



EQUITON<sup>MD</sup>

RAPPORT  
TRIMESTRIEL **T1** 2024

FIDUCIE DE REVENU RÉSIDENTIEL EQUITON

# TABLE DES MATIÈRES

- 1 Renseignements prospectifs
- 2 Lettre du directeur général et de la directrice des finances
- 4 Profil d'entreprise
- 5 Résumé des indicateurs clés de rendement
- 6 Faits marquants de l'activité du T1 2024
  - 7 Aperçu
  - 8 Détails du portefeuille
  - 9 Rendement du fonds
  - 10 Résumé des résultats d'exploitation et des indicateurs clés de rendement
- 12 Résultats opérationnels et financiers
  - 12 Loyers mensuels moyens nets et occupés et taux d'occupation
  - 12 Portefeuille à structure comparable : loyer mensuel moyen net, loyer mensuel moyen occupé et taux d'occupation par région
  - 13 Total des recettes d'exploitation et du revenu net d'exploitation par région – tous les portefeuilles
  - 14 Total des recettes d'exploitation et du revenu net d'exploitation par région – portefeuille à structure comparable
  - 15 Charges d'exploitation
  - 16 Portefeuille de créances
  - 17 Création de valeur
  - 17 Taux de capitalisation par région
  - 17 Écart par rapport au marché
  - 18 Mesures financières non conformes aux IFRS
- 19 Acquisitions et cessions
- 20 Détails sur les propriétés
- 29 Risques et incertitudes
- 30 États financiers consolidés

470 Scenic Drive,  
London, Ontario





208 Woolwich Street S.,  
Breslau, Ontario

## 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 informations prospectives 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.



**Jason Roque, directeur général et fondateur**



## LETTRE DU DIRECTEUR GÉNÉRAL ET DE LA DIRECTRICE DES FINANCES

La Fiducie de revenu résidentiel Equiton (la « fiducie ») a bien entamé l'année 2024, en s'appuyant sur les bons résultats de l'année précédente. La stratégie de gestion active de la fiducie a permis à la direction de capitaliser efficacement sur les bases solides du marché au sein du secteur des immeubles collectifs, en améliorant l'expérience des résidents tout en générant des performances opérationnelles et financières positives dans l'ensemble du portefeuille productif de revenus de la fiducie. Au cours du premier trimestre de 2024, les porteurs de parts de catégorie F du RRD ont été récompensés par un rendement total de 11,42 % sur douze mois.

Ces résultats ont été obtenus dans un environnement macroéconomique caractérisé par l'incertitude des taux d'intérêt. Un rapport optimiste sur l'inflation au début de l'année a été rapidement annulé par une inflation plus forte que prévu, ce qui a incité la Banque du Canada à maintenir les taux d'intérêt à leur niveau actuel. Les taux plus élevés ont également eu un impact sur les taux de capitalisation du marché. D'une année sur l'autre, le taux de capitalisation moyen pondéré du portefeuille s'est apprécié d'environ 40 points de base pour atteindre 4,28 %. Malgré cette appréciation, la juste valeur globale du portefeuille a augmenté de plus de 10 M\$, soit 1,3 %, au cours de cette période, alors que les performances opérationnelles ont continué à compenser ces conditions de marché.

Le coût élevé de l'emprunt a contribué au ralentissement de l'activité de transaction au cours du trimestre. Il est encourageant de constater que l'optimisme suscité par une éventuelle baisse des taux d'intérêt plus tard cette année a insufflé de la confiance dans les perspectives à court terme du marché. Au fur et à mesure que les conditions de marché et d'emprunt s'améliorent, la direction continue d'examiner de manière stratégique les investissements susceptibles d'accroître le portefeuille.

D'un point de vue opérationnel, le portefeuille a généré des augmentations trimestrielles des recettes et des revenus d'exploitation nets de 14,2 % (1,6 M\$) et de 19,6 % (1,2 M\$) d'une année sur l'autre, respectivement. La hausse des loyers dans la catégorie des immeubles à usage particulier s'est maintenue à la fin de l'année, et le loyer du marché canadien a terminé le trimestre en hausse de 12,7 % d'une année sur l'autre.<sup>1</sup> Au sein du portefeuille de la fiducie, les loyers des nouveaux baux au cours du trimestre ont augmenté en moyenne de 360 \$ grâce à une rotation naturelle. Dans un même temps, le portefeuille a conservé un écart sain de 32,3 % par rapport au marché, ce qui lui confère une marge de manœuvre pour une croissance continue à long terme. Le taux d'occupation a également augmenté à 98,7 % par rapport au trimestre précédent (98,5 %), dépassant la moyenne nationale<sup>2</sup> de 97,1 % selon le rapport Yardi Canadian National Multifamily.

La direction a refinancé l'une de ses récentes acquisitions située au 470 Scenic Drive à London, en Ontario, en négociant un taux d'emprunt concurrentiel de 4,37 % auprès de la SCHL. Le refinancement a permis une injection de capitaux de 2 millions de dollars. La fiducie continue de maintenir un ratio prêt/valeur sain de 46 %, conformément à sa stratégie d'endettement prudente et à son engagement continu à respecter ses obligations en matière d'endettement de façon durable.

[1] Rentals.ca

[2] Rapport Yardi Canadian National Multifamily, T2 2024

La construction de la Maison Riverain à Ottawa a progressé vers les travaux intérieurs après l'achèvement de la structure de la première tour, et une suite modèle est en cours de préparation. Depuis le dernier trimestre, la construction des éléments préfabriqués s'est achevée, et l'installation des fenêtres et la construction des murs mitoyens ont progressé dans l'ensemble de la tour. Réalisé en partenariat avec le promoteur Main and Main d'Ottawa, ce projet de 1 100 logements devrait voir le jour au printemps 2025. Le financement de la construction du projet a également été finalisé, et le flux de trésorerie excédentaire a permis de réduire la position en capital du promoteur et de l'utiliser pour la croissance du portefeuille. Les phases futures du projet (les deuxième et troisième tours de Riverain) bénéficieront des réductions d'impôts fédérales et provinciales sur les loyers des immeubles à usage particulier. À court terme, l'approbation du plan du site pour la deuxième tour est attendue sous peu.

Les efforts de la fiducie en matière d'environnement, de durabilité et de gouvernance (ESG) se sont poursuivis dans le cadre de son engagement envers la satisfaction des résidents. La direction est heureuse de constater une augmentation de 7,22 % d'une année sur l'autre de la satisfaction des clients au sein du portefeuille de la fiducie depuis le premier trimestre de l'année 2023, d'après les données d'enquêtes menées par des tiers et recueillies par SatisFacts. Cette amélioration reflète le succès de l'approche de gestion active adoptée par la direction au cours des quatre dernières années, qui comprenait l'affectation de responsables résidents dûment formés, à chaque propriété, et l'ouverture de lignes de communication proactives avec les résidents. Des résidents satisfaits améliorent la qualité marchande d'un bien immobilier, ce qui contribue au succès continu de la fiducie.

La direction a réduit les charges d'exploitation au cours du dernier trimestre grâce à l'installation d'un éclairage DEL à détection de mouvement et à la modernisation du système d'alimentation en eau dans trois propriétés clés. La direction continue également à contrôler les déchets sur certains sites en Ontario dans le cadre d'un nouveau programme d'audit des déchets visant à réduire les coûts. Au cours du deuxième trimestre de l'année 2024, la direction prévoit d'achever les audits sur les déchets dans toutes les propriétés et de poursuivre les améliorations de l'éclairage et de l'eau, y compris l'enveloppement des tuyaux pour réduire les pertes de chaleur. Equiton cherche continuellement à mettre en œuvre des améliorations immobilières qui permettent de réaliser des économies à long terme tout en améliorant l'expérience des résidents.

La fiducie comprend 34 propriétés réparties dans 17 communautés situées dans deux provinces, avec un total de 2 729 unités. Pour le reste de l'année 2024, la fiducie cherchera à accroître son empreinte sur les marchés principaux présentant de solides fondamentaux locaux, y compris la région du Grand Toronto, tout en gérant activement les actifs existants afin de maximiser la valeur pour les porteurs de parts. Grâce à son engagement à créer des communautés dynamiques et à réaliser une croissance durable, la direction est convaincue que l'année à venir offrira de nouvelles occasions de créer de la valeur pour les résidents et les porteurs de parts.

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

« Au fur et à mesure que les conditions de marché et d'emprunt s'améliorent, la direction continue d'examiner de manière stratégique les investissements susceptibles d'accroître le portefeuille. »



**Helen Hurlbut, directrice des finances et cofondatrice**



## PROFIL D'ENTREPRISE

Créée en 2015, Equiton est devenue 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. Nous créons de la valeur en investissant dans l'immobilier et en exploitant les occasions d'amélioration, d'optimisation et de redéveloppement. Chez Equiton, nous nous efforçons de rendre les investissements immobiliers privés plus accessibles à tous les Canadiens, en encourageant le principe selon lequel tout le monde devrait avoir la possibilité de développer son patrimoine.



# RÉSUMÉ DES INDICATEURS CLÉS DE RENDEMENT

Le premier trimestre de l'année 2024 a encore une fois bien commencé, avec des performances et une croissance solides pour les porteurs de parts et de fortes augmentations de la majorité de nos indicateurs clés de rendement.

Les résultats financiers des opérations et la situation financière qui suivent, pour la période de trois mois terminée le 31 mars 2024 et les périodes comparables de l'exercice précédent, doivent être lus conjointement avec les états financiers de la fiducie datés du 13 mai 2024, pour la période de trois mois terminée le 31 mars 2024.

En date du 31 mars	T1 2024	T1 2023
<b>RENDEMENT DU PORTEFEUILLE</b>		
Occupation globale du portefeuille <sup>(1)</sup>	98,7 %	97,8 %
Loyers mensuels nets moyens <sup>(2)</sup>	1 543 \$	1 462 \$
Loyer mensuel moyen occupé <sup>(2)</sup>	1 531 \$	1 443 \$
Loyers de marché mensuels – fin de trimestre	2 029 \$	1 920 \$
Produits d'exploitation	13 M\$	11,4 M\$
Revenu net d'exploitation	7,3 M\$	6,1 M\$
Marge du revenu net d'exploitation (%)	55,9 %	53,3 %
<b>ACTIFS SOUS GESTION</b>		
	<b>976 M\$</b>	<b>864 M\$</b>
Croissance des actifs sous gestion – d'une année sur l'autre	13,0 %	36,7 %
Croissance des revenus opérationnels – d'une année sur l'autre	14,2 %	56,0 %
Croissance du revenu net d'exploitation – d'une année sur l'autre	19,6 %	49,1 %
<hr/>		
	<b>31 mars 2024</b>	<b>31 décembre 2023</b>
<b>MESURES FINANCIÈRES <sup>3</sup></b>		
Dettes hypothécaires par rapport à la valeur comptable brute <sup>(4)</sup>	46,0 %	45,9 %
Taux d'intérêt hypothécaire moyen pondéré <sup>(4)</sup>	3,07 %	3,06 %
Durée moyenne restante pondérée des prêts hypothécaires (années) <sup>(4)</sup>	6,64	6,55
Couverture du service de la dette (fois) <sup>(4) (5)</sup>	1,48	1,44
Couverture des intérêts (fois) <sup>(4) (5)</sup>	2,33	2,27
Écart de revenus par rapport au marché <sup>(2)</sup>	32,3 %	31,1 %

(1) Unités louées prêtes à être louées en date du 31 mars 2024 et 2023.

(2) Montants moyens en date du 31 mars.

(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 industries ou entreprises.

(4) Exclut la ligne de crédit TD et la propriété en construction, Riverain; en incluant ces lignes, le ratio prêt-valeur est de 46,77 %.

(5) Selon 12 mois continus.



T1 2024

# FAITS MARQUANTS DE L'ACTIVITÉ



**2 729** UNITÉS  
RÉSIDENTIELLES



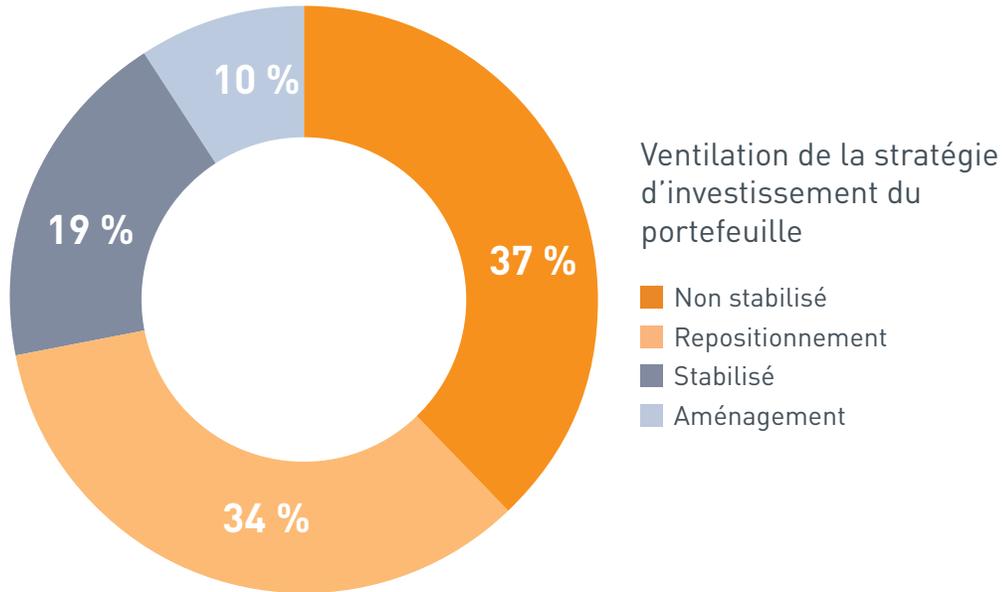
**34**  
PROPRIÉTÉS



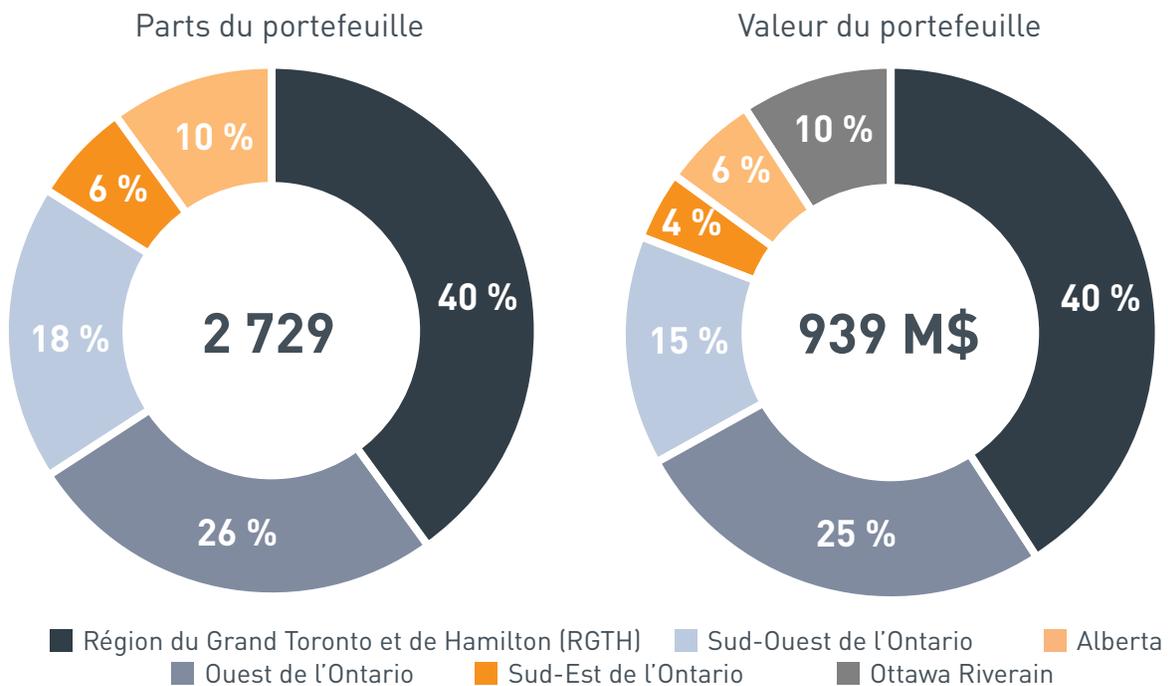
**17**  
COMMUNAUTÉS



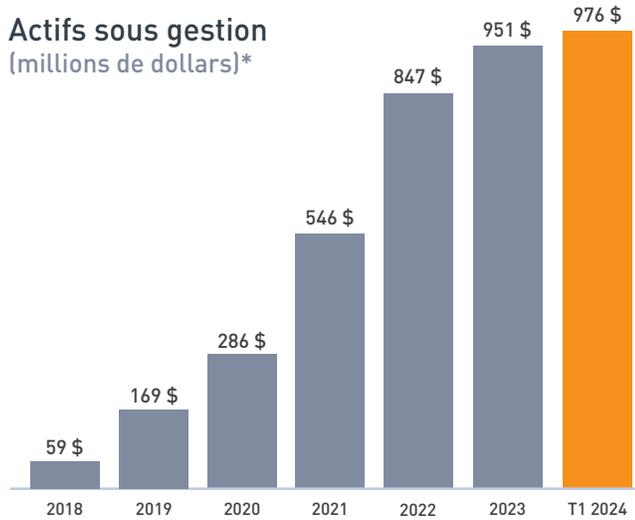
## Composition du portefeuille par stratégie/type d'investissement



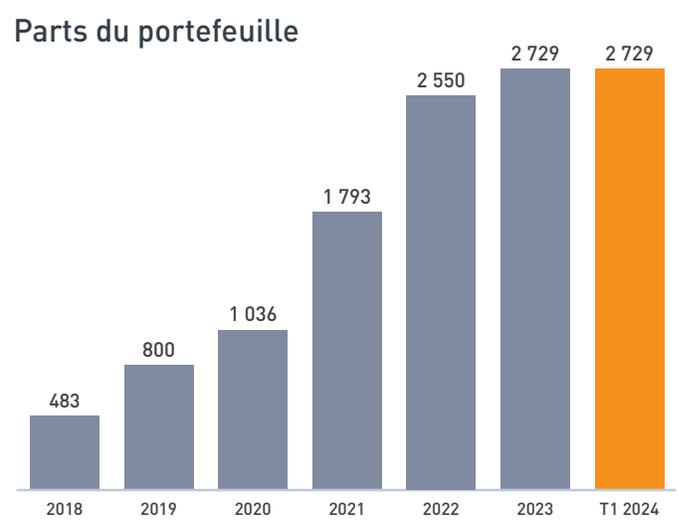
## Composition du portefeuille par région



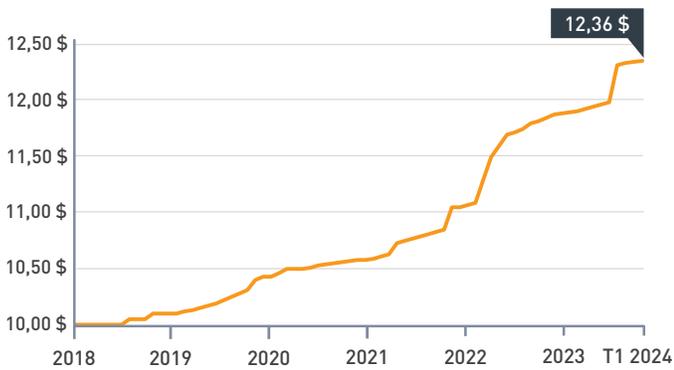
## Actifs sous gestion (millions de dollars)\*



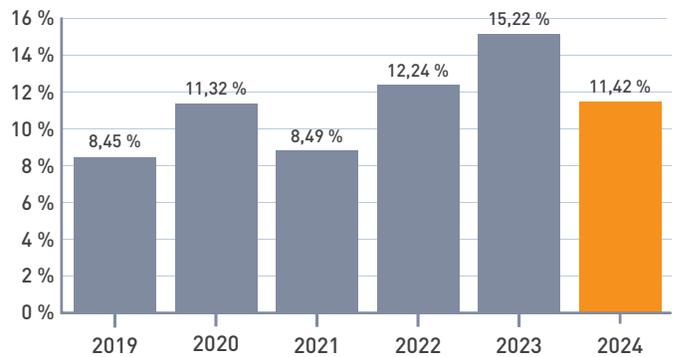
## Parts du portefeuille



## Croissance du prix unitaire

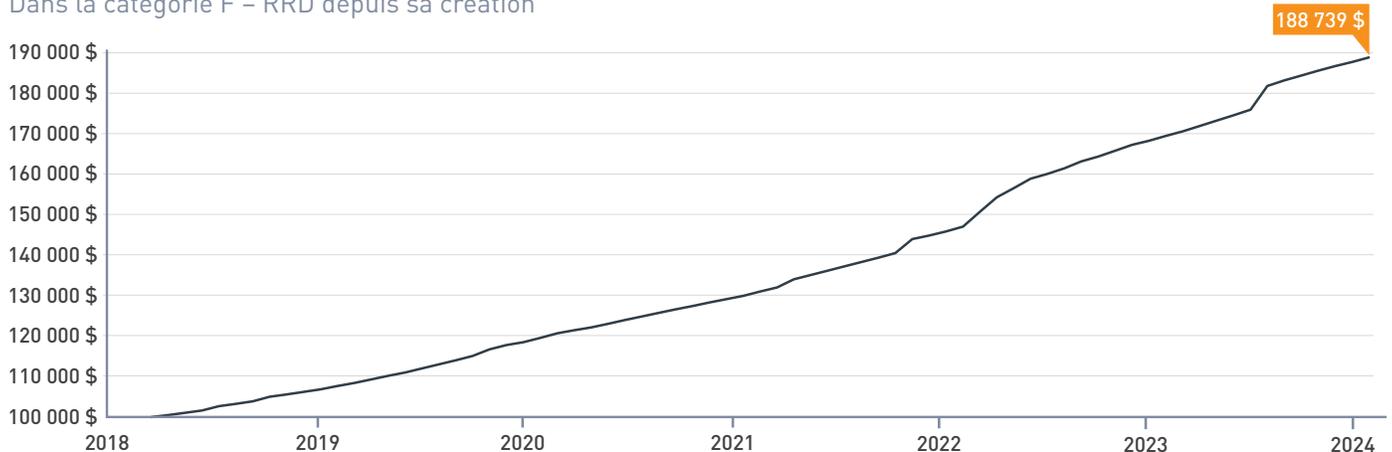


## Rendements de suivi sur douze mois – catégorie F – RRD (en date du 31 mars)



## 100 000 \$ investi

Dans la catégorie F – RRD depuis sa création



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



# RÉSUMÉ DU T1 2024

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION ET INDICATEURS CLÉS DE RENDEMENT

### Transactions et événements clés

- Les actifs sous gestion de la fiducie ont augmenté de 13 % par rapport au T1 de 2023 pour atteindre 976 M\$, avec une croissance du revenu net d'exploitation de 19,6 % pour atteindre 7,3 M\$ au cours de la même période.
- La juste valeur du portefeuille productif a diminué de 0,2 % à 848 M\$ au cours du trimestre, en raison d'une variation d'environ 10 points de base du taux de capitalisation moyen du portefeuille induite par le marché, mais la juste valeur du portefeuille a augmenté de 1,3 % d'une année sur l'autre.
- En date du 31 mars 2024, la part de la fiducie dans les coûts du projet de développement de Maison Riverain s'élevait à 90,8 M\$ (80,9 M\$ en date du 31 décembre 2023), avec un investissement de 39,8 M\$ (45,2 M\$ en date du 31 décembre 2023). Au cours du premier trimestre de l'année 2024, la fiducie a investi 0,9 M\$ de capital dans le développement. En outre, au cours du trimestre, le financement de la construction du projet a été finalisé, ce qui a permis à la fiducie d'obtenir un remboursement de capital de 6,3 M\$.
- La fiducie a poursuivi sa mobilisation positive de capitaux, augmentant ses avoirs en parts à 49,3 M (46,3 M\$ en date du 31 décembre 2023), avec une trésorerie nette de 29,7 M\$ en date du 31 mars 2024 disponible pour le déploiement.

### Des résultats d'exploitation et des bilans solides

- La fiducie a enregistré de solides résultats financiers et opérationnels et demeure en bonne position alors que les principaux indicateurs financiers continuent de se renforcer et que les fondamentaux du marché restent solides pour le début de l'année 2024.
- Le taux d'occupation des unités prêtes à être louées était de 98,7 % au premier trimestre de l'année 2024, contre 97,8 % au premier trimestre de l'année 2023. Le taux reste supérieur à la moyenne nationale de 97,1 %<sup>(1)</sup> au premier trimestre 2024, qui a baissé de 20 points de base ce trimestre.
- Les revenus globaux ont continué de croître, en hausse de 14,2 % d'une année sur l'autre, le portefeuille d'actifs à structure comparable ayant enregistré une croissance des revenus et du revenu net d'exploitation de 8,7 % et de 14,8 % au cours de la même période.
- L'écart entre les recettes et le marché était de 32,3 % en date du 31 mars 2024, contre 31,1 % en date du

31 décembre 2023. L'écart par rapport au marché a augmenté, car les loyers du marché ont continué à augmenter dans l'ensemble du portefeuille, en hausse de 1,9 % ce trimestre et de 5,7 % d'une année sur l'autre. La direction continue de capturer l'écart avec le marché en transformant 3,2 % du portefeuille au cours des trois premiers mois de 2024, tout en obtenant une hausse moyenne d'environ 360 \$ par bail.

- La marge du revenu net d'exploitation pour l'ensemble du portefeuille a été de 55,9 % au T1 de 2024 par rapport à 53,3 % au T1 de 2023. L'amélioration de la marge d'exploitation est principalement attribuable à l'augmentation des revenus provenant de l'activité de location et des économies réalisées sur les dépenses de services publics grâce à l'évolution des tarifs du marché et au programme de dépenses en capital d'Equiton.
- Le taux de recouvrement des loyers est resté élevé (~99 %) au cours du premier trimestre 2024.
- La fiducie conserve une capacité d'emprunt par le biais d'une ligne de crédit. Au cours du trimestre, la limite de la ligne de crédit a été augmentée à 30 M\$ (20 M\$ en date du 31 décembre 2023). En date du 31 mars 2024, la fiducie disposait d'une capacité disponible de 30 M\$, ce qui lui procure des liquidités pour sa croissance future.
- La fiducie a adopté une stratégie à long terme prudente en matière d'endettement, ce qui lui a permis de générer des flux de trésorerie suffisants pour le service de sa dette et pour atténuer les fluctuations des taux d'intérêt. La fiducie continue de maintenir des ratios de couverture du service de la dette et des intérêts sains de 1,48 fois et 2,33 fois, respectivement, en date du 31 mars 2024. Le portefeuille de prêts hypothécaires affiche un taux d'intérêt moyen de 3,07 %, ce qui est bien inférieur aux taux actuels des prêts hypothécaires. Au cours du trimestre, la fiducie a achevé le refinancement du 470 Scenic Drive, un bien immobilier nouvellement acquis au cours du T4 de 2023. Le financement a été assuré par la SCHL à un taux de 4,37 % pour une durée de 10 ans et a permis à la fiducie d'obtenir un capital net de plus de 2 M\$.
- Des dépenses d'investissement de 3,8 M\$ ont été engagées au cours du trimestre, sous forme de projets d'amélioration des immobilisations (2,1 M\$) et de rénovations d'unités (1,7 M\$). Parmi les faits saillants du programme d'immobilisations de ce trimestre, mentionnons le projet de restauration de la phase II du garage souterrain du 125 Wellington et plus de 200 000 \$ pour divers projets faisant partie du programme de conservation de l'énergie d'Equiton.

<sup>(1)</sup> Rapport Yardi Canadian National Multifamily, T2 2024

# INDICATEURS CLÉS DE RENDEMENT

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 clés de rendement pour mesurer le rendement et le succès.

## Occupation

Grâce à une approche ciblée et pratique, la direction a réussi à maintenir des taux d'occupation supérieurs à ceux du marché dans leurs zones respectives. La direction est convaincue que des taux d'occupation élevés peuvent être maintenus entre 97 % et 99 % à long terme.

## Loyer mensuel net moyen

Notre équipe de professionnels surveille les marchés et rajuste régulièrement les loyers dans l'ensemble du portefeuille afin d'obtenir le loyer mensuel moyen le plus élevé possible. Les loyers de marché ont continué à augmenter au cours du trimestre et sont en hausse de 1,9 % au T1 de 2024 et de 5,7 % par rapport au T1 de 2023. Sur la base des conditions actuelles du marché, la direction prévoit que les augmentations du loyer mensuel moyen continueront à fournir des augmentations durables des revenus d'une année sur l'autre.

## 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 économies opérationnelles, en évaluant les 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 taux hypothécaire moyen pondéré de la fiducie est resté stable par rapport au T4 de 2023, à un taux favorable de 3,07 %. La direction continuera à respecter des objectifs stricts en matière de couverture du service de la dette et de ratio de couverture des intérêts.

## 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.

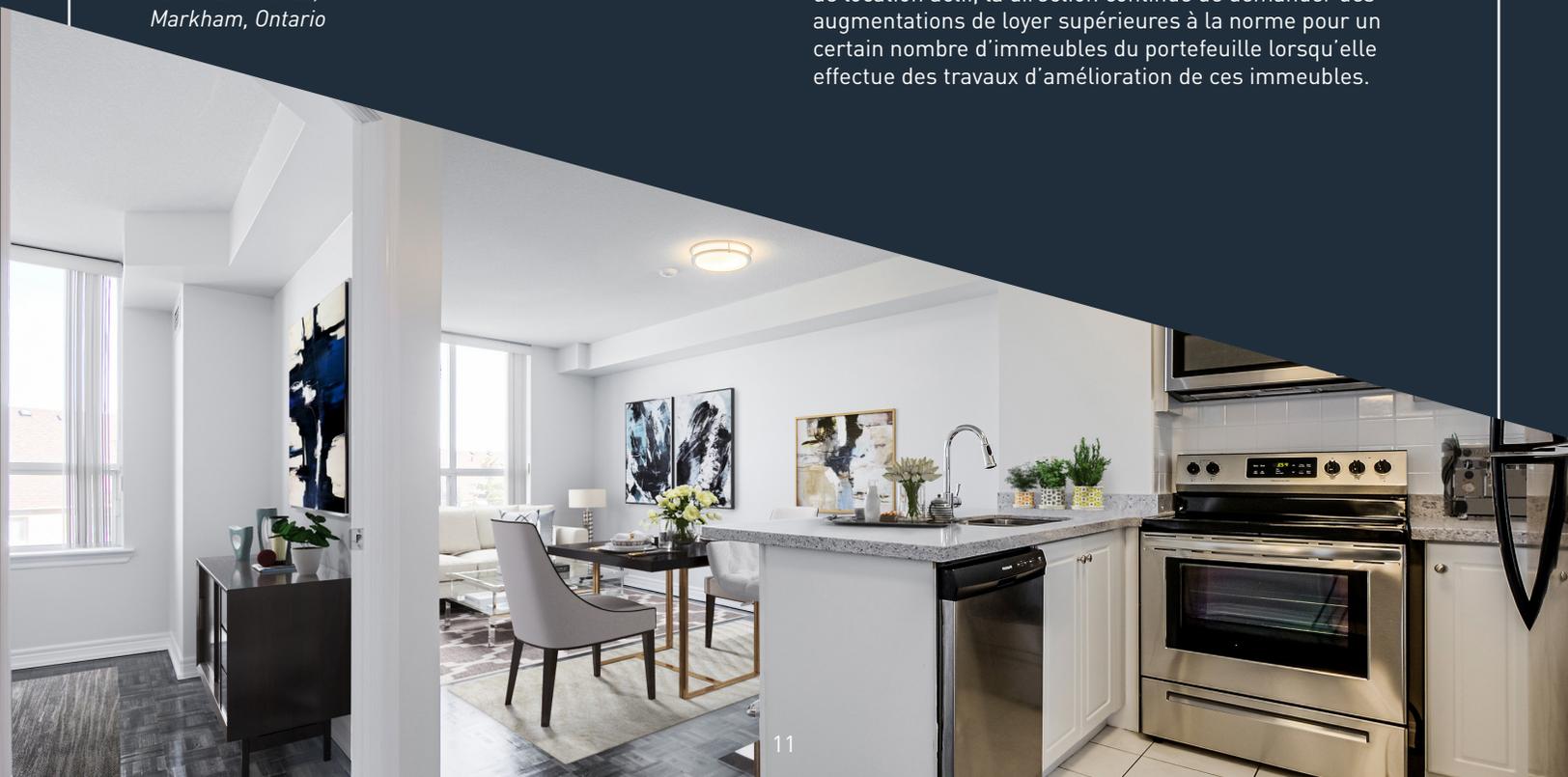
## Recouvrement des loyers

Le recouvrement des loyers continue d'être solide, moins de 1 % des recettes étant des créances irrécouvrables pour le premier trimestre de l'année 2024. Le programme de gestion des créances, qui fait l'objet d'un suivi attentif, continue de s'avérer efficace.

## Revenus locatifs

Les loyers mensuels moyens par unité occupée ont augmenté de 6,1 % pour atteindre 1 531 \$ au T1 de 2024, contre 1 443 \$ au T1 de 2023. En plus du programme de location actif, la direction continue de demander des augmentations de loyer supérieures à la norme pour un certain nombre d'immeubles du portefeuille lorsqu'elle effectue des travaux d'amélioration de ces immeubles.

65 Times Avenue,  
Markham, Ontario



# 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 de suites 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.

En date du 31 mars	Loyer mensuel moyen net			Loyer mensuel moyen occupé			% d'occupation		
	Loyer mensuel moyen (\$) du T1 2024	Loyer mensuel moyen (\$) du T1 2023	% de changement du loyer mensuel moyen	Loyer mensuel moyen (\$) du (upper/lower) T1 2024	Loyer mensuel moyen (\$) du (upper/lower) T1 2023	% de changement du loyer mensuel moyen	T1 2024	T1 2023	% de changement
<b>Ontario</b>									
RGTH	1 531	1 440	6,3	1 522	1 412	7,8	98,9	98,2	0,7
Ouest	1 631	1 543	5,7	1 622	1 532	5,9	99,0	98,5	0,5
Sud-Ouest	1 475	1 447	1,9	1 452	1 436	1,1	97,5	97,8	(0,4)
Sud-Est	1 252	1 129	10,9	1 225	1 115	9,8	98,2	98,2	0,0
<b>Total pour l'Ontario</b>	<b>1 530 \$</b>	<b>1 448 \$</b>	<b>5,7 %</b>	<b>1 517 \$</b>	<b>1 428 \$</b>	<b>6,2 %</b>	<b>98,6 %</b>	<b>98,2 %</b>	<b>0,4 %</b>
<b>Alberta</b>	<b>1 667 \$</b>	<b>1 590 \$</b>	<b>4,9 %</b>	<b>1 664 \$</b>	<b>1 580 \$</b>	<b>5,3 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>94,3 %</b>	<b>5,7 %</b>
<b>Total du portefeuille</b>	<b>1 543 \$</b>	<b>1 462 \$</b>	<b>5,5 %</b>	<b>1 531 \$</b>	<b>1 443 \$</b>	<b>6,1 %</b>	<b>98,7 %</b>	<b>97,8 %</b>	<b>0,9 %</b>

## 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<sup>er</sup> janvier 2023.

En date du 31 mars	Loyer mensuel moyen net			Loyer mensuel moyen occupé			% d'occupation		
	Loyer mensuel moyen (\$) du (upper/lower) T1 2024	Loyer mensuel moyen (\$) du (upper/lower) T1 2023	% de changement du loyer mensuel moyen	Loyer mensuel moyen (\$) du (upper/lower) T1 2024	Loyer mensuel moyen (\$) du (upper/lower) T1 2023	% de changement du loyer mensuel moyen	T1 2024	T1 2023	% de changement
<b>Ontario</b>									
RGTH	1 531	1 440	6,3	1 522	1 412	7,8	98,7	98,2	0,5
Ouest	1 653	1 543	7,2	1 645	1 532	7,4	99,1	98,5	0,6
Sud-Ouest	1 550	1 447	7,1	1 534	1 436	6,8	97,0	97,8	(0,9)
Sud-Est	1 252	1 129	10,9	1 225	1 115	9,8	98,2	98,2	0,0
<b>Total pour l'Ontario</b>	<b>1 548 \$</b>	<b>1 448 \$</b>	<b>7,0 %</b>	<b>1 537 \$</b>	<b>1 428 \$</b>	<b>7,6 %</b>	<b>98,5 %</b>	<b>98,2 %</b>	<b>0,3 %</b>
<b>Alberta</b>	<b>1 667 \$</b>	<b>1 590 \$</b>	<b>4,9 %</b>	<b>1 664 \$</b>	<b>1 580 \$</b>	<b>5,3 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>94,3 %</b>	<b>6,1 %</b>
<b>Portefeuille à structure comparable</b>	<b>1 561 \$</b>	<b>1 462 \$</b>	<b>6,7 %</b>	<b>1 551 \$</b>	<b>1 443 \$</b>	<b>7,5 %</b>	<b>98,7 %</b>	<b>97,8 %</b>	<b>0,8 %</b>

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

Les deux acquisitions réalisées au quatrième trimestre de 2023 et la bonne performance opérationnelle du portefeuille au premier trimestre de l'année 2024 ont entraîné une croissance des recettes d'exploitation et du revenu net d'exploitation de 14,2 % et de 19,6 % par rapport à la même période de l'année précédente. Les propriétés achetées en 2023 ont contribué à hauteur de 0,6 M\$ en recettes d'exploitation et de 0,3 M\$ en revenu net d'exploitation à l'ensemble du portefeuille au cours du premier trimestre de 2024.

### Total des recettes d'exploitation par région

En date du 31 mars	T1 2024		T1 2023		% de croissance
	Revenu (\$)	Revenu (%)	Revenu (\$)	Revenu (%)	
<b>Ontario</b>					
RGTH	5 279 645	41,0	4 806 158	42,0	9,9
Ouest	3 576 603	27,0	3 129 956	28,0	14,3
Sud-Ouest	2 142 437	16,0	1 641 983	14,0	30,5
Sud-Est	637 012	5,0	599 942	5,0	6,2
<b>Total pour l'Ontario</b>	<b>11 635 697 \$</b>	<b>89,0 %</b>	<b>10 178 039 \$</b>	<b>89,0 %</b>	<b>14,3 %</b>
<b>Alberta</b>	<b>1 382 932 \$</b>	<b>11,0 %</b>	<b>1 225 998 \$</b>	<b>11,0 %</b>	<b>12,8 %</b>
<b>Total du portefeuille</b>	<b>13 018 629 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>11 404 037 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>14,2 %</b>

### Revenu net d'exploitation par région

En date du 31 mars	T1 2024			T1 2023			Croissance du revenu net d'exploitation (%)
	Revenu net d'exploitation (\$)	Revenu net d'exploitation (%)	Marge du revenu net d'exploitation (%)	Revenu net d'exploitation (\$)	Revenu net d'exploitation (%)	Marge du revenu net d'exploitation (%)	
<b>Ontario</b>							
RGTH	2 872 302	40,0	54,4	2 394 936	39,0	49,8	19,9
Ouest	2 135 805	29,0	59,7	1 855 205	31,0	59,3	15,1
Sud-Ouest	1 161 082	16,0	54,2	943 683	16,0	57,5	23,0
Sud-Est	294 118	4,0	46,2	264 342	4,0	44,1	11,3
<b>Total pour l'Ontario</b>	<b>6 463 307 \$</b>	<b>89,0 %</b>	<b>55,5 %</b>	<b>5 458 166 \$</b>	<b>90,0 %</b>	<b>53,6 %</b>	<b>18,4 %</b>
<b>Alberta</b>	<b>812 102 \$</b>	<b>11,0 %</b>	<b>58,7 %</b>	<b>622 860 \$</b>	<b>10,0 %</b>	<b>50,8 %</b>	<b>30,4 %</b>
<b>Total du portefeuille</b>	<b>7 275 409 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>55,9 %</b>	<b>6 081 026 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>53,3 %</b>	<b>19,6 %</b>

## 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 8,7 % d'une année sur l'autre, tandis que le revenu net d'exploitation a augmenté de 14,8 % au cours de la même période, en raison de l'augmentation des loyers du marché en raison de la rotation naturelle et de l'amélioration de la marge d'exploitation. La marge du revenu net d'exploitation pour le portefeuille stabilisé au T1 de 2024 a été de 56,3 % par rapport à 53,3 % au T1 de 2023.

### Recettes d'exploitation à structure comparable par région

En date du 31 mars	T1 2024		T1 2023		% de croissance
	Revenu (\$)	Revenu (%)	Revenu (\$)	Revenu (%)	
<b>Ontario</b>					
RGTH	5 279 645	43,0	4 806 158	42,0	9,9
Ouest	3 359 512	27,0	3 129 956	28,0	7,3
Sud-Ouest	1 734 151	14,0	1 641 983	14,0	5,6
Sud-Est	637 012	5,0	599 942	5,0	6,2
<b>Total pour l'Ontario</b>	<b>11 010 320 \$</b>	<b>89,0 %</b>	<b>10 178 039 \$</b>	<b>89,0 %</b>	<b>8,2 %</b>
<b>Alberta</b>	<b>1 382 931 \$</b>	<b>11,0 %</b>	<b>1 225 998 \$</b>	<b>11,0 %</b>	<b>12,8 %</b>
<b>Total du portefeuille</b>	<b>12 393 251 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>11 404 037 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>8,7 %</b>

### Revenu net d'exploitation à structure comparable par région

En date du 31 mars	T1 2024			T1 2023			Croissance du revenu net d'exploitation (%)
	Revenu net d'exploitation (\$)	Revenu net d'exploitation (%)	Marge du revenu net d'exploitation (%)	Revenu net d'exploitation (\$)	Revenu net d'exploitation (%)	Marge du revenu net d'exploitation (%)	
<b>Ontario</b>							
RGTH	2 872 302	41,0	54,4	2 394 936	39,0	49,8	19,9
Ouest	2 020 758	29,0	60,2	1 855 205	31,0	59,3	8,9
Sud-Ouest	983 620	14,0	56,7	943 683	16,0	57,5	4,2
Sud-Est	294 119	4,0	46,2	264 342	4,0	44,1	11,3
<b>Total pour l'Ontario</b>	<b>6 170 799 \$</b>	<b>88,0 %</b>	<b>56,0 %</b>	<b>5 458 166 \$</b>	<b>90,0 %</b>	<b>53,6 %</b>	<b>13,1 %</b>
<b>Alberta</b>	<b>812 101 \$</b>	<b>12,0 %</b>	<b>58,7 %</b>	<b>622 861 \$</b>	<b>10,0 %</b>	<b>50,8 %</b>	<b>30,4 %</b>
<b>Total du portefeuille</b>	<b>6 982 900 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>56,3 %</b>	<b>6 081 027 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>53,3 %</b>	<b>14,8 %</b>

## Charges d'exploitation

### Impôts fonciers

Pour le trimestre clos le 31 mars 2024, l'impôt foncier du portefeuille a augmenté par rapport à l'année précédente, principalement en raison d'une augmentation des taux d'imposition foncière municipaux.

### Services publics

Les coûts des services publics du portefeuille peuvent être très variables d'une année à l'autre, en fonction de la consommation d'énergie et des tarifs du marché. La direction est proactive dans la mise en œuvre d'initiatives d'économie d'énergie pour gérer les coûts des services publics, y compris les programmes de compteurs pour augmenter les recouvrements des services publics. Dans l'ensemble, les dépenses de services publics ont diminué au premier trimestre de 2024 par rapport au premier trimestre de 2023. La consommation de gaz des immeubles a diminué grâce aux initiatives d'Equiton en matière d'économie d'énergie, ainsi qu'à un hiver plus doux en 2024. En outre, le portefeuille a bénéficié de la baisse des prix du gaz naturel par rapport à la même période de l'année précédente. Les dépenses d'électricité ont également continué à diminuer grâce à l'extension du programme de compteurs divisionnaires à l'ensemble du portefeuille. D'une année sur l'autre, les recouvrements des services publics ont augmenté de 10 % pour atteindre 162 000 dollars. Le tableau ci-dessous présente le coût net des services publics par type pour le portefeuille.

En date du 31 mars	Services publics*			Structure comparable – services publics nets*		
	T1 2024 (\$)	T1 2023 (\$)	Écart (%)	T1 2024 (\$)	T1 2023 (\$)	Écart (%)
Électricité	389 433	416 086	(6)	371 801	375 605	(1)
Gaz naturel	527 155	652 821	(19)	473 684	633 004	(25)
Eau	436 280	373 017	17	421 038	351 132	20
	<b>1 352 868 \$</b>	<b>1 441 924 \$</b>	<b>(6 %)</b>	<b>1 266 523 \$</b>	<b>1 359 741 \$</b>	<b>(7 %)</b>

\* Net des recouvrements des services publics

La direction gère activement les coûts des services publics en veillant à ce que tous les crédits municipaux, provinciaux ou autres soient demandés, ce qui a permis de réduire les coûts de certains services publics grâce aux crédits reçus.

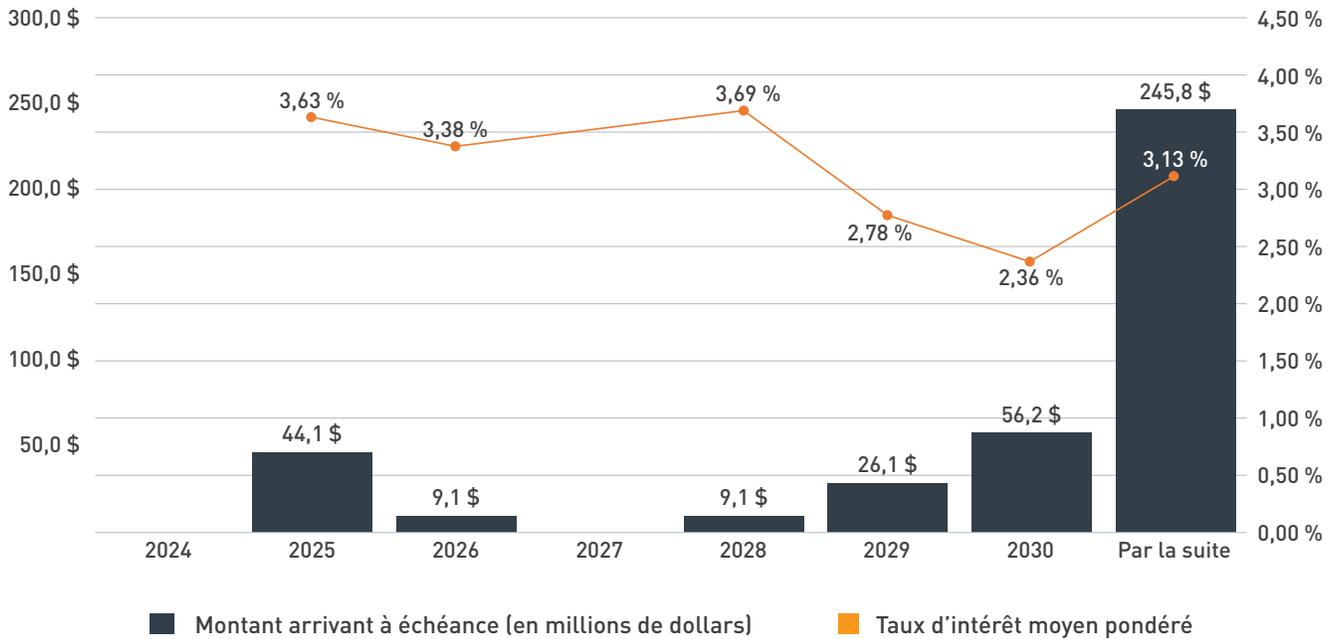
### Autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation ont augmenté d'une année sur l'autre, principalement en raison de la pression inflationniste sur les salaires et les avantages sociaux, et des coûts d'assurance liés aux facteurs de marché ayant un impact sur le secteur de l'assurance.

## Portefeuille des créances

Le portefeuille de prêts de la fiducie se compose de prêts hypothécaires à long terme à taux fixe garantis par des biens immobiliers individuels et d'une ligne de crédit d'exploitation. Le portefeuille de prêts hypothécaires est diversifié entre différents établissements de crédit et comporte des dates d'échéance échelonnées sur le long terme afin de gérer le risque de taux d'intérêt. Le taux d'intérêt hypothécaire moyen pondéré en date du 31 mars 2024 était de 3,07 % et la durée moyenne pondérée restant à courir était de 6,64 ans. Vous trouverez ci-dessous une analyse des échéances des prêts hypothécaires à long terme.

## Échéance des hypothèques sur les biens immobiliers productifs par année



**14,8 M\$** Nouveau financement/  
refinancement obtenu 2024

**90 %** Dette hypothécaire  
assurée par la SCHL

470 Scenic Drive.,  
London, Ontario



## Création de valeur

Chez Equiton, notre objectif est d'augmenter la valeur de manière organique, notamment en améliorant notre efficacité opérationnelle par le biais d'éléments tels que l'augmentation des loyers, la réduction des dépenses et l'achat à un prix inférieur à celui du marché.

La baisse de 0,2 % de la juste valeur du portefeuille au premier trimestre de 2024 par rapport au quatrième trimestre de 2023 résulte d'une augmentation des taux de capitalisation induite par le marché, le taux de capitalisation moyen pondéré du portefeuille ayant augmenté d'environ 10 points de base au cours du trimestre. D'une année sur l'autre, la juste valeur du portefeuille a augmenté de 1,3 %, bien que les taux plafonds moyens pondérés du portefeuille aient augmenté d'environ 40 points de base. L'impact de la hausse des taux d'intérêt a affecté les conditions du marché, entraînant une appréciation des taux de capitalisation dans tous les secteurs de l'immobilier. Cependant, les gains opérationnels réalisés grâce à l'optimisation des revenus et à la gestion stratégique du portefeuille ont continué à atténuer ces conditions de marché.

	T1 2024	T1 2023
Augmentation/(diminution) de la valeur	(2 030 000 \$)	11 435 646 \$
Changement dû à des gains opérationnels	0 %	100 %
Changement dû au taux de capitalisation	100 %	0 %

## Taux de capitalisation par région

	Taux de capitalisation moyen pondéré
Alberta	5,50 %
RGTH	3,81 %
Sud-Est de l'Ontario	4,78 %
Sud-Ouest de l'Ontario	4,52 %
Ouest de l'Ontario	4,56 %

## Écart par rapport au marché

La fiducie continue d'augmenter la valeur en achetant des actifs présentant un écart par rapport au marché et en incorporant un programme de location stratégique pour atténuer ces écarts aussi rapidement que possible.

	T1 2024	T1 2023
En date du 31 mars	% de l'écart par rapport au marché	% de l'écart par rapport au marché
<b>Ontario</b>		
Région du Grand Toronto	43,0	41,9
Ouest	27,9	26,5
Sud-Ouest	32,1	30,8
Sud-Est	37,3	42,8
<b>Total pour l'Ontario</b>	<b>36,4 %</b>	<b>35,5 %</b>
<b>Alberta</b>	<b>3,8 %</b>	<b>7,7 %</b>
<b>Total du portefeuille</b>	<b>32,3 %</b>	<b>32,5 %</b>

## 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.

*470 Scenic Drive.,  
London, Ontario*





# ACQUISITIONS ET CESSIONS DU T1 2024

**ACQUISITIONS : Aucune**  
**CESSIONS : Aucune**



12 et 14 Auburndale Court,  
Toronto, Ontario



# DÉTAILS SUR LES PROPRIÉTÉS

VILLE	ADRESSE	PROPRIÉTÉS	IMMEUBLES	STUDIO	1 CHAMBRE À COUCHER	2 CHAMBRES À COUCHER	3 CHAMBRES À COUCHER	4 CHAMBRES À COUCHER	COMMERCIAL	TOTAL
<b>Brampton, Ontario</b>	78, Braemar Dr.	1	1	0	40	112	1	0	0	153
<b>Brantford, Ontario</b>	19 et 23, Lynnwood Dr.	2	2	0	35	68	10	0	0	113
	120, 126 et 130, St. Paul Avenue	1	1	0	15	31	0	0	0	46
<b>Breslau, Ontario</b>	208, Woolwich St. S.	1	1	0	3	74	1	0	0	78
<b>Burlington, Ontario</b>	1050, Highland Street	1	1	0	3	15	0	0	0	18
<b>Chatham, Ontario</b>	75 et 87, Mary Street	1	1	0	22	34	0	0	0	56
	383-385, Wellington St. W.	1	1	22	26	5	1	0	0	54
<b>Edmonton, Alberta</b>	10001, Bellamy Hill Rd. NW.	1	1	3	0	155	0	0	0	158
<b>Guelph, Ontario</b>	98, Farley Dr.	1	1	22	41	30	0	0	0	93
	5 et 7, Wilsonview Ave.	1	1	0	5	17	7	0	0	29
	8 et 16, Wilsonview Ave.	2	2	2	54	53	3	0	0	112
<b>Hamilton, Ontario</b>	125, Wellington St. N.	1	1	5	247	73	38	0	1	364
<b>Kingston, Ontario</b>	252 et 268, Conacher Drive	2	2	0	6	18	0	0	0	24
	760/780, Division Street	1	1	0	24	48	40	0	0	112
	1379, Princess Street	1	1	1	18	13	0	0	2	34
<b>Kitchener, Ontario</b>	100-170, Old Carriage Dr.	1	3	2	14	202	0	0	0	218
<b>London, Ontario</b>	1355, Commissioners Rd. W	1	1	0	14	37	0	0	1	52
	433, King St.	1	1	0	62	66	1	0	1	130
	470, Scenic Dr.	1	1	16	32	63	4	0	0	115
<b>Markham, Ontario</b>	65, Times Avenue	1	1	9	37	18	0	0	0	64
<b>Mississauga, Ontario</b>	65 et 75, Paisley Blvd. W	2	2	15	67	79	2	0	1	164
<b>Ottawa, Ontario</b>	Maison Riverain	1								
<b>Sherwood Park, Alberta</b>	200, Edgar Ln.	1	1	4	8	92	0	0	0	104
<b>Stratford, Ontario</b>	30 et 31, Campbell Court	2	2	0	33	63	3	0	0	99
<b>Toronto, Ontario</b>	12 et 14, Auburndale Crt.	1	1	0	0	15	23	8	0	46
	2303, Eglinton Ave. E	1	1	6	67	96	0	0	0	169
	787, Vaughan Rd	1	1	7	25	6	0	0	0	38
	223, Woodbine Avenue	1	1	0	32	16	0	0	0	48
	650, Woodbine Avenue	1	1	0	30	8	0	0	0	38
		<b>34</b>	<b>35</b>	<b>114</b>	<b>960</b>	<b>1 507</b>	<b>134</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>2 729</b>



# DÉTAILS SUR LES PROPRIÉTÉS



## BRAMPTON, ONTARIO

78 Braemar Drive

Date d'acquisition : Juillet 2022



CARTE

### Décompte des unités

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 & 23 Lynnwood Drive

Date d'acquisition : Juillet 2016 et décembre 2023



CARTE

### Décompte des unités

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 publics, des parcs, des magasins et des restaurants, et à quelques minutes de l'autoroute 403.



## BRANTFORD, ONTARIO

120, 126 and 130 St. Paul Avenue

Date d'acquisition : Juillet 2016



CARTE

### Décompte des unités

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 taille moyenne 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 publics et à l'autoroute 403.



## BRESLAU, ONTARIO

208 Woolwich Street South

Date d'acquisition : Mars 2022



CARTE

### Décompte des unités

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 épicerie.



## BURLINGTON, ONTARIO

1050 Highland Street

Date d'acquisition : Août 2019



CARTE

### Décompte des unités

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 publics et aux grands axes routiers, ainsi que de nombreuses commodités à proximité, notamment des magasins, des restaurants et des services.



## CHATHAM, ONTARIO

75 & 87 Mary Street

Date d'acquisition : Août 2018



CARTE

### Décompte des unités

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 buanderie. 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



CARTE

### Décompte des unités

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 buanderie. La propriété se trouve dans une région privilégiée où dominent les maisons individuelles et où l'accès aux transports publics 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.



## EDMONTON, ALBERTA

10001 Bellamy Hill Road Northwest

Date d'acquisition : Décembre 2022



CARTE

### Décompte des unités

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.



## GUELPH, ONTARIO

98 Farley Drive

Date d'acquisition : Mars 2022



CARTE

### Décompte des unités

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 & 7 Wilsonview Avenue

Date d'acquisition : Octobre 2019



CARTE

### Décompte des unités

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 publics. Les commodités à proximité comprennent un grand centre commercial, des services, des restaurants et l'université de Guelph.



## GUELPH, ONTARIO

8 & 16 Wilsonview Avenue

Date d'acquisition : Juillet 2020



CARTE

### Décompte des unités

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 en commun et de l'université de Guelph.



## HAMILTON, ONTARIO

125 Wellington Street North

Date d'acquisition : Mars 2021



### Décompte des unités

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 & 268 Conacher Drive

Date d'acquisition : Septembre 2018



### Décompte des unités

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 publics, 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 & 2 Kirkpatrick Street

Date d'acquisition : Mars 2018



### Décompte des unités

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 taille moyenne 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



### Décompte des unités

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 public et à l'autoroute 401.



## KITCHENER, ONTARIO

100-170 Old Carriage Drive

Date d'acquisition : Avril 2021



CARTE

### Décompte des unités

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 une 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



CARTE

### Décompte des unités

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
0	14	37	0	1	52

Village West Apartments est un immeuble de cinq étages comprenant 52 logements 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



CARTE

### Décompte des unités

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



CARTE

### Décompte des unités

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 taille moyenne comprenant neuf étages, 115 logements, 100 places de stationnement extérieures et 48 places de stationnement souterraines. 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



### Décompte des unités

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 immeuble de cinq étages avec 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 à l'autoroute 407, à l'autoroute 404 et à l'autoroute 7.



## MISSISSAUGA, ONTARIO

65 & 75 Paisley Boulevard West

Date d'acquisition : Décembre 2019



### Décompte des unités

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, au QEW, aux transports en commun et à une station GO.



Concept de l'artiste

## OTTAWA, ONTARIO

280 Montgomery St.

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 de Montréal, le projet offrira plus de 1 100 unités résidentielles et 20 000 pieds carrés d'espace commercial.

La construction de la Maison Riverain a progressé vers les travaux intérieurs après l'achèvement de la structure de la première tour. Notre équipe se prépare à la construction de la tour 2 avec la soumission de notre quatrième demande d'approbation du plan de situation. Le projet devrait accueillir les premiers résidents d'ici à la mi 2025.



## SHERWOOD PARK, ALBERTA

200 Edgar Lane

Date d'acquisition : Septembre 2022



### Décompte des unités

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.



## STRATFORD, ONTARIO

30 & 31 Campbell Court

Date d'acquisition : Avril 2016



CARTE

### Décompte des unités

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 public et aux magasins, en plus d'être à seulement 30 minutes de route de Kitchener et de Waterloo.



## TORONTO, ONTARIO

12 & 14 Auburndale Court

Date d'acquisition : Octobre 2021



CARTE

### Décompte des unités

Studio	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	4 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

2303 Eglinton Avenue East

Date d'acquisition : Décembre 2022



CARTE

### Décompte des unités

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

787 Vaughan Road

Date d'acquisition : Novembre 2020



CARTE

### Décompte des unités

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



CARTE

### Décompte des unités

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



CARTE

### Décompte des unités

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.





# 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.

États financiers consolidés

Fiducie de revenu résidentiel Equiton  
(non audités)

Pour la période de trois mois se terminant le  
31 mars 2024

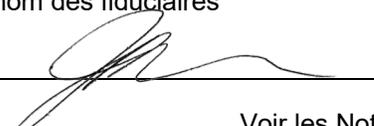
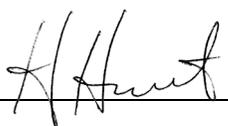
## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### États consolidés de la situation financière

	Note:	31 mars 2024	31 décembre 2023
<b>ACTIFS</b>			
<b>Actifs non courants</b>			
Biens immobiliers de placement	[4]	847 786 535 \$	849 831 240 \$
Immeuble de placement en cours d'aménagement	[5]	90 838 828	80 882 849
		<b>938 625 363</b>	<b>930 714 089</b>
<b>Actifs courants</b>			
Liquidités		29 745 781	15 893 055
Encaisse affectée	[6]	5 562 863	2 212 198
Créances locatives et autres créances		1 058 451	867 191
Prêt en cours	[8]	2 343 484	2 136 672
Dépenses prépayées		821 369	1 231 975
		<b>39 531 948</b>	<b>22 341 091</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>978 157 311 \$</b>	<b>953 055 180 \$</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>			
<b>Passifs non courants</b>			
Emprunts hypothécaires	[9]	337 254 338 \$	356 292 048 \$
		<b>337 254 338</b>	<b>356 292 048</b>
<b>Passif courant</b>			
Prêts à la construction en cours	[10]	48 578 656	30 942 767
Prêt bancaire exigible	[11]	-	13 435 000
Portion actuelle de l'emprunt hypothécaire	[9]	39 029 210	19 987 871
Comptes créditeurs et charges à payer		10 414 051	13 582 695
Dépôts de garantie et revenus différés		4 055 468	4 062 453
Souscriptions d'unités détenues en fiducie	[6]	5 562 863	2 212 198
Distributions à payer		3 283 055	3 091 133
Montants dus aux parties liées	[12]	14 771 667	12 984 256
		<b>125 694 970</b>	<b>100 298 373</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>462 949 308 \$</b>	<b>456 590 421 \$</b>
<b>CAPITAL</b>			
<b>Actifs nets attribuables aux porteurs de parts</b>		<b>515 208 003</b>	<b>496 464 759</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS TOTAUX</b>		<b>978 157 311 \$</b>	<b>953 055 180 \$</b>

Engagements et contingences [17]

Au nom des fiduciaires


Fiduciaire

Fiduciaire

Voir les Notes afférentes aux états financiers.

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### États consolidés des résultats (perte) et du résultat étendu (perte)

		31 mars	31 mars
	Note:	2024	2023
<b>Revenus des biens immobiliers</b>		<b>13 018 629 \$</b>	11 404 037 \$
<b>Frais d'exploitation des biens immobiliers</b>			
Charges d'exploitation		(2 844 160)	(2 449 991)
Services publics		(1 514 843)	(1 589 539)
Impôts fonciers		(1 384 217)	(1 283 481)
		<b>(5 743 220)</b>	<b>(5 323 011)</b>
<b>Revenu d'exploitation net</b>		<b>7 275 409 \$</b>	6 081 026 \$
Autres revenus		291 667	176 822
Frais de financement		(3 579 040)	(3 504 944)
Administration		(259 815)	(241 141)
Frais de gestion des actifs	[14]	(2 518 002)	(2 305 782)
Frais d'incitation au rendement	[14]	(1 891 958)	(1 802 109)
Ajustement de la juste valeur des biens immobiliers de placement	[4]	(5 860 462)	9 436 514
<b>Résultat net (perte)</b>		<b>(6 542 201)</b>	7 840 386
<b>Résultat étendu (perte)</b>		<b>(6 542 201) \$</b>	7 840 386 \$

Voir les Notes afférentes aux états financiers.

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

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

Exercice clos le 31 décembre 2023	Parts de fiducie	Bénéfices non distribués	Surplus contribué	Total des capitaux des porteurs de parts
Au 1 <sup>er</sup> janvier 2023	381 400 186 \$	45 218 218 \$	825 183 \$	427 443 587 \$
Émission de parts	143 703 972	-	-	143 703 972
Émission de parts en vertu du RRD	21 249 397	-	-	21 249 397
Rachat de parts	(54 628 818)	-	-	(54 628 818)
Frais d'émission	(7 430 100)	-	-	(7 430 100)
Revenu net	-	(1 451 842)	-	(1 451 842)
Distributions	-	(32 421 437)	-	(32 421 437)
<b>En date du 31 décembre 2023</b>	<b>484 294 637 \$</b>	<b>11 344 939 \$</b>	<b>825 183 \$</b>	<b>496 464 759 \$</b>

Période se terminant le 31 mars 2024	Parts de fiducie	Bénéfices non distribués	Surplus contribué	Total des capitaux des porteurs de parts
Au 1 <sup>er</sup> janvier 2024	484 294 637	11 344 939	825 183	496 464 759
Émission de parts	42 187 944	-	-	42 187 944
Émission de parts en vertu du RRD	6 270 490	-	-	6 270 490
Rachat de parts	(11 539 087)	-	-	(11 539 087)
Frais d'émission	(2 174 126)	-	-	(2 174 126)
Revenu net	-	(6 542 201)	-	(6 542 201)
Distributions	-	(9 459 776)	-	(9 459 776)
<b>En date du 31 mars 2024</b>	<b>519 039 858</b>	<b>(4 657 038)</b>	<b>825 183</b>	<b>515 208 003</b>

Voir les Notes afférentes aux états financiers.

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### États consolidés des flux de trésorerie

Note:	31 mars 2024	31 mars 2023
<b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>		
Revenu net (perte)	(6 542 201)	7 840 386
<b>Ajouter (déduire) les éléments n'affectant pas la trésorerie</b>		
Frais d'incitation au rendement	1 891 958	1 802 109
Augmentation de la juste valeur des biens immobiliers de placement	5 860 462	(9 436 514)
Amortissement des frais de financement différés	770 350	415 263
Variations des éléments hors caisse liés à l'exploitation	[16] 289 834	(1 855 345)
<b>Encaisse (utilisée) provenant des activités opérationnelles</b>	<b>2 270 403</b>	<b>(1 234 101)</b>
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>		
Produit de l'émission de parts	42 187 944	39 991 163
Rachat de parts	(11 539 087)	(33 547 465)
Distributions aux porteurs de parts	(2 997 364)	(2 362 987)
Paiement des frais d'émission	(2 174 126)	(1 985 701)
Remboursement de la ligne de crédit	(13 435 000)	(600 000)
Paiement des frais de financement différés	(770 349)	(780 457)
Retenue de la réserve d'intérêt	-	29 227
Remboursement d'emprunts hypothécaires	(1 973 663)	(2 308 525)
Produit de l'hypothèque à payer	1 977 292	-
Produit du prêt à la construction	17 635 889	10 115 625
<b>Encaisse fournie par les activités de financement</b>	<b>28 911 536</b>	<b>8 550 880</b>
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>		
Rénovations des bâtiments	(3 815 757)	(2 002 815)
Produit de l'émission d'un prêt	(206 812)	950 610
Dépôts sur le terrain	-	300 000
Placement sur terrain en cours d'aménagement	(9 955 979)	(6 044 165)
<b>Encaisse utilisée dans les activités d'investissement</b>	<b>(13 978 548)</b>	<b>(6 796 370)</b>
<b>Augmentation (baisse) nette de l'encaisse</b>	<b>17 203 391</b>	<b>520 409</b>
Encaisse, début de l'année	18 105 253	10 337 351
<b>Encaisse, fin de l'année</b>	<b>35 308 644</b>	<b>10 857 760</b>

L'encaisse est présentée comme :

Liquidités	29 745 781 \$	6 753 055 \$
Encaisse affectée	5 562 863 \$	4 104 705 \$
	<b>35 308 644 \$</b>	<b>10 857 760 \$</b>

---

# Fiducie de revenu résidentiel Equiton

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2024

---

### 1. Nature des activités

La Fiducie de revenu résidentiel Equiton (la « fiducie ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable (« FPI ») établie le 1<sup>er</sup> mars 2016 en vertu des lois de la province de l'Ontario. La fiducie était reconnue comme une « fiducie de fonds commun » (en vertu du paragraphe 132[6] de la *Loi de l'impôt sur le revenu*) et a été créée principalement pour acquérir des biens immobiliers productifs situés au Canada.

---

### 2. Informations générales et déclaration de conformité aux IFRS

Les états financiers consolidés de la fiducie ont été préparés conformément aux « International Financial Reporting Standards » (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »). Les états financiers consolidés ont été préparés sur la base du coût historique, à l'exception des biens immobiliers de placement et de certaines catégories d'instruments financiers, le cas échéant, qui ont été évalués à leur juste valeur. Les principes comptables exposés ci-dessous ont été appliqués de manière cohérente à toutes les périodes présentées dans ces états financiers consolidés, sauf indication contraire.

Les états financiers consolidés sont présentés en dollars canadiens, qui sont la devise fonctionnelle de la société. Le siège social de la fiducie est situé au 1111, boulevard International, bureau 500, Burlington (Ontario) L7L 6W1.

Les états financiers consolidés ont été approuvés et autorisés à être publiés par la fiducie le 13 mai 2024.

---

### 3. Résumé des principales conventions comptables

Les principales conventions comptables appliquées dans la préparation de ces états financiers consolidés sont présentées ci-dessous.

#### Principes de consolidation

Ces états financiers consolidés comprennent les comptes de la fiducie et de son entité contrôlée : Fiducie de revenu résidentiel de la société en commandite Equiton (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 le contrôle de la fiducie sur la société en commandite prendra fin. Le contrôle existe lorsque la fiducie a le pouvoir, directement ou indirectement, de diriger les politiques financières et opérationnelles d'une entité afin d'obtenir des avantages de ses activités.

#### Ententes de coentreprise

Une entente de coentreprise est un accord contractuel en vertu duquel la fiducie ou une entité contrôlée et d'autres parties exercent une activité économique soumise à un contrôle conjoint, en vertu duquel les décisions stratégiques, financières et opérationnelles relatives aux activités de l'entente de coentreprise requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Les ententes de coentreprise sont de deux types : les coentreprises et les opérations conjointes. Une opération conjointe est un accord conjoint dans lequel la fiducie a des droits sur les actifs et les obligations pour les passifs de l'accord. Une coentreprise est un accord conjoint dans lequel la fiducie n'a de droits que sur les actifs nets de l'accord.

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2024

---

#### 3. Résumé des principales conventions comptables (suite)

##### Ententes de coentreprise (suite)

La fiducie est partie à une seule entente de coentreprise, qui est une exploitation conjointe, par l'entremise d'une participation en copropriété de 75 % appelée Copropriété Riverain (« Riverain »). Riverain comprend un immeuble de placement en cours de développement situé au 29, rue Selkirk et au 2, chemin de Montréal, dans la ville d'Ottawa, en Ontario (Note 7). Les opérations conjointes sont comptabilisées en constatant la part proportionnelle de la fiducie dans les actifs, les passifs, les produits, les charges et les flux de trésorerie de l'opération conjointe.

##### Biens immobiliers de placement

La fiducie comptabilise ses biens immobiliers de placement en utilisant le modèle de la juste valeur conformément à l'IAS 40 – Immeubles de placement (« IAS 40 »). Les biens immobiliers détenus en vue d'un rendement locatif à long terme ou d'une appréciation du capital, ou les deux, sont classés en tant que biens immobiliers de placement. Les biens immobiliers de placement comprennent également les biens qui sont en cours de construction ou qui seront aménagés pour une utilisation future en tant que biens immobiliers de placement.

Les biens immobiliers de placement sont comptabilisés initialement à leur coût, y compris les frais de transaction. Les coûts de transaction comprennent les droits de mutation, les honoraires des services juridiques et les commissions de location initiales pour mettre le bien dans l'état nécessaire pour qu'il puisse être exploité.

Les acquisitions de biens immobiliers de placement sont des dépenses engagées pour l'expansion ou le réaménagement de l'immeuble existant, ou pour maintenir ou améliorer sa capacité de production. Les coûts de maintien de la capacité de production sont les coûts d'entretien majeurs et les améliorations pour les locataires. Après la comptabilisation initiale, les biens immobiliers de placement sont comptabilisés à leur juste valeur. Les variations de la juste valeur au cours de chaque période de référence sont comptabilisées dans l'état consolidé des résultats et du résultat étendu. La juste valeur est basée sur des évaluations effectuées par un évaluateur accrédité par l'Institut canadien des évaluateurs, en utilisant des techniques d'évaluation incluant les méthodes de capitalisation directe et d'actualisation des flux de trésorerie.

Les transactions immobilières récentes présentant des caractéristiques et un emplacement semblables à ceux des actifs de la fiducie sont également prises en compte. La méthode de capitalisation directe du revenu applique un taux de capitalisation au revenu net d'exploitation stabilisé du bien, qui incorpore des provisions pour la vacance, les frais de gestion et les réserves structurelles pour les dépenses d'investissement du bien. La valeur capitalisée qui en résulte est ensuite ajustée, le cas échéant, pour tenir compte des coûts extraordinaires visant à stabiliser le revenu et des dépenses en capital non récupérables.

##### Immeuble de placement en cours d'aménagement

Le bien immobilier de placement en cours de développement nécessite une longue période de préparation en vue de son utilisation prévue en tant que bien immobilier de placement. Le bien immobilier de placement en cours de développement est initialement comptabilisé au prix d'achat plus les coûts de transaction.

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

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2024

---

#### 3. Résumé des principales conventions comptables (suite)

##### Bien immobilier de placement en cours d'aménagement (suite)

Les propriétés en cours d'aménagement sont évaluées au coût jusqu'à la première des deux dates suivantes : la date d'achèvement de la construction ou la date à laquelle la juste valeur devient déterminable de façon fiable.

##### Dépôts des locataires

Les dépôts des locataires sont comptabilisés initialement à la juste valeur de l'argent reçu puis évalués au coût amorti. La fiducie obtient des dépôts de la part des locataires comme garantie de restitution des locaux loués à la fin de la durée du bail dans le bon état indiqué ou pour des paiements de location particuliers selon les modalités du bail.

##### Constatation des produits

La fiducie a conservé la quasi-totalité des risques et des avantages liés à la propriété de ses immeubles de placement et, par conséquent, comptabilise les baux conclus avec ses locataires comme des contrats de location simple.

Les revenus des biens immobiliers de placement comprennent les loyers versés par les locataires en vertu des baux, les revenus du stationnement, les revenus de la buanderie et d'autres revenus divers versés par les locataires en vertu de leurs baux existants. Les revenus locatifs dans le cadre d'un contrat de location commencent lorsque le locataire a le droit d'utiliser l'actif loué et les revenus sont comptabilisés conformément aux dispositions du contrat de location. Les produits sont comptabilisés systématiquement sur la durée du contrat de location, qui n'excède généralement pas douze mois. Les autres revenus locatifs, tels que les revenus du stationnement et de la buanderie, sont considérés comme des éléments non locatifs et entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients. L'obligation de performance pour la gestion immobilière et les services auxiliaires est satisfaite au fil du temps.

##### Instruments financiers et justes valeurs

###### (i) Actifs financiers

Conformément à la norme IFRS 9, « Instruments financiers », les actifs financiers doivent être évalués à leur juste valeur lors de leur comptabilisation initiale. Après la comptabilisation initiale, les actifs financiers sont classés et évalués en fonction de la façon dont la fiducie gère ses instruments financiers et les caractéristiques de leurs flux de trésorerie contractuels. IFRS 9 contient trois catégories principales de classification des actifs financiers :

- i) Évalué au coût amorti,
- ii) Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat étendu, et
- iii) Juste valeur par le biais du compte de résultat.

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

- i) Il est détenu dans le cadre d'un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs pour percevoir des flux de trésorerie contractuels; et
- ii) Les conditions contractuelles de l'actif financier donnent lieu, à des dates précises, à des flux de trésorerie qui sont uniquement des paiements de principal et d'intérêts sur le montant principal en circulation.

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2024

---

#### 3. Résumé des principales conventions comptables (suite)

Les actifs financiers de la fiducie comprennent la trésorerie, les créances sur les parties liées, les locataires et autres débiteurs et le prêt en cours. Tous les actifs financiers de la fiducie sont comptabilisés initialement à la juste valeur et ensuite au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, à l'exception du prêt en cours qui est ensuite évalué à la juste valeur par le biais du compte de résultat.

##### Dépréciation – modèle de pertes sur prêt prévues :

Pour la perte de valeur des actifs financiers, la fiducie utilise un modèle prospectif de « pertes sur prêt prévues ». Les options d'évaluation selon les pertes sur prêt prévues sont les pertes sur prêt prévues tout au long de la vie et les pertes sur prêt prévues sur 12 mois.

La fiducie a adopté la démarche pratique consistant à déterminer les pertes sur prêt prévues sur les comptes clients à l'aide d'une matrice de provisions fondée sur les expériences de pertes sur prêt historiques ajustées selon des facteurs prospectifs propres aux débiteurs et à l'environnement économique afin d'estimer les pertes sur prêt prévues tout au long de la vie.

#### (ii) Passifs financiers

Conformément à la norme IFRS 9, « Instruments financiers », les passifs financiers doivent être évalués à leur juste valeur lors de leur comptabilisation initiale. Après la comptabilisation initiale, les passifs financiers sont évalués en fonction de deux catégories :

- i) Coût amorti, et
- ii) Juste valeur par le biais du compte de résultat.

Selon l'IFRS 9, tous les passifs financiers sont classés et évalués ultérieurement au coût amorti, sauf dans certains cas. La fiducie ne possède aucun passif financier répondant aux définitions de ces cas particuliers. Les passifs financiers sont constitués d'emprunts hypothécaires, de prêts à la construction, de prêts à des parties liées, de souscriptions de parts détenues en fiducie, de dettes et charges à payer, d'emprunts, de produits différés et de distributions à payer.

Un passif financier est décomptabilisé lorsque l'obligation liée à ce passif est acquittée, annulée ou qu'elle vient à échéance.

#### (iii) Frais de transaction

Les coûts de financement directs et indirects attribuables à l'émission d'autres passifs financiers évalués au coût amorti sont présentés en réduction de la valeur comptable de la dette correspondante et sont amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée de la dette correspondante. Ces coûts comprennent les intérêts, l'amortissement des réductions ou des primes liées aux emprunts, les frais et commissions versés aux prêteurs, agents, courtiers et conseillers, ainsi que les droits et taxes de transfert encourus dans le cadre de la mise en place des emprunts.

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2024

#### 3. Résumé des principales conventions comptables (suite)

##### (iv) Juste valeur

Les évaluations de la juste valeur comptabilisées dans l'état de la situation financière sont classées selon une hiérarchie de juste valeur qui reflète l'importance des données utilisées pour déterminer les justes valeurs. Chaque type de juste valeur est classé en fonction de la donnée du niveau le plus bas qui est significative pour l'évaluation de la juste valeur dans son intégralité. L'évaluation de l'importance d'une donnée particulière pour l'évaluation de la juste valeur dans son intégralité requiert un jugement, compte tenu des facteurs propres à l'actif ou au passif.

La hiérarchie de la juste valeur pour l'évaluation des actifs et des passifs est la suivante :

Niveau 1 – Les prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques.

Niveau 2 – Les données autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1 qui sont observables pour l'actif ou le passif, directement ou indirectement.

Niveau 3 – Les données pour l'actif ou le passif qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables.

##### Juste valeur des actifs et passifs financiers

La juste valeur des liquidités, des dépôts des locataires et des autres créances, des montants dus à/par des parties liées, des dettes, du prêt à la construction en cours, du prêt en cours et des distributions à payer est proche de leur valeur comptable en raison de l'échéance à court terme de ces instruments.

La juste valeur des emprunts hypothécaires et du prêt en cours a été déterminée en actualisant les flux de trésorerie de ces instruments financiers sur la base des taux du marché en date du 31 mars 2024 et en date du 31 décembre 2023 pour des dettes de durée similaire.

	31 mars 2024		
	Hiérarchie de juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
<b>Actifs :</b>			
Biens immobiliers de placement	Niveau 3	847 746 535 \$	847 746 535 \$
Prêt en cours	Niveau 2	2 343 484 \$	2 343 484 \$
<b>Passifs :</b>			
Emprunts hypothécaires	Niveau 2	386 148 562 \$	331 793 928 \$

	31 décembre 2023		
	Hiérarchie de juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
<b>Actifs :</b>			
Biens immobiliers de placement	Niveau 3	849 831 240 \$	849 831 240 \$
Prêt en cours	Niveau 2	2 136 672 \$	2 136 672 \$
<b>Passifs :</b>			
Emprunts hypothécaires	Niveau 2	385 774 998 \$	337 566 925 \$

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2024

---

#### 3. Résumé des principales conventions comptables (suite)

##### Estimations, hypothèses et jugements comptables critiques

Les estimations et les jugements sont évalués continuellement et sont fondés sur l'expérience historique, ajustée aux conditions actuelles du marché et à d'autres facteurs. La direction fait des estimations et des hypothèses concernant l'avenir. Les estimations comptables qui en résultent seront, par définition, rarement égales aux résultats réels correspondants. La fiducie a procédé aux estimations, hypothèses et jugements comptables critiques suivants :

##### *Biens immobiliers de placement*

Pour déterminer les estimations de la juste valeur de ses immeubles de placement, les hypothèses qui sous-tendent les valeurs estimées sont limitées par la disponibilité de données comparables et l'incertitude des prédictions concernant les événements futurs. Si les hypothèses sous-jacentes suivantes changent, les résultats réels pourraient différer des montants estimés.

- i. Locations de biens immobiliers;
- ii. Loyers du marché;
- iii. Taux finaux de capitalisation du marché;
- iv. Taux d'escompte;
- v. Taux de capitalisation directe;
- vi. Environnement économique et conditions du marché; et
- vii. Activité du marché.

Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent l'évaluation des biens immobiliers de placement sont décrites dans la Note 4.

##### *Opérations conjointes*

Lors de la détermination de la méthode de comptabilité appropriée pour l'investissement de la fiducie dans la copropriété, la fiducie porte des jugements sur le degré de contrôle que la fiducie exerce directement ou par le biais d'une disposition sur les opérations pertinentes de la copropriété.

La fiducie a déterminé que sa participation dans la copropriété est une exploitation conjointe (Note 7).

##### *Actifs nets attribuables aux porteurs de parts*

Les parts de fiducie sont rachetables à la discrétion du détenteur et sont donc considérées comme un instrument d'encaissable par anticipation conformément à la norme comptable internationale 32 – Instruments financiers : Présentation (« IAS 32 »), sous réserve de certaines limitations et restrictions. Les instruments encaissables par anticipation doivent être comptabilisés comme des passifs financiers, sauf si certaines conditions sont remplies, auquel cas les instruments encaissables par anticipation peuvent être présentés comme des actifs nets attribuables aux détenteurs de parts. Les parts de fiducie répondent aux conditions nécessaires et ont donc été présentées comme des actifs nets attribuables aux détenteurs de parts en vertu de la norme IAS 32.

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2024

---

#### 4. Biens immobiliers de placement

Le rapprochement de la valeur comptable des biens immobiliers de placement au début et à la fin de l'exercice se présente comme suit :

<b>Solde, 1<sup>er</sup> janvier 2023</b>	<b>791 494 826 \$</b>
Achat du bien immobilier de placement	34 091 240
Rénovation des biens immobiliers de placement	17 221 499
Augmentation de la juste valeur des biens immobiliers de placement	<u>7 023 675</u>
<b>Solde, 31 décembre 2023</b>	<b>849 831 240 \$</b>
Achat du bien immobilier de placement	-
Rénovation des biens immobiliers de placement	3 815 757
Augmentation de la juste valeur des biens immobiliers de placement	<u>(5 860 462)</u>
<b>Solde, 31 mars 2024</b>	<b><u>847 786 535 \$</u></b>

Le 31 mars 2024, tous les biens immobiliers de placement que la société en commandite détenait au 1<sup>er</sup> janvier 2023 ont été évalués par des évaluateurs indépendants professionnellement qualifiés, titulaires d'une qualification professionnelle reconnue et ayant une expérience récente dans les lieux où se trouvent les immeubles productifs de revenus évalués.

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2024

#### 4. Biens immobiliers de placement (suite)

Les justes valeurs estimées selon ces évaluations sont les suivantes :

La fiducie a déterminé la juste valeur de chaque bien immobilier de placement sur la base, entre autres, des revenus locatifs provenant des baux en cours et des hypothèses concernant les revenus locatifs provenant des baux futurs, reflétant les conditions du marché aux dates du bilan applicable, moins les décaissements futurs liés aux baux respectifs. Les biens immobiliers sont évalués à l'aide de plusieurs approches qui comprennent généralement une méthode de capitalisation directe des revenus et une approche de comparaison directe.

	<b>31 mars</b>	31 décembre
	<b>2024</b>	2023
30-31, Campbell Court, Stratford	<b>19 500 000 \$</b>	19 100 000 \$
19, Lynnwood Drive, Brantford	<b>14 400 000</b>	13 300 000
120, 126 et 130, St Paul Avenue, Brantford	<b>9 900 000</b>	9 790 000
383-385, Wellington Street et 49 Lacroix Street, Chatham	<b>9 090 000</b>	9 110 000
780, Division Street, Kingston	<b>25 850 000</b>	25 750 000
1379, Princess Street, Kingston	<b>7 000 000</b>	6 800 000
75 et 87, Mary Street, Chatham	<b>10 300 000</b>	10 600 000
252 et 268, Conacher Drive, Kingston	<b>4 000 000</b>	4 100 000
1355, Commissioners Road West, London	<b>19 800 000</b>	20 000 000
65, Times Avenue, Markham	<b>28 900 000</b>	29 300 000
1050, Highland Street, Burlington	<b>6 220 000</b>	6 190 000
5 et 7, Wilsonview Avenue, Guelph	<b>9 640 000</b>	9 900 000
65 et 75, Paisley Boulevard West, Mississauga	<b>60 800 000</b>	61 700 000
223, Woodbine Avenue, Toronto	<b>22 700 000</b>	23 300 000
8-16, Wilsonview Avenue, Guelph	<b>39 300 000</b>	40 100 000
650, Woodbine Avenue, Toronto	<b>14 400 000</b>	15 100 000
787, Vaughan Road, Toronto	<b>12 900 000</b>	13 600 000
100-170, Old Carriage Drive, Kitchener	<b>81 100 000</b>	82 400 000
125, Wellington Street North et 50, Cathcart Street, Hamilton	<b>93 700 000</b>	91 400 000
12-14, Auburndale Court, Etobicoke	<b>24 700 000</b>	26 000 000
433, King Street, London	<b>39 500 000</b>	39 100 000
98, Farley Drive, Guelph	<b>45 800 000</b>	45 800 000
208, Woolwich Street South, Breslau	<b>36 800 000</b>	36 800 000
78, Braemar Drive, Brampton	<b>65 500 000</b>	64 800 000
200, Edgar Lane, Sherwood Park	<b>29 500 000</b>	29 000 000
10001, Bellamy Hill, Edmonton	<b>30 800 000</b>	29 600 000
2303, Eglinton Ave East, Toronto	<b>51 600 000</b>	53 100 000
470, Scenic Drive, London	<b>22 350 580</b>	22 350 580
23, Lynnwood Drive, Brantford	<b>11 735 955</b>	11 740 660
	<b><u>847 786 535 \$</u></b>	<b><u>849 831 240 \$</u></b>

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2024

#### 4. Biens immobiliers de placement (suite)

L'hypothèse la plus importante concernant l'évaluation des biens immobiliers de placement par la méthode de capitalisation directe des revenus est le taux de capitalisation.

Les valeurs sont les 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, la valeur des biens immobiliers de placement diminuerait de 47 302 190 \$ (31 décembre 2023 – diminution de 48 684 969 \$). Si le taux de capitalisation diminuait de 25 points de base, la valeur des biens immobiliers de placement augmenterait de 53 454 036 \$ (31 décembre 2023 – augmentation de 55 091 603 \$). Les taux de capitalisation utilisés sont les suivants :

	<b>31 mars</b>	31 décembre
	<b>2024</b>	2023
30-31, Campbell Court, Stratford	<b>5,35 %</b>	5,26 %
19, Lynnwood Drive, Brantford	<b>5,00 %</b>	5,00 %
120, 126 et 130, St Paul Avenue, Brantford	<b>5,00 %</b>	5,00 %
383-385, Wellington Street et 49, Lacroix Street, Chatham	<b>5,40 %</b>	5,25 %
780, Division Street, Kingston	<b>4,75 %</b>	4,60 %
1379, Princess Street, Kingston	<b>4,75 %</b>	4,58 %
75 et 87, Mary Street, Chatham	<b>5,40 %</b>	5,23 %
252 et 268, Conacher Drive, Kingston	<b>5,00 %</b>	4,78 %
1355, Commissioners Road West, London	<b>4,30 %</b>	4,15 %
65, Times Avenue, Markham	<b>3,80 %</b>	3,75 %
1050, Highland Street, Burlington	<b>4,30 %</b>	4,15 %
5 et 7, Wilsonview Avenue, Guelph	<b>4,65 %</b>	4,50 %
65 et 75, Paisley Boulevard West, Mississauga	<b>3,40 %</b>	3,25 %
223, Woodbine Avenue, Toronto	<b>3,60 %</b>	3,36 %
8-16, Wilsonview Avenue, Guelph	<b>4,40 %</b>	4,25 %
650, Woodbine Avenue, Toronto	<b>3,75 %</b>	3,49 %
787, Vaughan Road, Toronto	<b>4,00 %</b>	3,74 %
100-170, Old Carriage Drive, Kitchener	<b>4,40 %</b>	4,25 %
125, Wellington Street North et 50, Cathcart Street, Hamilton	<b>4,35 %</b>	4,36 %
12-14, Auburndale Court, Etobicoke	<b>3,75 %</b>	3,51 %
433, King Street, London	<b>4,40 %</b>	4,35 %
98, Farley Drive, Guelph	<b>4,40 %</b>	4,40 %
208, Woolwich Street South, Breslau	<b>4,30 %</b>	4,25 %
78, Braemar Drive, Brampton	<b>3,55 %</b>	3,50 %
200, Edgar Lane, Sherwood Park	<b>5,50 %</b>	5,50 %
10001, Bellamy Hill, Edmonton	<b>5,50 %</b>	5,50 %
2303, Eglinton Ave East, Toronto	<b>3,65 %</b>	3,50 %

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2024

5. Bien immobilier de placement en cours d'aménagement	31 mars	31 décembre
	2024	2023
Solde d'ouverture	80 882 849 \$	43 711 951 \$
Achat de bien immobilier de placement en cours de développement	-	-
Dépenses liées au bien immobilier en cours d'aménagement	9 955 979	37 170 898
<b>Solde de clôture</b>	<b>90 838 828 \$</b>	<b>80 882 849 \$</b>

Ce bien immobilier en cours d'aménagement représente la participation de 75 % de la fiducie dans Riverain (Note 7).

#### 6. Encaisse affectée

En date du 31 mars 2024, l'encaisse affectée est 5 562 863 \$ (2023 – 2 212 198 \$). L'encaisse affectée de 5 562 863 \$ représente les souscriptions des porteurs de parts détenues en fiducie jusqu'à la date de règlement de l'opération. Ces montants seront restitués aux investisseurs si les souscriptions proposées aux porteurs de parts ne sont pas réalisées avec succès.

#### 7. Entente de coentreprise

La participation indirecte de la fiducie dans Riverain fait l'objet d'un contrôle conjoint et est comptabilisée comme une opération conjointe. La société en commandite a conclu une entente de copropriété avec Selkirk & Main Holdings Inc. et développe une propriété multirésidentielle à Ottawa, en Ontario. Un bâtiment se trouve actuellement sur la propriété et a généré des revenus locatifs de la part de locataires commerciaux en 2020 et 2021. Cependant, le plan consiste à démolir le bâtiment pour le réaménager. Par conséquent, le prix d'achat a été attribué entièrement au terrain. La copropriété a été formée le 18 janvier 2022 et est régie par une entente de copropriété en vigueur à partir de cette date. L'entente de copropriété stipule la formation d'un comité des copropriétaires composé de deux membres, dont un membre est désigné par chacun des copropriétaires. Toutes les décisions importantes, comme le définissent les ententes, nécessitent le vote unanime des membres du comité des copropriétaires. La participation du commanditaire est de 75 %.

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2024

---

#### 7. Entente de coentreprise (suite)

Les informations financières relatives à la part proportionnelle indirecte de 75 % de la fiducie dans l'opération conjointe sont les suivantes :

	<u>31 mars 2024</u>
<b>Actifs</b>	
Trésorerie	701 743 \$
Comptes clients	406 642
Dépenses prépayées	8 772
Bien immobilier de placement en cours d'aménagement	<u>90 838 828</u>
<b>Actifs totaux</b>	<u>91 955 985 \$</u>
<b>Passif</b>	
Comptes créditeurs et charges à payer	3 626 325 \$
Prêts en cours	16 875 000
Prêts à la construction en cours	<u>31 703 656</u>
<b>Total du passif</b>	<b>52 204 981</b>
<b>Capitaux propres des copropriétaires</b>	<u>39 751 004</u>
<b>Total du passif et des capitaux des copropriétaires</b>	<u>91 955 985 \$</u>

#### 8. Prêt en cours

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 fournir des prêts à Selkirk & Main Holdings Inc. de temps à autre, lorsque des fonds propres sont nécessaires pour l'opération conjointe de Riverain (Note 7), d'un montant en principal égal à 12,5 % des fonds propres nécessaires à l'opération conjointe.

Le prêt participatif porte intérêt à un taux égal à 7,75 % par an. Le prêt participatif est remboursable à la première des 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; et
- le jour où Selkirk & Main Holdings Inc. cesse d'être copropriétaire du bien ou de la phase en question.

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2024

---

#### 8. Prêt en cours (suite)

Le prêt est garanti comme 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 possesseurs;
- 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 consentie par les possesseurs) qui, en plus des éléments énoncés à l'article 7.3(1) de la convention de copropriété, garantira le paiement du prêt participatif.

Le prêt participatif a été évalué en date du 31 mars 2024 afin de déterminer s'il existe des preuves objectives de dépréciation. Un investissement sous forme de prêt est déprécié si des données objectives indiquent que des pertes sont survenues après la comptabilisation initiale d'un actif, et que ces pertes ont eu un effet négatif sur les flux de trésorerie futurs estimatifs de l'actif pouvant être estimés de manière fiable. Pour l'exercice clos le 31 mars 2024, il n'y a pas eu de provisions pour pertes sur prêts. On estime que la juste valeur du prêt en cours est proche de sa valeur comptable (Note 3).

# Fiducie de revenu résidentiel Equiton

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2024

### 9. Emprunts hypothécaires

	Mensuels confondus		Taux d'intérêt	Date d'échéance	31 mars 2024	31 décembre 2023
	Hypothèque	Paiements				
BMO (1) - Brantford	1 <sup>e</sup> (i)	33 464	3,91 %	7/31/2026	5 049 676	5 100 379
BMO - Kingston Conacher	1 <sup>e</sup> (i)	7 581	4,60 %	10/1/2028	1 180 338	1 189 601
BMO - Kingston Princess	1 <sup>e</sup> (i)	12 657	3,50 %	6/1/2028	2 129 626	2 148 983
BMO - Chatham Mary	1 <sup>e</sup> (i)	15 042	3,80 %	9/1/2028	2 489 680	2 511 203
BMO - Chatham Mary	2 <sup>e</sup> (i)	2 518	4,35 %	8/31/2028	396 725	399 941
FN (2) - Stratford	1 <sup>e</sup>	20 288	2,73 %	9/1/2026	4 051 556	4 084 774
FN - Chatham Wellington	1 <sup>e</sup>	12 168	3,31 %	3/1/2028	2 054 553	2 074 065
PT (3) - Kingston Division	1 <sup>e</sup> (ii)	30 582	2,44 %	3/1/2025	4 882 403	4 944 266
PT - Kingston Division	2 <sup>e</sup>	5 751	3,24 %	3/1/2028	865 609	875 844
FN - London Commissioner	1 <sup>e</sup>	41 055	3,18 %	9/1/2029	10 413 219	10 452 673
FN - Markham 65, Times	1 <sup>e</sup>	47 339	2,58 %	9/1/2029	11 964 250	12 029 231
FN - Highland	1 <sup>e</sup>	11 137	2,84 %	6/1/2030	2 443 439	2 459 527
FN - 5-7, Wilsonview	1 <sup>e</sup>	24 449	2,74 %	6/1/2030	4 646 180	4 687 692
FN - Paisley	1 <sup>e</sup>	71 999	2,49 %	6/1/2030	18 682 938	18 782 424
FN - Paisley	2 <sup>e</sup>	39 177	6,50 %	1/1/2025	7 186 327	7 217 904
FN - 223, Woodbine	1 <sup>e</sup>	41 878	2,20 %	6/1/2030	11 322 515	11 385 927
FN - 8 et 16, Wilsonview	1 <sup>e</sup>	79 227	2,17 %	6/1/2030	19 124 742	19 258 655
FN - 650, Woodbine	1 <sup>e</sup>	30 073	2,00 %	3/1/2031	7 496 553	7 549 269
FN - 787, Vaughan	1 <sup>e</sup>	24 063	2,00 %	3/1/2031	5 998 276	6 040 458
FN - 100, Old Carriage	1 <sup>e</sup>	154 157	2,43 %	12/1/2031	41 547 348	41 752 845
FN - 125, Wellington	1 <sup>e</sup> (iv)	53 282	2,86 %	12/1/2025	11 992 425	12 066 680
FN - 125, Wellington (prêt 2)	1 <sup>e</sup>	100 727	2,53 %	12/1/2031	23 920 405	24 071 447
FN - 433, King Street	1 <sup>e</sup>	41 818	2,87 %	1/1/2025	17 485 000	17 485 000
FN - 433, King Street	2 <sup>e</sup> (iii)	14 147	6,75 %	1/1/2025	2 515 000	2 515 000
FN - 12 et 14, Auburndale	1 <sup>e</sup>	46 285	2,83 %	12/1/2031	12 923 400	12 971 132
PC (4) - 208, Woolwich	1 <sup>e</sup> (v)	76 130	2,13 %	8/1/2031	23 405 826	23 442 652
FN - 98, Farley	1 <sup>e</sup> (vi)	95 276	2,83 %	12/1/2031	26 355 827	26 446 235
CICI (5) - 200, Edgar Lane	1 <sup>e</sup> (vii)	82 752	3,53 %	9/1/2032	17 552 321	17 597 275
FN - 78, Braemar Drive	1 <sup>e</sup>	124 893	3,92 %	9/1/2032	29 896 790	29 980 304
FN - 10001, Bellamy	1 <sup>e</sup>	69 615	4,38 %	6/1/2033	15 667 868	15 706 416
FN - 2303, Eglinton Avenue East	1 <sup>e</sup>	97 393	4,20 %	6/1/2033	22 500 729	22 558 228
SCI (6) - 470, Scenic Drive	1 <sup>e</sup>	45 422	4,25 %	6/12/2024	-	12 825 000
FN - 470, Scenic Drive	1 <sup>e</sup>	64 944	4,37 %	3/1/2034	14 802 292	
PT - 23, Lynwood Drive	1 <sup>e</sup>	15 871	2,28 %	9/1/2029	3 204 726	3 163 968
					<b>386 148 562 \$</b>	<b>385 774 998 \$</b>
				Frais financiers différés	<b>(9 865 014)</b>	(9 495 079)
					<b>376 283 548 \$</b>	376 279 919 \$
				Moins : portion actuelle	<b>(39 029 210) \$</b>	(19 987 871) \$
					<b>337 254 338 \$</b>	356 292 048 \$

- (1) Banque de Montréal
- (2) First National Financial LP
- (3) People's Trust
- (4) Peakhill Capital Inc.
- (5) Canada ICI Capital Corporation
- (6) (SCI) Scenic Place Inc.

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2024

---

#### 9. Emprunts hypothécaires (suite)

Les emprunts hypothécaires sont garantis par les biens immobiliers de placement mentionnés dans la Note 4 et sont remboursables comme suit :

12 mois à compter de la fin de la période	39 029 210 \$
13 à 24 mois à compter de la fin de la période	18 548 527 \$
25 à 36 mois à compter de la fin de la période	15 089 921 \$
37 à 48 mois à compter de la fin de la période	6 827 600 \$
49 à 60 mois à compter de la fin de la période	9 283 917 \$
Par la suite	<u>297 369 387</u>
	<u>390 381 321 \$</u>

- (i) Les facilités de la Banque de Montréal sont assorties de clauses financières et non financières qui étaient toutes respectées en date du 31 mars 2024.
- (ii) La première hypothèque de People's Trust a été prise en charge lors de l'achat de la propriété 780 Division Street, Kingston, Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable du prêt hypothécaire a été évaluée à une réduction de 205 372 \$ à la date de la prise en charge.
- (iii) La deuxième hypothèque de First National est un prêt à taux d'intérêt seulement.
- (iv) La première hypothèque de First National a été prise en charge lors de l'achat de la propriété 125 Wellington Street North, Hamilton, Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable du prêt hypothécaire a été évaluée à une prime de 134 581 \$ à la date de la prise en charge.
- (v) La première hypothèque de Peakhill Capital a été prise en charge lors de l'achat de la propriété 208 Woolwich Street South, Breslau, Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable du prêt hypothécaire a été évaluée à une prime de 660 053 \$ à la date de la prise en charge.
- (vi) La première hypothèque de First National a été prise en charge lors de l'achat de la propriété 98 Farley, Guelph, Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable du prêt hypothécaire a été évaluée à une prime de 274 766 \$ à la date de la prise en charge.
- (vii) La première hypothèque de Canada ICI a été prise en charge lors de l'achat de la propriété 200 Edgar Lane, Sherwood Park, Alberta. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable du prêt hypothécaire a été évaluée à une prime de 3 516 420 \$ à la date de la prise en charge.
- (viii) La première hypothèque de People's Trust a été prise en charge lors de l'achat de la propriété 23 Lynnwood Drive, Brantford, Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable du prêt hypothécaire a été évaluée à une prime de 553 911 \$ à la date de la prise en charge.
- (ix) Les soldes remboursables indiqués ci-dessus ne tiennent pas compte des ajustements de la juste valeur enregistrés lors de la comptabilisation initiale des hypothèques qui ont été prises en charge au cours de l'année, comme indiqué aux points (v) à (vii) ci-dessus. En date du 31 mars 2024, ces ajustements de la juste valeur s'élevaient à 4 232 759 \$.

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2024

---

#### 10. Prêts à la construction en cours

Le 19 janvier 2023, Riverain a conclu un accord de facilité de prêt foncier de 26 000 000 \$ avec Desjardins pour refinancer le terrain situé à Ottawa. La facilité de prêt foncier initiale de 12 512 500 \$ a été remboursée lors de l'émission des produits. Desjardins a conservé une retenue de 2 000 000 \$ sur la facilité de prêt foncier, qui est associée à l'achèvement des travaux d'assainissement de l'environnement. Le taux d'intérêt est fixé pendant la durée de 18 mois au coût des fonds du prêteur, majoré de 150 points de base. Le prêt foncier arrive à échéance le 1<sup>er</sup> août 2024.

En date du 31 mars 2024, le solde impayé est de 22 500 000 \$ (22 500 000 \$ en 2023), dont la société en commandite a comptabilisé 75 %.

Le 16 octobre 2023, une nouvelle facilité de prêt de construction de 88 254 000 \$ a été conclue avec Desjardins à un taux fixe de 7,69 % pour 12 mois égal au coût des fonds du prêteur, plus cent cinquante points de base (1,50 %). Le 7 mars 2024, le montant maximum autorisé sur la facilité de prêt à la construction a été augmenté à 98 254 000 \$ sans qu'aucun apport supplémentaire de fonds propres ne soit requis.

En date du 31 mars 2024, le solde impayé est de 42 271 541 \$ (18 757 420 \$ en 2023), dont la société en commandite a comptabilisé 75 %.

Les emprunts contractés dans le cadre de chacun de ces accords sont garantis par une première hypothèque sur les terrains et les améliorations, ainsi que par un contrat de garantie générale.

#### 11. Prêt bancaire exigible

Le 25 janvier 2022, la société en commandite a conclu une facilité de crédit de 20 000 000 \$ avec TD Commercial Banking. La facilité a une durée contractuelle de 12 mois à compter de la date du premier tirage. Le premier tirage a eu lieu le 14 décembre 2022 sous la forme d'un prêt d'exploitation. Le 5 mars 2024, la limite de crédit a été portée à 30 000 000 \$.

La facilité porte intérêt comme suit :

- Taux des opérations de pension à un jour du Canada (CORRA), composé quotidiennement, majoré de 2,29547 % par an.
- Prêts CORRA à terme : CORRA de 1 mois plus 2,29547 % par an ou CORRA de 3 mois plus 2,32138 % par an

La facilité est assortie de clauses financières et non financières. En date du 31 mars 2024, tous les engagements ont été respectés.

En date du 31 mars 2024, la société en commandite avait prélevé 0 \$ (13 435 000 \$ en 2023) sur la facilité.

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2024

---

#### 12. Transactions et soldes des parties liées

##### (a) Entente 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 du fait (a) qu'elle compte des membres clés de la direction en commun avec la fiducie et (b) que l'un des fiduciaires de la fiducie contrôle indirectement Equiton Capital Inc. La fiducie a retenu les services du placeur pour compte pour agir à titre d'agent de placement des parts de fiducie.

En vertu de la convention de placement pour compte, la fiducie a engagé des frais de placement pour compte auprès du placeur pour compte relativement à l'émission des parts de fiducie d'un montant de 1 819 556 \$ (6 942 379 \$ le 31 décembre 2023), qui sont inclus dans les frais d'émission dans les états de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts.

Les soldes à recevoir/dus aux parties liées ne sont pas garantis, ne produisent pas d'intérêt et sont dus sur demande.

##### (b) Montants dus aux parties liées

	<b>31 mars 2024</b>	31 décembre 2023
Montants dus à la société en commandite Fiducie de revenu résidentiel Equiton (commandité de la société en commandite Fiducie de revenu résidentiel Equiton)	<b>12 605 162 \$</b>	10 713 303 \$
Montants dus à Equiton Partners Inc.	<b>1 937 685</b>	2 050 168
Montants dus à Equiton Capital Inc.	<b>220 820</b>	220 785
	<b><u>14 771 667 \$</u></b>	<u>12 984 256 \$</u>

Les parties liées ne sont pas garanties, ne produisent pas d'intérêt et sont dues sur demande.

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2024

---

#### 13. Capitaux des porteurs de parts

Transactions avec les porteurs de parts, à l'exclusion des distributions de revenu 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 afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2024

#### 13. Capitaux des porteurs de parts (suite)

##### (a) Parts en circulation

Parts de fiducie de catégorie A	<u>Nombre</u>	<u>Montant</u>
<b>Solde, 1<sup>er</sup> janvier 2023</b>	13 928 165	140 608 727 \$
Émission de parts	4 142 966	49 840 759
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	663 031	7 818 340
Rachat de parts	(739 252)	(8 840 659)
Transfert de parts de la catégorie A à la catégorie IS1	(132 893)	(1 625 676)
Émission de frais	-	(2 576 977)
<b>Solde, 31 décembre 2023</b>	17 862 017	185 224 514 \$
Émission de parts	871 471	10 770 605
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	188 051	2 277 297
Rachat de parts	(309 319)	(3 819 625)
Émission de frais	-	(555 056)
<b>Solde, 31 mars 2024</b>	<b>18 612 220</b>	<b>193 897 735 \$</b>
<b>Parts de fiducie de catégorie B</b>		
<b>Solde, 1<sup>er</sup> janvier 2023</b>	188 461	2 101 785 \$
Émission de parts	572 660	6 892 011
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	21 351	252 805
Rachat de parts	(17 094)	(204 274)
Émission de frais	-	(356 346)
<b>Solde, 31 décembre 2023</b>	765 378	8 685 981 \$
Émission de parts	136 031	1 681 343
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	16 590	199 736
Rachat de parts	-	-
Émission de frais	-	(86 647)
<b>Solde, 31 mars 2024</b>	<b>917 999</b>	<b>10 480 413 \$</b>
<b>Parts de fiducie de catégorie C</b>		
<b>Solde, 1<sup>er</sup> janvier 2023</b>	467 396	5 212 377 \$
Émission de parts	872 071	10 411 108
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	34 732	410 768
Rachat de parts	(22 844)	(273 366)
Émission de frais	-	(538 298)
<b>Solde, 31 décembre 2023</b>	1 351 355	15 222 589 \$
Émission de parts	231 301	2 858 882
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	16 049	194 417
Rachat de parts	-	-
Émission de frais	-	(147 330)
<b>Solde, 31 mars 2024</b>	<b>1 598 705</b>	<b>18 128 558 \$</b>

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2024

#### 13. Capitaux des porteurs de parts (suite)

##### (a) Parts en circulation

Parts de fiducie de catégorie F	<u>Nombre</u>	<u>Montant</u>
<b>Solde, 1<sup>er</sup> janvier 2023</b>	11 430 992	117 622 336 \$
Émission de parts	4 906 511	59 187 329
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	580 442	6 844 748
Rachat de parts	(618 498)	(7 460 621)
Transfert de parts de la catégorie A à la catégorie IS1	(1 528 054)	(18 348 317)
Émission de frais	-	(3 060 234)
<b>Solde, 31 décembre 2023</b>	14 771 392	154 785 241 \$
Émission de parts	1 092 232	13 499 358
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	168 615	2 041 924
Rachat de parts	(787 598)	(9 734 527)
Émission de frais	-	(695 680)
<b>Solde, 31 mars 2024</b>	<b>15 244 641</b>	<b>159 896 316 \$</b>
<b>Parts de fiducie de catégorie IS1</b>		
<b>Solde, 1<sup>er</sup> janvier 2023</b>	11 087 788	115 854 961 \$
Émission de parts	1 438 985	17 372 766
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	503 046	5 922 736
Rachat de parts	(3 177 019)	(37 849 899)
Transfert de parts de la catégorie A à la catégorie IS1	(132 893)	(1 625 676)
Transfert de parts de la catégorie A à la catégorie IS1	(1 528 054)	(18 348 317)
Émission de frais	-	(898 245)
<b>Solde, 31 décembre 2023</b>	11 513 747	120 376 312 \$
Émission de parts	1 082 343	13 377 756
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	535 793	6 588 546
Rachat de parts	(244 050)	(3 016 365)
Émission de frais	-	(689 413)
<b>Solde, 31 mars 2024</b>	<b>12 887 833</b>	<b>136 636 836 \$</b>
<b>Total des parts A, B, C, F et I, 31 mars 2024</b>	<b>49 261 398</b>	<b>519 039 858 \$</b>

##### b) Distributions et réinvestissement des distributions

Le 19 décembre 2016, la fiducie a institué un régime de réinvestissement des distributions (RRD) en vertu duquel les porteurs de parts canadiens peuvent choisir de réinvestir automatiquement leurs distributions dans des parts supplémentaires, rétroactivement au début de la fiducie.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2024, la fiducie a versé des distributions de 9 459 776 \$ (7 158 792 \$ en 2023). De ce montant, 6 270 490 \$ (4 668 243 \$ en 2023) ont été réinvestis par le biais du RRD.

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2024

---

#### 14. Entente de gestion des actifs

Les frais de gestion des propriétés ont été pris en charge par une partie liée, Equiton Partners Inc. En contrepartie de la prestation des services de gestion immobilière, une commission égale à 4,0 % du revenu brut des propriétés est versée pour la période initiale et pour chaque renouvellement. En outre, Equiton Partners Inc. reçoit une commission égale à 5,0 % du coût total pour (i) construire des améliorations locatives ou coordonner la construction, la modification, l'amélioration, la reconstruction ou l'exécution de réparations matérielles à tout espace locatif dans l'un des immeubles, ou (ii) construire, modifier, améliorer, reconstruire ou effectuer une réparation matérielle à toute partie de l'immeuble ou des immeubles.

Equiton Partners inc. a également droit aux honoraires suivants en vertu de l'entente de gestion des actifs :

##### (i) Frais de transaction

Les frais de transaction s'élèvent à 1,00 % du prix d'achat de chaque bien immobilier acquis ou vendu par la société en commandite.

##### (ii) Frais de gestion des actifs

La commission de gestion des actifs est de 1,00 % par an par rapport à la valeur brute des actifs de la société en commandite. La commission de gestion des actifs est calculée et facturée mensuellement.

##### (iii) Frais de financement

La commission de financement s'élève à 1,00 % du montant du prêt pour chaque opération de financement de premier rang, à 0,50 % du montant du prêt pour chaque opération de refinancement et à 1,50 % du montant du prêt pour chaque opération de financement mezzanine ou non de premier rang.

##### (iv) Frais d'incitation au rendement

Pendant la durée de la convention de gestion d'actifs, le gestionnaire a droit à une participation de 20 % dans les distributions en espèces de la société en commandite et à une participation de 20 % dans toute augmentation de la valeur des biens immobiliers de placement, calculée et payable au moment de la réalisation de cette augmentation de la valeur ou de l'émission de parts de commanditaire supplémentaires par la société en commandite. Le gestionnaire des actifs a indiqué qu'il reportera le paiement de tels frais au rendement, et ce, jusqu'à ce qu'il y ait suffisamment de liquidité disponible ou qu'il choisira de recevoir de tels frais sous forme de parts SCS limitées de la part de la société en commandite.

L'accord de gestion d'actifs a une durée initiale de cinq ans et se renouvelle automatiquement pour cinq années supplémentaires, sauf résiliation par l'une ou l'autre des parties.

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2024

---

#### 14. Entente de gestion des actifs (suite)

##### (iv) Frais d'incitation au rendement (suite)

Le gestionnaire a facturé les frais suivants dans le cadre de l'accord de gestion des biens et des actifs au cours de l'année :

	<b>31 mars 2024</b>	31 mars 2023
Commission de gestion d'actifs	<b>2 518 002 \$</b>	2 305 782 \$
Frais de transaction	-	-
Frais de financement	<b>770 349</b>	123 695
Prime d'incitation au rendement	<b>1 891 958</b>	1 802 109
Frais de gestion immobilière	<b>514 940</b>	450 208
	<b><u>5 695 249 \$</u></b>	<u>4 681 794 \$</u>

Les frais de gestion d'actifs, les frais de gestion immobilière et les frais d'incitation au rendement sont comptabilisés dans l'état des résultats et du résultat étendu. Les frais de transaction sont comptabilisés dans les biens immobiliers de placement dans l'état de la situation financière. Les frais de financement sont comptabilisés en tant que frais de financement différés dans les emprunts hypothécaires dans l'état de la situation financière.

Les transactions avec les parties liées ont lieu dans le cours normal des activités et sont évaluées à la valeur d'échange, c'est-à-dire le montant de la contrepartie établie et acceptée par les parties liées.

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2024

#### 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 de la dette produisant des intérêts moins l'encaisse. L'objectif de la fiducie en matière de gestion du capital est de veiller à la continuité de l'exploitation de la fiducie afin qu'elle puisse soutenir ses opérations quotidiennes. Le principal objectif de la fiducie est de veiller à ce qu'elle dispose de liquidités suffisantes pour investir indirectement dans des actifs immobiliers afin de fournir des rendements adéquats sous forme de distributions à ses porteurs de parts. Afin d'obtenir les capitaux supplémentaires nécessaires à la poursuite de ces objectifs, la fiducie peut tenter de réunir des fonds supplémentaires par l'émission de parts de fiducie supplémentaires.

La fiducie est soumise aux risques associés au financement par emprunt, y compris la possibilité que les hypothèques existantes ne soient pas refinancées ou qu'elles ne le soient pas à des conditions favorables ou qu'elles le soient à des taux d'intérêt moins favorables que ceux de la dette existante. La fiducie gère sa structure de capital et y apporte des rajustements en fonction de l'évolution de la conjoncture économique et des caractéristiques de risque des actifs sous-jacents.

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

	<u>31 mars 2024</u>	<u>31 décembre 2023</u>
Emprunts hypothécaires	385 148 562 \$	385 774 998 \$
Prêts à la construction en cours	48 578 656	30 942 767
Prêt bancaire exigible	-	13 435 000
Encaisse	<u>(29 745 781)</u>	<u>(15 893 055)</u>
Dette nette	404 981 437	414 259 710
Actifs nets attribuables aux porteurs de parts	<u>515 168 003</u>	<u>496 464 759</u>
	<u>920 149 440 \$</u>	<u>910 724 469 \$</u>

#### 16. Variations des éléments hors caisse liés à l'exploitation :

	<u>31 mars 2024</u>	<u>31 mars 2023</u>
Comptes fournisseurs et de régularisation	(5 060 604) \$	(3 896 421) \$
Dépôts de garantie des locataires	(6 985)	18 129
Recettes différées	-	-
Créances locatives et autres créances	(9 187)	(458 065)
Dépenses prépayées	(410 606)	447 786
Souscriptions de parts détenues en fiducie	(3 350 665)	(347 883)
Dettes envers/des parties liées	<u>1 787 411</u>	<u>2 381 109</u>
	<u>289 834 \$</u>	<u>(1 855 345 \$)</u>

---

# Fiducie de revenu résidentiel Equiton

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2024

---

### 17. Engagement

La fiducie s'est engagée à des coûts d'améliorations futures des bâtiments d'un montant de 19 725 878 \$ (18 160 152 \$ en 2023).

### 18. Instruments financiers et gestion des risques

#### Risques associés aux actifs et passifs financiers

Des risques financiers découlent des instruments financiers auxquels la fiducie est exposée pendant la période de déclaration ou à la fin de celle-ci. Les risques financiers comprennent le risque de marché, le risque de crédit et le risque de liquidité. La direction identifie, évalue et surveille ces risques tout au long de l'année.

#### (i) Risque de marché

Le risque de marché est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des prix du marché causées par le risque de change, le risque de prix et le risque de taux d'intérêt. En raison de la nature des instruments financiers de la fiducie, il n'y a aucune exposition au risque de change ou au risque de prix.

#### *Risque de taux d'intérêt*

La fiducie est soumise aux risques associés aux financements par emprunt, y compris le risque que les facilités de crédit ne soient pas refinancées à des conditions aussi favorables que celles de l'endettement existant.

L'objectif de la fiducie en matière de gestion du risque de taux d'intérêt est de minimiser la volatilité des revenus de la fiducie. En date du 31 mars 2024, la fiducie est soumise à un risque de juste valeur par le biais des prêts hypothécaires qui sont principalement financés à des taux d'intérêt fixes, à l'exception d'un prêt hypothécaire à taux variable qui soumet la fiducie à un risque de flux de trésorerie. La juste valeur marchande des emprunts hypothécaires est indiquée ci-dessus. Le prêt à la construction en cours et le prêt en cours soumettent également la fiducie à un risque de flux de trésorerie en raison des taux d'intérêt variables.

Les créances et les dettes ne portent pas intérêt et ont une durée inférieure à un an, de sorte que l'on suppose qu'il n'y a pas de risque de taux d'intérêt associé à ces actifs et passifs financiers. Les dépôts des locataires ne portant pas intérêt, il est supposé qu'il n'y a pas de risque de taux d'intérêt associé à ces passifs financiers.

#### (ii) Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque que la contrepartie d'un actif financier manque à ses engagements et que la fiducie subisse une perte financière. Une part importante des créances de la fiducie concerne divers locataires et particuliers et est soumise aux risques de crédit habituels du secteur.

Les principaux actifs de la fiducie sont des immeubles résidentiels. Le risque de crédit découle de la possibilité que les locataires ne remplissent pas leurs obligations locatives. La fiducie atténue ce risque de crédit en procédant à des vérifications de solvabilité et à des contrôles préalables sur les locataires potentiels et sur les locataires existants le cas échéant, et en négociant des baux pour des espaces de différentes tailles.

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2024

#### 18. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

##### Risques associés aux actifs et passifs financiers (suite)

###### (ii) Risque de crédit

La valeur comptable des créances est réduite par l'utilisation d'un compte de provision et le montant de la perte est comptabilisé dans l'état des résultats et du résultat étendu dans les autres dépenses. Lorsqu'une créance est considérée comme irrécouvrable, elle est déduite du compte de provision. Les recouvrements ultérieurs de montants précédemment radiés sont crédités contre d'autres dépenses dans l'état des revenus et du résultat étendu. La provision totale prise sur les créances en date du 31 mars 2024 est de 1 326 365 \$ (78 535 \$ en mars 2023).

L'exposition maximale au risque de crédit de la fiducie en date du 31 mars 2024 et en date du 31 décembre 2023 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 est le risque que la fiducie éprouve des difficultés à respecter ses obligations en matière de passif financier. L'objectif de la fiducie visant à minimiser le risque de liquidité est de maintenir des niveaux appropriés de levier financier sur ses actifs immobiliers. En date du 31 mars 2024, la fiducie détenait une trésorerie de 35 308 644 \$ (18 105 253 \$ en 2023), dont 5 562 863 \$ (2 212 198 \$ en 2023) étaient affectés à l'émission future de parts. Les emprunts hypothécaires, le prêt à la construction et le prêt en cours sont décrits dans les Notes 9, 10 et 11, respectivement.

<b>31 mars 2024</b>	<b>Sur demande</b>	<b>1 an</b>	<b>2-5 ans</b>	<b>&gt;5 ans</b>
Emprunt hypothécaire	-	39 029 210 \$	49 749 965 \$	297 369 387 \$
Prêts à la construction en cours	-	48 578 656	-	-
Prêt bancaire exigible	-	-	-	-
Montants dus aux parties liées	14 771 666	-	-	-
Souscriptions de parts détenues en fiducie	5 562 863	-	-	-
Distributions à payer	-	3 283 055	-	-
Comptes fournisseurs et de régularisation	-	10 414 051	-	-
	<u>20 334 529 \$</u>	<u>101 304 972 \$</u>	<u>49 749 965 \$</u>	<u>297 369 387 \$</u>
<b>31 décembre 2023</b>	<b>Sur demande</b>	<b>1 an</b>	<b>2-5 ans</b>	<b>&gt;5 ans</b>
Emprunt hypothécaire	-	19 987 871 \$	86 108 316 \$	284 072 398 \$
Prêts à la construction en cours	-	30 942 767	-	-
Prêt bancaire exigible	-	13 435 000	-	-
Montants dus aux parties liées	16 779 819	-	-	-
Souscriptions de parts détenues en fiducie	2 212 198	-	-	-
Distributions à payer	-	3 091 133	-	-
Comptes fournisseurs et de régularisation	-	13 616 300	-	-
	<u>18 992 017 \$</u>	<u>81 073 071 \$</u>	<u>86 108 316 \$</u>	<u>284 072 398 \$</u>

---

## **Fiducie de revenu résidentiel Equiton**

### **Notes afférentes aux états financiers consolidés**

31 mars 2024

---

#### **18. Instruments financiers et gestion des risques (suite)**

##### **Risques associés aux actifs et passifs financiers (suite)**

###### **(iv) Risque environnemental**

La fiducie est soumise à diverses lois canadiennes relatives à l'environnement. La fiducie a mis en place des politiques et des procédures formelles visant à limiter les risques environnementaux, qui sont administrées par Equiton Partners Inc. en sa qualité de gestionnaire d'actifs. Les coûts liés au risque environnemental sont atténués par la souscription d'une assurance environnementale. Il existe une exposition aux risques financiers découlant de facteurs environnementaux qui pourraient entraîner une variation des bénéfices dans la mesure où les coûts pourraient dépasser cette couverture.

#### **19. Valeurs comparatives**

Les valeurs comparatives ont été reclassées pour se conformer aux changements dans la présentation de l'année en cours.

#### **20. Événements postérieurs**

Aucun événement d'ajustement ou de non-ajustement significatif n'est survenu.