



EQUITON[®]

FIDUCIE DE REVENU RÉSIDENTIEL EQUITON

1 MILLIARD \$

D'ACTIFS SOUS GESTION



EQUITON^{MD}

RAPPORT
TRIMESTRIEL

T2 2024

FIDUCIE DE REVENU RÉSIDENTIEL EQUITON

TABLE DES MATIÈRES

Sur la couverture :
200-230 Denistoun Street, Welland, ON

- 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 T2 2024
 - 7 Aperçu
 - 8 Paramètres 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



98 Farley Drive,
Guelph, 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 dépassé le milliard de dollars d'actifs sous gestion (ASG) à la suite d'une acquisition importante dans son portefeuille de propriétés multifamiliales au cours du trimestre. Cette étape exceptionnelle n'aurait pas été possible sans les nombreux investisseurs, résidents et employés qui ont contribué au succès continu de la fiducie. Le fait que nous marquions cet événement dans les conditions économiques actuelles témoigne de l'efficacité de l'approche de gestion active de la fiducie, qui s'appuie sur des initiatives à valeur ajoutée et sur une capacité éprouvée à tirer parti des occasions qui se présentent sur le marché. Au deuxième trimestre de 2024, le régime de réinvestissement des distributions de la catégorie F a généré un rendement de 11,07 % sur 12 mois pour les porteurs de parts.

Le niveau élevé des taux d'intérêt au cours des derniers trimestres a eu un impact sur le volume des transactions et la valeur des biens sur l'ensemble du marché immobilier canadien. Toutefois, la décision de la Banque du Canada (BdC) de réduire les taux d'intérêt de 25 points de base en juin, avant une réduction équivalente en juillet, a entraîné une évolution positive du sentiment du marché à court terme. Le consensus parmi les économistes laisse entendre qu'un cycle d'assouplissement des taux a commencé, avec de nouvelles réductions des taux d'intérêt attendues plus tard en 2024, et l'amélioration des conditions de marché et d'emprunt qui suivra. La clarté accrue concernant les taux d'intérêt devrait réduire davantage les effets négatifs de l'augmentation des taux plafonds, dont la hausse continue s'est ralentie au cours des derniers mois.

Dans l'intervalle, la direction continue d'examiner stratégiquement les investissements susceptibles d'accroître le portefeuille et considère que l'environnement actuel est une occasion d'augmenter les avoirs de la fiducie sur les marchés clés. Les conditions de marché des derniers trimestres ont permis à des entreprises bien capitalisées comme Equiton de diversifier leurs avoirs avec une concurrence réduite.

La direction a le plaisir d'annoncer l'acquisition de quatre propriétés locatives à Welland, en Ontario, marquant ainsi sa première incursion dans la région prometteuse du Niagara. L'expansion majeure totalise 388 unités locatives construites à cet effet, ce qui représente plus de 10 % du parc locatif primaire du marché local. Avec un écart important par rapport au marché, les propriétés devraient ajouter des revenus annuels et un revenu net d'exploitation d'environ 6 millions de dollars et 3 millions de dollars, respectivement, ce qui renforcera la résilience du portefeuille.

Avec l'acquisition, la croissance du chiffre d'affaires et les gains opérationnels ont contribué à la juste valeur du portefeuille de 933 millions de dollars, ce qui représente une augmentation de 1,25 % par rapport au trimestre précédent. Cette croissance a compensé une augmentation d'environ 7 points de base du taux de capitalisation moyen pondéré du portefeuille, qui a terminé le trimestre à 4,35 %. Le portefeuille a généré des augmentations trimestrielles de 14,6 % (3,3 millions de dollars) et de 16,6 % (2,1 millions de dollars) du chiffre d'affaires et du revenu net d'exploitation d'une année sur l'autre, respectivement.

Il est encourageant de constater que les loyers des nouveaux baux du portefeuille ont augmenté de 20 % d'une année sur l'autre grâce à la rotation naturelle, soit

près de deux fois la moyenne nationale du trimestre¹, tandis que le taux d'occupation a augmenté pour atteindre 99,3 %. Un taux de rotation de 9,3 % a permis à la direction d'obtenir une augmentation moyenne de 323 dollars par bail. Un écart sain de 35,8 % par rapport au marché au sein du portefeuille met en évidence le potentiel de croissance future de la fiducie. Cette activité de location a été l'un des principaux facteurs à l'origine d'une marge saine de 56,6 % pour le revenu net d'exploitation, parallèlement aux économies d'énergie réalisées par les services publics.

En ce qui concerne ce dernier point, la fiducie a amélioré son portefeuille immobilier et la satisfaction des résidents grâce à des efforts continus dans le cadre de sa politique sur les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Parmi les projets notables visant à améliorer l'expérience des résidents, citons la rénovation des parties communes de plusieurs bâtiments et la restauration d'un grand garage. Les projets d'économie d'énergie comprenaient des réparations de l'enveloppe des bâtiments, des installations d'éclairage et l'entretien des systèmes d'eau dans l'ensemble du portefeuille. En outre, le trimestre a été marqué par un certain nombre d'événements et de concours organisés par les résidents pour promouvoir l'engagement de la communauté. L'expérience des résidents est toujours une priorité absolue, et la direction est heureuse de communiquer les résultats d'enquêtes menées par des tiers qui montrent que la satisfaction des résidents est à la hausse d'une année sur l'autre. Les commentaires de nos résidents continuent d'orienter notre stratégie de service à la clientèle.

La direction continue de bénéficier des taux d'emprunt compétitifs de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), qui sont nettement inférieurs aux taux hypothécaires conventionnels. Cette situation, avec le ratio prêt/valeur actuel de 47,5 % et la couverture du service de la dette de 1,51 fois, s'alignent sur la stratégie d'endettement prudente de la fiducie.

À Ottawa, la première des trois tours du projet de développement Maison Riverain a progressé jusqu'à l'installation des finitions intérieures sur plusieurs étages, dans le but d'accueillir les résidents à la fin du premier trimestre ou au début du deuxième trimestre 2025.

À la suite de l'acquisition à Welland, le portefeuille de la fiducie se compose maintenant de 38 propriétés en Ontario et en Alberta, totalisant 3 117 unités de portefeuille. Avec des projets d'expansion de nos participations sur des marchés clés cette année, nous sommes fiers de la croissance de la fiducie et de l'impact positif qu'elle a eue sur la vie de nos investisseurs, de nos résidents et d'autres parties prenantes importantes. La direction estime que la détente des taux d'emprunt prévue pour les trimestres à venir permettra d'accélérer la trajectoire de la fiducie et d'améliorer sa position opérationnelle et financière déjà bien établie.

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

¹ Rapport Yardi Canadian National Multifamily sur le marché de l'immobilier, T3 2024

« La direction a le plaisir d'annoncer l'acquisition de quatre propriétés locatives à Welland, en Ontario, marquant ainsi sa première incursion dans la région prometteuse du Niagara. »



Helen Hurlbut, présidente et directrice des finances/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 deuxième trimestre de l'année 2024 a produit 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 six mois terminée le 30 juin 2024 et les périodes comparables de l'exercice précédent, doivent être lus conjointement avec les états financiers de la fiducie datés du 19 août 2024, pour la période de six mois terminée le 30 juin 2024.

En date du 30 juin,	T2 2024	T2 2023
RENDEMENT DU PORTEFEUILLE		
Occupation globale du portefeuille ⁽¹⁾	99,3 %	98,3 %
Loyers mensuels nets moyens ⁽²⁾	1 533 \$	1 483 \$
Loyer mensuel moyen occupé ⁽²⁾	1 516 \$	1 454 \$
Loyers de marché mensuels – fin de trimestre	2 037 \$	1 954 \$
Produits d'exploitation	26,3 M\$	22,9 M\$
Revenu net d'exploitation	14,9 M\$	12,8 M\$
Marge du revenu net d'exploitation (%)	56,6 %	55,7 %
ACTIFS SOUS GESTION		
Croissance des actifs sous gestion – d'une année sur l'autre	18,7 %	28,4 %
Croissance des revenus opérationnels – d'une année sur l'autre	14,6 %	46,8 %
Croissance du revenu net d'exploitation – d'une année sur l'autre	16,6 %	48,1 %
<hr/>		
	30 juin 2024	31 décembre 2023
MESURES FINANCIÈRES ³		
Dette hypothécaire par rapport à la valeur comptable brute ⁽⁴⁾	47,5 %	45,9 %
Taux d'intérêt hypothécaire moyen pondéré ⁽⁴⁾	3,19 %	3,06 %
Durée moyenne restante pondérée des prêts hypothécaires (années) ⁽⁴⁾	6,84	6,55
Couverture du service de la dette (fois) ^{(4) (5)}	1,51	1,44
Couverture des intérêts (fois) ^{(4) (5)}	2,38	2,27
Écart de revenus par rapport au marché ⁽²⁾	35,8 %	31,1 %

(1) Unités à louer en date du 30 juin 2024 et 2023.

(2) Montants trimestriels moyens au 30 juin.

(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) Comprend un prêt hypothécaire de 10 ans assuré par la SCHL pour l'acquisition du portefeuille de Welland selon la feuille de modalités de prêt et exclut la ligne de crédit TD et la propriété en construction, Riverain; en incluant ces lignes, le ratio prêt-valeur est de 47,92 %.

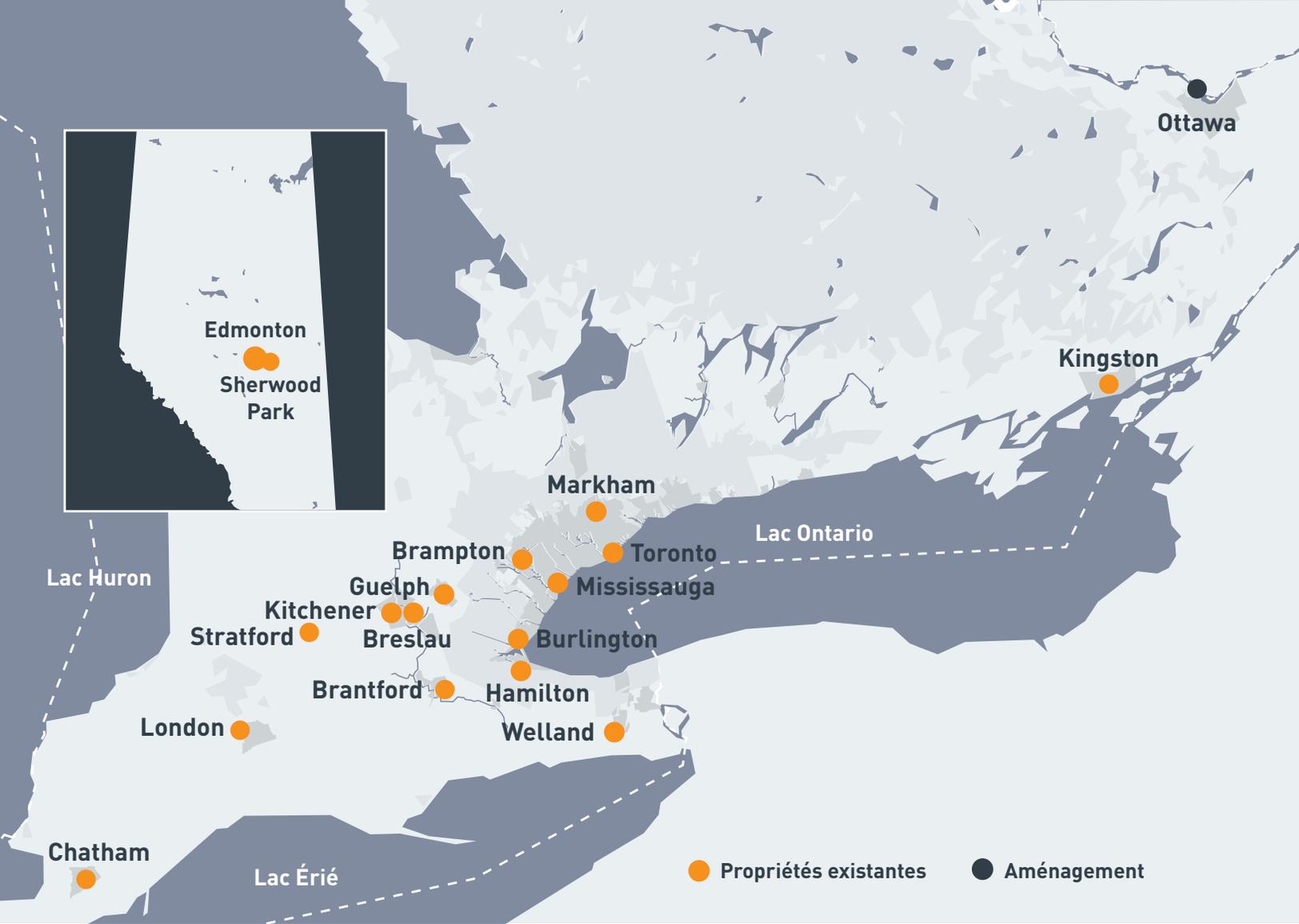
(5) Selon 12 mois continus.



T2 2024

FAITS MARQUANTS DE L'ACTIVITÉ





3 117 UNITÉS DU PORTEFEUILLE



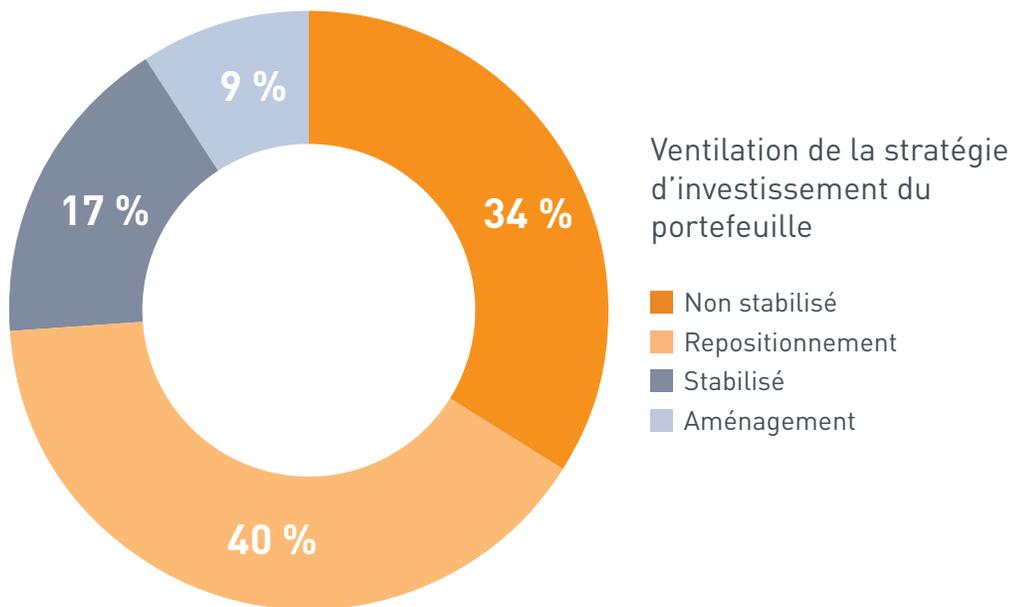
38 PROPRIÉTÉS



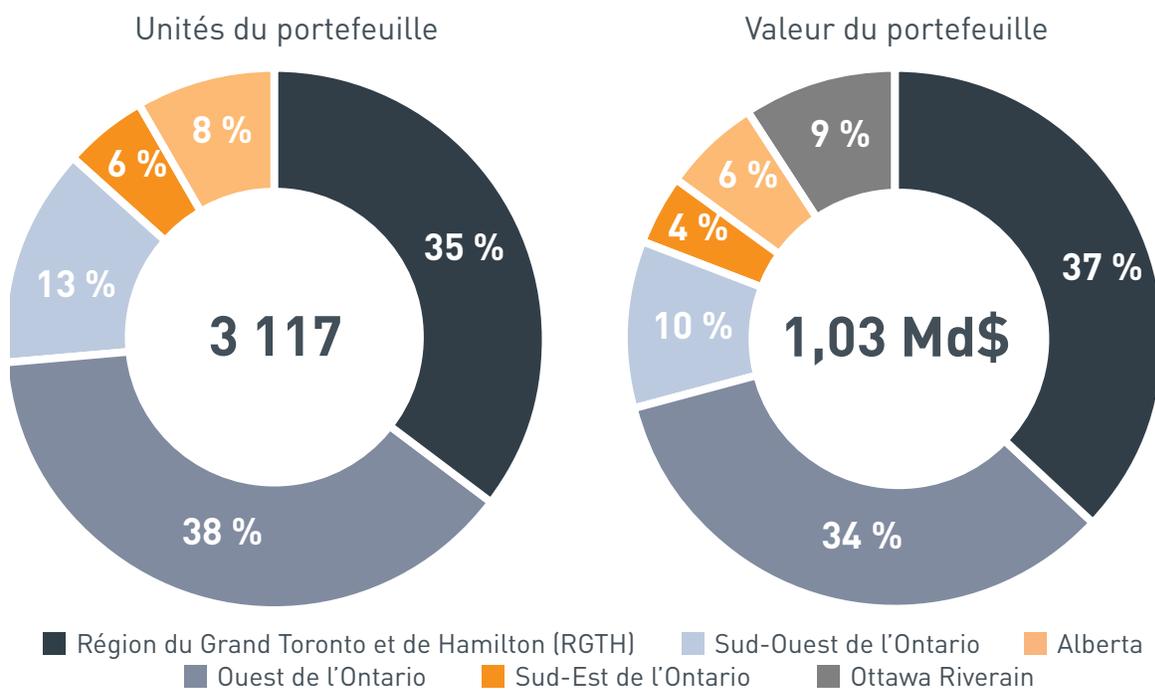
18 COMMUNAUTÉS



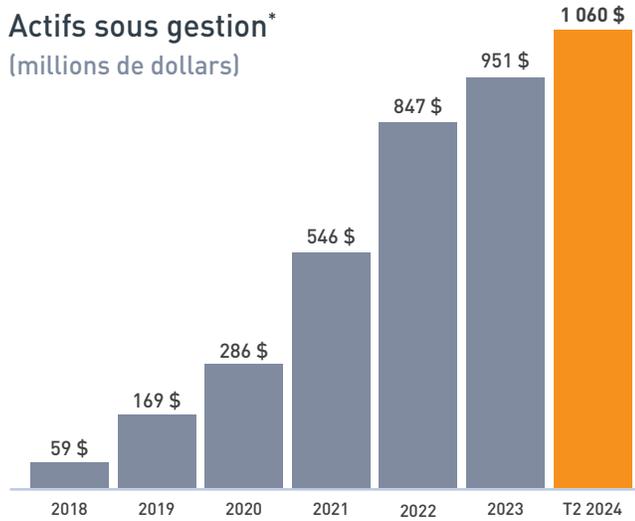
Composition du portefeuille par stratégie d'investissement



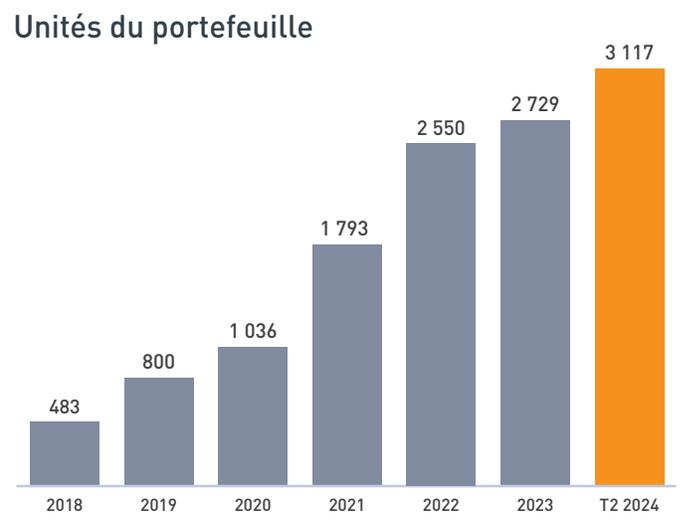
Composition du portefeuille par région



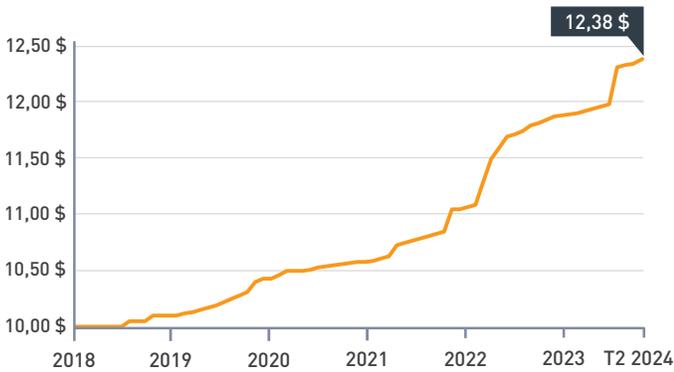
Actifs sous gestion* (millions de dollars)



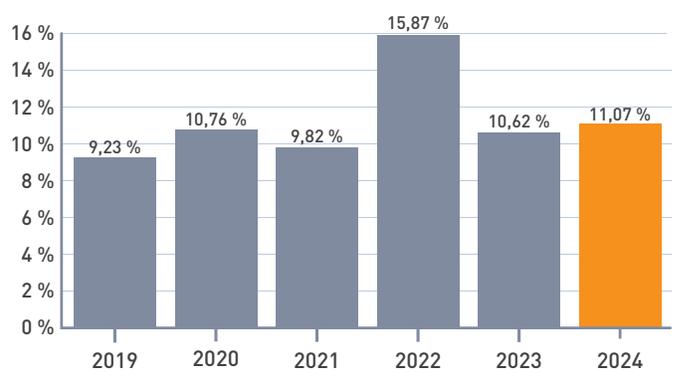
Unités du portefeuille



Croissance du prix unitaire

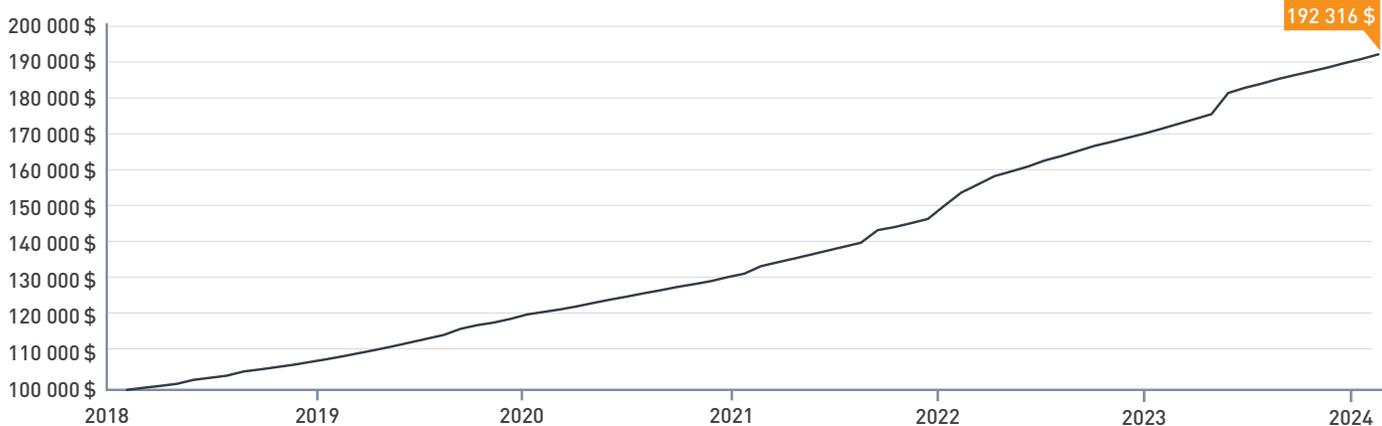


Rendements de suivi sur douze mois – catégorie F – RRD (en date du 30 juin)



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 T2 2024

RÉSULTATS D'EXPLOITATION ET INDICATEURS CLÉS DE RENDEMENT

Transactions et événements clés

- Les actifs sous gestion de la fiducie ont augmenté de 18,7 % par rapport au T2 de 2023 pour atteindre 1 055 millions de dollars, avec une croissance du revenu net d'exploitation de 16,6 % pour atteindre 14,9 millions de dollars au cours de la même période.
- Au cours du trimestre, la fiducie a acquis quatre propriétés à Welland, en Ontario, pour un prix d'achat, avec les coûts de transaction, de 75,6 millions de dollars et une juste valeur de 79,6 millions de dollars. L'acquisition a porté le portefeuille de biens immobiliers productifs à 3 117 unités.
- La juste valeur du portefeuille productif a augmenté de 1,25 % à 933 millions de dollars au cours du trimestre en raison des gains opérationnels et de l'activité transactionnelle, qui ont été légèrement compensés par une variation du taux de capitalisation moyen du portefeuille due au marché de 4,35 %, soit une augmentation de ~7 points de base par rapport au trimestre précédent.
- En date du 30 juin 2024, la part de la fiducie dans les coûts du projet de développement de Maison Riverain s'élevait à 99,1 M\$ (80,9 M\$ en date du 31 décembre 2023), avec un investissement de 40,6 M\$ (45,2 M\$ en date du 31 décembre 2023).
- La fiducie a poursuivi sa mobilisation positive de capitaux, augmentant ses avoirs en unités à 51,7 M\$ (46,3 M\$ en date du 31 décembre 2023), avec une trésorerie nette de 11,2 M\$ en date du 30 juin 2024 disponible pour le déploiement.

Des résultats d'exploitation et des bilans solides

- La fiducie a enregistré des résultats financiers et opérationnels solides et reste bien positionnée alors que les conditions du marché se stabilisent avec une croissance économique modeste, le début d'un cycle de réduction des taux d'intérêt et un objectif d'inflation gérable. Bien que l'accélération de la croissance des loyers ait semblé ralentir, l'écart permanent entre l'offre et la demande de logements, le faible taux d'inoccupation et la croissance démographique constituent des fondamentaux solides pour le secteur de l'immobilier multirésidentiel. La résilience globale de la fiducie a continué à se renforcer en raison de l'attractivité des emplacements, de la diversité des locataires et de la qualité de vie générale des biens immobiliers gérés par Equiton Living.
- Le taux d'occupation des unités prêtes à être louées était de 99,3 % au deuxième trimestre de 2024, contre 98,3 % au deuxième trimestre de 2023. Le taux reste supérieur à la moyenne nationale de 97,0 %¹ au deuxième trimestre 2024, qui a baissé de 10 points de base ce trimestre.

- Les revenus globaux ont continué de croître, en hausse de 14,6 % d'une année sur l'autre, avec une croissance des revenus à structure comparable et du revenu net d'exploitation de 8,2 % et 10,8 %, respectivement, au cours de la même période. L'acquisition du portefeuille de 388 unités de Welland devrait ajouter des revenus annuels et un revenu net d'exploitation d'environ 6 millions de dollars et 3 millions de dollars, respectivement, ce qui assurera la croissance future de la fiducie.
- Le loyer moyen du marché de la fiducie a augmenté à 2 037 \$ par unité, soit une augmentation de 4,3 % d'une année à l'autre. Le loyer moyen du portefeuille reste bien en deçà des loyers moyens des appartements en copropriété et des immeubles à usage particulier de la région du Grand Toronto et de Hamilton, qui s'élevaient à 2 723 \$ et à 2 953 \$ au T2 de 2024², car la diversification géographique et la stratégie d'investissement du portefeuille le placent en position de croissance future tout en continuant d'être une option de logement abordable pour les locataires.
- L'écart entre les recettes et le marché était de 35,8 % en date du 30 juin 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 2,3 % ce trimestre et de 4,3 % d'une année sur l'autre. La direction continue de capturer l'écart par rapport au marché par le biais de la rotation naturelle, avec 9,3 % du portefeuille retourné au cours des six premiers mois de 2024, tout en obtenant en moyenne une augmentation d'environ 323 \$ par contrat de location.

« Les revenus et le revenu net d'exploitation ont augmenté de 1,9 % et de 4,7 % respectivement par rapport au trimestre précédent, et la fiducie a enregistré un résultat global de 5,4 millions de dollars au cours du trimestre. »

- La marge du revenu net d'exploitation pour l'ensemble du portefeuille a été de 56,6 % au T2 de 2024 par rapport à 55,7 % au T2 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'augmentation des recouvrements des services publics et la réduction des prix du gaz naturel, ainsi que l'investissement dans des dépenses d'équipement visant à économiser l'énergie.
- Le taux de recouvrement des loyers est resté élevé, à environ 99 %, au cours des deux premiers trimestres de 2024.

⁽¹⁾ Rapport Yardi Canadian National Multifamily sur le marché de l'immobilier, T3 2024.

⁽²⁾ Urbanation : rapport sur le marché de la location urbaine de la région du Grand Toronto et de Hamilton pour le T2 de 2024.

- La fiducie conserve une capacité d'emprunt par le biais d'une ligne de crédit. En date du 30 juin 2024, la fiducie disposait d'une capacité disponible de 30 million de dollars lui procurant 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 1,51 fois et 2,38 fois, respectivement, en date du 30 juin 2024. Le portefeuille de prêts hypothécaires affiche un taux d'intérêt moyen de 3,19 %, ce qui est bien inférieur aux taux actuels des prêts hypothécaires.
- Des dépenses d'investissement de 4,1 millions de dollars ont été engagées au cours du trimestre, et de 7,9 millions de dollars depuis le début de l'année, comprenant des projets d'amélioration des immobilisations de 1,9 million de dollars (T)/4,0 millions de dollars (depuis le début de l'année) et des rénovations d'unités de 2,2 millions de dollars (T)/3,9 millions de dollars (depuis le début de l'année).
- Au T2 de 2024, la fiducie a affiché un résultat global positif de 5,4 millions de dollars, ce qui a réduit la perte du trimestre précédent de 6,5 millions de dollars à 1,1 million de dollars depuis le début de l'année. Ce résultat a été obtenu grâce à des opérations positives et à des ajustements de la juste valeur du portefeuille. Avec le début du cycle d'assouplissement des taux d'intérêt de la BdC et l'amélioration des conditions de marché, la direction prévoit de solides résultats financiers pour le second semestre 2024, le portefeuille étant positionné pour une croissance organique continue et des gains de juste valeur à mesure que les taux de capitalisation se stabilisent.

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 la réussite.

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 moyen net

Notre équipe de professionnels surveille les marchés et rajuste régulièrement les loyers dans l'ensemble du portefeuille afin d'obtenir le loyer mensuel moyen net le plus élevé possible. Les loyers de marché ont continué à augmenter au cours du trimestre et sont en hausse de 0,3 % au T2 de 2024 et de 4,3 % par rapport au T2 de 2023. Sur la base des conditions actuelles du marché, la direction prévoit que les augmentations du loyer mensuel moyen net 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 efficacités opérationnelles, en effectuant des évaluations des flux de revenus et en gérant les actifs de manière stratégique.

Ratios de levier et durées

Le risque de volatilité a été géré en fixant les taux d'intérêt les plus bas possibles pour les prêts hypothécaires à long terme, tout en atténuant le risque de refinancement par une

gestion prudente de la durée moyenne du portefeuille et un échelonnement des dates d'échéance. Le taux hypothécaire moyen pondéré de la fiducie est resté stable par rapport au T1 de 2024, à un taux favorable de 3,19 %. 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 deuxième 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 4,3 % pour atteindre 1 516 \$ au T2 de 2024, contre 1 454 \$ au T2 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.



RÉSULTATS OPÉRATIONNELS ET FINANCIERS

Loyers mensuels moyens nets et occupés et taux d'occupation

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

En date du 30 juin,	Loyer mensuel moyen net			Loyer mensuel moyen occupé			% d'occupation		
	T2 2024 (\$)	T2 2023 (\$)	% de changement	T2 2024 (\$)	T2 2023 (\$)	% de changement	T2 2024	T2 2023	% de changement
Ontario									
Région du Grand Toronto et de Hamilton	1 543	1 465	5,3	1 528	1 419	7,6	99,4 %	98,5 %	1,0
Ouest	1 613	1 605	0,5	1 595	1 593	0,1	99,3 %	99,2 %	0,1
Sud-Ouest	1 360	1 318	3,2	1 332	1 297	2,7	98,5 %	98,3 %	0,2
Sud-Est	1 262	1 156	9,2	1 237	1 120	10,4	98,8 %	98,1 %	0,7
Total pour l'Ontario	1 519 \$	1 469 \$	3,4 %	1 500 \$	1 438 \$	4,3 %	99,2 %	98,7 %	0,5 %
Alberta	1 677 \$	1 607 \$	4,3 %	1 676 \$	1 604 \$	4,5 %	100,0 %	94,6 %	5,4 %
Total du portefeuille	1 533 \$	1 483 \$	3,4 %	1 516 \$	1 454 \$	4,3 %	99,3 %	98,3 %	1,0 %

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

La valeur des loyers mensuels moyens à structure comparable comprend toutes les propriétés détenues par la fiducie en date du 1^{er} janvier 2023.

En date du 30 juin,	Loyer mensuel moyen net			Loyer mensuel moyen occupé			% d'occupation		
	T2 2024 (\$)	T2 2023 (\$)	% de changement	T2 2024 (\$)	T2 2023 (\$)	% de changement	T2 2024	T2 2023	% de changement
Ontario									
Région du Grand Toronto et de Hamilton	1 543	1 465	5,3	1 528	1 419	7,6	99,4 %	98,5 %	1,0
Ouest	1 715	1 605	6,9	1 703	1 593	6,9	98,9 %	99,2 %	(0,3)
Sud-Ouest	1 406	1 318	6,7	1 385	1 297	6,7	98,3 %	98,3 %	0,0
Sud-Est	1 262	1 156	9,2	1 237	1 120	10,4	98,8 %	98,1 %	0,7
Total pour l'Ontario	1 560 \$	1 469 \$	6,2 %	1 544 \$	1 438 \$	7,4 %	99,1 %	98,7 %	0,4 %
Alberta	1 677 \$	1 607 \$	4,3 %	1 676 \$	1 604 \$	4,5 %	100,0 %	94,6 %	5,7 %
Portefeuille à structure comparable	1 572 \$	1 483 \$	6,0 %	1 558 \$	1 454 \$	7,2 %	99,2 %	98,3 %	0,9 %

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

L'activité transactionnelle et la performance opérationnelle solide du portefeuille depuis le début de l'année ont entraîné une croissance des revenus d'exploitation et du revenu net d'exploitation de 14,6 % et 16,6 % par rapport à la même période de l'année précédente. Les propriétés supplémentaires ont contribué à hauteur de 1,5 million de dollars en revenus d'exploitation et de 0,74 million de dollars en revenu net d'exploitation au portefeuille total depuis le début de l'année.

Total des recettes d'exploitation par région

En date du 30 juin,	T2 2024		T2 2023		% de croissance
	Revenu (\$)	Revenu (%)	Revenu (\$)	Revenu (%)	
Ontario					
Région du Grand Toronto et de Hamilton	10 542 688	40,0	9 632 232	42,0	9,5
Ouest	8 363 803	32,0	7 338 680	32,0	14,0
Sud-Ouest	3 294 757	13,0	2 312 455	10,0	42,5
Sud-Est	1 323 648	5,0	1 190 541	5,0	11,2
Total pour l'Ontario	23 524 896 \$	90,0 %	20 473 908 \$	89,0 %	14,9 %
Alberta	2 759 847 \$	10,0 %	2 470 537 \$	11,0 %	11,7 %
Total du portefeuille	26 284 743 \$	100,0 %	22 944 445 \$	100,0 %	14,6 %

Revenu net d'exploitation par région

En date du 30 juin,	T2 2024			T2 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	
Ontario							
Région du Grand Toronto et de Hamilton	5 912 114	40,0	56,1	5 118 674	40,0	53,1	15,5
Ouest	5 076 489	34,0	60,7	4 576 465	36,0	62,4	10,9
Sud-Ouest	1 684 463	11,0	51,1	1 295 388	10,0	56,0	30,0
Sud-Est	603 487	4,0	45,6	533 189	4,0	44,8	13,2
Total pour l'Ontario	13 276 553 \$	89,0 %	56,4 %	11 523 716 \$	90,0 %	56,3 %	15,2 %
Alberta	1 612 954 \$	11,0 %	58,4 %	1 247 795 \$	10,0 %	50,5 %	29,3 %
Total du portefeuille	14 889 507 \$	100,0 %	56,6 %	12 771 511 \$	100,0 %	55,7 %	16,6 %

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 8,2 % d'une année sur l'autre, tandis que le revenu net d'exploitation a augmenté de 10,8 % au cours de la même période, en raison de l'augmentation des loyers du marché attribuable à la rotation naturelle et à l'amélioration de la marge d'exploitation. La marge du revenu net d'exploitation pour le portefeuille à structure comparable au T2 de 2024 a été de 57,0 % par rapport à 55,7 % au T2 de 2023.

Recettes d'exploitation à structure comparable par région

En date du 30 juin,	T2 2024		T2 2023		% de croissance
	Revenu (\$)	Revenu (%)	Revenu (\$)	Revenu (%)	
Ontario					
Région du Grand Toronto et de Hamilton	10 542 688	43,0	9 632 232	42,0	9,5
Ouest	7 761 105	31,0	7 338 680	32,0	5,8
Sud-Ouest	2 439 443	10,0	2 312 454	10,0	5,5
Sud-Est	1 323 648	5,0	1 190 542	5,0	11,2
Total pour l'Ontario	22 066 884 \$	89,0 %	20 473 908 \$	89,0 %	7,8 %
Alberta	2 759 846 \$	11,0 %	2 470 537 \$	11,0 %	11,7 %
Total du portefeuille	24 826 730 \$	100,0 %	22 944 445 \$	100,0 %	8,2 %

Revenu net d'exploitation à structure comparable par région

En date du 30 juin,	T2 2024			T2 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	
Ontario							
Région du Grand Toronto et de Hamilton	5 912 114	42,0	56,1	5 118 674	40,0	53,1	15,5
Ouest	4 737 319	34,0	61,0	4 576 465	36,0	62,4	3,5
Sud-Ouest	1 288 324	9,0	52,8	1 295 388	10,0	56,0	(0,5)
Sud-Est	603 487	4,0	45,6	533 189	4,0	44,8	13,2
Total pour l'Ontario	12 541 244 \$	89,0 %	56,8 %	11 523 716 \$	90,0 %	56,3 %	8,8 %
Alberta	1 612 955 \$	11,0 %	58,4 %	1 247 796 \$	10,0 %	50,5 %	29,3 %
Total du portefeuille	14 154 199 \$	100,0 %	57,0 %	12 771 512 \$	100,0 %	55,7 %	10,8 %

Charges d'exploitation

Impôts fonciers

Le portefeuille a connu une légère augmentation des impôts fonciers, les municipalités ayant ajusté leurs taux annuels d'imposition foncière au cours de l'année 2024. La direction continue d'examiner les évaluations annuelles et a constaté que plusieurs réductions d'impôts fonciers avaient été obtenues grâce à des recours.

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. Dans l'ensemble, les dépenses de services publics ont diminué au deuxième trimestre 2024 par rapport au deuxième trimestre 2023. 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. D'une année sur l'autre, les coûts nets des services publics ont diminué de 5 % ou 128 000 \$, la fiducie ayant bénéficié de la baisse des prix du gaz, tandis que les recouvrements des services publics ont augmenté de 31,2 % grâce au programme de compteurs de la fiducie. Le tableau ci-dessous présente le coût net des services publics par type pour le portefeuille.

En date du 30 juin,	Services publics*			Structure comparable – services publics nets*		
	T2 2024 (\$)	T2 2023 (\$)	Écart (%)	T2 2024 (\$)	T2 2023 (\$)	Écart (%)
Électricité	685 516	752 894	(9)	677 388	752 894	(10)
Gaz naturel	742 650	891 713	(17)	672 558	891 713	(25)
Eau	845 824	757 778	12	815 099	757 778	8
	2 273 990 \$	2 402 385 \$	(5 %)	2 165 045 \$	2 402 385 \$	(10 %)

* 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.

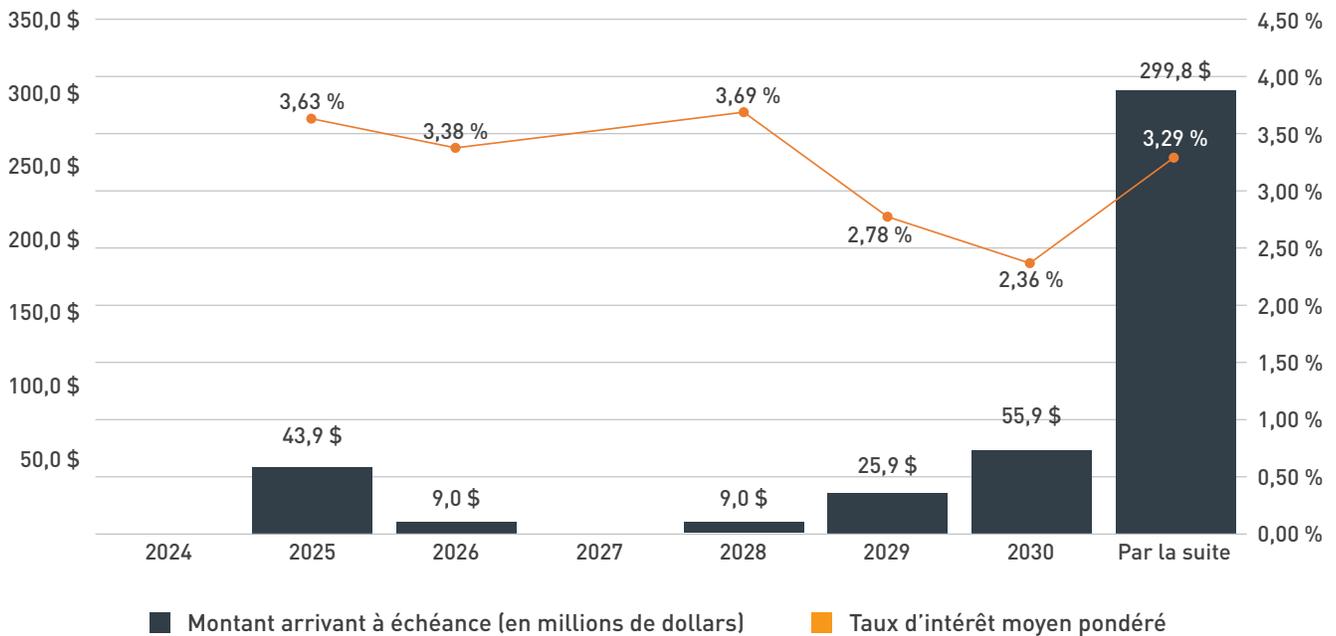
Autres charges d'exploitation

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 30 juin 2024 était de 3,19 % et la durée moyenne pondérée restant à courir était de 6,84 ans. Vous trouverez ci-dessous une analyse des échéances des prêts hypothécaires au cours des cinq prochaines années et au-delà.

Échéance des hypothèques sur les biens immobiliers productifs par année



55 M\$ Nouveau financement/
refinancement obtenu au T2 2024*

92 % Dette hypothécaire
assurée par la SCHL*

* Prêt hypothécaire de 10 ans assuré par la SCHL pour l'acquisition du portefeuille de Welland, selon la feuille de modalités de prêt.

1355 Commissioners Road West, London, Ontario



Création de valeur

Chez Equiton, nous privilégions la maximisation organique de la valeur du portefeuille en améliorant l'efficacité opérationnelle grâce à des stratégies de gestion des revenus, en réduisant les dépenses et en acquérant des biens immobiliers à un prix inférieur à celui du marché. L'augmentation de 1,25 % de la juste valeur du portefeuille au T2 de 2024 par rapport au T1 de 2024 résulte d'une augmentation des gains opérationnels, principalement par le biais de la location, qui a été compensée par une augmentation des taux plafonds induite par le marché. Le taux de capitalisation moyen pondéré du portefeuille a augmenté d'environ 7 points de base au cours de la période. D'une année sur l'autre, la juste valeur du portefeuille à structure comparable est restée inchangée, les gains d'exploitation ayant compensé l'augmentation du taux de capitalisation moyen pondéré du portefeuille d'environ 45 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.

	T2 2024	T2 2023
Augmentation/(diminution) de la valeur	8 088 559 \$	28 135 646 \$
Changement dû à des gains opérationnels	100 %	100 %
Changement dû au taux de capitalisation	0 %	0 %

Taux de capitalisation par région

	Taux de capitalisation moyen pondéré
Alberta	5,50 %
Région du Grand Toronto et de Hamilton	3,91 %
Sud-Est de l'Ontario	4,78 %
Sud-Ouest de l'Ontario	4,62 %
Ouest de l'Ontario	4,53 %

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 grâce à un taux de rotation naturel.

En date du 30 juin,	T2 2024	T2 2023
	% de l'écart par rapport au marché	% de l'écart par rapport au marché
Ontario		
Région du Grand Toronto et de Hamilton	42,7	43,0
Ouest	37,3	25,9
Sud-Ouest	38,6	35,2
Sud-Est	35,6	43,3
Total pour l'Ontario	39,6 %	35,9 %
Alberta	3,0 %	4,8 %
Total du portefeuille	35,8 %	32,5 %

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.



200-230 Denistoun Street
Welland, Ontario



ACQUISITIONS ET CESSIONS DU T2 2024

ACQUISITIONS

Welland, Ontario

Parkway Village
200-230 Denistoun St.
Date d'acquisition : Juin 2024



Décompte des unités

Studio	1 Chambre à coucher	2 Chambres à coucher	3 Chambres à coucher	Commercial	Total des unités
1	178	186	23	0	388

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

CESSIONS : Aucune





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
Brampton, ON	78 Braemar Dr.	1	1	0	40	112	1	0	0	153
Brantford, ON	19 & 23 Lynnwood Dr.	2	2	0	35	68	10	0	0	113
	120,126 & 130 St.Paul Ave.	1	1	0	15	31	0	0	0	46
Breslau, ON	208 Woolwich St. S.	1	1	0	3	74	1	0	0	78
Burlington, ON	1050 Highland St.	1	1	0	3	15	0	0	0	18
Chatham, ON	75 & 87 Mary St.	1	1	0	22	34	0	0	0	56
	383-385 Wellington St. W.	1	1	22	26	5	1	0	0	54
Edmonton, AB	10001 Bellamy Hill Rd. NW.	1	1	3	0	155	0	0	0	158
Guelph, ON	98 Farley Dr.	1	1	22	41	30	0	0	0	93
	5 & 7 Wilsonview Ave.	1	1	0	5	17	7	0	0	29
	8 & 16 Wilsonview Ave.	2	2	2	54	53	3	0	0	112
Hamilton, ON	125 Wellington St. N.	1	1	5	247	73	38	0	1	364
Kingston, ON	252 & 268 Conacher Dr.	2	2	0	6	18	0	0	0	24
	760/780 Division St.	1	1	0	24	48	40	0	0	112
	1379 Princess St.	1	1	1	18	13	0	0	2	34
Kitchener, ON	100-170 Old Carriage Dr.	1	3	2	14	202	0	0	0	218
London, ON	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
Markham, ON	65 Times Ave.	1	1	9	37	18	0	0	0	64
Mississauga, ON	65 & 75 Paisley Blvd. W.	2	2	15	67	79	2	0	1	164
Ottawa, ON	Maison Riverain	1								
Sherwood Park, AB	200 Edgar Ln.	1	1	4	8	92	0	0	0	104
Stratford, ON	30 & 31 Campbell Crt.	2	2	0	33	63	3	0	0	99
Toronto, ON	12 & 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 Ave.	1	1	0	32	16	0	0	0	48
	650 Woodbine Ave.	1	1	0	30	8	0	0	0	38
Welland, ON	200-230 Denistoun St.	4	4	1	178	186	23	0	0	388
		38	39	115	1 138	1 693	157	8	6	3 117



DÉTAILS SUR LES PROPRIÉTÉS



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.



SHERWOOD PARK, ALBERTA

200 Edgar Lane

Date d'acquisition : Septembre 2022



CARTE

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.



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



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



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



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 épiceries.



BURLINGTON, ONTARIO

1050 Highland Street

Date d'acquisition : Août 2019



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



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 buanderies. La propriété se trouve à distance de marche de l'hôpital régional et à proximité du centre-ville de Chatham, des magasins, des restaurants, d'une caserne de pompiers, d'un poste de police, de la rivière Thames et de l'autoroute 401.



CHATHAM, ONTARIO

383-385 Wellington Street West

Date d'acquisition : Décembre 2017



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 buanderies. 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.



GUELPH, ONTARIO

98 Farley Drive

Date d'acquisition : Mars 2022



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



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

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



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



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



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



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 Street

Date d'acquisition : Janvier 2022



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

Au 30 juin, la construction de la Maison Riverain a progressé et les trois quarts de la charpente de l'intérieur des logements de la Tour 1 sont terminés. Les installations de chauffage, de ventilation, d'électricité et de plomberie progressent proportionnellement et la pose des cloisons sèches est achevée au tiers de la tour. Le projet devrait accueillir les premiers résidents à la fin du premier trimestre 2025 ou au début du deuxième trimestre 2025.



STRATFORD, ONTARIO

30 & 31 Campbell Court

Date d'acquisition : Avril 2016



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



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



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



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.



WELLAND, ONTARIO

200-230 Denistoun Street

Date d'acquisition : Juin 2024



CARTE

Décompte des unités

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

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



RISQUES ET INCERTITUDES

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



États financiers consolidés

Fiducie de revenu résidentiel Equiton
(non audités)

Pour la période de six mois terminée
le 30 juin 2024

Table des matières

	Page
États consolidés de la situation financière	32
États consolidés des résultats (perte) et du résultat étendu (perte)	33
États consolidés de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	34
États consolidés des flux de trésorerie	35
Notes afférentes aux états financiers consolidés	36

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

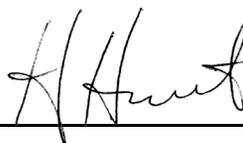
États consolidés de la situation financière

	Note	30 juin 2024	31 décembre 2023
ACTIFS			
Actifs non courants			
Biens immobiliers de placement	[4]	933 536 535 \$	849 831 240 \$
Immeuble de placement en cours d'aménagement	[5]	99 128 099	80 882 849
		1 032 664 634	930 714 089
Actifs courants			
Liquidités	[6]	11 173 880	15 893 055
Encaisse affectée	[6]	8 641 403	2 212 198
Créances locatives et autres créances		1 128 351	867 191
Prêt en cours	[8]	2 476 609	2 136 672
Dépenses prépayées		1 899 853	1 231 975
Dépôts sur le terrain		1 000 000	-
		26 320 096	22 341 091
TOTAL DES ACTIFS		1 058 984 730 \$	953 055 180 \$
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
Passifs non courants			
Emprunts hypothécaires	[9]	335 426 583 \$	356 292 048 \$
		335 426 583	356 292 048
Passif courant			
Prêts à la construction en cours	[10]	51 298 042	30 942 767
Prêt bancaire exigible	[11]	-	13 435 000
Portion actuelle de l'emprunt hypothécaire	[9]	85 992 499	19 987 871
Comptes créditeurs et charges à payer		13 570 346	13 582 695
Dépôts de garantie et revenus différés		4 603 638	4 062 453
Souscriptions d'unités détenues en fiducie	[6]	8 641 403	2 212 198
Distributions à payer	[13b]	3 283 055	3 091 133
Montants dus aux parties liées	[12]	17 978 663	12 984 256
		185 367 646	100 298 373
TOTAL DU PASSIF		520 794 229 \$	456 590 421 \$
CAPITAL			
Actifs nets attribuables aux porteurs de parts		538 190 501	496 464 759
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS TOTAUX		1 058 984 730 \$	953 055 180 \$

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)

		30 juin	30 juin
	Note	2024	2023
Revenus des biens immobiliers		26 284 743 \$	22 944 445 \$
Frais d'exploitation des biens immobiliers			
Charges d'exploitation		(5 913 469)	(4 952 488)
Services publics		(2 682 464)	(2 711 814)
Impôts fonciers		(2 799 303)	(2 541 957)
		(11 395 236)	(10 206 259)
Revenu d'exploitation net		14 889 507 \$	12 738 186 \$
Autres revenus		794 966	306 442
Frais de financement		(7 149 643)	(7 167 730)
Administration		(554 618)	(498 685)
Frais de gestion des actifs	[14]	(5 121 639)	(4 703 853)
Frais d'incitation au rendement	[14]	(4 073 004)	(3 763 174)
Ajustement de la juste valeur des biens immobiliers de placement	[4]	125 973	19 311 398
Résultat net (perte)		(1 088 458)	16 222 584
Résultat étendu (perte)		(1 088 458) \$	16 222 584 \$

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 propres
Au 1 ^{er} 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)
En date du 31 décembre 2023	484 294 637 \$	11 344 939 \$	825 183 \$	496 464 759 \$

Exercice clos le 30 juin 2024	Parts de fiducie	Bénéfices non distribués	Surplus contribué	Total des capitaux propres
Au 1 ^{er} janvier 2024	484 294 637 \$	11 344 939 \$	825 183 \$	496 464 759 \$
Émission de parts	92 332 806	-	-	92 332 806
Émission de parts en vertu du RRD	12 880 107	-	-	12 880 106
Rachat de parts	(38 935 524)	-	-	(38 935 523)
Frais d'émission	(4 089 383)	-	-	(4 089 383)
Revenu net	-	(1 088 458)	-	(1 088 458)
Distributions	-	(19 373 806)	-	(19 373 806)
En date du 30 juin 2024	546 482 643 \$	(9 117 325) \$	825 183 \$	538 190 501 \$

Voir les Notes afférentes aux états financiers.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

États consolidés des flux de trésorerie

	Note	30 juin 2024	30 juin 2023
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Résultat net (perte)		(1 088 458) \$	16 222 584 \$
Ajouter (déduire) les éléments n'affectant pas la trésorerie			
Frais d'incitation au rendement		4 073 004	3 763 174
Augmentation de la juste valeur des biens immobiliers de placement		(125 973)	(19 311 398)
Amortissement des frais de financement différés		1 371 261	903 380
Variations des éléments hors caisse liés à l'exploitation	[16]	6 950 405	4 692 156
Encaisse provenant (ou utilisées dans) des activités opérationnelles		11 180 239 \$	6 269 896 \$
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Produit de l'émission de parts		92 332 806	61 507 150
Rachat de parts		(38 935 523)	(39 437 965)
Distributions aux porteurs de parts		(6 301 778)	(4 928 086)
Paie ment des frais d'émission		(4 089 383)	(3 307 552)
Remboursement de la ligne de crédit		(13 435 000)	(3 605 000)
Paie ment des frais de financement différés		(1 371 260)	(776 196)
Retenue de la réserve d'intérêt		-	29 227
Remboursement d'emprunts hypothécaires		(3 838 129)	(3 345 175)
Produit de l'hypothèque		48 977 292	-
Produit du prêt à la construction		20 355 275	9 443 675
Encaisse provenant des activités de financement		93 694 300 \$	15 580 078 \$
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Rénovations des bâtiments		(7 957 881)	(8 813 905)
Émission de prêts à un coentrepreneur		(339 937)	(442 515)
Dépôts sur le terrain		(1 000 000)	300 000
Acquisition d'immeubles de placement		(75 621 441)	-
Placement sur terrain en cours d'aménagement		(18 245 250)	(15 122 567)
Encaisse utilisée dans les activités d'investissement		(103 164 509) \$	(24 078 987) \$
Augmentation (baisse) nette de l'encaisse		1 710 030	(2 229 013)
Encaisse, début de l'année		18 105 253	10 337 351
Encaisse, fin de l'année		19 815 283 \$	8 108 338 \$
L'encaisse est présentée comme :			
Liquidités		11 173 880 \$	2 028 489 \$
Encaisse affectée		8 641 403	6 079 849
		19 815 283 \$	8 108 338 \$

Voir les Notes afférentes aux états financiers.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 juin 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^{er} 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 pour l'exercice clos le 30 juin 2024 ont été approuvés et autorisés à être publiés par la fiducie le 19 août 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

30 juin 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

30 juin 2024

3. Résumé des principales conventions comptables (suite)

Immeuble 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

30 juin 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.

(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.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 juin 2024

3. Résumé des principales conventions comptables (suite) (iv) Juste valeur (suite)

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 30 juin 2024 et en date du 31 décembre 2023 pour des dettes de durée similaire.

30 juin 2024			
	Hiérarchie de la juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs :			
Biens immobiliers de placement	Niveau 3	933 536 535 \$	933 536 535 \$
Prêt en cours	Niveau 2	2 476 609 \$	2 476 609 \$
Passifs :			
Emprunts hypothécaires	Niveau 2	431 478 447 \$	378 210 030 \$
31 décembre 2023			
	Hiérarchie de la juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs :			
Biens immobiliers de placement	Niveau 3	849 831 240 \$	849 831 240 \$
Prêt en cours	Niveau 2	2 136 672 \$	2 136 672 \$
Passifs :			
Emprunts hypothécaires	Niveau 2	385 774 998 \$	337 566 925 \$

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 juin 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 encaissables 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 d'encaissable 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

30 juin 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 :

Solde, 1^{er} janvier 2023	791 494 826 \$
Achat de l'immeuble 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>
Solde, 31 décembre 2023	849 831 240 \$
Achat de l'immeuble de placement	75 621 441
Rénovation des biens immobiliers de placement	7 957 881
Augmentation de la juste valeur des biens immobiliers de placement	<u>125 973</u>
Solde, 30 juin 2024	<u>933 536 535 \$</u>

Le 21 juin 2024, la société en commandite a acquis un immeuble de placement situé au 200-230, avenue Denistoun à Welland, Ontario, au coût de 75 621 441 \$.

Le 30 juin 2024, tous les biens immobiliers de placement que la société en commandite détenait au 1^{er} janvier 2023 et tous les biens immobiliers d'investissement importants 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.

Les justes valeurs estimées selon ces évaluations sont les suivantes :

Région	Valeurs du portefeuille par région 30 juin 2024	Valeurs du portefeuille par région 31 décembre 2023
Alberta	61 800 000 \$	58 600 000 \$
Région du Grand Toronto et de Hamilton	379 370 000	384 490 000
Sud-Est de l'Ontario	37 650 000	36 650 000
Sud-Ouest de l'Ontario	102 520 580	101 160 580
Ouest de l'Ontario	352 195 954	268 930 660
	<u>933 536 534 \$</u>	<u>849 831 240 \$</u>

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.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 juin 2024

4. Immeubles 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 51 220 644 \$ (31 décembre 2023 – diminution de 48 684 969 \$). Si le taux de capitalisation devait diminuer de 25 points de base, la valeur des biens immobiliers de placement augmenterait de 57 416 438 \$ (31 décembre 2023 – augmentation de 55 091 603 \$). Les taux de capitalisation utilisés sont les suivants :

Région	Taux de capitalisation moyen pondéré 30 juin 2024	Taux de capitalisation moyen pondéré 31 décembre 2023
Alberta	5,50 %	5,50 %
Région du Grand Toronto et de Hamilton	3,91 %	3,69 %
Sud-Est de l'Ontario	4,78 %	4,61 %
Sud-Ouest de l'Ontario	4,62 %	4,52 %
Ouest de l'Ontario	4,53 %	4,43 %

5. Immeuble de placement en cours d'aménagement

	30 juin 2024	31 décembre 2023
Solde d'ouverture	80 882 849 \$	43 711 951 \$
Dépenses liées au bien immobilier en cours d'aménagement	<u>18 245 250</u>	<u>37 170 898</u>
Solde de fermeture	<u>99 128 099 \$</u>	<u>80 882 849 \$</u>

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 30 juin 2024, l'encaisse affectée est 8 641 403 \$ (2 212 198 \$ en 2023). L'encaisse affectée de 8 641 403 \$ 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.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 juin 2024

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 %.

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

	30 juin 2024	31 décembre 2023
Actifs		
Liquidités	430 992 \$	661 891 \$
Comptes clients	521 569	320 816
Prépayés	448	-
Immeuble de placement en cours d'aménagement	99 128 099	80 882 849
Total des actifs	<u>100 081 108 \$</u>	<u>81 865 556 \$</u>
Passif		
Comptes créditeurs et charges à payer	8 187 003 \$	5 757 010 \$
Prêt à payer	16 875 000	16 875 000
Prêts à la construction en cours	34 423 042	14 067 767
Total du passif	59 485 045	36 699 777
Capitaux propres des copropriétaires	<u>40 596 063</u>	<u>45 165 779</u>
Total du passif et des capitaux propres des copropriétaires	<u>100 081 108 \$</u>	<u>81 865 556 \$</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.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 juin 2024

8. Prêt en cours (suite)

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.

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 30 juin 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 la période close le 30 juin 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

30 juin 2024

9. Emprunts hypothécaires

	Confondu mensuellement		Taux d'intérêt	Date d'échéance	30 juin 2024	31 décembre 2023
	hypothèque	paiement				
BMO (1) – Brantford	1 ^{ère} (i)	33 464	3,91 %	31/07/2026	4 998 477	5 100 379
BMO – Kingston Conacher	1 ^{ère} (i)	7 581	4,60 %	1/10/2028	1 170 970	1 189 601
BMO – Kingston Princess	1 ^{ère} (i)	12 657	3,50 %	1/06/2028	2 110 412	2 148 983
BMO – Chatham Mary	1 ^{ère} (i)	15 042	3,80 %	1/09/2028	2 467 954	2 511 203
BMO – Chatham Mary	2 ^e (i)	2 518	4,35 %	31/08/2028	393 474	399 941
FN (2) – Stratford	1 ^{ère}	20 288	2,73 %	1/09/2026	4 018 113	4 084 774
FN – Chatham Wellington	1 ^{ère}	12 168	3,31 %	1/03/2028	2 034 881	2 074 065
PT (3) – Kingston Division	1 ^{ère} (ii)	30 582	2,44 %	1/03/2025	4 820 164	4 944 266
PT – Kingston Division	2 ^e	5 751	3,24 %	1/03/2028	855 292	875 844
FN – London Commissioner	1 ^{ère}	41 055	3,18 %	1/09/2029	10 372 293	10 452 673
FN – Markham 65 Times	1 ^{ère}	47 339	2,58 %	1/09/2029	11 898 851	12 029 231
FN – Highland	1 ^{ère}	11 137	2,84 %	1/06/2030	2 427 236	2 459 527
FN – 5-7 Wilsonview	1 ^{ère}	24 449	2,74 %	1/06/2030	4 604 384	4 687 692
FN – Paisley	1 ^{ère}	71 999	2,49 %	1/06/2030	18 582 036	18 782 424
FN – Paisley	2 ^e	39 177	6,50 %	1/01/2025	7 153 933	7 217 904
FN – 223 Woodbine	1 ^{ère}	41 878	2,20 %	1/06/2030	11 258 755	11 385 927
FN – 8 et 16 Wilsonview	1 ^{ère}	79 227	2,17 %	1/06/2030	18 990 105	19 258 655
FN – 650 Woodbine	1 ^{ère}	30 073	2,00 %	1/03/2031	7 443 574	7 549 269
FN – 787 Vaughan	1 ^{ère}	24 063	2,00 %	1/03/2031	5 955 884	6 040 458
FN – 100 Old Carriage	1 ^{ère}	154 157	2,43 %	1/12/2031	41 335 999	41 752 845
FN – 125 Wellington	1 ^{ère} (iv)	53 282	2,86 %	1/12/2025	11 917 642	12 066 680
FN – 125 Wellington (prêt 2)	1 ^{ère}	100 727	2,53 %	1/12/2031	23 768 411	24 071 447
FN – 433 King Street	1 ^{ère}	41 818	2,87 %	1/01/2025	17 485 000	17 485 000
FN – 433 King Street	2 ^e (iii)	14 147	6,75 %	1/01/2025	2 515 000	2 515 000
FN – 12 et 14 Auburndale	1 ^{ère}	46 285	2,83 %	1/12/2031	12 875 331	12 971 132
PC (4) – 208 Woolwich	1 ^{ère} (iv)	76 130	2,13 %	1/08/2031	23 419 145	23 442 652
FN – 98 Farley	1 ^{ère} (vi)	95 276	2,83 %	1/12/2031	26 264 761	26 446 235
CICI (5) – 200 Edgar Lane	1 ^{ère} (vii)	82 752	3,53 %	1/09/2032	17 506 662	17 597 275
FN – 78 Braemar Drive	1 ^{ère}	124 893	3,92 %	1/09/2032	29 812 463	29 980 304
FN – 10001 Bellamy	1 ^{ère}	69 615	4,38 %	1/06/2033	15 628 901	15 706 416
FN – 2303 Eglinton Avenue East	1 ^{ère}	97 393	4,20 %	1/06/2033	22 442 565	22 558 228
SCI(6) – 470 Scenic Drive	1 ^{ère}	45 422	4,25 %	12/06/2024	-	12 825 000
FN – 470 Scenic Drive	1 ^{ère}	64 944	4,37 %	1/03/2034	14 779 204	-
PT – 23 Lynwood Drive	1 ^{ère} (viii)	15 871	2,28 %	1/09/2029	3 170 555	3 163 968
LV(7) – 200, 210, 220 et 230 Denistoun	1 ^{ère}	Paiement variable	4,50 %	1/06/2025	47 000 000	-
					431 478 447 \$	385 774 998 \$
Frais de financement différés					(10 059 365)	(9 495 079)
Ajustements de la juste valeur non amortis à la date d'acquisition					-	-
Retenue de la réserve d'intérêt					-	-
					421 419 082 \$	376 279 919 \$
Moins : portion actuelle					(85 992 499 \$)	(19 987 871) \$
					335 426 583 \$	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.

(7) (LV) Laurent Viger Construction Limited, Chantal Viger et Marc. First National Financial LP, lettre d'engagement de la SCHL reçue, clôture prévue en septembre 2024, taux d'intérêt de 4 %, échéance 2034.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 juin 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	85 992 499 \$
13 à 24 mois à compter de la fin de la période	29 975 198 \$
25 à 36 mois à compter de la fin de la période	4 155 861 \$
37 à 48 mois à compter de la fin de la période	11 136 648 \$
49 à 60 mois à compter de la fin de la période	14 409 119 \$
Par la suite	<u>285 809 122 \$</u>
	<u>431 478 447 \$</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 décembre 2023.
- (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 (viii) ci-dessus. En date du 30 juin 2024, ces ajustements de la juste valeur s'élevaient à 4 096 575 \$.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 juin 2024

10. Prêt à la construction en cours

Mécanisme de prêt foncier

Le 16 octobre 2023, Riverain a conclu un nouvel accord de prêt foncier de 22 500 000 \$ avec Desjardins pour refinancer les terrains des phases deux et trois situés à Ottawa. L'encours du prêt foncier initial de 24 000 000 \$ a été remplacé et le différentiel de prêt de 1 500 000 \$ a été remboursé lors de l'émission du premier prélèvement du prêt à la construction. Le taux d'intérêt est fixé à 7,69 % pour 12 mois, ce qui correspond au coût des fonds du prêteur majoré de 150 points de base (1,5 %), les intérêts seulement étant payés mensuellement. Le prêt foncier de 22 500 000 dollars arrive à échéance le 1^{er} novembre 2024. En date du 30 juin 2024, le solde impayé est de 22 500 000 \$ (22 500 000 \$ le 31 décembre 2023), dont la société en commandite a comptabilisé 75 %. L'autre copropriétaire et la société en commandite ont fourni une garantie solidaire et une subordination de réclamation pour le montant total du prêt de 22 500 000 \$ plus les intérêts et les coûts pour toute la durée du prêt foncier existant pour les unités des phases 2 et 3 et pour tout renouvellement de ce prêt.

Facilité de prêt à la construction

Le 16 octobre 2023, Riverain a conclu un accord de facilité de prêt à la construction de 88 254 000 \$ avec Desjardins pour financer la construction de la première phase. La facilité de prêt à la construction est un prêt à taux variable basé sur le taux d'intérêt préférentiel majoré de cinquante points de base (0,50 %). Les intérêts courus sont dus le premier jour du mois. La facilité de prêt à la construction arrive à échéance le 1^{er} novembre 2026. Parallèlement à la facilité de prêt à la construction, le prête-nom a obtenu une ligne de crédit d'exploitation renouvelable de 1 500 000 dollars pour couvrir les coûts des projets approuvés entre les avances, au même taux d'intérêt variable que la facilité de prêt à la construction.

Le 7 mars 2024, la lettre d'engagement de la première phase a été modifiée pour augmenter le montant maximum autorisé sur la facilité de prêt à la construction à 98 254 000 \$ sans qu'aucun apport supplémentaire de fonds propres ne soit nécessaire.

Les prélèvements sur la facilité de prêt à la construction sont effectués une fois par mois avec l'émission du rapport de construction par le contrôleur du projet, AMS Quantity Surveyors. En date du 30 juin 2024, le solde impayé est de 45 897 389 \$ (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. L'autre copropriétaire et la société en commandite ont fourni une garantie solidaire et une subordination de réclamation pour le montant total du prêt plus les intérêts et les coûts pour toute la durée de la facilité de prêt à la construction existante pour la phase un de la construction et tous les renouvellements de celle-ci.

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.

Lettre de crédit

Le 17 janvier 2020, Riverain a également conclu un accord de facilité de lettres de crédit de 500 000 \$ avec Desjardins, qui ne peut être utilisé que pour financer les organismes municipaux et les services publics à des fins de développement. La lettre de crédit aura une durée d'un an et sera soumise à une commission annuelle de 1 % lors de son émission. L'accord de facilité de lettres de crédit a été prolongé de 12 mois jusqu'au 1^{er} février 2023. Le 19 janvier 2023, l'accord de facilité de lettres de crédit a été porté à 2 000 000 \$ dans le cadre du refinancement du prêt foncier. Le 16 octobre 2023, l'accord de facilité de lettres de crédit a été porté à 3 000 000 \$ conjointement avec la facilité de prêt à la construction pour une période d'un an et selon les mêmes modalités.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 juin 2024

10. Prêt à la construction en cours (suite)

L'accord de facilité de lettres de crédit est renouvelable avant l'échéance, à condition qu'il n'y ait pas de défaillance importante au-delà de la période de préavis applicable. Au 30 juin 2024, le solde restant à payer est nul (zéro en 2023).

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 30 juin 2024, tous les engagements ont été respectés.

En date du 30 juin 2024, la société en commandite avait prélevé 0 \$ (13 435 000 \$ en 2023) sur la facilité.

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 3 868 265 \$ (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.

(b) Montants dus aux parties liées

	<u>30 juin 2024</u>	<u>31 décembre 2023</u>
Montants dus à Equiton Residential Income GP Inc. (commandité de Equiton Residential Income Limited Partnership)	14 786 206 \$	10 713 303 \$
Montants dus à Equiton Partners Inc.	2 823 806	2 050 165
Montants dus à Equiton Capital Inc.	<u>368 651</u>	<u>220 785</u>
	<u>17 978 663 \$</u>	<u>12 984 253 \$</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

30 juin 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

30 juin 2024

13. Capitaux des porteurs de parts (suite)

(a) Parts en circulation

Parts de fiducie de catégorie A	<u>Nombre</u>	<u>Montant</u>
Solde, 1^{er} janvier 2023	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)
Frais d'émission	<u>-</u>	<u>(2 576 977)</u>
Solde, 31 décembre 2023	17 862 017	185 224 514 \$
Émission de parts	2 077 489	25 581 706
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	389 794	4 721 706
Rachat de parts	(617 208)	(7 643 905)
Frais d'émission	<u>-</u>	<u>(1 133 004)</u>
Solde, 30 juin 2024	<u>19 712 092</u>	<u>206 751 017 \$</u>
Parts de fiducie de catégorie B		
Solde, 1^{er} janvier 2023	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)
Frais d'émission	<u>-</u>	<u>(356 346)</u>
Solde, 31 décembre 2023	765 378	8 685 981 \$
Émission de parts	152 321	1 882 837
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	20 995	254 331
Rachat de parts	(19 257)	(241 094)
Frais d'émission	<u>-</u>	<u>(83 390)</u>
Solde, 30 juin 2024	<u>919 437</u>	<u>10 498 665 \$</u>
Parts de fiducie de catégorie C		
Solde, 1^{er} janvier 2023	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)
Frais d'émission	<u>-</u>	<u>(538 298)</u>
Solde, 31 décembre 2023	1 351 355	15 222 589 \$
Émission de parts	358 201	4 428 622
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	34 995	423 915
Rachat de parts	267	3 298
Frais d'émission	<u>-</u>	<u>(196 142)</u>
Solde, 30 juin 2024	<u>1 744 818</u>	<u>19 882 282 \$</u>

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 juin 2024

13. Capitaux des porteurs de parts (suite)

Parts de fiducie de catégorie F

Solde, 1^{er} janvier 2023	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	(618 499)	(7 460 621)
Transfert de parts de la catégorie F à la catégorie IS1	(1 528 054)	(18 348 317)
Frais d'émission	<u>-</u>	<u>(3 060 234)</u>
Solde, 31 décembre 2023	14 771 392	154 785 241 \$
Émission de parts	2 865 107	35 161 643
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	347 888	4 214 114
Rachat de parts	(1 185 257)	(14 651 923)
Frais d'émission	<u>-</u>	<u>(1 557 295)</u>
Solde, 30 juin 2024	<u>16 799 130</u>	<u>177 951 780 \$</u>

Parts de fiducie de catégorie IS1

	<u>Nombre</u>	<u>Montant</u>
Solde, 1^{er} janvier 2023	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 F à la catégorie IS1	1 528 054	18 348 317
Frais d'émission	<u>-</u>	<u>(898 245)</u>
Solde, 31 décembre 2023	11 513 747	120 376 312 \$
Émission de parts	2 054 184	25 277 998
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	269 618	3 266 041
Rachat de parts	(1 325 066)	(16 401 899)
Frais d'émission	<u>-</u>	<u>(1 119 552)</u>
Solde, 30 juin 2024	<u>12 512 484</u>	<u>131 398 899 \$</u>
Total des parts A, B, C, F et I, 30 juin 2024	<u>51 687 960</u>	<u>546 482 644 \$</u>

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 des six premiers mois de 2024, la fiducie a effectué des distributions de 19 373 806 \$ (14 994 460 \$ en 2023). De ce montant, 12 880 107 \$ (9 847 860 \$ en 2023) ont été réinvestis par le biais du RRD.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 juin 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

30 juin 2024

14. Entente de gestion des actifs (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 :

	<u>30 juin 2024</u>	<u>30 juin 2023</u>
Frais de gestion des actifs	5 121 639 \$	4 703 853 \$
Frais de transaction	824 900	-
Frais de financement	553 443	123 695
Frais d'incitation au rendement	4 073 004	3 763 174
Frais de gestion des propriétés	1 039 632	906 226
	<u>11 612 618 \$</u>	<u>9 496 948 \$</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.

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>30 juin 2024</u>	<u>31 décembre 2023</u>
Emprunts hypothécaires	431 478 447 \$	385 774 998 \$
Prêts à la construction en cours	51 298 042	30 942 767
Prêt bancaire exigible	-	13 435 000
Liquidités	(11 173 880)	(15 893 055)
Dette nette	471 602 609	414 259 710
Actifs nets attribuables aux porteurs de parts	538 190 501	496 464 759
	<u>1 009 793 110 \$</u>	<u>910 724 469 \$</u>

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 juin 2024

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

	<u>30 juin 2024</u>	<u>30 juin 2023</u>
Comptes fournisseurs et de régularisation	(4 085 355) \$	172 988 \$
Dépôts des locataires	541 185	(152 385)
Créances locatives et autres créances	(261 159)	(1 255 649)
Dépenses prépayées	(667 878)	(470 027)
Souscriptions d'unités détenues en fiducie	6 429 205	1 627 261
Montants dus aux parties liées/à recevoir des parties liées	4 994 407	4 769 968
	<u>6 950 405 \$</u>	<u>4 692 156 \$</u>

17. Engagement

La fiducie s'est engagée à des coûts d'améliorations futures des bâtiments d'un montant de zéro (52 391 \$ 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 décembre 2023, 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.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 juin 2024

18. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

Risques associés aux actifs et passifs financiers (suite)

(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.

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 30 juin 2024 est de 1 466 364 \$ (1 212 154 \$ en 2023)

L'exposition maximale au risque de crédit de la fiducie en date du 30 juin 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 30 juin 2024, la fiducie détenait une trésorerie de 19 815 283 \$ (18 105 253 \$ en 2023), dont 8 641 403 \$ (2 212 198 \$ en 2022) 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.

	Sur demande	1 an	2 à 5 ans	> 5 ans
31 décembre 2023				
Emprunts hypothécaires	-	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 d'unités 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>
30 juin 2024				
Emprunts hypothécaires	-	85 992 449 \$	59 676 826 \$	285 809 122 \$
Prêts à la construction en cours	-	16 875 000	34 423 042	-
Montants dus aux parties liées	17 978 664	-	-	-
Souscriptions d'unités détenues en fiducie	8 641 403	-	-	-
Distributions à payer	-	3 283 055	-	-
Comptes fournisseurs et de régularisation	-	13 570 346	-	-
	<u>26 620 067 \$</u>	<u>119 720 850 \$</u>	<u>94 099 868 \$</u>	<u>285 809 122 \$</u>

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 juin 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 la période en cours.