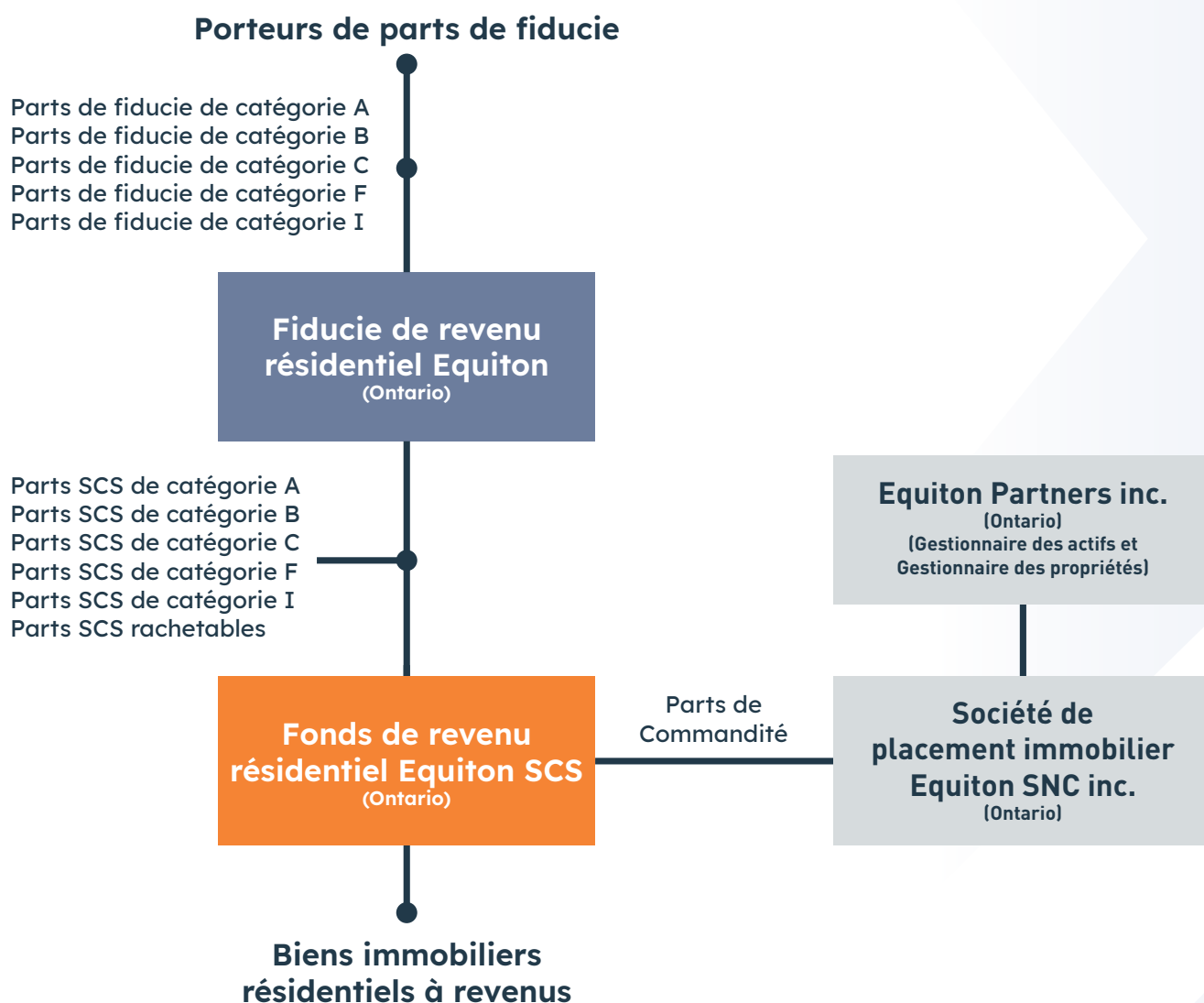
Modifications aux directives de placement et aux politiques d'exploitation

Sous réserve de la Déclaration de fiducie, toute directive de placement de la fiducie énoncée dans cette section peut être modifiée par une résolution spéciale lors d'une assemblée des porteurs de parts votantes convoquée pour la modification des directives de placement sauf si un tel changement est nécessaire pour la conformité aux lois applicables, aux règlements ou aux autres exigences par les autorités de réglementation pertinentes de temps à autre ou pour conserver le statut de la fiducie en tant que « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de la Loi de l'impôt ou pour répondre à des modifications à la Loi de l'impôt ou à leur interprétation.

La structure de la fiducie

La fiducie est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale, créée par l'intermédiaire d'une déclaration de fiducie datée du 1^{er} mars 2016, modifiée et mise à jour le 28 février 2019 et amendée le 30 mars 2022 et modifiée et mise à jour le 11 décembre 2025, régie par les lois de la province de l'Ontario et les lois fédérales du Canada qui s'y appliquent. Voir « Déclaration de fiducie » et « Modalités des parts de fiducie ». La fiducie a été mise sur pied dans l'objectif d'investir indirectement dans les affaires de la société en commandite en faisant l'acquisition de parts SCS de catégorie A, de parts SCS de catégorie B, de parts SCS de catégorie C, de parts SCS de catégorie F et de parts SCS de catégorie I. La totalité ou la quasi-totalité du produit net de l'offre sera investie dans la société en commandite par l'achat de parts SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I, en proportion égale au nombre de parts de fiducie de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I vendues en vertu de l'offre.

Le diagramme suivant présente la principale structure de fonctionnement de la fiducie :



Politique d'évaluation

La Déclaration de fiducie stipule que la valeur marchande doit être déterminée par les fiduciaires, à leur seule discrétion, au moins une fois par an ou plus fréquemment, comme déterminé par les fiduciaires. Les fiduciaires ont adopté une politique d'évaluation qui prévoit que la valeur marchande sera déterminée mensuellement conformément à la méthode d'évaluation énoncée ci-dessous, une méthode que les fiduciaires peuvent, à leur seule discrétion et sans avis ni approbation des porteurs de parts de fiducie, modifier de temps à autre d'une façon conforme aux pratiques du marché.

Évaluation des immeubles de placement

La valeur marchande est largement déterminée par la valeur des immeubles de placement de la fiducie détenus par la société en commandite. Pour évaluer les immeubles de placement, un modèle de juste valeur sera utilisé conformément à la norme IAS 40 – Immeubles de placement.

Dans la norme IAS 40, un immeuble de placement est défini comme un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux, et est initialement comptabilisé au coût, y compris les coûts de transaction connexes. Après l'évaluation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur qui reflète les conditions du marché à la date du bilan. La fiducie exerce son jugement pour déterminer si l'acquisition d'un bien immobilier individuel peut être considérée comme un regroupement d'entreprises conformément à la norme IFRS 3 ou comme une acquisition d'actifs. Les coûts d'opération (y compris les commissions, les droits de cession immobilière, les évaluations, les honoraires juridiques et les rapports d'inspection de tiers associés à un achat) liés aux acquisitions de biens immobiliers qui ne sont pas considérées comme des regroupements d'entreprises sont capitalisés conformément à la norme IAS 40. Les coûts d'opération sont comptabilisés conformément à la norme IFRS 3 lorsque ces acquisitions sont considérées comme des regroupements d'entreprises.

98 Farley Drive,
Guelph, Ontario



La juste valeur des immeubles de placement est déterminée à l'aide d'un cadre d'évaluation élaboré par des évaluateurs externes indépendants qui détiennent une certification de l'Institut canadien des évaluateurs, en collaboration avec l'équipe d'évaluation interne d'Equiton et le gestionnaire des actifs (collectivement, les « évaluateurs »). Les évaluateurs effectuent une évaluation annuelle de chaque immeuble de placement, généralement à la date anniversaire de l'acquisition.

Les évaluateurs utilisent les approches suivantes pour déterminer la juste valeur :

- a) l'approche par le coût, qui repose sur l'estimation du coût de remplacement ou de reproduction des améliorations, moins la perte de valeur due à toutes les formes de dépréciation, plus la valeur estimée du site;
- b) l'approche par comparaison des ventes, qui repose sur l'estimation de la valeur en comparant les prix récents de biens immobiliers similaires dans des zones de marché similaires; et
- c) une méthode de capitalisation directe qui repose sur la conversion du potentiel de gains normalisés actuels et futurs directement en une expression de la valeur marchande.

Les évaluateurs fourniront les éléments suivants :

- a) une détermination des taux de capitalisation qui seraient utilisés pour évaluer les propriétés;
- b) des tableaux de ventes comparables et des informations pertinentes sur le marché; et
- c) une détermination des hypothèses de compensation et de normalisation appropriées aux normes du secteur, utilisées dans le calcul du revenu net d'exploitation.

En fin d'année, lorsque les évaluations annuelles ne coïncident pas avec la période de fin d'année, les évaluateurs fourniront les éléments suivants aux fins de la mise sur le marché des biens immobiliers :

- a) une détermination des taux de capitalisation qui seraient utilisés pour évaluer les propriétés; et

- b) des tableaux de ventes comparables et des informations pertinentes sur le marché.

Les auditeurs sont responsables de :

- a) l'examen du cadre d'évaluation afin de déterminer si des changements ou des mises à jour sont nécessaires;
- b) l'évaluation du travail de l'évaluateur, y compris les hypothèses et les comparaisons avec le marché;
- c) l'examen des contrôles sur les données sous-jacentes fournies à l'évaluateur par le système comptable de la fiducie;
- d) l'examen du rapport sur la « juste valeur » préparé par les évaluateurs; et
- e) l'examen, pour les états financiers audités de fin d'exercice, du caractère raisonnable des valeurs en résultant, et de leur conformité au cadre d'évaluation ainsi qu'à la norme IAS 40.

L'équipe d'évaluation interne d'Equiton et le commandité sont responsables, sur une base trimestrielle et annuelle, de :

- a) fournir trimestriellement des évaluations actualisées des immeubles de placement qui ne font pas l'objet d'une évaluation externe, sur la base du processus défini dans le cadre d'évaluation et en utilisant les conditions du marché au moment de l'évaluation;
- b) examiner le processus d'évaluation afin de déterminer si des changements ou des mises à jour sont nécessaires;
- c) saisir les taux de capitalisation, les compensations et les hypothèses de normalisation; et
- d) remettre le processus d'évaluation terminé aux auditeurs à la fin de l'exercice pour l'achèvement de l'audit des états financiers.

Les immeubles de placement qui ont été éliminés ou retirés définitivement du portefeuille immobilier ne seront pas inclus dans le processus de détermination de la juste valeur. Les gains ou pertes sur la disposition des immeubles de placement sont comptabilisés dans le compte de résultat de l'année de disposition.

Calcul de la valeur marchande

La valeur marchande est calculée mensuellement, selon les valeurs inscrites au bilan des IFRS, plus certains ajustements. La valeur de marché peut changer au cours d'un trimestre ou à la fin du trimestre si des changements importants ou des considérations pourraient avoir un impact sur la valeur de marché, y compris, mais sans s'y limiter, des changements dans les taux de capitalisation, les acquisitions, les cessions et les profits ou pertes, réalisés ou non, au sein du portefeuille de placements.

La valeur marchande par part de fiducie est calculée en ajoutant les actifs du bilan des IFRS, en soustrayant les passifs du bilan des IFRS, en ajoutant ou en soustrayant les rajustements non-IFRS appropriés et en divisant par le nombre total de parts de fiducie en circulation. Les ajustements non conformes aux IFRS incluent, mais ne sont pas limités à :

a) la capitalisation de certaines dépenses, dont les bénéficiaires s'accumulent sur une longue période et devraient être répartis entre les porteurs de parts de fiducie sortants, restants et entrants de la fiducie, mais qui peuvent être amorties ou effectivement amorties en vertu des IFRS ou lorsque la valeur de ces dépenses n'est pas encore reflétée, en tout

ou en partie, dans l'évaluation du portefeuille d'investissement en raison de décalages temporels, le cas échéant;

- b) les primes de portefeuille, le cas échéant;
- c) les ajustements du portefeuille entre les trimestres, le cas échéant; et
- d) les ajustements discrétionnaires, le cas échéant.

Le calcul de la valeur marchande sous-entend des estimations, des hypothèses et des jugements critiques dans le cadre du processus.

La valeur marchande est actuellement déterminée mensuellement selon la méthodologie ci-dessus et approuvée par les fiduciaires. Elle est annoncée par la fiducie et entre en vigueur le premier jour de chaque mois pour être utilisée, entre autres, dans le traitement des rachats, des nouvelles souscriptions, des états financiers de la fiducie, des relevés de compte des porteurs de parts de fiducie et des documents de marketing, y compris les feuillets d'information sur le fonds. Elle est également publiée sur le site Web du gestionnaire des actifs.

120 Raglan Avenue,
Toronto, Ontario

120 Raglan Avenue

Faits marquants de l'activité de 2025



- Propriétés existantes
- Aménagement



4 031
unités de portefeuille



44
propriétés



19
communautés

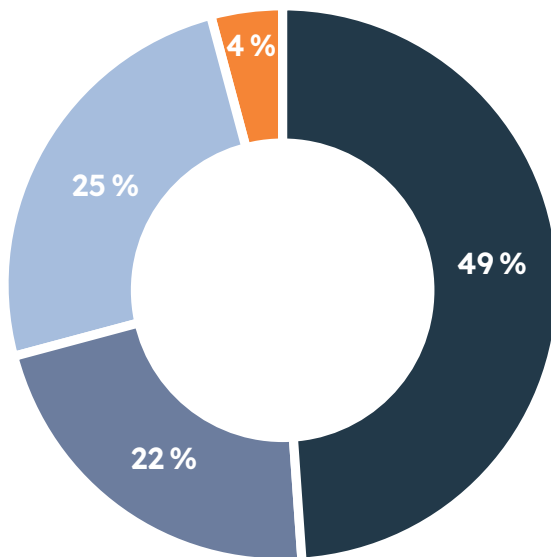
Les chiffres ci-dessus n'incluent pas la Maison Riverain, qui est actuellement en phase de développement et de commercialisation (Tour 1).

Indicateurs du portefeuille

En date du 31 décembre 2025

Ventilation de la stratégie d'investissement du portefeuille

Composition du portefeuille par stratégie d'investissement



- **De base Plus :**
Propriétés avec des fondamentaux stables, des loyers égaux ou légèrement inférieurs à ceux du marché, qui nécessitent une gestion stratégique supplémentaire, y compris des activités de location, des améliorations et des rénovations dans le cadre du programme de dépenses en capital.
- **Valeur ajoutée :**
Propriétés présentant un potentiel d'augmentation significatif et faisant l'objet d'améliorations, de rénovations ou de changements opérationnels importants afin d'améliorer la position sur le marché, d'attirer des loyers plus élevés, d'augmenter le taux d'occupation et d'accroître la valeur globale.
- **De base :**
Propriétés de haute qualité avec des flux de trésorerie stables, un taux d'occupation élevé et des loyers égaux ou supérieurs à ceux du marché, généralement avec de nombreux équipements, et des besoins minimes en matière de dépenses d'investissement.
- **Développement :**
Un bien immobilier en cours de progression au sein du cycle de développement, incluant la planification et l'obtention des autorisations préalables à la construction, la phase de construction active et la mise en location post-achèvement.

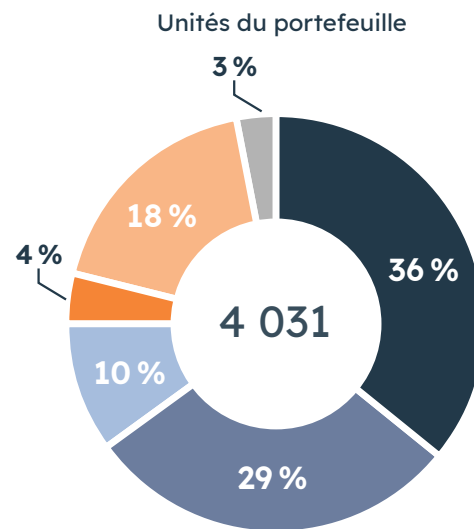
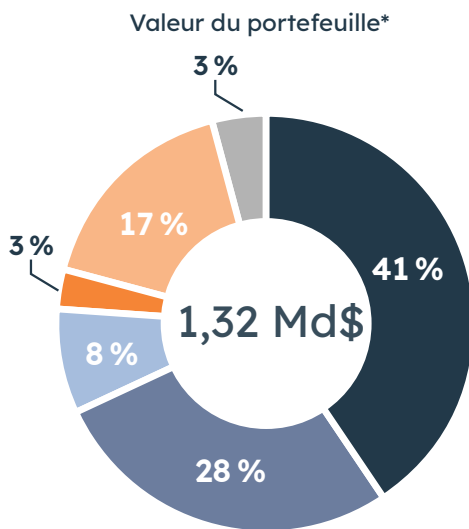
2610 109 Street Northwest,
Edmonton, Alberta



Composition du portefeuille par région

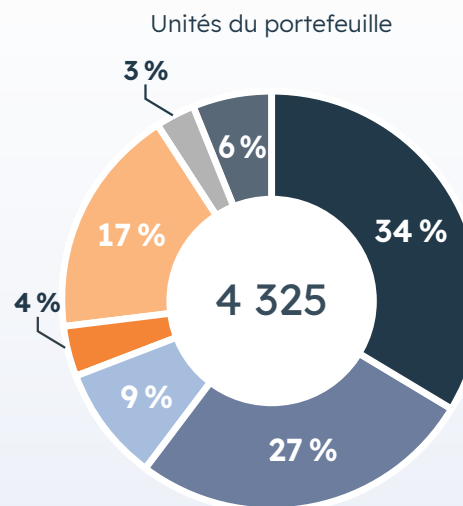
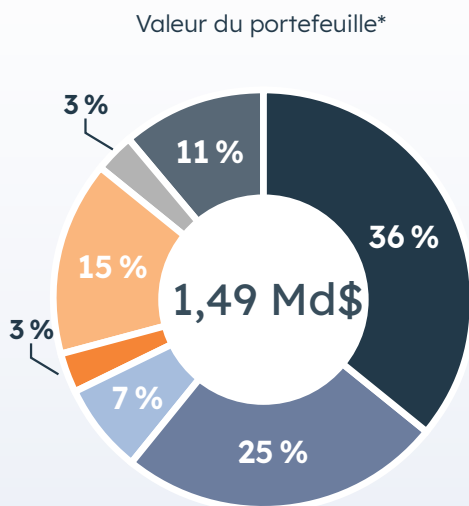
En date du 31 décembre 2025

Portefeuille total de biens immobiliers productifs (IPP) – Maison Riverain exclue



■ Région du Grand Toronto et de Hamilton (RGTH) ■ Ouest de l'Ontario ■ Sud-Ouest de l'Ontario
 ■ Sud-Est de l'Ontario ■ Alberta ■ Colombie-Britannique

Portefeuille total – incluant Maison Riverain



■ Région du Grand Toronto et de Hamilton (RGTH) ■ Ouest de l'Ontario ■ Sud-Ouest de l'Ontario
 ■ Sud-Est de l'Ontario ■ Alberta ■ Colombie-Britannique ■ Ottawa - Maison Riverain

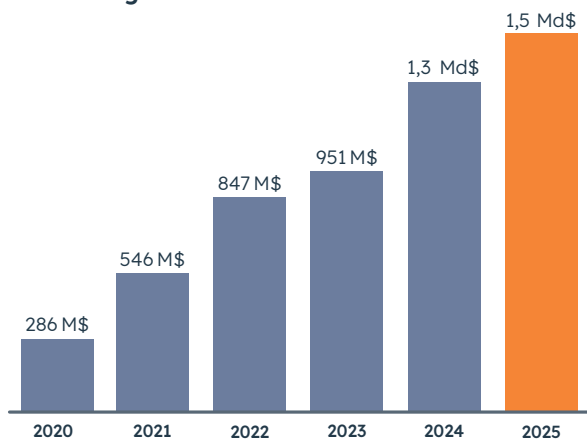
La valeur totale du portefeuille d'IPP et le nombre d'unités incluent uniquement les IPP stabilisées. La valeur totale du portefeuille inclut également Maison Riverain, où la Tour 1 (294 unités) est en phase de commercialisation, tandis que la Tour 2 et la Tour 3 sont toujours en cours de développement.

* La valeur du portefeuille comprend uniquement la valeur des biens immobiliers, à l'exclusion des liquidités et des dépôts.

Rendement du fonds

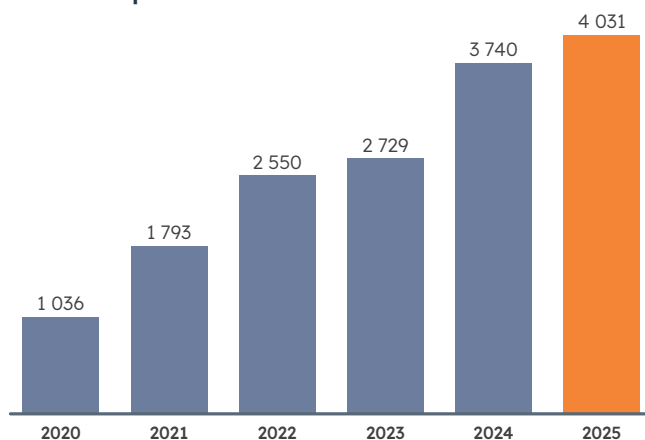
En date du 31 décembre 2025

Actifs sous gestion*



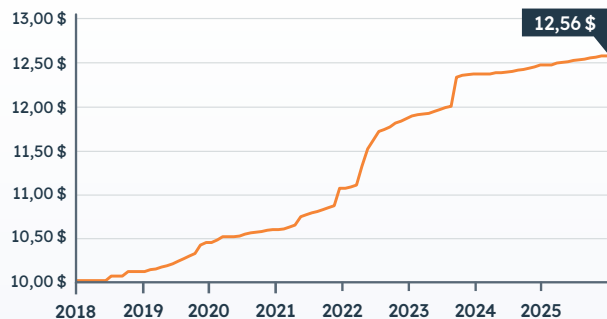
* Les actifs sous gestion comprennent à la fois les liquidités et la valeur des propriétés.

Unités du portefeuille**

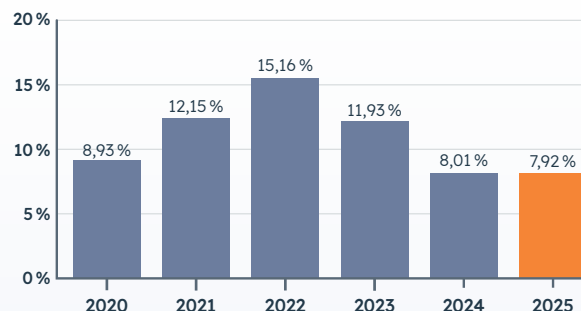


** Exclut les 294 unités de la Tour 1 du projet de développement Maison Riverain.

Croissance du prix unitaire



Rendements sur 12 mois – Catégorie F – RRD (Au 31 décembre)



100 000 \$ investis dans la Catégorie F – RRD depuis sa création





Résumé de 2025

Résultats d'exploitation et indicateurs de rendement clés

Transactions et événements clés

- Les actifs sous gestion de la fiducie ont progressé de 15,2 % d'une année sur l'autre pour atteindre 1,49 milliard de dollars, reflétant la poursuite de la mise en œuvre de sa stratégie de croissance par le biais d'acquisitions relatives, soutenue par une solide performance financière et opérationnelle de son portefeuille multifamilial existant.
- Au cours de l'année, la fiducie a investi environ 99,2 millions de dollars pour acquérir deux propriétés : la Central Tower à Edmonton, en Alberta, et les Mountain Park Residences à Burnaby, en Colombie-Britannique. Ces acquisitions ont fait progresser la stratégie de diversification géographique de la fiducie en renforçant son exposition aux grands marchés de l'Ouest canadien, y compris le Grand Vancouver. Les deux propriétés ont été acquises à des prix attractifs et présentent des caractéristiques d'investissement favorables, notamment des besoins en capitaux réduits à court terme, un fort potentiel de rendement et des emplacements recherchés.
- L'année 2025 a été marquée par la poursuite de l'avancement du projet Maison Riverain à Ottawa, un complexe locatif construit à cet effet comprenant trois tours et totalisant plus de 1 100 unités résidentielles. Au 31 décembre 2025, la juste valeur totale de l'investissement de la fiducie dans Maison Riverain s'élevait à environ 164,1 millions de dollars, incluant un apport en capitaux propres de 28,9 millions de dollars et reflétant sa participation aux trois phases du projet. La Tour 1 a atteint l'achèvement substantiel au troisième trimestre 2025, l'activité de location progressant fortement jusqu'à la fin de l'année. Sur un total de 294 unités, 199 unités (environ 70 %) étaient louées au 31 décembre 2025, et des négociations avec de potentiels locataires commerciaux principaux sont en cours. Cette performance locative reflète à la fois la résilience de la demande des résidents et l'exécution rigoureuse des initiatives de location, dans un contexte d'évolution des conditions du marché multifamilial en 2025. La direction s'attend à ce que la propriété continue de progresser vers la stabilisation et commence à contribuer positivement au revenu net d'exploitation.
- Acquis en décembre 2024 avec un taux d'occupation d'environ 60 %, Henday Suites, un immeuble résidentiel multifamilial de 277 unités récemment construit, a atteint sa phase de stabilisation nettement plus tôt que ne le prévoyaient les projections initiales. Compte tenu des conditions de location plus difficiles rencontrées en 2025, le rythme d'absorption a constitué une surperformance significative, soutenue par une exécution disciplinée des opérations de location, une gestion active des actifs et une demande soutenue sur le marché locatif d'Edmonton.
- La juste valeur de l'IPP de la fiducie a augmenté pour s'établir à 1 426 millions de dollars au 31 décembre 2025, contre 1 153 millions de dollars l'année précédente. Cette augmentation a été principalement portée par l'activité d'acquisition et le reclassement de la Tour 1 de Maison Riverain, passant d'immeuble de placement en cours de développement à immeuble productif de revenus, ainsi que par des investissements en capital créateurs de valeur et des gains de valorisation au sein du portefeuille existant. La performance opérationnelle est demeurée un moteur clé de la création de valeur, soutenue par une exécution locative solide et une gestion rigoureuse des dépenses, ainsi que par des programmes d'investissement ciblés ayant favorisé la croissance du revenu net d'exploitation. Le taux de capitalisation moyen pondéré de la fiducie a clôturé l'année à 4,40 %, reflétant une légère compression de 8 points de base par rapport aux 4,48 % de l'année précédente, principalement attribuable au resserrement des taux de capitalisation au sein du portefeuille de la fiducie dans l'Ouest canadien, où les fondamentaux du marché et la demande des investisseurs pour les actifs multifamiliaux sont demeurés particulièrement solides.

Résultats d'exploitation et gestion du bilan

Performance opérationnelle du portefeuille

- La fiducie a enregistré de solides résultats opérationnels en 2025, soutenue par sa plateforme de gestion d'actifs et immobilière verticalement intégrée, qui a continué de générer une performance résiliente et de la création de valeur dans un environnement opérationnel du secteur multifamilial en pleine évolution. La direction a maintenu son positionnement concurrentiel tout en atténuant le risque d'inoccupation, en affinant activement ses stratégies de location et de fidélisation. Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation du portefeuille est demeuré solide, à 95,5 %, tandis que le loyer mensuel moyen à structure comparable a progressé de 3,6 % d'une année sur l'autre pour atteindre 1 650 \$. Ces résultats ont contribué à une augmentation de 2,7 % d'une année sur l'autre des revenus d'exploitation à structure comparable, soutenue par ailleurs par des initiatives actives d'optimisation des revenus, notamment l'extension des programmes de revenus accessoires à l'ensemble du portefeuille.

- La croissance annuelle des charges d'exploitation a été principalement tirée par la hausse des incitatifs à la location et des frais publicitaires, en réponse à un environnement locatif multifamilial plus concurrentiel, ainsi que par l'augmentation des frais de services publics et des taxes foncières.
- Tout au long de l'année, la direction est restée concentrée sur une réduction rigoureuse des dépenses, appuyée par des ajustements du modèle de dotation en personnel, des examens continus des évaluations fiscales immobilières, des initiatives de conservation des services publics par le biais du programme de compteurs divisionnaires de la fiducie visant la consommation d'eau et d'autres projets d'investissement. Collectivement, ces initiatives ont favorisé une gestion des coûts plus rigoureuse à l'échelle du portefeuille et ont contribué à atténuer les pressions plus larges sur les charges d'exploitation.
- Soutenu par la croissance des revenus d'exploitation et une gestion disciplinée des pressions sur les dépenses, le revenu net d'exploitation à structure comparable a progressé de 2,0 % d'une année sur l'autre, la marge de revenu net d'exploitation s'établissant à 55,9 % en fin d'année. Cette performance souligne la capacité de la fiducie à préserver sa rentabilité, malgré la hausse des coûts liés aux services publics, aux taxes foncières et aux incitatifs à la location et reflète la solidité de sa plateforme opérationnelle.
- Au 31 décembre 2025, l'écart par rapport au marché de la fiducie s'établissait à 24,8 %, contre 30,9 % l'année précédente, reflétant la croissance continue des loyers en place et la modération des loyers de marché. Ce resserrement a été influencé par l'approche de tarification dynamique de la fiducie, qui visait à aligner les stratégies de location sur l'évolution des conditions du marché, tout en renforçant des niveaux d'occupation élevés. Le ralentissement de la croissance des loyers de marché a été partiellement compensé par la solide exécution du programme de rotation de la fiducie, dans le cadre duquel 835 unités ont été renouvelées en 2025, générant une hausse moyenne des loyers d'environ 11,5 %, soit 171 000 \$ de revenus mensuels supplémentaires. Le programme de rotation continue de soutenir la croissance du chiffre d'affaires, indépendamment de l'évolution des loyers de marché. Avec environ 22 % de son portefeuille classé en catégorie « valeur ajoutée », la fiducie est bien placée pour capter des revenus locatifs supplémentaires grâce aux rotations naturelles futures.

Programme de capital de portefeuille

- À l'appui de sa stratégie de rotation et de valorisation, la fiducie a consacré environ 11,0 millions de dollars à la rénovation des unités lors de leur rotation au cours de l'année 2025, parallèlement à un investissement supplémentaire d'environ 7,7 millions de dollars dans des projets d'amélioration des immobilisations à l'échelle de son portefeuille. Ce capital a été déployé pour améliorer la qualité des logements, soutenir la croissance des loyers lors de la rotation naturelle des locataires et maintenir le positionnement concurrentiel du portefeuille. Dans son ensemble, ce déploiement de capital reflète une approche disciplinée du réinvestissement, conciliant la génération de revenus à court terme avec la préservation et la valorisation de la valeur des actifs sur le long terme, tout en contribuant à l'amélioration de l'expérience des résidents.

Bilan et gestion du capital

- Une gestion prudente de la dette demeure une composante intégrale du cadre d'allocation du capital de la fiducie. Au 31 décembre 2025, la fiducie affichait un ratio prudent de dette hypothécaire par rapport à la valeur comptable brute de 52,4 %, reflétant une approche équilibrée de l'effet de levier tout en soutenant la croissance continue du portefeuille. La fiducie bénéficie d'un financement assuré par la SCHL, qui représentait environ 97 % de la dette totale en cours à la fin de l'exercice, favorisant ainsi des coûts d'emprunt attrayants et une stabilité du financement grâce à des conditions avantageuses. Les échéances de la dette sont stratégiquement échelonnées afin d'atténuer le risque de refinancement, avec une durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de 6,97 ans. La majorité des prêts sont à taux fixe, ce qui se traduit par un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,61 %, bien inférieur aux taux du marché en vigueur.
- Au cours de l'année 2025, la fiducie a réalisé 95,3 millions de dollars de nouveaux financements hypothécaires, incluant le refinancement de Treeview Apartments, de Central Tower et de Wellington Place, ce qui a généré environ 28 millions de dollars de produits nets. Cela a renforcé la position de liquidité et la flexibilité bilancielle de la fiducie, démontrant sa capacité continue à dégager des capitaux propres d'actifs stabilisés pour financer ses initiatives de croissance en cours.
- Au 31 décembre 2025, la fiducie a porté le nombre total des parts de fiducie en circulation à 64,4 millions et a maintenu une position nette positive en matière de levée de capitaux à la fin de l'exercice, en dépit de conditions de marché plus sélectives et d'un contexte marqué par un niveau élevé de rachats. Ce soutien continu des investisseurs témoigne de la confiance placée dans l'exposition défensive de la fiducie au secteur multifamilial, dans la constance de ses performances opérationnelles ainsi que dans son approche disciplinée de la gestion de l'effet de levier et de la liquidité. À la fin de l'exercice, la fiducie a maintenu un solde de trésorerie positif, assurant le financement des besoins à court terme ainsi qu'une flexibilité financière continue.

Indicateurs de rendement clés

Pour aider la direction et les porteurs de parts à suivre et à évaluer les réalisations de la fiducie, la direction a fourni plusieurs paramètres ou indicateurs de rendement clés pour mesurer le rendement et le succès.

Occupation

Grâce à une approche ciblée et opérationnelle, la direction a maintenu un taux d'occupation élevé de 95,5 % au 31 décembre 2025. La direction reste confiante dans sa capacité à maintenir des taux d'occupation élevés sur le long terme.

Loyers mensuels nets moyens

Au 31 décembre 2025, les loyers de marché trimestriels de la fiducie sont demeurés stables d'une année sur l'autre, à 2 064 \$. Cette stabilité reflète la vigueur continue de notre portefeuille et de nos marchés d'exploitation, particulièrement dans le contexte du fléchissement des loyers observé dans l'ensemble du secteur canadien de l'immobilier multifamilial en 2025. De plus, la fiducie a réalisé une augmentation de 5,7 % en glissement annuel de son loyer mensuel moyen net, soutenue par la croissance des loyers existants et l'augmentation du chiffre d'affaires.

Revenu net d'exploitation

Le revenu net d'exploitation est un indicateur de rendement opérationnel largement utilisé dans le secteur de l'immobilier. La direction prévoit d'augmenter le revenu net d'exploitation en générant des efficacités opérationnelles, en effectuant des évaluations des flux de revenus et en gérant les actifs de manière stratégique.

Ratios de levier et durées

Le risque de volatilité a été géré en fixant les taux d'intérêt les plus bas possibles pour les prêts hypothécaires à long terme, tout en atténuant le risque de refinancement par une gestion prudente de la durée moyenne du portefeuille et un échelonnement des dates d'échéance. Le loyer mensuel moyen pondéré de la fiducie a augmenté d'une année sur l'autre en raison de nouvelles activités d'emprunt, mais s'est maintenu à un niveau favorable de 3,61 %. La direction continuera à respecter des objectifs stricts en matière de couverture du service de la dette et de ratio de couverture des intérêts.

Recouvrement des loyers

Le recouvrement des loyers est resté solide en 2025, les créances irrécouvrables représentant moins de 1 % du total des produits d'exploitation. Le programme de suivi rigoureux des créances de la fiducie continue de démontrer son efficacité.



65 Times Avenue,
Markham, Ontario

Croissance du portefeuille

L'objectif de la direction est de continuer à rechercher des occasions d'acquisition relatives afin d'accroître la croissance opérationnelle de la fiducie et de diversifier le portefeuille sur les plans démographique et géographique. En 2025, la fiducie a poursuivi sa croissance grâce à l'acquisition de Central Tower à Edmonton (Alberta) et de Mountain Park Residences à Burnaby (Colombie-Britannique) — représentant une juste valeur cumulée de 104,4 millions de dollars à la fin de l'exercice – et a ajouté 292 unités au portefeuille résidentiel existant de la fiducie, soit une augmentation de 7,7 % du nombre d'unités du portefeuille.

Revenus locatifs

À structure comparable, le loyer mensuel moyen par unité occupée de la fiducie a augmenté de 4,3 % d'une année sur l'autre pour atteindre 1 627 \$ au 31 décembre 2025, contre 1 559 \$ l'année précédente. Cette augmentation reflète une croissance régulière des loyers en place, obtenue grâce aux efforts de fidélisation des résidents, aux ajustements de loyer supérieurs aux directives mis en œuvre dans certains immeubles après la réalisation de travaux d'amélioration admissibles. Cette performance démontre la capacité de la fiducie à continuer de stimuler la croissance des revenus locatifs au sein de son portefeuille stabilisé.

Résultats opérationnels et financiers

Loyers mensuels moyens nets et occupés et taux d'occupation

Le loyer mensuel moyen net est défini comme les loyers potentiels bruts, y compris les unités vacantes, divisés par le nombre total d'unités, et ne comprend pas les revenus provenant du stationnement, de la buanderie ou d'autres sources. Le loyer mensuel moyen occupé est défini comme les loyers résidentiels réels, à l'exclusion des unités vacantes, divisés par le nombre total d'unités occupées, et ne comprend pas les revenus provenant du stationnement, de la buanderie ou d'autres sources.

Au 31 décembre	Loyer mensuel moyen net			Loyer mensuel moyen occupé			% d'occupation		
	2025 (\$)	2024 (\$)	Changem. (%)	2025 (\$)	2024 (\$)	Changem. (%)	2025 (%)	2024 (%)	Changem. (%)
Ontario									
RGTH	1 714	1 599	7,2	1 687	1 583	6,6	95,7	97,7	(2,0)
Ouest	1 627	1 590	2,3	1 600	1 567	2,1	95,9	98,3	(2,4)
Sud-Ouest	1 460	1 381	5,7	1 420	1 354	4,9	93,5	97,8	(4,3)
Sud-Est	1 358	1 290	5,3	1 328	1 258	5,5	94,7	92,9	1,8
Total pour l'Ontario	1 631 \$	1 546 \$	5,5 %	1 603 \$	1 525 \$	5,1 %	95,4 %	97,7 %	(2,3 %)
Alberta	1 703 \$	1 682 \$	1,2 %	1 693 \$	1 699 \$	(0,4 %)	96,1 %	97,3 %	(1,2 %)
Colombie-Britannique	1 950 \$	S/O	S/O	1 884 \$	S/O	S/O	93,0 %	S/O	S/O
Total du portefeuille*	1 647 \$	1 559 \$	5,7 %	1 619 \$	1 540 \$	5,2 %	95,5 %	97,6 %	(2,1 %)

Les loyers mensuels moyens nets et occupés, comme indiqué ci-dessus, sont représentatifs du portefeuille IPP de la fiducie et excluent la propriété actuellement en cours de stabilisation/développement (Maison Riverain).

Portefeuille à structure comparable : loyer mensuel moyen net, loyer mensuel moyen occupé et taux d'occupation par région

La valeur des loyers mensuels moyens à structure comparable comprend toutes les propriétés détenues par la fiducie en date du 1^{er} janvier 2024.

Au 31 décembre	Loyer mensuel moyen net			Loyer mensuel moyen occupé			% d'occupation		
	2025 (\$)	2024 (\$)	Changem. (%)	2025 (\$)	2024 (\$)	Changem. (%)	2025 (%)	2024 (%)	Changem. (%)
Ontario									
RGTH	1 638	1 562	4,9	1 615	1 548	4,3	97,2	98,8	(1,6)
Ouest	1 784	1 728	3,2	1 767	1 697	4,2	93,9	98,8	(4,9)
Sud-Ouest	1 460	1 415	3,2	1 420	1 354	4,9	93,5	97,8	(4,2)
Sud-Est	1 358	1 290	5,3	1 328	1 258	5,5	94,7	92,9	1,8
Total pour l'Ontario	1 637 \$	1 575 \$	3,9 %	1 612 \$	1 544 \$	4,4 %	95,3 %	98,2 %	(2,9 %)
Alberta	1 776 \$	1 703 \$	4,3 %	1 761 \$	1 699 \$	3,6 %	97,7 %	97,3 %	0,4 %
Colombie-Britannique	S/O	S/O	S/O	S/O	S/O	S/O	S/O	S/O	S/O
Portefeuille à structure comparable	1 650 \$	1 588 \$	3,9 %	1 627 \$	1 559 \$	4,3 %	95,4 %	98,2 %	(2,7 %)

Total des recettes d'exploitation et du revenu net d'exploitation par région – tous les portefeuilles

L'activité transactionnelle et la solide performance opérationnelle du portefeuille en 2025 ont entraîné une croissance des revenus d'exploitation et du revenu net d'exploitation de 33,2 % et 30,6 %, respectivement, par rapport à l'année précédente.

Total des recettes d'exploitation par région

Exercice clos le 31 décembre	2025		2024		Croissance (%)
	Revenu (\$)*	Revenu (%)	Revenu (\$)	Revenu (%)	
Ontario					
RGTH	30 049 110	39,3	23 597 393	40,0	27,3
Ouest	23 028 071	30,1	19 640 509	34,0	17,2
Sud-Ouest	6 925 927	9,1	6 756 082	12,0	2,5
Sud-Est	2 709 463	3,5	2 654 973	4,0	2,1
Total pour l'Ontario	62 712 571 \$	82,0 %	52 648 957 \$	90,0 %	19,1 %
Alberta	12 745 207 \$	16,7 %	5 667 942 \$	10,0 %	Plus de 100 %
Colombie-Britannique	979 524 \$	1,3 %	S/O	S/O	S/O
Total du portefeuille IPP	76 437 302 \$	100,0 %	58 316 899 \$	100,0 %	31,1 %

* Les chiffres de revenu ci-dessus sont représentatifs du portefeuille IPP de la fiducie et excluent la propriété actuellement en cours de stabilisation/développement (Maison Riverain). En incluant cette propriété, les revenus de la fiducie s'élèvent à 77 664 753 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Revenu net d'exploitation par région

Exercice clos le 31 décembre	2025			2024			Croissance du revenu net d'exploitation (%)
	Revenu net d'exploitation (\$)*	Revenu net d'expl. (%)	Marge du revenu net d'expl. (%)	Revenu net d'exploitation (\$)	Revenu net d'expl. (%)	Marge du revenu net d'expl. (%)	
Ontario							
RGTH	17 506 048	40,4	58,3	13 492 468	41,0	57,2	29,7
Ouest	13 284 880	30,7	57,7	11 691 954	35,0	59,5	13,6
Sud-Ouest	3 580 929	8,3	51,7	3 400 963	10,0	50,3	5,3
Sud-Est	1 209 105	2,8	44,6	1 254 149	4,0	47,2	(3,6)
Total pour l'Ontario	35 580 962 \$	82,2 %	56,7 %	29 839 534 \$	90,0 %	56,7 %	19,2 %
Alberta	7 009 851 \$	16,2 %	55,0 %	3 187 755 \$	10,0 %	56,2 %	Plus de 100 %
Colombie-Britannique	688 112 \$	1,6 %	70,2 %	S/O	S/O	S/O	S/O
Total du portefeuille IPP	43 278 925 \$	100,0 %	56,6 %	33 027 289 \$	100,0 %	56,6 %	31,0 %

* Les chiffres de revenu net d'exploitation ci-dessus sont représentatifs du portefeuille IPP de la fiducie et excluent la propriété actuellement en cours de stabilisation/développement (Maison Riverain). En incluant cette propriété, le revenu net d'exploitation de la fiducie s'élève à 43 120 586 \$ et sa marge de revenu net d'exploitation est de 55,5 % pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Total des recettes d'exploitation et du revenu net d'exploitation par région – portefeuille à structure comparable

Le revenu d'exploitation du portefeuille à structure comparable a augmenté de 2,7 % d'une année sur l'autre, tandis que le revenu net d'exploitation a augmenté de 2,0 % au cours de la même période, en raison de l'augmentation des loyers du marché lors des renouvellements naturels et de la croissance des revenus auxiliaires grâce à diverses initiatives stratégiques

Recettes d'exploitation à structure comparable par région

Exercice clos le 31 décembre	2025		2024		Croissance (%)
	Revenu (\$)	Revenu (%)	Revenu (\$)	Revenu (%)	
Ontario					
RGTH	21 852 856	40,3	21 273 063	40,4	2,7
Ouest	17 023 234	31,4	16 620 645	31,5	2,4
Sud-Ouest	6 925 927	12,8	6 756 082	12,8	2,5
Sud-Est	2 709 463	5,0	2 654 973	5,0	2,1
Total pour l'Ontario	48 511 480 \$	89,5 %	47 304 763 \$	89,7 %	2,6 %
Alberta	5 722 882 \$	10,5 %	5 528 898 \$	10,3 %	3,5 %
Colombie-Britannique	S/O	S/O	S/O	S/O	S/O
Portefeuille à structure comparable	54 234 362 \$	100,0 %	52 833 661 \$	100,0 %	2,7 %

Revenu net d'exploitation à structure comparable par région

Exercice clos le 31 décembre	2025			2024			Croissance du revenu net d'exploitation (%)
	Revenu net d'exploitation (\$)	Revenu net d'expl. (%)	Marge du revenu net d'expl. (%)	Revenu net d'exploitation (\$)	Revenu net d'expl. (%)	Marge du revenu net d'expl. (%)	
Ontario							
RGTH	12 170 861	40,1	55,7	11 919 522	40,1	56,0	2,1
Ouest	10 237 676	33,8	60,1	10 114 577	34,0	60,9	1,2
Sud-Ouest	3 580 929	11,8	51,7	3 400 963	11,4	50,3	5,3
Sud-Est	1 209 105	4,0	44,6	1 254 149	4,2	47,2	(3,6)
Total pour l'Ontario	27 198 571 \$	89,7 %	56,1 %	26 689 211 \$	89,7 %	56,4 %	1,9 %
Alberta	3 132 813 \$	10,3 %	54,7 %	3 060 290 \$	10,3 %	55,4 %	2,4 %
Colombie-Britannique	S/O	S/O	S/O	S/O	S/O	S/O	S/O
Portefeuille à structure comparable	30 331 384 \$	100,0 %	55,9 %	29 749 501 \$	100,0 %	56,3 %	2,0 %

Charges d'exploitation

Impôts fonciers

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, le total des impôts fonciers du portefeuille a augmenté par rapport à l'exercice précédent, reflétant principalement l'impact des acquisitions réalisées en 2024 et 2025. Les taxes foncières à structure comparable ont augmenté d'une année sur l'autre, principalement sous l'effet de hausses des taux d'imposition foncière municipaux dans plusieurs territoires, notamment en Ontario.

Ces augmentations ont été partiellement atténuées par des économies globales d'impôts fonciers d'environ 240 000 \$, réalisées en 2025 grâce à des recours fiscaux et à des examens préalables au rôle d'évaluation en Alberta, menés avec le concours de consultants externes.

Services publics

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, les charges d'utilités ont augmenté par rapport à l'exercice précédent, reflétant principalement l'expansion du portefeuille résultant d'acquisitions réalisées en 2024 et 2025, ainsi que les variations des tarifs des services publics et de la consommation à structure comparable.

Les dépenses d'électricité à structure comparable ont augmenté de 18,2 % d'une année sur l'autre, principalement en raison d'une consommation accrue d'électricité, imputable à des conditions météorologiques plus froides en 2025, conjuguée à une hausse des tarifs d'électricité en Ontario.

Les dépenses en gaz naturel ont augmenté de 0,1 % d'une année sur l'autre, la hausse de la consommation ayant été largement compensée par la baisse des prix du gaz naturel. Les coûts du gaz naturel ont globalement diminué d'une année à l'autre, principalement en raison de la suppression de la taxe fédérale sur le carbone, effective au 1^{er} avril 2025.

Les dépenses en eau ont diminué de 3,3 % d'une année sur l'autre, sous l'effet d'une baisse de la consommation d'eau à l'échelle du portefeuille. Cette réduction reflète l'importante expansion des compteurs divisionnaires effectuée par la fiducie en 2025, laquelle a également contribué à une augmentation de 76,0 % des récupérations d'eau à structure comparable. Outre la réduction des dépenses d'exploitation, les compteurs divisionnaires diminuent la consommation globale de services publics et favorisent une meilleure performance environnementale.

	Services publics nets*			Structure comparable – services publics nets*		
	2025 (\$)	2024 (\$)	Écart (%)	2025 (\$)	2024 (\$)	Écart (%)
Au 31 décembre						
Électricité	2 081 291	1 435 985	44,9	1 604 890	1 357 643	18,2
Gaz naturel	1 666 534	1 337 422	24,6	1 221 811	1 220 592	0,1
Eau	2 222 365	1 924 337	15,5	1 652 530	1 708 147	(3,3)
	5 970 190 \$	4 697 744 \$	27,1 %	4 479 231 \$	4 286 382 \$	4,5 %

* Net des recouvrements des services publics

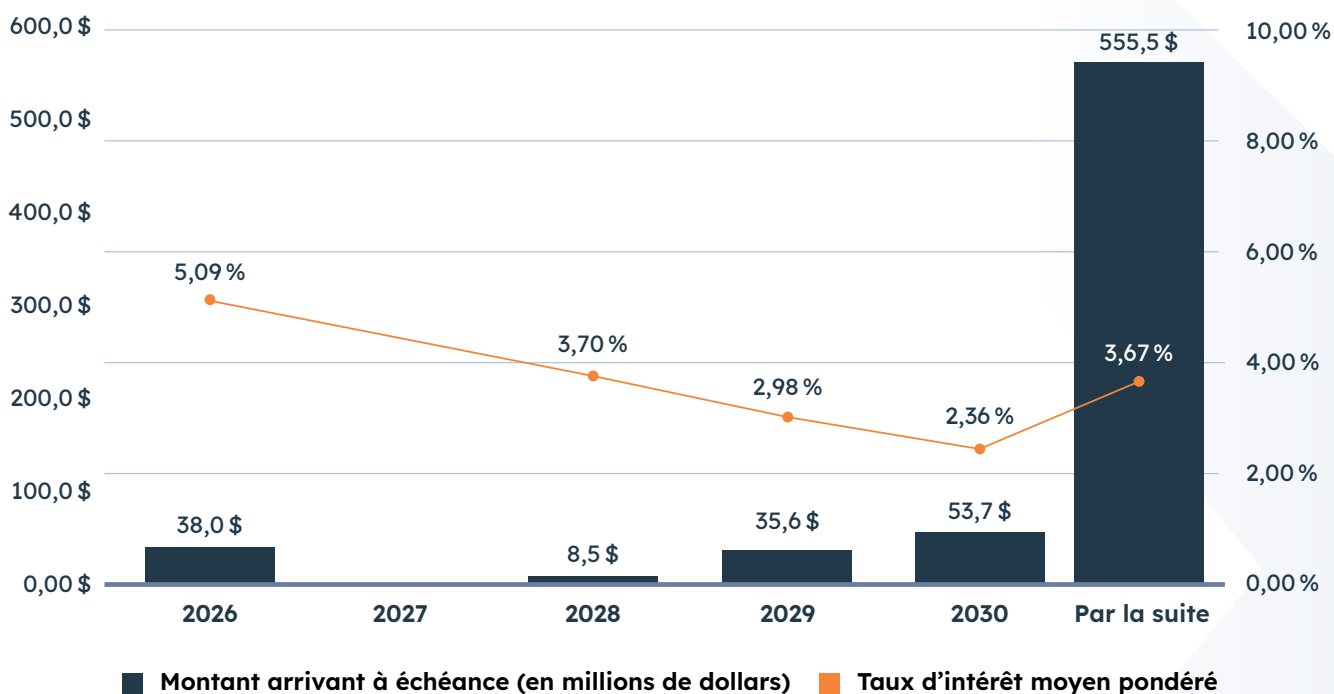
Autres charges d'exploitation

Outre les taxes foncières et les services publics, un facteur notable de l'augmentation d'une année sur l'autre a été la hausse des incitations à la location et de la publicité; elles restent conformes aux pratiques plus générales du secteur visant à soutenir la fidélisation des résidents et la stabilisation du taux d'occupation dans un environnement locatif hautement concurrentiel.

Portefeuille des créances

Le portefeuille de prêts de la fiducie comprend des prêts hypothécaires à long terme à taux fixe garantis par des propriétés individuelles, ainsi qu'une ligne de crédit d'exploitation. Le portefeuille de prêts hypothécaires est diversifié auprès de plusieurs prêteurs et présente des échéances échelonnées afin d'atténuer les risques liés aux taux d'intérêt. Au 31 décembre 2025, le taux d'intérêt moyen pondéré était de 3,61 %, avec une durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de 6,97 ans. Le tableau suivant présente les échéances des prêts hypothécaires pour les cinq prochaines années et au-delà.

Échéance des hypothèques sur les biens immobiliers productifs par année



97 % Dette hypothécaire assurée par la SCHL

Sur les 38,0 millions de dollars de dette arrivant à échéance en 2026, 29,5 millions se rapportent à deux prêts garantis par Wellington Place, lesquels ont tous deux été refinancés avec succès en février 2026 sous la forme d'un prêt assuré par la SCHL, arrivant à échéance en mars 2036 et portant intérêt à un taux fixe de 4,19 %. Les échéances restantes se rapportent à trois autres propriétés du portefeuille. La direction continue de surveiller de manière proactive les conditions du marché et d'évaluer les opportunités de refinancement afin de soutenir les objectifs de la fiducie en matière de capital et de liquidité.

En janvier 2026, le financement de construction de la Tour 1 de la Maison Riverain a été intégralement remboursé, libéré et remplacé par une hypothèque de sortie assurée par la SCHL. Le nouveau prêt hypothécaire porte un taux d'intérêt fixe de 4,03 % et a une durée de 10 ans, venant à échéance le 1^{er} mars 2036. Le financement de la construction demeure en place pour la Tour 1 et la Tour 2 de Maison Riverain. Dans l'ensemble, ce refinancement permet de convertir la dette de construction à court terme de la Tour 1 en un financement assuré à long terme et à taux fixe, allongeant ainsi la durée moyenne pondérée de la dette de la fiducie et augmentant la proportion de dette à long terme et à taux fixe au sein du profil d'endettement de la fiducie.

Écart par rapport au marché

La fiducie continue de stimuler la création de valeur en acquérant des actifs dont les loyers sont inférieurs aux prix du marché et en mettant en œuvre des stratégies de location ciblées afin d'accélérer l'optimisation des loyers et de réduire l'écart avec les niveaux du marché.

	2025	2024
Au 31 décembre	% de l'écart par rapport au marché	% de l'écart par rapport au marché
Ontario		
RGTH	33,1	38,7
Ouest	27,1	31,7
Sud-Ouest	32,1	35,9
Sud-Est	27,9	32,0
Total pour l'Ontario	30,3 %	35,6 %
Alberta	1,3 %	1,2 %
Colombie-Britannique	23,4 %	S/O
Total du portefeuille	24,8 %	30,9 %

125 Wellington Street North,
Hamilton, Ontario





Création de valeur

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, le portefeuille a enregistré une augmentation brute de la juste valeur de 74,1 millions de dollars. Cette hausse a été principalement portée par l'amélioration de la performance opérationnelle du portefeuille, en dépit d'un environnement locatif plus modéré, et reflète l'attention constante de la direction portée aux leviers contrôlables de création de valeur.

Environ 72 % de l'augmentation de la juste valeur enregistrée au cours de l'année était attribuable à des améliorations opérationnelles, notamment une gestion rigoureuse des taux de location, des initiatives d'optimisation des dépenses et les contributions d'un déploiement stratégique de capitaux. Ces facteurs ont soutenu la croissance du revenu net d'exploitation stabilisé à l'échelle du portefeuille et ont constitué les principaux moteurs de la revalorisation en 2025. Les 28 % restants de l'augmentation de la juste valeur étaient attribuables à une modeste compression du taux de capitalisation.

Le taux de capitalisation moyen pondéré du portefeuille s'établissait à 4,40 % au 31 décembre 2025, contre 4,48 % l'année précédente, représentant une compression de 8 points de base d'une année sur l'autre. Cette compression a été principalement portée par le portefeuille de la fiducie dans l'Ouest canadien, et plus particulièrement en Alberta, où la croissance démographique continue et la résilience de la demande locative ont contribué à accroître l'intérêt des investisseurs pour les actifs multifamiliaux, entraînant ainsi un resserrement des taux de capitalisation. Cela fait suite à une expansion cumulée du taux de capitalisation moyen du portefeuille de 56 points de base au cours des trois années précédentes, alors que les valorisations s'ajustaient à la réévaluation plus large du marché et à la hausse des coûts de financement.

Pour l'avenir, la direction anticipe que les fondamentaux opérationnels de la fiducie continueront de soutenir la création de valeur. La fiducie continuera de s'attacher à accroître le revenu net d'exploitation par une gestion active des revenus, un contrôle rigoureux des coûts et des initiatives de réinvestissement ciblées, tout en maintenant une approche prudente en matière d'allocation du capital. La solide performance réalisée en 2025 constitue une base solide pour la croissance continue de la valeur du portefeuille et des rendements à long terme pour les investisseurs.



Mesures financières non conformes aux IFRS

La direction prépare et publie des états financiers annuels audités conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS). Dans le rapport, les mesures financières non reconnues par les IFRS et qui n'ont pas la signification standard prescrite par les IFRS sont divulguées. Celles-ci comprennent le revenu d'exploitation net à structure comparable, les calculs à structure comparable et les liquidités ajustées générées par les activités d'exploitation (collectivement, les « mesures non conformes aux IFRS »). Ces mesures n'étant pas reconnues par les normes IFRS, elles peuvent ne pas être comparables à des mesures similaires publiées par d'autres émetteurs. Les mesures non conformes aux IFRS sont présentées parce que la direction estime qu'elles sont pertinentes à des fins d'évaluation.

Étude de cas

Améliorer les équipements et l'expérience des résidents

Dans un environnement locatif caractérisé par une offre abondante et un taux de rotation élevé, un axe majeur pour la fiducie en 2025 a été la fidélisation des résidents ainsi que l'amélioration de leur expérience.

En améliorant les équipements existants, en modernisant les systèmes de sécurité et en mettant à jour les systèmes mécaniques, nous pouvons contribuer à garantir que les résidents continuent de se sentir en sécurité et heureux au sein de leur foyer, tout en renforçant l'attractivité des propriétés auprès des futurs résidents.

En 2025, la direction a investi environ 25 %, soit un peu moins de 2 millions de dollars, de ses dépenses d'investissement globales dans des projets d'amélioration axés sur les résidents :

**Environ
150 000 \$**

**en améliorations des
équipements**

Des salles de sport et espaces de convivialité, buanderies, espaces extérieurs aménagés, etc.

Environ 1,8 M\$
**pour améliorer l'expérience
des résidents**

Halls, entrées, aménagement paysager, parties communes, sécurité, ascenseurs, etc.



Étude de cas

Améliorer les équipements et l'expérience des résidents

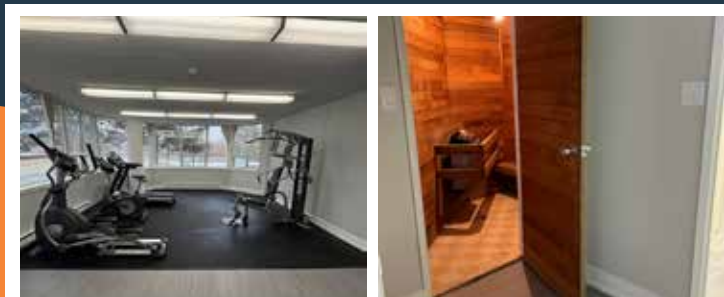
Parkway Village, 200-230 Denistoun Street, Welland, Ontario

Le programme d'investissements récemment achevé par la fiducie à Parkway Village offre un exemple éloquent de la manière dont une gestion immobilière rigoureuse peut favoriser l'excellence opérationnelle.

Construit au début des années 1990 et acquis en juin 2024, Parkway Village est un complexe composé de quatre immeubles d'appartements de huit étages, situés le long des rives du canal Welland. Lors de l'évaluation initiale de cette propriété en vue de son acquisition, la direction a identifié des opportunités d'améliorer la commercialisation du bien ainsi que l'expérience des résidents, en rehaussant la fonctionnalité et l'esthétique des espaces de convivialité et de remise en forme. Ces zones étaient vétustes, obsolètes et caractérisées par une faible fréquentation communautaire, suggérant un potentiel évident de création de valeur stratégique.

Salle de sport

- Remplacement de la moquette par de nouveaux tapis de gymnastique
- L'intégralité de l'espace a été repeinte
- Rénovation complète des salles de bain
- Passage à l'éclairage à DEL



Salle sociale

- Revêtement de sol remplacé
- Éclairage modernisé
- Cuisine et électroménagers modernisés
- Remplacement de plaques de plâtre dans certaines zones



Ces améliorations ont non seulement enrichi l'expérience des résidents, comme en témoigne l'utilisation accrue de ces espaces, mais ont également positionné Parkway Village de manière plus compétitive sur le marché de Welland, où les conditions de location se sont modérément resserrées en raison d'un afflux de nouvelles offres de condominiums dans la région.

Acquisitions et cessions de 2025

Acquisitions

Edmonton, Alberta

2610 109 Street Northwest
Date d'acquisition :
Juillet 2025



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
0	101	74	0	0	175

La Central Tower est une tour locative de 18 étages comprenant 175 appartements et 185 places de stationnement intérieur. Les appartements à aire ouverte de la Central Tower offrent des finitions modernes, des appareils électroménagers haut de gamme et des balcons privés. L'immeuble propose notamment une salle de yoga, un studio de cyclisme, un simulateur de golf, une station de lavage pour animaux et une salle commune. L'emplacement offre un accès facile à la station de métro léger Century Park et un accès direct aux autoroutes Gateway Boulevard et Calgary Trail.

Burnaby, Colombie-Britannique

7070 Inlet Drive
Date d'acquisition :
Août 2025



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
0	57	51	9	0	117

Mountain Park Residences est un complexe de quatre bâtiments comprenant 117 unités et 100 places de stationnement intérieur. Les suites offrent des prestations de luxe, notamment un revêtement de sol en vinyle, des appareils électroménagers en acier inoxydable, des cuisines et salles de bains rinnovées, ainsi que des balcons ou terrasses privés. L'établissement propose une piscine intérieure, un centre de conditionnement physique et des buanderies. L'emplacement offre un accès facile à l'autoroute Barnet, reliant les résidents au centre-ville de Vancouver et aux principaux bassins d'emploi.

Cessions : Aucune

Détails sur les propriétés

Ville	Adresse	Propriétés	Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	4 chambres à coucher	Commercial	Total
Brampton, Ontario	78 Braemar Drive	1	0	40	112	1	0	0	153
Brantford, Ontario	19 et 23 Lynnwood Drive	2	0	35	68	10	0	0	113
	120, 126 et 130 St. Paul Avenue	1	0	15	31	0	0	0	46
Breslau, Ontario	208 Woolwich Street South	1	0	3	74	1	0	0	78
Burlington, Ontario	1050 Highland Street	1	0	3	15	0	0	0	18
Burnaby, Colombie-Britannique	7070 Inlet Drive	1	0	57	51	0	0	0	117
Chatham, Ontario	75 et 87 Mary Street	1	0	22	34	0	0	0	56
	383-385 Wellington Street West	1	22	26	5	1	0	0	54
Edmonton, Alberta	10001 Bellamy Hill Road Northwest	1	3	0	155	0	0	0	158
	17627 63 Street Northwest	1	0	68	205	4	0	0	277
	2610 109 Street Northwest	1	0	101	74	0	0	0	175
Guelph, Ontario	98 Farley Drive	1	22	41	30	0	0	0	93
	5 et 7 Wilsonview Avenue	1	0	5	17	7	0	0	29
	8 et 16 Wilsonview Avenue	2	2	54	53	3	0	0	112
Hamilton, Ontario	125 Wellington Street North	1	5	247	73	38	0	1	364
Kingston, Ontario	252 et 268 Conacher Drive	2	0	6	18	0	0	0	24
	760/780 Division Street	1	0	24	48	40	0	0	112
	1379 Princess Street	1	1	18	13	0	0	2	34
Kitchener, Ontario	100-170 Old Carriage Drive	1	2	14	202	0	0	0	218
London, Ontario	1355 Commissioners Road West	1	0	14	37	0	0	0	51
	433 King Street	1	0	62	66	1	0	1	130
	470 Scenic Drive	1	16	32	63	4	0	0	115
Markham, Ontario	65 Times Avenue	1	9	37	18	0	0	0	64
Mississauga, Ontario	65 et 75 Paisley Boulevard West	2	15	67	79	2	0	1	164
Ottawa, Ontario	Maison Riverain	1							
Sherwood Park, Alberta	200 Edgar Lane	1	4	8	92	0	0	0	104
Stratford, Ontario	30 et 31 Campbell Court	2	0	33	63	3	0	0	99
Toronto, Ontario	12 et 14 Auburndale Court	1	0	0	15	23	8	0	46
	2303 Eglinton Avenue East	1	6	67	96	0	0	0	169
	787 Vaughan Road	1	7	25	6	0	0	0	38
	223 Woodbine Avenue	1	0	32	16	0	0	0	48
	650 Woodbine Avenue	1	0	30	8	0	0	0	38
	1862 Bathurst Street	1	12	27	34	2	0	0	75
	4190 Bathurst Street	1	0	53	27	0	0	0	80
	120-130 Raglan Avenue	1	3	145	43	0	0	0	191
Welland, Ontario	200-230 Denistoun Street	4	1	178	186	23	0	0	388
		44	130	1 589	2 127	172	8	5	4 031*

* Les totaux n'incluent pas la Tour 1 de la Maison Riverain, actuellement en cours de stabilisation.

Détails sur les propriétés



Edmonton, Alberta

10001 Bellamy Hill Road Northwest

Date d'acquisition : Décembre 2022



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
3	0	155	0	0	158

Park Square Apartments est une tour de logements locatifs de 21 étages comprenant 158 unités et cinq étages de stationnement en plein air, pour un total de 195 places. Les commodités de l'immeuble de style condominium comprennent un centre de conditionnement physique, une salle de réunion, un salon et un patio sur le toit avec une vue incroyable sur la ville et la vallée pittoresque de la rivière Edmonton. La propriété se trouve à distance de marche du centre-ville d'Edmonton, des transports en commun rapides et de plusieurs services et commodités, notamment des épiceries, des banques, des restaurants et des magasins de détail.



Sherwood Park, Alberta

200 Edgar Lane

Date d'acquisition : Septembre 2022



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
4	8	92	0	0	104

Emerald Hills Landing est une résidence locative de luxe pour les personnes âgées de plus de 55 ans. Elle compte quatre étages, 104 unités et 79 places de stationnement intérieur et 36 places de stationnement extérieur. Les commodités du bâtiment comprennent une salle de réception, un salon et un centre de conditionnement physique. Cette propriété est située à moins de 20 minutes du centre-ville d'Edmonton, à proximité d'un hôpital et d'une grande variété de restaurants, d'épiceries et de commerces.



Edmonton, Alberta

2610 109 Street Northwest

Date d'acquisition : Juillet 2025



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
0	101	74	0	0	175

La Central Tower est une tour locative de 18 étages comprenant 175 appartements et 185 places de stationnement intérieur. Les appartements à aire ouverte de la Central Tower offrent des finitions modernes, des appareils électroménagers haut de gamme et des balcons privés. L'immeuble propose notamment une salle de yoga, un studio de cyclisme, un simulateur de golf, une station de lavage pour animaux et une salle commune. L'emplacement offre un accès facile à la station de métro léger Century Park et un accès direct aux autoroutes Gateway Boulevard et Calgary Trail.



Edmonton, Alberta

17627 63 Street Northwest

Date d'acquisition : Décembre 2024



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
0	68	205	4	0	277

Henday Suites est un complexe locatif de quatre étages comprenant 277 unités et 394 places de stationnement. Les commodités dans l'unité comprennent une laveuse-sécheuse, des comptoirs en quartz, des planchers à larges lattes, des balcons privés et des électroménagers à haute efficacité énergétique. Les commodités de l'immeuble comprennent une salle d'entraînement et de yoga, des salles de cinéma et de réception, une terrasse sur le toit avec BBQ, un local à vélos, une station de lavage pour animaux et des casiers de rangement. L'emplacement offre un accès facile au centre-ville d'Edmonton grâce aux grandes routes et au transport en commun.



Burnaby, Colombie-Britannique

7070 Inlet Drive

Date d'acquisition : Août 2025



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
0	57	51	9	0	117

Mountain Park Residences est un complexe de quatre bâtiments comprenant 117 unités et 100 places de stationnement intérieur. Les suites offrent des prestations de luxe, notamment un revêtement de sol en vinyle, des appareils électroménagers en acier inoxydable, des cuisines et salles de bains rénovées, ainsi que des balcons ou terrasses privés. L'établissement propose une piscine intérieure, un centre de conditionnement physique et des buanderies. L'emplacement offre un accès facile à l'autoroute Barnet, reliant les résidents au centre-ville de Vancouver et aux principaux bassins d'emploi.



Brampton, Ontario

78 Braemar Drive

Date d'acquisition : Juillet 2022



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
0	40	112	1	0	153

Braemar Place est une résidence locative moderne de 15 étages, comprenant 153 unités, 57 espaces de stationnement intérieur et 141 espaces de stationnement extérieur. Les commodités de style condominium comprennent une buanderie sur place, des casiers de rangement, un rangement pour vélos, un parc pour chiens et une piscine extérieure. La propriété se trouve en face du centre commercial Bramalea City Centre et à proximité de plusieurs écoles, parcs et terrains de jeux, avec un accès facile aux transports en commun et aux autoroutes 410, 401 et 407.



Brantford, Ontario

19 et 23 Lynnwood Drive

Date d'acquisition : Juillet 2016 et décembre 2023



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
0	35	68	10	0	113

Lynnwood Place se compose de deux bâtiments voisins de six étages avec une entrée commune et un total de 113 logements. Les commodités comprennent 127 places de stationnement en surface et une buanderie dans les deux bâtiments. La propriété se trouve dans un quartier résidentiel calme, à quelques pas des transports collectifs, des parcs, des magasins et des restaurants, et à quelques minutes de l'autoroute 403.



Brantford, Ontario

120, 126 et 130 St. Paul Avenue

Date d'acquisition : Juillet 2016



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
0	15	31	0	0	46

Park Manor est un immeuble de moyenne hauteur de quatre étages comprenant 46 logements et 49 places de stationnement en surface, avec des installations de buanderie sur place. La propriété est à distance à pied de la rivière Grand, de l'hôpital général de Brantford, de restaurants, d'écoles et d'installations récréatives, avec un accès facile aux transports collectifs et à l'autoroute 403.



Breslau, Ontario

208 Woolwich Street South

Date d'acquisition : Mars 2022



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
0	3	74	1	0	78

Joseph's Place est une propriété de luxe, entièrement accessible, comprenant quatre étages, 78 logements et 114 places de stationnement. Les commodités de style condominium comprennent une salle de conditionnement physique, une salle sociale, des casiers, un local à vélos, l'accès à un télésiège et un espace barbecue extérieur. Cette propriété se trouve dans une petite ville pittoresque, à seulement 15 minutes en voiture du centre-ville de Kitchener, avec de nombreuses commodités à quelques minutes, y compris des restaurants, des cafés, des écoles, des magasins, des banques et des épiceries.



Burlington, Ontario

1050 Highland Street

Date d'acquisition : Août 2019



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
0	3	15	0	0	18

Parkland Apartments est un immeuble de deux étages avec 18 logements et 20 places de stationnement en surface. Les commodités comprennent des installations de buanderie et une gestion sur place. La propriété est située dans un quartier calme à côté d'un grand parc, qui comprend une aire de jeux pour enfants et des courts de tennis. Elle offre un accès pratique aux transports collectifs et aux grands axes routiers, ainsi que de nombreuses commodités à proximité, notamment des magasins, des restaurants et des services.



Chatham, Ontario

75 et 87 Mary Street

Date d'acquisition : Août 2018



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
0	22	34	0	0	56

Thamesview Apartments se compose de deux immeubles de deux étages et demi avec 56 logements. Les commodités comprennent 60 espaces de stationnement en surface et des buanderies. La propriété se trouve à distance de marche de l'hôpital régional et à proximité du centre-ville de Chatham, des magasins, des restaurants, d'une caserne de pompiers, d'un poste de police, de la rivière Thames et de l'autoroute 401.



Chatham, Ontario

383-385 Wellington Street West

Date d'acquisition : Décembre 2017



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
22	26	5	1	0	54

Kent Manor se compose d'un bâtiment de quatre étages et d'une maison unifamiliale adjacente, pour un total de 54 unités. Les commodités comprennent 24 espaces de stationnement en surface et des buanderies. La propriété se trouve dans une région privilégiée où dominent les maisons unifamiliales et où l'accès aux transports en commun est aisé. Elle est située près de la rivière Thames, d'un hôpital, des boutiques, des restaurants, d'un poste de police et de St. Clair College.



Guelph, Ontario

98 Farley Drive

Date d'acquisition : Mars 2022



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
22	41	30	0	0	93

URBN Lofts est une résidence locative moderne de six étages, comportant 93 unités et 124 places de stationnement extérieur. Les commodités de style condominium comprennent un centre de conditionnement physique, un salon social, un espace de travail partagé, le Wi-Fi gratuit dans tout l'établissement, des chargeurs pour véhicules électriques, un espace barbecue en plein air, un local à vélos et des casiers. Idéalement situé dans l'un des quartiers les plus recherchés de Guelph, avec un accès facile à l'autoroute 401, l'immeuble se trouve à distance de marche de plusieurs grandes épiceries, banques, pharmacies ainsi que de nombreux restaurants à service rapide ou assis.



Guelph, Ontario

5 et 7 Wilsonview Avenue

Date d'acquisition : Octobre 2019



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
0	5	17	7	0	29

Treeview Manor se compose de deux bâtiments de trois étages avec un couloir de liaison en sous-sol, et comprend 29 logements. Les commodités comprennent 42 espaces de stationnement et des buanderies. Cette propriété bénéficie d'un emplacement de choix, avec un accès facile aux autoroutes 6 et 401 et à quelques minutes à pied des transports collectifs. Les commodités à proximité comprennent un grand centre commercial, des services, des restaurants et l'université de Guelph.



Guelph, Ontario

8 et 16 Wilsonview Avenue

Date d'acquisition : Juillet 2020



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
2	54	53	3	0	112

Treeview Towers est un immeuble de sept étages comprenant 112 unités. Les commodités comprennent une buanderie sur place, des casiers de rangement et un stationnement extérieur. Cette propriété est idéalement située à côté d'un grand centre commercial avec une variété de détaillants et de restaurants. Elle se trouve à proximité de plusieurs parcs, de sentiers de promenade, des transports collectifs et de l'université de Guelph.



Hamilton, Ontario

125 Wellington Street North

Date d'acquisition : Mars 2021



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
5	247	73	38	1	364

Wellington Place se compose de deux bâtiments reliés, de 19 et six étages respectivement, occupant presque tout un pâté de maisons, avec 364 logements et un stationnement souterrain. Les commodités comprennent un centre de conditionnement physique, une salle sociale et une buanderie avec Wi-Fi. Cette propriété est idéalement située à quelques minutes du centre-ville de Hamilton et à quelques minutes de l'université McMaster, de l'hôpital général de Hamilton et de St. Joseph's Healthcare. Les transports en commun, GO Transit, les magasins, les restaurants et les parcs se trouvent tous à quelques pas.



Kingston, Ontario

252 et 268 Conacher Drive

Date d'acquisition : Septembre 2018



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
0	6	18	0	0	24

Riverstone Place et Millstone Place sont deux immeubles de deux étages et demi avec un total de 24 logements. Les commodités comprennent 25 espaces de stationnement en surface et des buanderies. Cette propriété est située à proximité des transports collectifs, d'un hôpital, d'une caserne de pompiers, d'un poste de police, de magasins, de services, de restaurants, de l'université Queen's et de l'autoroute 401.



Kingston, Ontario

760/780 Division Street et 2 Kirkpatrick Street

Date d'acquisition : Mars 2018



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
0	24	48	40	0	112

La résidence Treeview Apartments se compose d'un immeuble de moyenne hauteur de trois étages et demi et de 112 logements, ainsi que de deux parcelles de terrain adjacentes inoccupées avec un potentiel de développement futur. Les commodités comprennent 112 espaces de stationnement en surface et des buanderies. Cette propriété se trouve à proximité des transports en commun, du fleuve Saint-Laurent, d'un hôpital, d'un poste de police, de magasins, de restaurants, de l'université Queen's et de l'autoroute 401.



Kingston, Ontario

1379 Princess Street

Date d'acquisition : Mai 2018



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
1	18	13	0	2	34

Le Lucerne est un bâtiment de trois étages et demi avec des locaux commerciaux au rez-de-chaussée. Il comprend 34 logements, 40 places de stationnement en surface, un ascenseur et une buanderie. La propriété est située à quelques minutes de l'université Queen's, du St. Lawrence College, du fleuve Saint-Laurent, d'un hôpital, d'une caserne de pompiers, d'un poste de police, de magasins et de restaurants. Il y a un accès facile au réseau de transport collectif et à l'autoroute 401.



Kitchener, Ontario

100-170 Old Carriage Drive

Date d'acquisition : Avril 2021



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
2	14	202	0	0	218

Adanac Crossing se compose d'un immeuble de neuf étages comprenant 108 logements et de deux immeubles de trois étages comprenant chacun 55 logements. Il se trouve sur un vaste terrain, avec 253 places de stationnement en surface et une grande zone boisée avec des arbres mûrs. Les commodités comprennent un parc clôturé pour chiens et des installations de buanderie. Cette propriété est idéalement située près du Conestoga College et à proximité des magasins, des restaurants, des parcs et des terrains de jeux, avec un accès facile aux transports en commun et aux principales autoroutes.



London, Ontario

1355 Commissioners Road West

Date d'acquisition : Mai 2019



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
0	14	37	0	0	51

Village West Apartments est un immeuble de cinq étages comprenant 51 unités et un stationnement extérieur. Les commodités de cet immeuble de style condominium comprennent un grand hall d'entrée bien aménagé, une salle sociale et un centre de conditionnement physique. Cette propriété, située dans le village pittoresque de Byron, est adossée à un parc avec des magasins, des restaurants, des écoles, des parcs, des zones de conservation et des transports en commun à proximité.



London, Ontario

433 King Street

Date d'acquisition : Octobre 2021



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
0	62	66	1	1	130

Kingswell Towers est un immeuble de 18 étages comprenant 130 logements et un stationnement souterrain. Les commodités incluent une salle de conditionnement physique, une salle sociale, un sauna et un local à vélos. L'immeuble se trouve à quelques minutes de marche du centre-ville de London, où l'on trouve une multitude de commerces, de restaurants, de lieux de divertissement et de lieux de vie nocturne. Il offre également un accès facile à de nombreux parcs de la ville, à des sentiers de promenade, à des pistes cyclables et à la rivière Thames.



London, Ontario

470 Scenic Drive

Date d'acquisition : Octobre 2023



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
16	32	63	4	0	115

La Scenic Tower est un immeuble de moyenne hauteur comprenant neuf étages, 115 logements, 100 places de stationnement extérieures et 48 places de stationnement souterrain. Les commodités comprennent une salle sociale, une buanderie commune, des casiers et une aire de détente extérieure. Cette propriété est idéalement située à quelques pas de l'hôpital Victoria, de la vallée de la rivière Thames et de nombreux parcs avec des sentiers de promenade et des pistes cyclables. Elle offre un accès facile aux transports en commun et à l'autoroute 401.



Markham, Ontario

65 Times Avenue

Date d'acquisition : Mars 2019



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
9	37	18	0	0	64

Le Foresite est un bâtiment de cinq étages comprenant 64 unités. Les commodités comprennent 20 places de stationnement en surface et 44 places de stationnement souterrain, une buanderie dans les appartements et un service d'ascenseur. L'immeuble bénéficie d'un emplacement de choix, à proximité des transports en commun, à quelques minutes seulement des commerces, des restaurants et des commodités, avec un accès facile aux autoroutes 407, 404 et 7.



Mississauga, Ontario

65 et 75 Paisley Boulevard West

Date d'acquisition : Décembre 2019



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
15	67	79	2	1	164

Seville East et West se compose de deux bâtiments de sept étages, totalisant 164 unités. Les commodités comprennent 126 places de stationnement en surface et 60 places de stationnement souterrain, une buanderie et un dépanneur sur place. La propriété se trouve juste au sud du centre-ville de Mississauga, dans un emplacement de choix et à seulement quelques minutes des magasins, des restaurants et des commodités, y compris un grand hôpital. Elle offre également un accès facile à l'autoroute 403, à la QEW, aux transports en commun et à une station GO.



Ottawa, Ontario

280 Montgomery Street

Date d'acquisition : Janvier 2022



Ce projet d'Ottawa est un ensemble locatif de trois tours à usage mixte, construit à cet effet, qui apportera au cœur d'Ottawa les logements dont il a tant besoin. S'étendant sur quatre acres à proximité de la rivière Rideau et du chemin Montréal, le projet offrira plus de 1 100 unités résidentielles et 20 000 pieds carrés d'espace commercial.

Au 31 décembre 2025, la Tour 1 était louée à environ 70 % (199 unités); elle a obtenu son permis d'occupation final par unité/étage, le permis d'occupation final de l'immeuble étant visé pour la fin du mois de janvier 2026. La construction de la Tour 2 a atteint le 10^e étage, et l'installation du local électrique principal a débuté. Une réunion de préconsultation de l'approbation du plan du site pour la Tour 3 s'est tenue en octobre, le dépôt du dossier étant prévu pour le début de 2026.



Stratford, Ontario

30 et 31 Campbell Court

Date d'acquisition : Avril 2016



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
0	33	63	3	0	99

Le Wynbrook et le Mayfair sont deux immeubles bas de trois étages, situés de part et d'autre de la rue, qui comptent au total 99 logements. Les commodités comprennent 100 espaces de stationnement en surface et des buanderies dans chaque immeuble. La propriété se trouve à quelques minutes du centre-ville historique de Stratford, de la rivière Avon et du lac Victoria. Il y a un accès facile au réseau de transport collectif et aux magasins, en plus d'être à seulement 30 minutes de route de Kitchener et de Waterloo.



Toronto, Ontario

12 et 14 Auburndale Court

Date d'acquisition : Octobre 2021



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
0	15	23	8	0	46

Le Scotch Elms est une propriété de 46 maisons en rangée avec 29 places de stationnement extérieur, 37 places de stationnement souterrain et sept places de stationnement pour les visiteurs. Les maisons de ville disposent d'une buanderie intégrée, de sous-sols fonctionnels et d'arrière-cours privées et clôturées. Cette propriété est située dans un quartier résidentiel accueillant pour les familles, à quelques pas des épiceries et des commerces de détail, des écoles et des parcs, avec une excellente accessibilité aux transports en commun et l'autoroute 401 à quelques minutes seulement.



Toronto, Ontario

1862 Bathurst Street

Date d'acquisition : Septembre 2024



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
12	27	34	2	0	75

Ava Manor est un immeuble de moyenne hauteur de sept étages comprenant 75 logements et 22 places de stationnement intérieur. Les commodités comprennent des casiers à colis et des espaces communs rénovés. La propriété est située à Forest Hill, l'un des quartiers les plus prestigieux et les plus accueillants pour les familles de Toronto, réputé pour son accès facile aux transports en commun, ses nombreuses commodités et ses nombreux parcs et sentiers.



Toronto, Ontario

4190 Bathurst Street

Date d'acquisition : Septembre 2024



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
0	53	27	0	0	80

Almore Apartments est un immeuble de moyenne hauteur de neuf étages avec 80 unités et 79 places de stationnement intérieur et 13 places de stationnement extérieur. Les commodités comprennent des casiers à colis et des espaces communs rénovés. La propriété est idéalement située à proximité d'un arrêt d'autobus de la TTC et de la station Wilson, avec de nombreux commerces et commodités à proximité.



Toronto, Ontario

2303 Eglinton Avenue East

Date d'acquisition : Décembre 2022



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
6	67	96	0	0	169

Ravine Park Apartments compte sept étages, 169 logements et 183 places de stationnement intérieures et extérieures. Les commodités comprennent une buanderie commune et des casiers. Cette propriété se trouve à proximité d'un grand quartier commercial, offrant diverses commodités en matière de restauration, de divertissement et de style de vie. Le quartier est également très bien desservi par les transports en commun, avec des stations de métro et des gares GO accessibles à pied et une station de métro léger prévue de l'autre côté de la rue.



Toronto, Ontario

120 et 130 Raglan Avenue

Date d'acquisition : Septembre 2024



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
3	145	43	0	0	191

Cedarwood Suites comprend le 120 Raglan, un immeuble de moyenne hauteur de neuf étages comprenant 175 unités et 101 places de stationnement intérieur et 37 places de stationnement extérieur, ainsi que le 130 Raglan, un ensemble de maisons en rangée de trois étages comprenant au total 16 unités et six places de stationnement intérieur et neuf places de stationnement extérieur. Le 120 Raglan propose des espaces communs rénovés, une buanderie sur place et des casiers à colis, tandis que le 130 Raglan dispose d'unités avec une buanderie, une connexion Internet FIBE et un lave-vaisselle. La propriété est située à Forest Hill, l'un des quartiers les plus prestigieux de Toronto, réputé pour son accès facile aux transports en commun, ses nombreuses commodités et ses nombreux parcs et sentiers.



Toronto, Ontario

787 Vaughan Road

Date d'acquisition : Novembre 2020



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
7	25	6	0	0	38

Gertrude Suites est un bâtiment de quatre étages comprenant 38 unités et une buanderie sur place. Les résidents de ce quartier éclectique d'Eglinton West à Toronto sont à quelques pas de la ligne Eglinton Crosstown, des restaurants, des parcs, des sentiers, des magasins et d'autres commodités.



Toronto, Ontario

223 Woodbine Avenue

Date d'acquisition : Mars 2020



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
0	32	16	0	0	48

Beach Park Apartments est un immeuble de trois étages et demi comprenant 48 unités et offrant 51 places de stationnement en surface et une buanderie. Cet immeuble bénéficie d'une situation privilégiée, à quelques pas du parc Beaches et de la promenade le long du lac Ontario, et à proximité des commerces, des restaurants et des commodités. La propriété se trouve à proximité des transports en commun et à quelques minutes seulement du centre-ville de Toronto.



Toronto, Ontario

650 Woodbine Avenue

Date d'acquisition : Novembre 2020



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
0	30	8	0	0	38

Le Beach Suites est un immeuble de quatre étages comprenant 38 logements, 27 places de stationnement en surface et une buanderie dans le quartier branché des Beaches à Toronto. L'immeuble bénéficie d'un emplacement de choix, à proximité des transports en commun pour le centre-ville de Toronto et de plusieurs parcs, de la promenade du bord du lac, des boutiques, des commodités et du parc Beaches sur le lac Ontario.



WELLAND, ONTARIO

200-230 Denistoun Street

Date d'acquisition : Juin 2024



Répartition des logements

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
1	178	186	23	0	388

Parkway Village se compose de quatre immeubles d'habitation de huit étages comprenant 388 unités et 581 places de stationnement. Les commodités comprennent des salles de conditionnement physique, des salles sociales, des installations de buanderie, des thermostats individuels et du personnel sur place. Ces immeubles sont situés à quelques pas de la voie navigable récréative de Welland et offrent un accès rapide au centre-ville de Welland, aux épiceries, aux restaurants, aux cafés, à l'hôpital, aux églises, au transport en commun, aux écoles, aux parcs et aux sentiers pédestres.



Risques et incertitudes

Un investissement dans les parts de fiducie et les activités de la fiducie comporte des facteurs de risque, y compris, mais sans s'y limiter, des risques liés à la disponibilité du bénéfice distribuable, à la liquidité et à la fluctuation potentielle des prix des parts de fiducie, aux risques de rachat, aux risques liés à l'impôt, aux risques de litiges, aux risques liés aux investissements et à la propriété de biens immobiliers, au refinancement hypothécaire, à la disponibilité des flux monétaires, aux risques de modification aux règlements gouvernementaux, aux questions environnementales, aux responsabilités des porteurs de parts de fiducie, à la dépendance envers le personnel clé, aux conflits d'intérêts potentiels, aux modifications législatives, à l'admissibilité de l'investissement et à la dilution à la suite de l'émission de parts de fiducie supplémentaires. Consultez la « NOTICE D'OFFRE » pour obtenir la liste complète des risques.

Équipe de la haute direction



Jason Roque
Directeur général



Helen Hurlbut
Présidente
et directrice
des finances



Greg Placidi
Directeur des
investissements
et gestionnaire de
portefeuille



Jonathan Fleischer
Directeur
de l'exploitation,
Equiton Living



Bill Flinders
Directeur de la
technologie



Vivian Salonga
Directrice de la
conformité



Kelly Margaritis
Avocate
générale



Kathy Gjamovska
Vice-présidente,
Marketing et
communications



Ryan Donkers
Vice-président,
Investissements



Michael Kowalczyk
Vice-président,
Financement des
investissements et
gestion des actifs



Sheetal Chetan
Vice-présidente,
Finances corporatives
et trésorerie



Tania Angemi
Vice-présidente,
Ressources
humaines et culture
organisationnelle



Jonathan Brimmell
Vice-président,
Opérations de biens
immobiliers générateurs
de revenus



Sakshi Bonomo
Vice-présidente,
Finances, Propriétés
génératrices
de revenus



Braiden Goodchild
Vice-président,
Formation de capital
et transactions
stratégiques



Alan Dillabough
Vice-président,
Développement



Matthew Spironello
Vice-président,
Construction



Kimberley Crescin
Vice-présidente,
Ventes et marketing,
Equiton Developments

Fiducie de revenu résidentiel Equiton Membres indépendants du conseil d'administration



David Hamilton



Aida Tammer



Scot Caithness

États financiers consolidés

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Pour les exercices clos les 31 décembre 2025
et 2024

Table des matières

	Page
Rapport des auditeurs indépendants	62 - 63
États consolidés de la situation financière	64
États consolidés du résultat net et du résultat global	65
États consolidés de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	66
Tableaux consolidés des flux de trésorerie	67
Notes	68 - 93

Rapport de l'auditeur indépendant

Doane Grant Thornton LLP
11th Floor
200 King Street West, Box 11
Toronto (Ontario)
M5H 3T4

Tél. : 1-416-366-0100
Télec. : 1-416-360-4949

Aux fiduciaires de
Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de Fiducie de revenu résidentiel Equiton (la « fiducie »), qui comprennent les états consolidés de la situation financière aux 31 décembre 2025 et 2024, et les états consolidés du résultat net et du résultat global, les états consolidés de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts et les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes annexes, y compris les informations significatives sur les méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers consolidés ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de Fiducie de revenu résidentiel Equiton aux 31 décembre 2025 et 2024, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie consolidés pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board (Normes IFRS de comptabilité).

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés » du présent rapport. Nous sommes indépendants de la fiducie conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers consolidés au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers consolidés conformément aux Normes IFRS de comptabilité, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

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

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

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

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la fiducie;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la fiducie à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la fiducie à cesser son exploitation;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.
- nous planifions et réalisons l'audit du groupe afin d'obtenir des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou des unités de la fiducie pour servir de fondement à la formation d'une opinion sur les états financiers du groupe. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la revue des travaux d'audit effectués pour les besoins de l'audit du groupe, et assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Toronto, Canada
Le 28 février 2026

Comptables professionnels agréés
Experts-comptables autorisés


Fiducie de revenu résidentiel Equiton

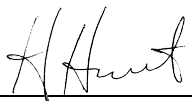
États consolidés de la situation financière

<i>(en milliers de dollars)</i>	Note	31 décembre 2025	31 décembre 2024
ACTIF			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	[4]	1 425 980 \$	1 153 289 \$
Immeuble de placement en cours d'aménagement	[5]	56 862	115 931
		1 482 842	1 269 220
Actifs courants			
Trésorerie		6 573	18 559
Trésorerie soumise à restrictions	[6]	787	1 001
Créances liées aux locataires et autres créances		2 165	1 291
Prêt	[8]	1 983	2 796
Charges payées d'avance		2 165	1 391
		13 673	25 038
TOTAL DE L'ACTIF		1 496 515 \$	1 294 258 \$
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF			
Passifs non courants			
Emprunts hypothécaires	[9]	605 687 \$	552 548 \$
Emprunt à la construction	[10]	118 818	47 564
		724 505	600 112
Passifs courants			
Emprunt à la construction	[10]	9 750	16 875
Emprunt bancaire	[11]	28 950	18 030
Partie courante des emprunts hypothécaires		47 876	14 054
Dettes fournisseurs et charges à payer		16 100	21 924
Dépôts de locataires et produits différés		6 380	5 293
Souscriptions de parts détenues en fiducie	[6]	787	1 001
Distributions à payer		4 403	3 907
Montants à payer à des parties liées	[12]	1 632	2 956
		115 878	84 040
TOTAL DU PASSIF AVANT L'ACTIF NET ATTRIBUABLE AUX PORTEURS DE PARTS		840 383 \$	684 152 \$
ACTIF NET ATTRIBUABLE AUX PORTEURS DE PARTS		656 132 \$	610 106 \$
TOTAL DU PASSIF COMPTE TENU DE L'ACTIF NET ATTRIBUABLE AUX PORTEURS DE PARTS		1 496 515 \$	1 294 258 \$

Engagement [17]

Au nom des fiduciaires,

 fiduciaire

 fiduciaire

Voir les notes.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

États consolidés du résultat net et du résultat global

(en milliers de dollars)

	Exercices clos les 31 décembre		
	Note	2025	2024
Produits tirés des immeubles		77 665 \$	58 317 \$
Charges d'exploitation des immeubles			
Charges d'exploitation		(18 195)	(13 420)
Services publics		(7 680)	(5 641)
Impôts fonciers		(8 669)	(6 228)
		(34 544)	(25 289)
Bénéfice d'exploitation net		43 121 \$	33 028 \$
Autres produits		944	1 609
Coûts de financement		(26 432)	(14 421)
Frais d'administration		(1 468)	(1 401)
Frais de gestion des actifs	[14]	(14 727)	(11 329)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	[4]	52 804	3 479
Résultat net et résultat global		54 242 \$	10 965 \$

Voir les notes.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

États consolidés de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts

(en milliers de dollars)

	Actif net attribuable aux porteurs de parts
Au 1 ^{er} janvier 2024	496 465 \$
Émission de parts	205 567
Émission de parts en vertu du RRD	27 618
Rachat de parts	(70 249)
Frais d'émission	(9 095)
Résultat net	10 965
Distributions au commandité	(9 429)
Distributions	(41 736)
Au 31 décembre 2024	610 106 \$

	Actif net attribuable aux porteurs de parts
Au 1 ^{er} janvier 2025	610 106 \$
Émission de parts	164 566
Émission de parts en vertu du RRD	32 593
Rachat de parts	(136 640)
Frais d'émission	(8 667)
Résultat net	54 242
Distributions au commandité	(11 046)
Distributions	(49 022)
Au 31 décembre 2025	656 132 \$

Voir les notes.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Tableaux consolidés des flux de trésorerie

(en milliers de dollars)

	Note	Exercices clos les 31 décembre	
		2025	2024
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Résultat net et résultat global		54 242 \$	10 965 \$
Ajouter (déduire) les éléments sans effet sur la trésorerie :			
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement		(52 804)	(3 479)
Amortissement de l'emprunt hypothécaire pris en charge		1 188	573
Amortissement des frais de financement différés		2 056	(29)
Variation des éléments sans effet sur la trésorerie liés aux activités d'exploitation	[16]	(7 923)	5 644
Trésorerie liée aux activités d'exploitation		(3 241)	13 674
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Produit de l'émission de parts		153 520	188 255
Rachat de parts		(136 640)	(70 249)
Distribution aux porteurs de parts		(15 933)	(13 302)
Paiement des frais d'émission		(8 667)	(9 105)
Produits tirés de l'emprunt bancaire		10 920	4 595
Paiement des frais de financement différés		(5 243)	(15 868)
Retenue de garantie pour les intérêts		–	41
Remboursement d'emprunts hypothécaires		(9 648)	(7 423)
Produits tirés d'emprunts hypothécaires		98 608	219 546
Produits tirés de l'emprunt à la construction		64 129	33 496
Trésorerie liée aux activités de financement		151 046	329 986
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Améliorations aux bâtiments		(18 762)	(19 817)
Remboursement (avance reçue) sur un prêt		813	(659)
Acquisition d'immeubles de placement		(99 200)	(286 681)
Placement dans un immeuble de placement en cours d'aménagement		(42 856)	(35 048)
Trésorerie liée aux activités d'investissement		(160 005)	(342 205)
(Diminution) augmentation nette de la trésorerie		(12 200)	1 455
Trésorerie à l'ouverture		19 560	18 105
Trésorerie à la clôture		7 360 \$	19 560 \$
La trésorerie se compose de ce qui suit :			
Trésorerie		6 573 \$	18 559 \$
Trésorerie soumise à restrictions		787	1 001
		7 360 \$	19 560 \$
Renseignements supplémentaires liés aux éléments sans effet sur la trésorerie			
Émission et réinvestissement de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions		32 593 \$	27 618 \$
Distribution au commandité		11 046	9 429

Voir les notes.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2025 et 2024
(en milliers de dollars)

1. Nature des activités

Fiducie de revenu résidentiel Equiton (la « fiducie ») est une fiducie de placement immobilier (FPI) à capital variable établie le 1^{er} mars 2016 en vertu des lois de la province de l'Ontario. La fiducie est admissible au statut de fiducie de fonds commun de placement en vertu du paragraphe 132(6) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et a été constituée principalement pour acquérir des immeubles productifs de revenus au Canada. Le conseil des fiduciaires (les « fiduciaires ») a l'intention de distribuer ou d'attribuer la totalité du revenu imposable directement gagné par la fiducie à ses porteurs de parts et de déduire ces distributions ou attributions aux fins fiscales. En conséquence, la fiducie n'a pas comptabilisé de charge d'impôt sur le revenu.

2. Renseignements généraux et déclaration de conformité aux IFRS

Les états financiers consolidés de la fiducie ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (les « Normes IFRS de comptabilité ») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »). Les états financiers consolidés ont été établis au coût historique, sauf pour ce qui est des immeubles de placement et de certaines catégories d'instruments financiers, le cas échéant, qui ont été évalués à la juste valeur. Sauf indication contraire, les méthodes comptables décrites ci-après ont été appliquées de manière uniforme pour toutes les périodes visées par les présents états financiers consolidés.

Les états financiers consolidés sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle de la fiducie. L'adresse du siège social de la fiducie est la suivante : 1111 International Boulevard, bureau 500, Burlington (Ontario), L7L 6W1. Les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été approuvés et leur publication a été autorisée par la fiducie le 28 février 2026.

3. Résumé des méthodes comptables significatives

Les méthodes comptables significatives appliquées lors de la préparation des présents états financiers consolidés sont décrites ci-après.

Méthodes de consolidation

Les présents états financiers consolidés comprennent les comptes de la fiducie et de son entité contrôlée, Fonds de revenu résidentiel Equiton SCS (la « société en commandite »). Les résultats de la société en commandite continueront d'être inclus dans les états financiers consolidés de la fiducie jusqu'à la date à laquelle la fiducie cessera d'avoir le contrôle sur la société en commandite. Il y a contrôle lorsque la fiducie a le pouvoir, directement ou indirectement, de diriger les politiques financières et opérationnelles d'une entité pour retirer des avantages de ses activités.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2025 et 2024
(en milliers de dollars)

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Transactions entre parties liées

Les parties sont considérées comme liées si l'une d'elles a la capacité, directement ou indirectement, d'exercer un contrôle ou une influence notable sur l'autre partie dans la prise de décisions financières et opérationnelles. Les parties sont également considérées comme liées si elles sont soumises à un contrôle commun ou à une influence notable. Les parties liées peuvent être des personnes physiques ou des entités. Une transaction est considérée comme une transaction entre parties liées lorsqu'il y a transfert de ressources ou d'obligations entre des parties liées. Les transactions entre parties liées conclues dans le cours normal des activités et ayant une substance commerciale sont évaluées au montant dont ont convenu les parties liées, lequel correspond approximativement à la juste valeur.

Partenariats

Un partenariat est un accord contractuel aux termes duquel la fiducie ou une entité contrôlée et d'autres parties entreprennent une activité économique sous contrôle commun, pour laquelle les décisions stratégiques financières et opérationnelles relatives aux activités du partenariat nécessitent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Il existe deux types de partenariat : les coentreprises et les entreprises communes. Une entreprise commune est un partenariat dans lequel la fiducie a des droits à l'égard des actifs et des obligations au titre des passifs visés par l'accord contractuel. Une coentreprise est un partenariat dans lequel la fiducie n'a des droits qu'à l'égard de l'actif net visé par l'accord contractuel.

La fiducie est partie à un seul partenariat, qui est une entreprise commune, par la voie d'une participation en copropriété de 75 % appelée la copropriété Riverain (« Riverain »). Riverain comprend un immeuble de placement en cours d'aménagement situé au 29 Selkirk Street et au 2 Montreal Road dans la ville d'Ottawa, en Ontario (note 7). Les entreprises communes sont comptabilisées en incluant la quote-part des actifs, des passifs, des produits, des charges et des flux de trésorerie des entreprises communes revenant à la fiducie.

Immeubles de placement

La fiducie comptabilise ses immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur, conformément à IAS 40 *Immeubles de placement* (« IAS 40 »). Les immeubles qui sont détenus dans le but de réaliser un rendement à long terme ou de valoriser le capital, ou les deux, sont classés comme des immeubles de placement. Les immeubles de placement comprennent également les immeubles qui sont en cours de construction ou qui seront aménagés en vue d'être ultérieurement utilisés comme des immeubles de placement.

Les immeubles de placement sont comptabilisés initialement au coût, y compris les coûts de transaction. Les coûts de transaction comprennent les droits de mutation, les honoraires juridiques et les commissions de location initiales devant être engagés pour mettre l'immeuble dans l'état nécessaire pour permettre son exploitation.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2025 et 2024
(en milliers de dollars)

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Immeubles de placement (suite)

Les ajouts aux immeubles de placement sont des dépenses engagées pour l'expansion ou le réaménagement de l'immeuble existant ou afin de maintenir ou d'améliorer sa capacité de production. Les coûts de maintien de la capacité de production constituent des améliorations locatives et des coûts d'entretien importants. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur. Les variations de la juste valeur pour chaque période de présentation de l'information financière sont comptabilisées à l'état consolidé du résultat net et du résultat global. La juste valeur des immeubles de placement est déterminée au moyen d'une combinaison d'évaluations externes indépendantes et d'évaluations préparées à l'interne. Les évaluations externes sont réalisées successivement pour les différents immeubles du portefeuille par des évaluateurs externes indépendants et qualifiés.

De récentes transactions immobilières comportant des caractéristiques similaires et relatives à des emplacements comparables aux actifs de la fiducie sont également prises en compte. La méthode d'évaluation fondée sur la capitalisation directe des revenus applique un taux de capitalisation au résultat d'exploitation net stabilisé de l'immeuble qui tient compte des provisions pour l'inoccupation, des frais de gestion et des provisions structurelles à l'égard des dépenses d'investissement de l'immeuble. La valeur capitalisée obtenue est ensuite ajustée, au besoin, pour tenir compte des coûts extraordinaires afin de stabiliser le résultat et les dépenses d'investissement non recouvrables.

Immeuble de placement en cours d'aménagement

L'immeuble de placement en cours d'aménagement nécessite une longue période de préparation en vue de son utilisation envisagée en tant qu'immeuble de placement. L'immeuble de placement en cours d'aménagement est initialement comptabilisé au prix d'acquisition majoré des coûts de transaction.

Après l'acquisition, le coût des immeubles en cours d'aménagement inclut toutes les dépenses directes engagées dans le cadre de leur aménagement et de leur construction. Ces dépenses comprennent la totalité des coûts directs, des taxes foncières et des coûts d'emprunt. La période d'aménagement commence lorsque les dépenses sont engagées et que les activités nécessaires pour préparer l'actif à son utilisation envisagée sont en cours. L'inscription à l'actif des dépenses cesse lorsque la quasi-totalité des activités nécessaires à la préparation de l'actif en vue de son utilisation envisagée sont achevées.

Les immeubles en cours d'aménagement sont évalués au coût jusqu'à la date d'achèvement des travaux de construction ou jusqu'à la date à laquelle la juste valeur peut être déterminée de manière fiable, selon la première de ces deux éventualités.

Dépôts de locataires

Les dépôts de locataires sont comptabilisés initialement à la juste valeur de la trésorerie reçue et sont ensuite évalués au coût amorti. La fiducie obtient des dépôts de locataires comme garantie de restitution des locaux loués à la fin de la durée du bail dans un bon état prédéterminé ou pour des paiements de location précisés dans le bail.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2025 et 2024
(en milliers de dollars)

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Comptabilisation des produits

La fiducie a conservé pratiquement tous les risques et avantages inhérents à la propriété de ses immeubles de placement et, par conséquent, elle comptabilise les contrats de location avec ses locataires à titre de contrats de location simple.

Les produits tirés des immeubles de placement comprennent les loyers reçus des locataires aux termes des contrats de location, les produits de stationnement, de lavage et autres produits divers payés par les locataires aux termes de leurs contrats de location existants. La comptabilisation des produits en vertu d'un contrat de location débute lorsqu'un locataire détient un droit d'utilisation de l'actif loué et les produits sont comptabilisés selon les modalités du contrat de location. Les produits sont systématiquement comptabilisés sur la durée du contrat de location, qui, en général, ne dépasse pas 12 mois. Les autres produits de location, comme les produits de stationnement et de lavage, sont considérés comme étant des composantes non locatives qui entrent dans le champ d'application d'IFRS 15 *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*. L'obligation de prestation liée à la gestion des immeubles et aux services accessoires est remplie progressivement.

Instruments financiers et justes valeurs

i) Actifs financiers

Aux termes d'IFRS 9 *Instruments financiers*, les actifs financiers doivent être évalués à la juste valeur au moment de leur comptabilisation initiale. Par la suite, ils sont classés et évalués selon la façon dont la fiducie gère ses instruments financiers et les caractéristiques de leurs flux de trésorerie contractuels. Selon IFRS 9, les actifs financiers se classent dans les trois principales catégories suivantes :

- i) évalués au coût amorti;
- ii) à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global;
- iii) à la juste valeur par le biais du résultat net.

Un actif financier est évalué au coût amorti s'il respecte les deux conditions suivantes :

- i) il est détenu selon un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels;
- ii) ses conditions contractuelles donnent lieu, aux dates précisées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Les actifs financiers de la fiducie se composent de la trésorerie, de la trésorerie soumise à restrictions, des créances liées aux locataires et autres créances et du prêt. Tous les actifs financiers sont comptabilisés initialement à la juste valeur et ultérieurement comptabilisés au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, à l'exception du prêt, qui est comptabilisé ultérieurement à la juste valeur par le biais du résultat net.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2025 et 2024
(en milliers de dollars)

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Instrument financiers et justes valeurs (suite)

i) Actifs financiers (suite)

Dépréciation – Modèle des pertes de crédit attendues

En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers, la fiducie utilise un modèle prospectif lié aux pertes de crédits attendues. Il existe deux options pour évaluer les pertes de crédit attendues, soit les pertes de crédit attendues pour la durée de vie et les pertes de crédit attendues pour les 12 mois à venir.

La fiducie a adopté la mesure de simplification pour déterminer les pertes de crédit attendues à l'égard des créances à l'aide d'une matrice des provisions; celle-ci se fonde sur l'historique des pertes de crédit ajusté pour tenir compte de facteurs prospectifs spécifiques aux débiteurs et à l'environnement économique pour estimer les pertes de crédit attendues pour la durée de vie.

ii) Passifs financiers

Aux termes d'IFRS 9 *Instrument financiers*, les passifs financiers doivent être évalués à la juste valeur lors de la comptabilisation initiale. Par la suite, les passifs financiers sont classés dans l'une des deux catégories suivantes :

- i) coût amorti;
- ii) juste valeur par le biais du résultat net.

Aux termes d'IFRS 9, tous les passifs financiers sont classés et évalués ultérieurement au coût amorti, sauf dans certains cas précis. La fiducie n'a aucun passif financier qui satisfait aux définitions de ces cas précis. Les passifs financiers se composent des emprunts hypothécaires, de l'emprunt à la construction, des montants à payer à des parties liées, des souscriptions de parts détenues en fiducie, des dettes fournisseurs et charges à payer, de l'emprunt bancaire, des dépôts de locataires et des distributions à payer.

Un passif financier est décomptabilisé lorsque l'obligation à titre de passif est acquittée, annulée ou a expiré.

iii) Coûts de transaction

Les coûts de financement directs et indirects qui sont attribuables à l'émission d'autres passifs financiers évalués au coût amorti sont présentés en réduction de la valeur comptable de la dette connexe et sont amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée de vie de la dette connexe. Ces coûts englobent les intérêts, l'amortissement des escomptes ou des primes liés aux emprunts, les honoraires et commissions versés aux prêteurs, aux mandataires, aux courtiers et aux conseils, ainsi que les droits et taxes de transfert engagés relativement aux conventions d'emprunts.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2025 et 2024
(en milliers de dollars)

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Instrument financiers et justes valeurs (suite)

iv) Juste valeur

Les évaluations à la juste valeur comptabilisées à l'état de la situation financière sont classées à l'aide d'une hiérarchie des justes valeurs qui reflète l'importance des données utilisées pour déterminer les justes valeurs. Chaque catégorie de juste valeur est classée en fonction de la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur prise dans son ensemble. L'estimation de l'importance d'une donnée d'entrée particulière pour l'évaluation de la juste valeur prise dans son ensemble fait appel au jugement, si l'on prend en compte les facteurs propres à l'actif ou au passif.

La hiérarchie des justes valeurs pour l'évaluation des actifs et des passifs se détaille comme suit :

Niveau 1 : les cours (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques;

Niveau 2 : les données d'entrée autres que les cours de marché inclus dans les données d'entrée de niveau 1, qui sont observables pour l'actif et le passif, directement ou indirectement;

Niveau 3 : les données d'entrée concernant l'actif ou le passif qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables.

Juste valeur des actifs et des passifs financiers

La juste valeur de la trésorerie, de la trésorerie soumise à restrictions, des créances liées aux locataires et autres créances, des montants à payer à des parties liées, des dettes fournisseurs, de l'emprunt à la construction, de l'emprunt bancaire, des dépôts de locataires et des distributions à payer se rapproche de leur valeur comptable en raison de l'échéance à court terme de ces instruments.

La juste valeur des emprunts hypothécaires et du prêt a été déterminée en actualisant les flux de trésorerie de ces instruments financiers au moyen des taux du marché aux 31 décembre 2025 et 2024 pour des dettes assorties de conditions similaires.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2025 et 2024
(en milliers de dollars)

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Juste valeur des actifs et des passifs financiers (suite)

Au 31 décembre 2025			
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs :			
Immeubles de placement	Niveau 3	1 425 980 \$	1 425 980 \$
Prêt	Niveau 2	1 983 \$	1 983 \$
Passifs :			
Emprunt hypothécaire	Niveau 2	683 812 \$	615 094 \$
Au 31 décembre 2024			
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs :			
Immeubles de placement	Niveau 3	1 153 289 \$	1 153 289 \$
Prêt	Niveau 2	2 796 \$	2 796 \$
Passifs :			
Emprunt hypothécaire	Niveau 2	591 993 \$	527 699 \$

Estimations comptables, hypothèses et jugements critiques

Les estimations et les jugements font l'objet d'une réévaluation constante et sont fondés sur l'expérience passée ajustée aux conditions du marché actuelles et sur d'autres facteurs. La direction fait des estimations et formule des hypothèses sur le futur. Par définition, les estimations comptables qui en découlent seront rarement identiques aux résultats réels connexes. La fiducie a fait les estimations, formulé les hypothèses et porté les jugements comptables critiques suivants :

Immeubles de placement

Pour établir des estimations de la juste valeur de ses immeubles de placement, les hypothèses sous-jacentes aux valeurs estimatives sont limitées par la disponibilité de données comparables et par l'incertitude inhérente à toute prévision d'événements futurs. Si les hypothèses sous-jacentes qui suivent devaient changer, les résultats réels pourraient être différents de ces estimations :

- i. Baux immobiliers
- ii. Loyers du marché
- iii. Taux de capitalisation finaux du marché
- iv. Taux d'actualisation
- v. Taux de capitalisation directs
- vi. Contexte économique et conjoncture des marchés
- vii. Activité sur les marchés

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2025 et 2024
(en milliers de dollars)

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Estimations comptables, hypothèses et jugements critiques (suite)

Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent l'évaluation des immeubles de placement sont décrites à la note 4.

Entreprises communes

Au moment de déterminer la méthode comptable qu'elle doit employer pour comptabiliser une participation qu'elle détient dans une copropriété, la fiducie pose des jugements relatifs au degré de contrôle qu'elle exerce directement ou par l'intermédiaire d'un accord sur les activités pertinentes de la copropriété.

La fiducie a établi que sa participation dans la copropriété représente une entreprise commune (note 7).

Actif net attribuable aux porteurs de parts

Les parts de la fiducie sont rachetables au gré du porteur et sont donc considérées comme un instrument remboursable au gré du porteur conformément aux dispositions de la Norme comptable internationale 32 *Instruments financiers : Présentation* (« IAS 32 »), sous réserve de certaines limites et restrictions. Les instruments remboursables au gré du porteur doivent être comptabilisés comme des passifs financiers, sauf si certaines conditions sont remplies, auquel cas ils peuvent être présentés comme des capitaux propres. Les parts de la fiducie ne remplissent pas les conditions requises et ont donc été présentées comme des actifs nets attribuables aux porteurs de parts conformément aux dispositions d'IAS 32.

Modifications de normes comptables futures

Normes et modifications publiées mais non encore en vigueur

IFRS 9 et IFRS 7 — Modifications touchant le classement et l'évaluation des instruments financiers

En mai 2024, l'IASB a publié des modifications à IFRS 9 et à IFRS 7 portant sur le classement et l'évaluation des instruments financiers (les « modifications »). Ces modifications comprennent notamment une clarification selon laquelle un passif financier est décomptabilisé à la « date de règlement », ainsi que l'introduction d'un choix de méthode comptable (si certaines conditions précises sont remplies) permettant de décomptabiliser des passifs financiers réglés au moyen d'un système de paiement électronique avant la date de règlement.

Les modifications entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2026, leur adoption anticipée étant permise uniquement pour le classement des actifs financiers et les informations à fournir connexes. La fiducie évalue actuellement l'incidence que ces modifications auront sur ses états financiers consolidés.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2025 et 2024
(en milliers de dollars)

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Modifications de normes comptables futures (suite)

Normes et modifications publiées mais non encore en vigueur (suite)

IFRS 18 États financiers : Présentation et informations à fournir

En avril 2024, l'IASB a publié IFRS 18 *États financiers : Présentation et informations à fournir*, qui vise à accroître la comparabilité et la transparence des informations que la fiducie fournit aux investisseurs au sujet de sa performance financière de manière à permettre à ceux-ci de prendre des décisions plus éclairées en matière d'investissement. Cette norme, qui s'appliquera à toutes les entités qui utilisent les normes IFRS, établit de nouvelles exigences visant à améliorer la présentation des informations fournies par la fiducie en matière de performance financière afin que les investisseurs disposent d'une meilleure base d'analyse et de comparaison des entreprises grâce aux éléments suivants :

- une meilleure comparabilité de l'état du résultat net (compte de résultat);
- une amélioration de la transparence des indicateurs de performance définies par la direction;
- un regroupement plus utile des informations dans les états financiers.

Aux termes d'IFRS 18, les fonds devront également présenter leurs charges d'exploitation avec plus de transparence, afin que les investisseurs trouvent et comprennent les informations dont ils ont besoin. IFRS 18 s'applique aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027, l'application anticipée étant toutefois autorisée. Elle remplace IAS 1 et reprend telles quelles de nombreuses dispositions de cette norme. La fiducie évalue actuellement les répercussions qu'aura IFRS 18 sur ses états financiers consolidés et les informations à fournir s'y rapportant et n'a pas l'intention d'adopter cette norme par anticipation.

4. Immeubles de placement

Le rapprochement de la valeur comptable des immeubles de placement à l'ouverture et à la clôture de l'exercice se détaille comme suit :

Solde au 1^{er} janvier 2024	849 831 \$
Achat d'immeubles de placement	280 162
Améliorations aux immeubles de placement	19 817
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	<u>3 479</u>
Solde au 31 décembre 2024	1 153 289 \$
Achat d'immeubles de placement	99 200
Achèvement d'un aménagement (reclassement dans les immeubles de placement, note 5)	101 925
Améliorations aux immeubles de placement	18 762
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	<u>52 804</u>
Solde au 31 décembre 2025	<u>1 425 980 \$</u>

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2025 et 2024
(en milliers de dollars)

4. Immeubles de placement (suite)

Le 21 juin 2024, la fiducie a acquis un immeuble de placement situé au 200-230 Denistoun St., à Welland, en Ontario, pour un coût de 75 267 \$.

Le 18 septembre 2024, la fiducie a acquis un immeuble de placement situé au 4190 Bathurst St., 120 & 130 Raglan Ave. et 1862 Bathurst St., à North York, en Ontario, pour un coût de 137 644 \$.

Le 18 décembre 2024, la Fiducie a acquis un immeuble de placement situé au 17627 63 St. NW, à Edmonton, en Alberta, pour un coût de 73 769 \$ et a pris en charge un emprunt hypothécaire avec un ajustement de la juste valeur de 6 519 \$.

Le 21 juin 2025, la fiducie a acquis un immeuble de placement situé au 2610 109 St. NW, à Edmonton, en Alberta, pour un coût de 52 744 \$.

Le 12 août 2025, la fiducie a acquis un immeuble de placement situé au 7070 Inlet Dr., à Burnaby, en Colombie-Britannique, pour un coût de 46 456 \$.

La juste valeur estimée selon ces évaluations se détaille comme suit :

Région	2025	2024
Alberta	219 700 \$	152 230 \$
Région du Grand Toronto et de Hamilton	535 100	501 360
Colombie-Britannique	47 100	–
Sud-est de l'Ontario	144 380	37 550
Sud-ouest de l'Ontario	109 000	106 320
Ouest de l'Ontario	370 700	355 829
	1 425 980 \$	1 153 289 \$

La fiducie a déterminé la juste valeur de chaque immeuble de placement en fonction, entre autres, du revenu locatif tiré des contrats de location actuels et des hypothèses sur le revenu locatif tiré des contrats de location futurs reflétant les conditions de marché aux dates de l'état de la situation financière applicables, diminué des sorties de trésorerie futures liées aux contrats de location respectifs. Les immeubles sont évalués au moyen de plusieurs méthodes qui comprennent en général une méthode d'évaluation fondée sur la capitalisation directe des revenus et une approche par comparaison directe.

Les évaluations préparées selon la méthode de la capitalisation directe prennent en compte de l'utilisation d'un taux de capitalisation lors de l'élaboration des hypothèses sous-jacentes.

Les estimations de juste valeur sont préparées par des spécialistes internes et externes en évaluation. Au 31 décembre 2025, tous les immeubles de placement étaient évalués à la juste valeur.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2025 et 2024
(en milliers de dollars)

4. Immeubles de placement (suite)

Les valeurs sont plus sensibles aux variations des taux de capitalisation et à la variabilité des flux de trésorerie. Si le taux de capitalisation devait augmenter de 25 points de base (« pdb »), la valeur des immeubles de placement diminuerait de 72 922 \$ (diminution de 61 205 \$ en 2024). Si le taux de capitalisation devait diminuer de 25 pdb, la valeur des immeubles de placement augmenterait de 78 286 \$ (augmentation de 68 565 \$ en 2024).

Les taux de capitalisation utilisés pour établir les justes valeurs estimatives des immeubles de placement variaient de 4,00 % à 5,40 % au 31 décembre 2025 (de 4,00 % à 5,51 % en 2024), le taux de capitalisation moyen pondéré pour l'ensemble du portefeuille d'immeubles de placement s'établissant à 4,40 % (4,48 % en 2024).

5. Immeuble de placement en cours d'aménagement

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier	115 931 \$	80 883 \$
Dépenses liées à l'immeuble de placement en cours d'aménagement	42 856	35 048
Achèvement d'un aménagement (reclassement dans les immeubles de placement, note 4)	<u>(101 925)</u>	<u>—</u>
Solde au 31 décembre	<u>56 862 \$</u>	<u>115 931 \$</u>

Cet immeuble en cours d'aménagement représente la participation de 75 % de la fiducie dans Riverain (note 7).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la première phase de l'immeuble de placement en cours d'aménagement a atteint un degré d'achèvement substantiel et est devenue disponible pour son utilisation envisagée. Conformément aux IFRS, la fiducie a reclassé la première phase depuis l'immeuble de placement en cours d'aménagement vers les immeubles de placement et a comptabilisé sa participation de 75 %, d'un montant total de 101 925 \$.

6. Trésorerie soumise à restrictions

La trésorerie soumise à restrictions de 787 \$ (1 001 \$ en 2024) représente les souscriptions des porteurs de parts qui sont détenues en fiducie jusqu'à la date de règlement de la transaction. Ces montants seront restitués aux investisseurs si les souscriptions proposées aux porteurs de parts ne se concrétisent pas.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2025 et 2024
(en milliers de dollars)

7. Partenariat

La participation indirecte de la fiducie dans Riverain fait l'objet d'un contrôle conjoint et est comptabilisée comme une entreprise commune. La société en commandite a conclu une entente de copropriété avec Selkirk & Main Holdings Inc. et est en voie d'aménager un immeuble multirésidentiel à Ottawa, en Ontario. La copropriété a été constituée le 18 janvier 2022 et est régie par une convention de copropriété qui est entrée en vigueur à cette date. La convention de copropriété prévoit la mise sur pied d'un comité de copropriétaires composé de deux membres, dont un membre est désigné par chacun des copropriétaires. Toutes les décisions importantes, telles qu'elles sont définies dans les ententes, requièrent le vote unanime des membres du comité des copropriétaires. La participation du commanditaire est de 75 %. Le projet est réalisé en trois phases. La phase 1 est achevée et la quote-part de la fiducie dans la phase 1 est présentée dans les immeubles de placement. Les phases 2 et 3 sont toujours en cours de construction et la fiducie continue d'inscrire à l'actif sa quote-part des coûts d'aménagement liés à ces phases.

Le tableau qui suit présente les informations financières liées à la quote-part indirecte de 75 % de la société en commandite dans l'entreprise commune :

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Actif		
Trésorerie	4 123 \$	975 \$
Créances liées aux locataires et autres créances	783	266
Charges payées d'avance	44	7
Immeuble de placement	107 250	—
Immeuble de placement en cours d'aménagement	56 862	115 931
Total de l'actif	169 062 \$	117 179 \$
Passif		
Dettes fournisseurs et charges à payer	5 786 \$	10 272 \$
Emprunt foncier	9 750	16 875
Emprunt à la construction	118 818	47 564
Total du passif	134 354	74 711
Capitaux propres des copropriétaires	34 708	42 468
Total du passif et des capitaux propres des copropriétaires	169 062 \$	117 179 \$

8. Prêt

Le 18 janvier 2022, la société en commandite a conclu une convention de prêt participatif avec Selkirk & Main Holdings Inc. La société en commandite a accepté de consentir des prêts à Selkirk & Main Holdings Inc. de temps à autre, lorsque des capitaux propres sont nécessaires pour l'entreprise commune Riverain (note 7), pour un montant de principal égal à 12,5 % des capitaux propres nécessaires à l'entreprise commune.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2025 et 2024
(en milliers de dollars)

8. Prêt (suite)

Le prêt participatif porte intérêt à un taux égal à 7,75 % par an et il est remboursable à la première des deux dates suivantes :

- le jour où la première avance de tout financement à long terme pour cette phase est effectuée après la construction de celle-ci;
- le jour où Selkirk & Main Holdings Inc. cesse d'être copropriétaire de la propriété ou de la phase en question.

Le prêt est garanti par ce qui suit :

- une garantie solidaire et un report de Selkirk & Main Holdings Inc. et Main and Main Asset Management Inc. pour le montant total du prêt participatif;
- un nantissement en faveur de la société en commandite de toutes les actions émises et en circulation des propriétaires apparents;
- la charge de copropriété consentie par Selkirk & Main Holdings Inc. en faveur de la société en commandite (y compris la charge de copropriété enregistrée en faveur d'Equiton qui est consentie par les propriétaires apparents) qui, en plus des questions énoncées à l'article 7.3(1) de la convention de copropriété, garantira le paiement du prêt participatif.

Le prêt participatif a été évalué au 31 décembre 2025 afin de déterminer s'il existe une indication objective de dépréciation. Un investissement sous forme de prêt est déprécié s'il existe une indication objective qu'un événement générateur de pertes s'est produit après la comptabilisation initiale d'un actif et que cet événement générateur de pertes a eu sur les flux de trésorerie futurs estimatifs générés par cet actif une incidence négative qui peut être estimée de manière fiable. Aucune provision pour pertes sur prêt n'a été comptabilisée pour la période close le 31 décembre 2025. La juste valeur du prêt est estimée correspondre approximativement à sa valeur comptable (note 3).

9. Emprunts hypothécaires

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Emprunts hypothécaires	683 812 \$	591 993 \$
Frais de financement différés	(30 249)	(25 391)
	653 563	566 602
Moins : partie courante	(47 876)	(14 054)
Partie non courante des emprunts hypothécaires	605 687 \$	552 548 \$

Les emprunts hypothécaires sont payables à diverses institutions financières, portent intérêt à des taux fixes allant de 2,0 % à 4,6 % (de 2,0 % à 4,6 % en 2024) et arrivent à échéance à diverses dates allant de 2026 à 2036 (de 2025 à 2035 en 2024).

Les soldes remboursables qui sont indiqués ci-dessus ne tiennent pas compte des ajustements de juste valeur comptabilisés lors de la comptabilisation initiale des prêts hypothécaires qui ont été pris en charge. Au 31 décembre 2025, ces ajustements de juste valeur s'établissaient à 9 155 \$ (10 343 \$ en 2024).

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2025 et 2024
(en milliers de dollars)

9. Emprunts hypothécaires (suite)

Les emprunts hypothécaires sont garantis par les immeubles de placement indiqués à la note 4, et ils sont remboursables comme suit :

2026	47 876 \$
2027	10 246
2028	17 967
2029	43 236
2030	69 482
Par la suite	502 495
	<hr/>
	691 302 \$

- i) Des clauses restrictives de nature financière et non financière existent pour les facilités de la Banque de Montréal et elles étaient toutes respectées au 31 décembre 2025.
- ii) La première hypothèque auprès de First National a été contractée à l'achat de l'immeuble situé au 125 Wellington Street North, à Hamilton, en Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été établie à une prime de 134 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
- iii) La première hypothèque auprès de Peakhill Capital a été contractée à l'achat de l'immeuble situé au 208 Woolwich Street South, à Breslau, en Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été établie à une prime de 660 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
- iv) La première hypothèque auprès de First National a été contractée à l'achat de l'immeuble situé au 98 Farley, à Guelph, en Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été établie à une prime de 275 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
- v) La première hypothèque auprès de Canada ICI a été contractée à l'achat de l'immeuble situé au 200 Edgar Lane, à Sherwood Park, en Alberta. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été établie à une prime de 3 516 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
- vi) La première hypothèque auprès de People's Trust a été contractée à l'achat de l'immeuble situé au 23 Lynnwood Drive, à Brantford, en Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été établie à une prime de 554 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
- vii) L'hypothèque auprès de Canada ICI a été contractée à l'achat de l'immeuble situé au 17627 63 St. NW, à Edmonton, en Alberta. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été établie à une prime de 6 494 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2025 et 2024
(en milliers de dollars)

10. Emprunt à la construction

Facilité d'emprunt foncier

Le 16 octobre 2023, Riverain a conclu avec Desjardins un nouvel accord de facilité d'emprunt foncier de 22 500 \$ en vue de refinancer la phase deux et la phase trois de l'aménagement du terrain situé à Ottawa. L'encours de l'emprunt foncier initial de 24 000 \$ a été remplacé, et le différentiel d'emprunt de 1 500 \$ a été remboursé lors de l'émission du premier prélèvement sur l'emprunt à la construction. Le taux d'intérêt est fixé à 7,69 % pour 12 mois, ce qui correspond au coût des fonds pour le prêteur majoré de 150 points de base (1,5 %), et seuls les intérêts, payables mensuellement, sont exigibles.

Le 1^{er} novembre 2024, l'emprunt foncier a été converti en un emprunt à taux variable, fondé sur le taux d'intérêt préférentiel majoré de 75 points de base (0,75 %). L'emprunt foncier arrive à échéance le 1^{er} novembre 2025. Au 31 décembre 2024, l'encours s'élevait à 22 500 \$ (22 500 \$ au 31 décembre 2023). De ce montant, la société en commandite a comptabilisé sa quote-part de 75 %. L'autre copropriétaire et la société en commandite ont fourni une garantie solidaire et un report de créance pour le montant total de l'emprunt de 22 500 \$, majoré des intérêts et des frais, pour toute la durée de la facilité d'emprunt foncier existante visant la phase deux et la phase trois et toute prolongation de celle-ci.

Le 11 septembre 2025, lors du premier prélèvement sur la facilité d'emprunt à la construction de la tour C, un montant de 3 905 \$ a été remboursé sur l'emprunt foncier, et les 5 595 \$ restants ont été remboursés lors du deuxième prélèvement, le 9 octobre 2025. À la suite de ces remboursements, le solde de l'emprunt foncier lié à la tour B s'élevait à 13 000 \$ et portait intérêt à un taux fixe de 4,46 %. Ce solde arrivera à échéance le 1^{er} décembre 2026.

Au 31 décembre 2025, l'encours s'élevait à 13 000 \$ (22 500 \$ en 2024). De ce montant, la société en commandite a comptabilisé sa quote-part de 75 %. L'autre copropriétaire et la société en commandite ont fourni une garantie solidaire et un report de créance pour le montant total de l'emprunt, majoré des intérêts et des frais, pour toute la durée de la facilité d'emprunt foncier existante visant la phase deux et la phase trois et toute prolongation de celle-ci.

Facilité d'emprunt à la construction

Le 16 octobre 2023, Riverain a conclu avec Desjardins un accord visant l'établissement d'une facilité d'emprunt à la construction de 88 254 \$ en vue de financer la construction de la première phase. La facilité d'emprunt à la construction consiste en un emprunt à taux variable fondé sur le taux d'intérêt préférentiel majoré de 50 points de base (0,50 %). Les intérêts courus sont exigibles le premier jour du mois. La facilité d'emprunt à la construction arrive à échéance le 1^{er} novembre 2026. Parallèlement à la facilité d'emprunt à la construction, le propriétaire apparent a établi une marge de crédit d'exploitation renouvelable de 1 500 \$ pour couvrir les coûts des projets approuvés entre les avances, au même taux d'intérêt variable que la facilité d'emprunt à la construction.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2025 et 2024
(en milliers de dollars)

10. Emprunt à la construction (suite)

Facilité d'emprunt à la construction (suite)

Le 7 mars 2024, la lettre d'engagement de la première phase a été modifiée en vue d'augmenter le montant maximal autorisé sur la facilité d'emprunt à la construction pour le porter à 106 954 \$, sans qu'aucun apport supplémentaire en capitaux propres ne soit nécessaire. Les prélèvements sur la facilité d'emprunt à la construction sont effectués une fois par mois, lors de la production du rapport de construction par le contrôleur du projet, AMS Quantity Surveyors.

Le 22 janvier 2025, la lettre d'engagement de la première phase a été modifiée pour la deuxième fois afin d'augmenter le montant maximal autorisé de la facilité d'emprunt à la construction pour le porter à 106 954 \$ sans qu'aucun apport supplémentaire en capitaux propres ne soit exigé. Le montant maximal autorisé pour la facilité d'emprunt à la construction et la marge de crédit est maintenant de 106 954 \$. L'augmentation des montants autorisés permettra de financer les coûts préalables à la construction de la phase 3 au fur et à mesure qu'ils seront exigibles.

Le 13 juin 2025, la facilité d'emprunt à la construction de la première phase a été convertie en une facilité assurée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (la « SCHL »), financée par Desjardins. Le montant maximal autorisé au titre de la facilité d'emprunt à la construction s'élève à 127 721 \$. Les intérêts mensuels exigibles pendant la période de construction sont calculés en fonction du taux préférentiel diminué de 50 points de base. Lors du premier décaissement, le 13 juin 2025, le solde impayé antérieur de 82 719 \$ de la facilité d'emprunt à la construction a été remboursé à Desjardins.

Au 31 décembre 2025, l'encours s'élevait à 127 721 \$ (63 419 \$ en 2024). De ce montant, la société en commandite a comptabilisé sa quote-part de 75 %. Les emprunts contractés aux termes de chacun de ces accords sont garantis par une hypothèque de premier rang visant le terrain et les améliorations, ainsi que par un contrat de sûreté générale. Au 31 décembre 2025, toutes les clauses restrictives étaient respectées.

Le 11 septembre 2025, la facilité d'emprunt à la construction de la tour C, assurée par la SCHL et financée par Desjardins, a fait l'objet d'un premier prélèvement. Le montant maximal autorisé au titre de cette facilité s'élève à 144 827 \$. Les intérêts mensuels exigibles pendant la période de construction sont calculés en fonction du taux préférentiel diminué de 50 points de base. Au 31 décembre 2025, le solde de la facilité d'emprunt à la construction de la tour C s'élevait à 30 703 \$ (néant en 2024). De ce montant, la société en commandite a comptabilisé sa quote-part de 75 %.

L'autre copropriétaire et la société en commandite ont fourni une garantie solidaire et un report de créance pour le montant total de l'emprunt, majoré des intérêts et des frais, pour toute la durée de la facilité d'emprunt à la construction existante visant la première phase de la construction et toute prolongation de celle-ci.

Les emprunts contractés aux termes de chacun de ces accords sont garantis par une hypothèque de premier rang visant les terrains et les améliorations, ainsi que par un contrat de sûreté générale.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2025 et 2024
(en milliers de dollars)

10. Emprunt à la construction (suite)

Lettre de crédit

Le 17 janvier 2020, Riverain a conclu avec Desjardins un accord visant l'établissement d'une facilité de lettres de crédit de 500 \$, qui ne peut être utilisée que pour financer les coûts liés aux organismes municipaux et aux services publics dans le cadre de l'aménagement. Les lettres de crédit ont une durée d'un an et sont soumises à des frais annuels de 1 % lors de leur émission. La facilité de lettres de crédit a par la suite été prolongée de 12 mois, soit jusqu'au 1^{er} février 2023. Le 19 janvier 2023, le montant maximal accordé en vertu de l'accord relatif à la facilité de lettres de crédit a été porté à 2 000 \$ dans le cadre du refinancement de l'emprunt foncier.

Puis, le 16 octobre 2023, ce montant a été porté à 3 000 \$ lors de la mise en place de la facilité d'emprunt à la construction pour une période d'un an, selon les mêmes modalités et conditions. Le 13 juin 2025, lors de la conversion de la facilité renouvelable en facilité d'emprunt à la construction assurée par la SCHL, la facilité de lettres de crédit pour la première phase a été fixée à 2 632 \$, en plus d'une marge de crédit d'exploitation renouvelable de 1 500 \$. La marge de crédit a été fermée le 16 décembre 2025 lors du dernier prélèvement sur la facilité d'emprunt à la construction.

Le 11 septembre 2025, une facilité de lettres de crédit de 1 500 \$ a été consentie pour la tour C. Cette facilité ne peut être utilisée que pour des dépenses liées aux organismes municipaux et aux services publics, à des fins d'aménagement. Les lettres de crédit auront une durée d'un an et seront assujetties à des frais annuels de 1 % au moment de leur émission. Au 31 décembre 2025, l'encours était de néant (néant en 2024).

11. Emprunt bancaire

La société en commandite a conclu une facilité de crédit de 30 000 \$ sous la forme d'un emprunt à l'exploitation avec Services bancaires commerciaux TD. La facilité porte intérêt au taux préférentiel majoré de 1,00 %.

La facilité renferme des clauses restrictives de nature financière et non financière, qui étaient toutes respectées au 31 décembre 2025.

Au 31 décembre 2025, la société en commandite avait prélevé un montant de 28 950 \$ (18 030 \$ en 2024) sur la facilité.

12. Transactions et soldes entre parties liées

a) Convention avec Equiton Capital Inc.

La fiducie a conclu une convention de placement pour compte avec Equiton Capital Inc. (le « placeur pour compte »), une partie liée en raison a) d'un partage des principaux dirigeants avec la fiducie et b) du contrôle indirect exercé sur Equiton Capital Inc. par l'un des fiduciaires de la fiducie. La fiducie a retenu les services du placeur pour compte pour le placement de ses parts.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2025 et 2024
(en milliers de dollars)

12. Transactions et soldes entre parties liées (suite)

a) Convention avec Equiton Capital Inc. (suite)

En vertu de cette convention de placement pour compte, la fiducie a engagé des frais de placement pour compte de 6 613 \$ (8 714 \$ en 2024) auprès du placeur pour compte relativement à l'émission des parts de la fiducie, frais qui sont inscrits dans les frais d'émission dans les états des variations de l'actif net attribuable aux porteurs de parts.

b) Montants à payer à des parties liées

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
À payer à Equiton Residential Income Fund GP Inc. (commandité du commanditaire)	2 770 \$	2 814 \$
À payer à Equiton Capital Inc.	183	142
À payer à Equiton Partners Inc.	<u>(1 321)</u>	<u>—</u>
	<u>1 632 \$</u>	<u>2 956 \$</u>

Equiton Residential Income Fund GP Inc. est le commandité d'Equiton Residential Income Fund Limited Partnership et est sous gestion commune avec la fiducie. Equiton Partners Inc. est le gestionnaire d'actifs (note 14).

Les montants à payer à des parties liées ne sont pas garantis, ne portent pas intérêt et sont payables à vue.

13. Actif net attribuable aux porteurs de parts

Transactions avec les porteurs de parts, à l'exclusion de la répartition des distributions du résultat net et du surplus d'apport :

i) Parts de fiducie de catégorie A

La fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de fiducie de catégorie A.

ii) Parts de fiducie de catégorie B

La fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de fiducie de catégorie B.

iii) Parts de fiducie de catégorie C

La fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de fiducie de catégorie C.

iv) Parts de fiducie de catégorie F

La fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de fiducie de catégorie F.

v) Parts de fiducie de catégorie I

La fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de fiducie de catégorie I.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2025 et 2024
(en milliers de dollars)

13. Actif net attribuable aux porteurs de parts (suite)

Parts en circulation

	<u>Nombre de parts</u>
Parts de fiducie de catégorie A	
Solde au 1^{er} janvier 2024	17 862
Émission de parts	4 401
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	832
Rachat de parts	(1 319)
Transfert de parts à diverses catégories	(75)
Solde au 31 décembre 2024	21 701
Émission de parts	3 972
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	989
Rachat de parts	(2 205)
Transfert de parts à diverses catégories	(109)
Solde au 31 décembre 2025	24 348
Parts de fiducie de catégorie B	
Solde au 1^{er} janvier 2024	765
Émission de parts	167
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	44
Rachat de parts	(34)
Transfert de parts à diverses catégories	7
Solde au 31 décembre 2024	949
Émission de parts	–
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	44
Rachat de parts	(43)
Transfert de parts à diverses catégories	(24)
Solde au 31 décembre 2025	926
Parts de fiducie de catégorie C	
Solde au 1^{er} janvier 2024	1 351
Émission de parts	839
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	79
Rachat de parts	(55)
Transfert de parts à diverses catégories	2
Solde au 31 décembre 2024	2 216
Émission de parts	1 159
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	109
Rachat de parts	(268)
Transfert de parts à diverses catégories	43
Solde au 31 décembre 2025	3 259

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2025 et 2024
(en milliers de dollars)

13. Actif net attribuable aux porteurs de parts (suite)

Parts en circulation (suite)

	<u>Nombre de parts</u>
Parts de fiducie de catégorie F	
Solde au 1^{er} janvier 2024	14 771
Émission de parts	7 074
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	753
Rachat de parts	(1 465)
Transfert de parts à diverses catégories	(811)
Solde au 31 décembre 2024	20 322
Émission de parts	5 110
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	947
Rachat de parts	(3 746)
Transfert de parts à diverses catégories	(1 076)
Solde au 31 décembre 2025	21 557
Parts de fiducie de catégorie IS1	
Solde au 1^{er} janvier 2024	11 514
Émission de parts	4 109
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	568
Rachat de parts	(2 801)
Transfert de parts à diverse catégories	877
Solde au 31 décembre 2024	14 267
Émission de parts	2 910
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	571
Rachat de parts	(4 662)
Transfert de parts à diverses catégories	1 179
Solde au 31 décembre 2025	14 265
Total des parts de catégories A, B, C, F et I au 31 décembre 2025	64 355

Le 19 décembre 2016, la fiducie a instauré un RRD selon lequel les porteurs de parts canadiens peuvent choisir de réinvestir automatiquement leurs distributions dans des parts additionnelles, rétroactivement depuis le début de la fiducie.

Au cours de l'exercice, la fiducie a versé des distributions d'un montant de 49 022 \$ (41 736 \$ en 2024). De ce montant, 32 593 \$ ont été réinvestis dans le cadre du RRD (27 618 \$ en 2024).

Le commandité aura droit à une participation de 20 % dans les distributions en trésorerie de la société en commandite et à une participation de 20 % dans toute augmentation de la valeur comptable des immeubles de placement, calculée et payable au moment auquel cette augmentation de la valeur comptable est réalisée ou à l'émission de parts de société en commandite supplémentaires. Le commandité a indiqué que soit il reportera le paiement de ces distributions jusqu'à ce qu'il y ait suffisamment de trésorerie disponible, soit il choisira de recevoir ces distributions sous la forme de parts de la société en commandite. Au cours de la période, la fiducie a versé des distributions d'un montant de 11 046 \$ (9 429 \$ en 2024) à Equiton Residential Income Fund GP Inc.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2025 et 2024
(en milliers de dollars)

14. Convention de gestion des actifs

Les services de gestion des immeubles ont été fournis par Equiton Partners Inc., une partie liée du fait qu'elle est sous gestion commune avec la fiducie. En contrepartie de la prestation des services de gestion des immeubles, des honoraires correspondant à 4,0 % des produits bruts tirés des immeubles pour la période initiale et pour chaque période de renouvellement sont versés. De plus, Equiton Partners Inc. reçoit des honoraires correspondant à 5,0 % du coût total (i) de la construction liée à des améliorations locatives et/ou de la coordination de la construction, de la modification, de l'amélioration, de la reconstruction ou de l'exécution de réparations importantes dans les locaux des locataires de l'un des immeubles, ou (ii) de la construction, de la modification, de l'amélioration, de la reconstruction ou de l'exécution de réparations importantes dans une partie de l'immeuble ou des immeubles. Pour la période, les frais de gestion des immeubles compris dans les charges d'exploitation des immeubles se sont élevés à 3 005 \$ (2 307 \$ en 2024).

Equiton Partners Inc. a droit également aux frais suivants conformément à la convention de gestion des actifs :

i) Frais de transaction

Les frais de transaction sont facturés à 1,00 % du prix d'acquisition relativement à chaque immeuble acquis ou vendu par la fiducie. Pour l'exercice, les frais de transaction comptabilisés dans les immeubles de placement à l'état de la situation financière se sont élevés à 1 100 \$ (3 117 \$ en 2024).

ii) Frais de gestion des actifs

Les frais de gestion des actifs sont facturés à 1,00 % annuellement relativement à la valeur brute des actifs de la fiducie. Les frais de gestion des actifs sont calculés et facturés mensuellement. Pour l'exercice, les frais de gestion des actifs comptabilisés à l'état du résultat net et du résultat global se sont établis à 14 727 \$ (11 329 \$ en 2024).

iii) Frais de financement

Les frais de financement sont facturés à 1,00 % du montant de l'emprunt relativement à chaque transaction de financement de premier rang, à 0,50 % du montant de l'emprunt relativement à chaque transaction de refinancement et à 1,50 % du montant de l'emprunt relativement à chaque transaction de financement mezzanine ou de financement autre que de premier rang. Pour l'exercice, les frais de financement comptabilisés à titre de frais de financement différés dans les emprunts hypothécaires à l'état de la situation financière se sont élevés à 881 \$ (2 787 \$ en 2024).

Les transactions avec des parties liées ont lieu dans le cours normal des activités et sont évaluées au montant de la contrepartie établi et convenu par les parties liées, qui se rapproche de la juste valeur.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2025 et 2024
(en milliers de dollars)

15. Gestion du capital

La fiducie définit le capital qu'elle gère comme le total de l'actif net attribuable aux porteurs de parts et des dettes portant intérêt diminué de la trésorerie. L'objectif de la fiducie en ce qui concerne la gestion du capital est de s'assurer de la continuité de son exploitation afin de poursuivre ses activités quotidiennes. L'objectif principal de la fiducie est de s'assurer qu'elle dispose de suffisamment de liquidités pour investir indirectement dans des actifs immobiliers afin de procurer des rendements adéquats sous forme de distributions à ses porteurs de parts. Pour obtenir les capitaux supplémentaires nécessaires à la poursuite de ces projets, la fiducie peut tenter de réunir des fonds supplémentaires par l'émission de parts de fiducie additionnelles.

La fiducie est exposée aux risques liés au financement de la dette, y compris à la possibilité que les emprunts hypothécaires actuels ne soient pas refinancés ou que les conditions ou les taux d'intérêt du refinancement soient moins favorables que ceux de la dette actuelle. La fiducie gère sa structure du capital et y fait des rajustements en tenant compte des changements dans la situation économique et des caractéristiques de risque des actifs sous-jacents.

Le total du capital géré pour la fiducie est résumé ci-après :

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Emprunts hypothécaires	683 812 \$	591 993 \$
Emprunt à la construction	128 568	64 439
Emprunt bancaire	28 950	18 030
Trésorerie	(6 573)	(18 559)
Dette nette	834 757	655 903
Actif net attribuable aux porteurs de parts	656 132	610 096
	<u>1 490 889 \$</u>	<u>1 265 999 \$</u>

16. Variations des éléments sans effet sur la trésorerie liés aux activités d'exploitation

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Dettes fournisseurs et charges à payer	(5 823) \$	(1 088) \$
Dépôts de locataires et produits différés	1 087	1 231
Créances liées aux locataires et autres créances	(874)	(423)
Charges payées d'avance	(774)	(159)
Souscriptions de parts détenues en fiducie	(215)	(1 211)
Montants à payer à des/à recevoir de parties liées	(1 324)	7 294
	<u>(7 923) \$</u>	<u>5 644 \$</u>

17. Engagement

Au 31 décembre 2025, la société en commandite a conclu des contrats avec des conseillers dans le cadre de son partenariat dans Riverain avec son copropriétaire, pour un montant total de 4 798 \$, dont une tranche de 2 061 \$ représente le coût d'achèvement.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2025 et 2024
(en milliers de dollars)

18. Instruments financiers et gestion des risques

Risques liés aux actifs et aux passifs financiers

Les risques financiers découlent des instruments financiers auxquels la fiducie est exposée pendant la période ou à la clôture de la période de présentation de l'information financière. Le risque financier comprend le risque de marché, le risque de crédit et le risque de liquidité. La direction détermine, évalue et surveille ces risques au cours de l'exercice.

i) 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 prix du marché résultant du risque de change, du risque de prix et du risque de taux d'intérêt. Étant donné la nature des instruments financiers de la fiducie, elle n'est pas exposée au risque de change ou au risque de prix.

Risque de taux d'intérêt

La fiducie est exposée au risque lié aux financements de la dette, notamment au risque que les facilités de crédit ne soient pas refinancées à des conditions aussi favorables que celles de la dette existante.

L'objectif de la fiducie en gérant le risque de taux d'intérêt est de minimiser la volatilité du résultat de la fiducie. Au 31 décembre 2025, la fiducie était exposée à un risque lié à la juste valeur des emprunts hypothécaires qui sont principalement financés à des taux d'intérêt fixes, à l'exception d'un emprunt hypothécaire à taux variable qui expose la fiducie à un risque de flux de trésorerie. La juste valeur de marché des emprunts hypothécaires est présentée ci-dessus. L'emprunt à la construction et l'emprunt exposent également la fiducie à un risque de flux de trésorerie étant donné qu'ils portent intérêt à des taux variables.

Étant donné que les créances et les dettes fournisseurs ne portent pas intérêt et ont une échéance de moins d'un an, il est supposé qu'il n'y a aucun risque de taux d'intérêt lié à ces actifs et passifs financiers.

Étant donné que les dépôts de locataires ne portent pas intérêt, il est supposé qu'il n'y a aucun risque de taux d'intérêt lié à ces passifs financiers.

ii) Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque que la contrepartie à un actif financier manque à ses obligations, entraînant de ce fait une perte financière pour la fiducie. Une partie importante des créances clients de la fiducie concerne divers locataires et particuliers et est soumise aux risques de crédit normaux du secteur.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2025 et 2024
(en milliers de dollars)

18. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

Risques liés aux actifs et aux passifs financiers (suite)

ii) Risque de crédit (suite)

Les principaux actifs de la fiducie sont des immeubles résidentiels. Le risque de crédit découle de la possibilité que les locataires ne puissent pas respecter leurs obligations liées aux contrats de location. La fiducie atténue ce risque de crédit en effectuant des vérifications de crédit et un contrôle diligent des locataires potentiels et des locataires existants, au besoin, et en négociant des contrats de location pour des espaces de tailles diverses.

La valeur comptable des créances est réduite par l'utilisation d'un compte de correction de valeur et le montant de la perte est comptabilisé à l'état du résultat net et du résultat global dans les autres charges. Lorsque le solde d'une créance est considéré comme irrécouvrable, il est porté en réduction du compte de correction de valeur. Les recouvrements subséquents de montants précédemment radiés sont crédités dans les autres charges à l'état du résultat net et du résultat global. La provision totale prise sur les créances s'élevait à 2 310 \$ au 31 décembre 2025 (1 688 \$ en 2024).

L'exposition maximale au risque de crédit de la fiducie au 31 décembre 2025 est représentée par les valeurs comptables respectives des actifs financiers concernés dans l'état de la situation financière.

iii) Risque de liquidité

Le risque de liquidité s'entend du risque que la fiducie éprouve de la difficulté à respecter ses obligations liées aux passifs financiers. L'objectif de la fiducie, en réduisant le risque de liquidité, est de maintenir des niveaux appropriés d'endettement sur ses biens immobiliers. Au 31 décembre 2025, la fiducie détenait une trésorerie de 7 360 \$ (19 560 \$ en 2024) dont une tranche de 787 \$ (1 001 \$ en 2024) était soumise à restrictions en vue de l'émission future de parts. Les emprunts hypothécaires, l'emprunt à la construction et l'emprunt sont assortis de modalités de remboursement décrites aux notes 9, 10 et 11 respectivement.

31 décembre 2025	Payable à vue	1 an	De 2 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts hypothécaires	– \$	47 876 \$	140 931 \$	502 495 \$
Emprunt à la construction	–	9 750	118 818	–
Emprunt bancaire	28 950	–	–	–
Montants à payer à des parties liées	1 632	–	–	–
Souscriptions de parts détenues en fiducie	787	–	–	–
Distributions à payer	–	4 403	–	–
Dettes fournisseurs et charges à payer	–	16 100	–	–
	31 369 \$	78 129 \$	259 749 \$	502 495 \$

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2025 et 2024
(en milliers de dollars)

18. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

Risques liés aux actifs et aux passifs financiers (suite)

iii) Risque de liquidité (suite)

31 décembre 2024	Payable à vue	1 an	De 2 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts hypothécaires	– \$	14 054 \$	87 657 \$	500 625 \$
Emprunt à la construction	–	16 875	47 564	–
Emprunt bancaire	18 030	–	–	–
Montants à payer à des parties liées	2 966	–	–	–
Souscriptions de parts détenues en fiducie	1 001	–	–	–
Distributions à payer	–	3 907	–	–
Dettes fournisseurs et charges à payer	–	21 924	–	–
	<u>21 997 \$</u>	<u>56 760 \$</u>	<u>135 221 \$</u>	<u>500 625 \$</u>

iv) Risque environnemental

La fiducie est assujettie à diverses lois canadiennes relatives à l'environnement. La fiducie possède des politiques et des procédures officielles chargées de limiter les expositions à un risque environnemental qui sont administrées par Equiton Partners Inc. à titre de gestionnaire des actifs. Les coûts liés au risque environnemental sont atténués par la souscription d'une assurance pour les risques environnementaux. Il existe une exposition aux risques financiers découlant de facteurs environnementaux qui pourrait entraîner une variation du résultat net dans la mesure où les coûts dépassent cette couverture.