



EQUITON

Fiducie de revenu
résidentiel Equiton

T2 2025

RAPPORT TRIMESTRIEL



TABLE DES MATIÈRES

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





65 et 75 Paisley Boulevard West,
Mississauga, 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 renseignements prospectifs comprennent, sans s'y limiter, des informations concernant les distributions, le potentiel de croissance et la volatilité, les rendements des investisseurs, la capacité d'atteindre une efficacité opérationnelle, les objectifs, les stratégies pour atteindre ces objectifs, les croyances, les plans, les estimations, les projections et les intentions de la fiducie, ainsi que des déclarations similaires concernant des événements, des résultats, des circonstances, des performances ou des attentes futurs anticipés et d'autres déclarations qui ne sont pas des faits historiques. Ces énoncés sont fondés sur des hypothèses que la direction de la fiducie

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



LETTRE DE LA DIRECTION

Le premier semestre de 2025 a été une période de gestion stratégique active visant à optimiser la performance financière de la Fiducie de revenu résidentiel Equiton (la fiducie). Les fondamentaux du marché des actifs multifamiliaux sont restés solides, tandis que les problèmes d'accessibilité dans le secteur immobilier canadien au sens large ont persisté. Dans ce contexte, la direction a maintenu la dynamique de collecte de fonds et continue d'évaluer et de rechercher des opportunités de croissance ciblées.

Grâce à sa stratégie financière disciplinée, la fiducie reste concentrée sur la création de valeur à long terme. Au deuxième trimestre 2025, le portefeuille de la fiducie a généré des rendements totaux sur 12 mois de 8,21 % et de 7,16 % aux porteurs de parts du RRD de catégorie F et du RRD de catégorie A, respectivement.

La Banque du Canada a maintenu son taux d'intérêt directeur inchangé au deuxième trimestre. Conjuguées à l'incertitude commerciale, ces conditions ont modéré la dynamique du marché immobilier. Néanmoins, les stratégies de valeur ajoutée de la fiducie ont continué à générer des gains grâce au repositionnement des propriétés et aux améliorations opérationnelles. À 29,1 %, l'écart de la fiducie par rapport au marché offre un potentiel sain de croissance future à mesure que les conditions du marché évoluent.

Les taux d'intérêt montrant la possibilité d'une nouvelle baisse, la direction s'appuie sur la dynamique de l'année d'acquisition la plus active de la fiducie en 2024 en ciblant de nouveaux actifs pour renforcer son portefeuille. La solide situation du capital de la fiducie a soutenu l'ajout de deux propriétés dans l'Ouest canadien, les transactions ayant été clôturées peu après la fin du deuxième trimestre.

La Central Tower à Edmonton, en Alberta, et les Mountain Park Residences à Burnaby, en Colombie-Britannique (la première acquisition de la fiducie dans la province) représentent la prochaine étape de la stratégie de croissance nationale de la direction en améliorant la diversification géographique et la résilience à long terme.

Ailleurs en Alberta, Henday Suites, acquis fin 2024 lors de sa location initiale, a réussi à se stabiliser au deuxième trimestre 2025, soutenu par les stratégies de location proactives de la direction et par une forte demande.

En Ontario, les efforts de location se sont poursuivis à la Maison Riverain à Ottawa, le marché affichant des fondamentaux solides, soutenus par un emploi stable au sein du gouvernement et l'un des taux d'inoccupation les plus bas du pays. L'occupation de la tour 1 a augmenté jusqu'au deuxième trimestre 2025, marquée par un événement de lancement communautaire réussi et les premiers résidents emménageant dans la communauté. Pendant ce temps, le projet de la tour 2 a avancé avec la construction des fondations qui a suivi l'achèvement de la préparation du site.

La direction continue de produire de solides résultats grâce à une gestion financière et immobilière prudente, même si les loyers ont diminué sur l'ensemble des marchés locatifs du Canada, en particulier dans les centres urbains à coût élevé où la nouvelle offre est absorbée. Dans ce contexte, la diversification du portefeuille de la fiducie et son écart avec le marché ont été déterminants pour sa croissance continue.

La croissance des loyers du marché à structure comparable de 8 % en glissement annuel, combinée au chiffre d'affaires de 329 unités au premier semestre 2025, a entraîné une hausse de 14,6 % des loyers et une croissance de 5 % des loyers en place. Dans l'ensemble du portefeuille de la fiducie, le taux d'occupation est resté sain à 96 %, ce qui correspond à la moyenne nationale et soutient la stabilité continue des revenus. Cette stabilité du marché des actifs multifamiliaux s'est reflétée dans le taux de capitalisation moyen de la fiducie, qui est resté stable à 4,48 %, souligné par une solide performance opérationnelle.

Le chiffre d'affaires trimestriel et le résultat d'exploitation net ont augmenté respectivement de 39,3 % et de 38,3 % d'une année sur l'autre. Pour les six mois se terminant le 30 juin 2025,



Helen Hurlbut • Présidente et directrice des finances/cofondatrice

la fiducie a réalisé des revenus d'exploitation de 36,6 millions de dollars et un bénéfice d'exploitation net de 20,6 millions de dollars, reflétant la contribution supplémentaire des acquisitions de 2024 et des améliorations opérationnelles dans l'ensemble du portefeuille de la fiducie. Les indicateurs des actifs à structure comparable au deuxième trimestre sont restés résiliants, avec un revenu d'une année sur l'autre et un revenu net d'exploitation en hausse de 4,2 % et 3,4 %, respectivement.

La fiducie a continué à mettre en œuvre des contrôles des dépenses et des initiatives d'efficacité opérationnelle, notamment en étendant l'installation de compteurs d'eau dans l'ensemble des unités du portefeuille. Conjugués à des programmes ciblés de conservation de l'énergie et à des tarifs de services publics plus bas, les efforts de la fiducie ont contribué à une réduction de 42 000 \$ (5 % d'une année sur l'autre) des dépenses en eau des actifs à structure comparable.

Le profil hypothécaire de la fiducie reste conservateur, avec un ratio dette hypothécaire/valeur comptable brute de 52,3 %. De plus, 99 % du capital hypothécaire en cours de la fiducie est assuré par la SCHL, ce qui donne accès à des taux de prêt avantageux et à une meilleure stabilité financière. Avec des échéances de dette limitées à court terme, la fiducie conserve une flexibilité de refinancement, des distributions stables et la capacité de saisir une hausse à long terme à mesure que les conditions d'emprunt s'améliorent.

Les scores moyens de satisfaction des résidents des actifs de la fiducie ont continué de s'améliorer dans chaque catégorie, augmentant de 2,8 % d'une année sur l'autre sur l'ensemble de son portefeuille, renforçant encore l'engagement de la direction à fournir des logements locatifs de haute qualité et axés sur la communauté.

Reflétant l'accent mis par Equiton sur la fourniture de logements de qualité dans un contexte de pénurie aiguë au Canada, le partenariat de la direction avec l'Université Concordia a lancé une nouvelle recherche examinant comment les décisions politiques et les forces du marché influencent le prix des maisons. Ces informations soulignent à quel point une réforme politique efficace peut constituer un puissant moteur pour le marché dans les années à venir.

Grâce à des acquisitions stratégiques et à des activités de développement, la fiducie a eu accès à des marchés à prix attractifs avec des fondamentaux solides et une offre future limitée. En tirant parti de son portefeuille diversifié et en maintenant une stratégie d'investissement disciplinée et axée sur les opportunités, la fiducie est bien placée pour continuer à offrir de la valeur à long terme aux porteurs de parts.

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

« La direction a maintenu la dynamique de collecte de fonds et continue de rechercher des opportunités de croissance ciblées. »



10001 Bellamy Hill Road Northwest,
Edmonton, Alberta



*120 Raglan Avenue,
Toronto, Ontario*

PROFIL D'ENTREPRISE

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

RÉSUMÉ DES INDICATEURS CLÉS DE RENDEMENT

Les six premiers mois de 2025 ont été marqués par de solides performances et une forte croissance pour les porteurs de parts, ainsi que par de solides 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 2025 et les périodes comparables de l'exercice précédent, doivent être lus conjointement avec les états financiers de la fiducie datés du 25 août 2025, pour la période de six mois terminée le 30 juin 2025.

En date du 30 juin,	T2 2025	T2 2024
RENDEMENT DU PORTEFEUILLE		
Occupation globale du portefeuille ¹	96,0 %	99,3 %
Loyer mensuel moyen net ²	1 623 \$	1 533 \$
Loyer mensuel moyen occupé ²	1 590 \$	1 516 \$
Loyers de marché mensuels – fin de trimestre	2 085 \$	2 037 \$
Produits d'exploitation	36,6 M\$	26,3 M\$
Revenu net d'exploitation	20,6 M\$	14,9 M\$
Marge du revenu net d'exploitation (%)	56,2 %	56,6 %
ACTIFS SOUS GESTION		
	1 338 M\$	1 055 M\$
Croissance des actifs sous gestion – d'une année sur l'autre	26,8 %	18,7 %
Croissance des revenus opérationnels – d'une année sur l'autre	39,3 %	14,6 %
Croissance du revenu net d'exploitation – d'une année sur l'autre	38,3 %	16,6 %
	30 juin 2025	31 décembre 2024
MESURES FINANCIÈRES³		
Dettes hypothécaires par rapport à la valeur comptable brute ⁴	52,3 %	52,2 %
Taux d'intérêt hypothécaire moyen pondéré ⁴	3,43 %	3,41 %
Durée moyenne restante pondérée des prêts hypothécaires (années) ⁴	7,28	7,76
Couverture du service de la dette (fois) ⁴	1,47	1,57
Couverture des intérêts (fois) ⁴	2,16	2,42
Écart de revenus par rapport au marché ²	29,1 %	30,9 %

¹ Unités à louer en date du 30 juin 2025 et 2024. Ne comprend pas les biens en cours de stabilisation des baux.

² Montants trimestriels moyens au 30 juin.

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

⁴ Exclut la ligne de crédit TD et la propriété en construction – Maison Riverain; en incluant ces éléments, le ratio prêt-valeur est de 55,92 %.



2303 Eglinton Avenue East,
Toronto, Ontario

FAITS MARQUANTS DE L'ACTIVITÉ DU T2 2025



3 739

UNITÉS DE
PORTEFEUILLE



42

PROPRIÉTÉS



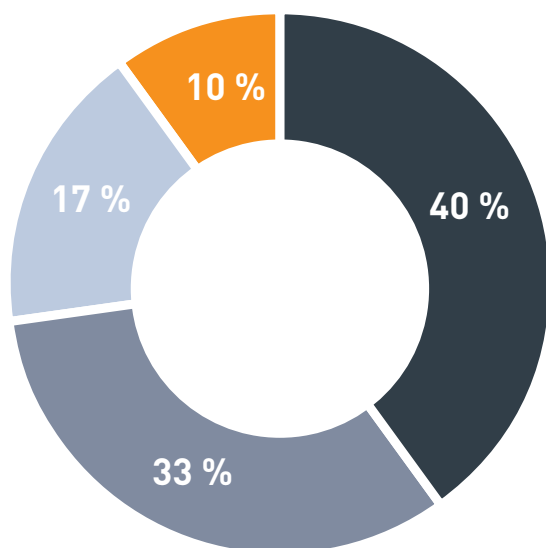
18

COMMUNAUTÉS

INDICATEURS DU PORTEFEUILLE

En date du 30 juin 2025

Composition du portefeuille par stratégie d'investissement

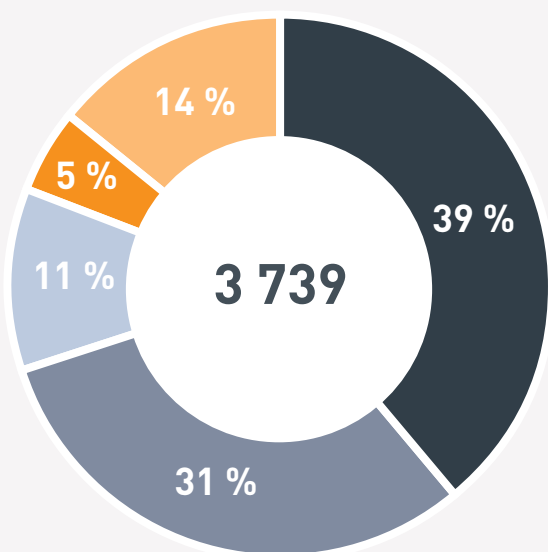


Ventilation de la stratégie d'investissement du portefeuille

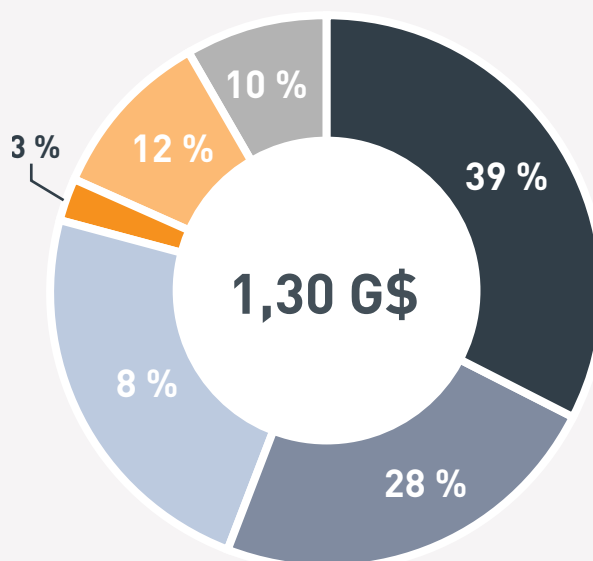
- De base Plus :**
 Propriétés avec un taux d'occupation moyen à élevé et des loyers égaux ou légèrement inférieurs à ceux du marché, qui nécessitent une gestion stratégique supplémentaire, y compris des activités de location, des améliorations et des rénovations dans le cadre du programme de dépenses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

Composition du portefeuille par région

Unités du portefeuille



Valeur du portefeuille*



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

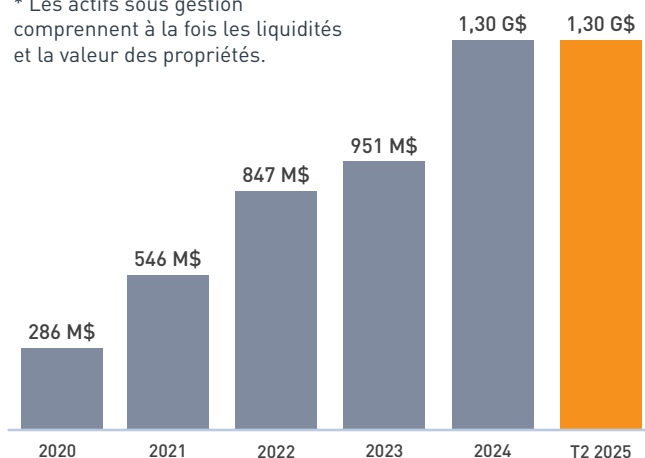
* La valeur du portefeuille reflète les propriétés d'investissement génératrices de revenus de la fiducie et la propriété d'investissement en cours de développement, Maison Riverain.

RENDEMENT DU FONDS

En date du 30 juin 2025

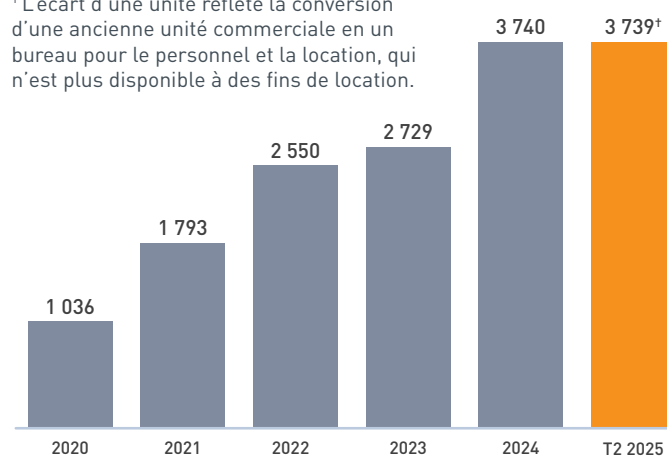
Actifs sous gestion*

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

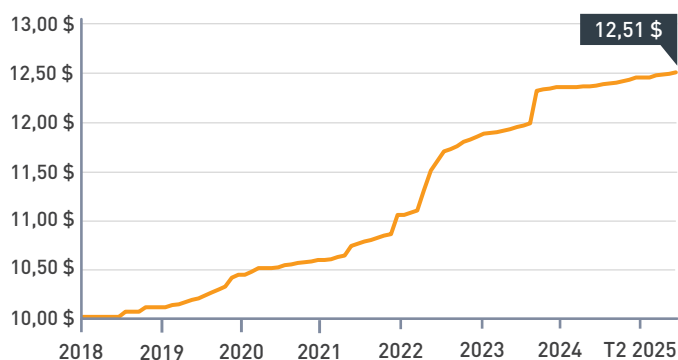


Unités du portefeuille

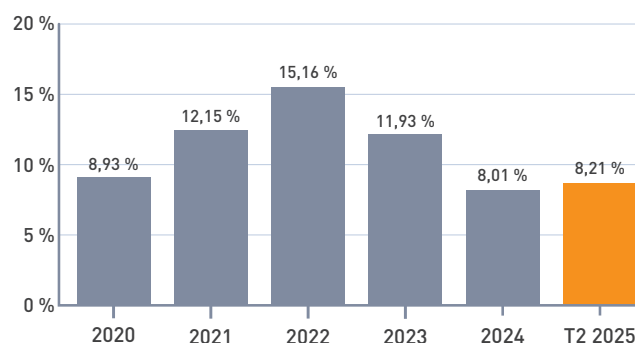
* L'écart d'une unité reflète la conversion d'une ancienne unité commerciale en un bureau pour le personnel et la location, qui n'est plus disponible à des fins de location.



Croissance du prix unitaire

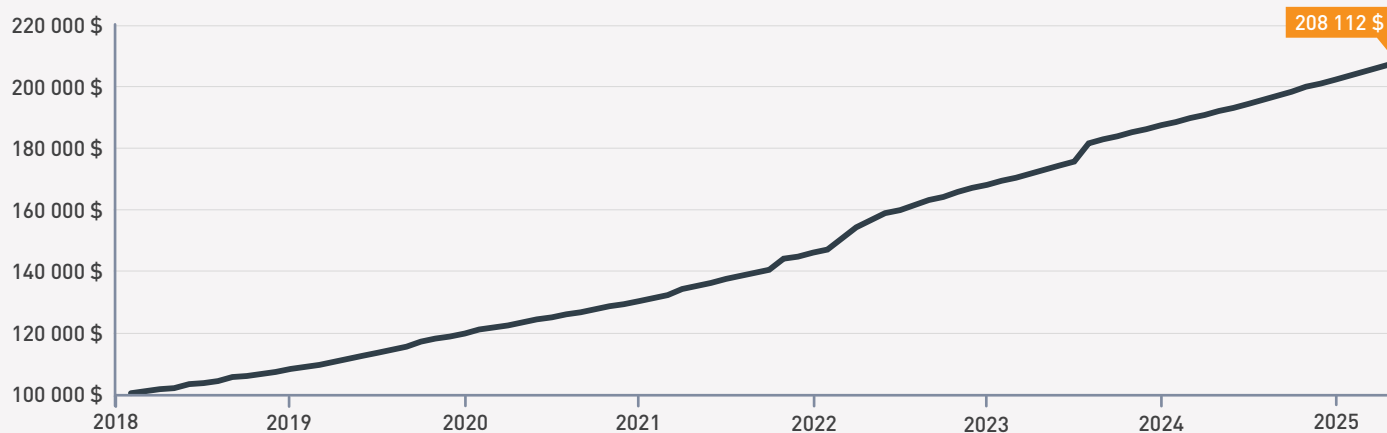


Rendements sur 12 mois – catégorie F – RRD (en date du 30 juin)



100 000 \$ investis

Dans la catégorie F – RRD depuis sa création





RÉSUMÉ DES RÉSULTATS

D'EXPLOITATION ET DES INDICATEURS CLÉS DE RENDEMENT DU T2 2025

Transactions et événements clés

- Les actifs sous gestion de la fiducie ont augmenté de 26,8 % d'une année sur l'autre pour atteindre 1 338 M\$ au T2 2025, soutenus par une croissance du revenu net d'exploitation net de 38,3 % sur la même période. Le revenu net d'exploitation depuis le début de l'année a atteint 20,6 M\$, reflétant la dynamique opérationnelle et financière continue du portefeuille.
- La juste valeur du portefeuille générateur de revenus a augmenté de 24,7 % d'une année sur l'autre pour atteindre 1 162 M\$, principalement grâce à l'activité transactionnelle et aux gains opérationnels, partiellement compensés par une augmentation de 13 points de base du taux de capitalisation moyen pondéré, passant de 4,35 % au T2 2024 à 4,48 % au T2 2025.
- La part de la fiducie dans les coûts du projet de développement de la Maison Riverain (280, rue Montgomery, Ottawa) au 30 juin 2025 était de 139,5 M\$ (115,9 M\$ au 31 décembre 2024), avec un investissement en actions de 30,1 M\$.
- La fiducie a poursuivi sa levée de capitaux positive, augmentant ses parts à 62,1 M\$ (51,7 M\$ au 30 juin 2024) et détenait une position de trésorerie de 31,1 M\$ disponible pour le déploiement au 30 juin 2025.
- La fiducie a continué de tirer profit du financement favorable assuré par la SCHL, qui représente désormais 99 % de la dette totale. Au cours du trimestre, le refinancement de la résidence Treeview Apartments (760/780 Division Street, Kingston) a été complété, générant 9,9 M\$ en nouveau capital net.

Des résultats d'exploitation et des bilans solides

- Au T2 2025, la fiducie a réalisé de solides performances financières et opérationnelles, grâce à une location active et à une gestion rigoureuse des actifs. Sa stratégie d'investissement, ses actifs de haute qualité, ses emplacements de choix et sa base de locataires diversifiée ont continué à soutenir la résilience dans un contexte de défis persistants en matière d'accessibilité au logement, de hausse des coûts d'exploitation et d'incertitude politique. Les taux de capitalisation depuis le début de l'année sont restés stables, reflétant la demande soutenue des investisseurs pour des actifs multifamiliaux bien situés.

Le portefeuille reste bien positionné pour une croissance à long terme, soutenu par un fort taux d'occupation et une exposition à des marchés locatifs sous-approvisionnés.

- Au 30 juin 2025, le taux d'occupation des logements prêts à être loués était de 96 %, ce qui reste conforme à la moyenne nationale de 95,9 %¹. Le portefeuille de la fiducie continue de maintenir un taux d'occupation élevé, soutenu par une demande stable ainsi que par des initiatives de gestion proactives, notamment des stratégies de location ciblées, des programmes de fidélisation des locataires et des efforts d'engagement communautaire. En Alberta, Henday Suites (17627 63 Street Northwest, Edmonton), un complexe locatif nouvellement construit, a été acquis en décembre 2024 lors de sa location initiale, avec 40 % des unités vacantes. Grâce aux efforts proactifs de location de la fiducie, la propriété a atteint une stabilisation avec 93,9 % des unités louées à la fin du T2 2025, bien au-dessus de l'objectif de 82,9 %. En Ontario, 42 baux ont été signés pour la location initiale de la tour 1 de la Maison Riverain (280, rue Montgomery, Ottawa).
- Le revenu total a augmenté de 39,3 % d'une année sur l'autre, principalement grâce à l'expansion du portefeuille et à la hausse des revenus d'exploitation provenant de la base d'actifs existante.
- Au 30 juin 2025, l'écart de la fiducie par rapport au marché s'est réduit à 29,1 %, contre 30,9 % au 31 décembre 2024. Cette réduction reflète la captation continue par la direction de loyers inférieurs au marché grâce au roulement naturel, compensée par une croissance plus lente des loyers du marché. Le taux de rotation du portefeuille d'environ 9 % au premier semestre 2025 a généré une augmentation moyenne des loyers d'environ 257 \$ par rotation.
- Les conditions du marché du T2 2025 ont signalé un environnement locatif en baisse dans tout le Canada. La croissance des loyers a ralenti alors que les taux nationaux d'inoccupation ont légèrement augmenté pour atteindre 4,1 %¹, de nombreux propriétaires offrant des incitations pour attirer les locataires. À Toronto, les loyers effectifs ont diminué de 6 à 7 % sur un an², tandis que les marchés plus abordables ont fait preuve d'une résilience relative.

Dans ce contexte, la réduction de l'écart entre la fiducie et le marché reflète une exécution proactive des contrats de location et un positionnement efficace.

- La marge du revenu net d'exploitation à structure comparable s'est élevée à 56,1 % au T2 2025, démontrant la résilience des marges, le portefeuille stabilisé ayant absorbé des pressions modestes sur les dépenses d'exploitation tout en maintenant la croissance des revenus.
- Le taux de recouvrement des loyers est resté élevé, à environ 99 % pour la période de six mois se terminant le 30 juin 2025.
- Au 30 juin 2025, la fiducie maintenait une forte liquidité avec 31,1 M\$ en espèces et environ 8 M\$ de capacité disponible sur sa ligne de crédit, soutenant les initiatives de croissance futures.
- La stratégie d'endettement à long terme prudente de la fiducie favorise une gestion prudente des flux de trésorerie, améliore la capacité de remboursement de la dette et contribue à atténuer l'exposition à la volatilité des taux d'intérêt. Au cours de l'année, cette stratégie a été mise

en œuvre grâce au refinancement de la résidence Treeview Apartments (760/780 Division Street, Kingston) et à la clôture d'un prêt assuré par la SCHL pour Henday Suites (17627 63 Street Northwest, Edmonton). Au 30 juin 2025, les ratios de service de la dette et de couverture des intérêts étaient respectivement de 1,47 fois et 2,16 fois, le portefeuille hypothécaire portant un taux d'intérêt moyen de 3,43 %, bien en dessous des taux actuels du marché.

- Les dépenses en capital ont totalisé 4,8 M\$ pour le trimestre, dont 1,8 M\$ en projets d'amélioration des immobilisations et 3 M\$ en rénovations d'unités, soutenant la qualité des actifs, la croissance des loyers et la création de valeur du portefeuille à long terme.

(1) Rapport Yardi Canadian National Multifamily

(2) Canadian Real Estate Magazine – Toronto Rental Market Update Eases With New Supply

Indicateurs clés de rendement

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

Occupation

Grâce à une approche ciblée et pratique, la direction a maintenu un taux d'occupation de 96 % au T2 2025. La direction reste confiante dans sa capacité à maintenir des niveaux d'occupation élevés à long terme.

Loyer mensuel moyen net

Notre équipe de professionnels surveille les marchés et ajuste régulièrement les loyers de l'ensemble du portefeuille afin d'optimiser le loyer mensuel moyen. Les loyers du marché ont augmenté de 2,3 % d'une année sur l'autre, contribuant à une augmentation de 5,9 % du loyer mensuel moyen net au cours de la même période.

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 a légèrement augmenté d'un trimestre à l'autre avec de nouvelles activités d'emprunt, mais est resté à un taux favorable de 3,43 %. 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 est resté fort au T2 2025, les créances irrécouvrables ne représentant qu'environ 1 % du total des revenus. Le programme de gestion des créances étroitement surveillé de la fiducie continue de démontrer son efficacité.

Revenus locatifs

À structure comparable, les loyers mensuels moyens occupés par unité du portefeuille total ont augmenté de 4,5 % pour atteindre 1 607 \$ au 30 juin 2025, contre 1 539 \$ l'année précédente. En plus d'une stratégie de location active, la direction a continué de rechercher des augmentations de loyer supérieures aux directives dans certaines propriétés où des améliorations d'immobilisations ont été réalisées.

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 2025 (\$)	T2 2024 (\$)	% de changement	T2 2025 (\$)	T2 2024 (\$)	% de changement	T2 2025 (%)	T2 2024 (%)	% de changement
Ontario									
RGTH	1 700	1 543	10,2	1 673	1 528	9,5	96,6	99,4	(2,8)
Ouest	1 606	1 613	(0,4)	1 578	1 595	(1,1)	96,2	99,3	(3,1)
Sud-Ouest	1 451	1 360	6,7	1 401	1 332	5,2	93,6	98,5	(5,0)
Sud-Est	1 346	1 262	6,7	1 295	1 237	4,7	95,8	98,8	(3,0)
Total pour l'Ontario	1 615 \$	1 519 \$	6,3 %	1 584 \$	1 500 \$	5,6 %	96,1 %	99,2 %	(3,2 %)
Alberta	1 671 \$	1 677 \$	(0,4 %)	1 659 \$	1 676 \$	(1,1 %)	95,7 %	100,0 %	(4,3 %)
Total du portefeuille	1 623 \$	1 533 \$	5,9 %	1 590 \$	1 516 \$	4,9 %	96,0 %	99,3 %	(3,3 %)

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

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

En date du 30 juin,	Loyer mensuel moyen net			Loyer mensuel moyen occupé			% d'occupation		
	T2 2025 (\$)	T2 2024 (\$)	% de changement	T2 2025 (\$)	T2 2024 (\$)	% de changement	T2 2025 (%)	T2 2024 (%)	% de changement
Ontario									
RGTH	1 622	1 543	5,2	1 597	1 528	4,5	96,4	99,4	(3,0)
Ouest	1 769	1 692	4,5	1 754	1 679	4,4	95,5	99,0	(3,5)
Sud-Ouest	1 451	1 360	6,7	1 401	1 332	5,2	93,6	98,5	(5,0)
Sud-Est	1 346	1 262	6,7	1 295	1 237	4,7	95,8	98,8	(3,0)
Total pour l'Ontario	1 622 \$	1 541 \$	5,3 %	1 595 \$	1 524 \$	4,6 %	95,6 %	99,1 %	(3,5 %)
Alberta	1 758 \$	1 677 \$	4,8 %	1 725 \$	1 676 \$	2,9 %	97,7 %	100,0 %	(2,3 %)
Portefeuille à structure comparable	1 635 \$	1 554 \$	5,2 %	1 607 \$	1 539 \$	4,5 %	95,8 %	99,2 %	(3,4 %)

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

La solide performance opérationnelle du portefeuille au cours du T2 2025 a permis une croissance des revenus d'exploitation et du revenu net d'exploitation de 39,3 % et 38,3 % respectivement, par rapport à la même période de l'année précédente.

Total des recettes d'exploitation par région

En date du 30 juin,	T2 2025		T2 2024		% de croissance
	Revenu (\$)	Revenu (%)	Revenu (\$)	Revenu (%)	
Ontario					
RGTH	15 123 288	41,3	10 542 688	40,0	43,4
Ouest	11 518 960	31,5	8 363 803	32,0	37,7
Sud-Ouest	3 477 590	9,5	3 294 757	13,0	5,5
Sud-Est	1 376 504	3,8	1 323 648	5,0	4,0
Total pour l'Ontario	31 496 342 \$	86,1 %	23 524 896 \$	90,0 %	33,9 %
Alberta	5 122 331 \$	13,9 %	2 759 847 \$	10,0 %	85,6 %
Total du portefeuille	36 618 673 \$	100,0 %	26 284 743 \$	100,0 %	39,3 %

Revenu net d'exploitation par région

En date du 30 juin,	T2 2025			T2 2024			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							
RGTH	8 819 038	42,8	58,3	5 912 114	40,0	56,1	49,2
Ouest	6 657 568	32,3	57,8	5 076 489	34,0	60,7	31,1
Sud-Ouest	1 812 229	8,8	52,1	1 684 463	11,0	51,1	7,6
Sud-Est	457 499	2,2	33,2	603 487	4,0	45,6	(24,2)
Total pour l'Ontario	17 746 334 \$	86,1 %	56,3 %	13 276 553 \$	89,0 %	56,4 %	33,7 %
Alberta	2 846 891 \$	13,9 %	55,6 %	1 612 954 \$	11,0 %	58,4 %	76,5 %
Total du portefeuille	20 593 225 \$	100,0 %	56,2 %	14 889 507 \$	100,0 %	56,6 %	38,3 %

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 4,2 % d'une année sur l'autre, tandis que le revenu net d'exploitation a augmenté de 3,4 % au cours de la même période, en raison de l'augmentation des loyers du marché sur le chiffre d'affaires naturel et de la croissance des revenus auxiliaires grâce à diverses initiatives stratégiques. Le portefeuille de l'Ontario a enregistré une croissance du revenu net d'exploitation de 4,5 % d'une année sur l'autre.

Recettes d'exploitation à structure comparable par région

En date du 30 juin,	T2 2025		T2 2024		% de croissance
	Revenu (\$)	Revenu (%)	Revenu (\$)	Revenu (%)	
Ontario					
RGTH	10 979 148	40,3	10 542 688	41,0	4,1
Ouest	8 592 463	31,6	8 208 995	31,0	4,7
Sud-Ouest	3 477 590	12,8	3 294 758	13,0	5,5
Sud-Est	1 339 437	4,9	1 323 648	5,0	1,2
Total pour l'Ontario	24 388 638 \$	89,6 %	23 370 089 \$	90,0 %	4,4 %
Alberta	2 837 634 \$	10,4 %	2 759 846 \$	10,0 %	2,8 %
Portefeuille à structure comparable	27 226 272 \$	100,0 %	26 129 935 \$	100,0 %	4,2 %

Revenu net d'exploitation à structure comparable par région

En date du 30 juin,	T2 2025			T2 2024			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							
RGTH	6 185 345	40,5	56,3	5 912 114	40,0	56,1	4,6
Ouest	5 142 640	33,7	59,9	4 952 421	35,0	60,3	3,8
Sud-Ouest	1 812 229	11,9	52,1	1 684 463	11,0	51,1	7,6
Sud-Est	603 306	3,9	45,0	603 487	4,0	45,6	0,0
Total pour l'Ontario	13 743 520 \$	90,0 %	56,4 %	13 152 485 \$	90,0 %	56,3 %	4,5 %
Alberta	1 530 692 \$	10,0 %	53,9 %	1 612 955 \$	10,0 %	58,4 %	(5,1 %)
Portefeuille à structure comparable	15 274 212 \$	100,0 %	56,1 %	14 765 440 \$	100,0 %	56,5 %	3,4 %

Charges d'exploitation

Impôts fonciers

Le portefeuille a connu une augmentation des taxes foncières d'une année sur l'autre, les municipalités ayant révisé leurs taxes foncières annuelles au cours des 12 derniers mois. La direction continue d'examiner activement les évaluations et de poursuivre les appels, ce qui a donné lieu à des réductions réussies cette année à Seville East et West (65 et 75 Paisley Boulevard, Mississauga, Ontario) et à Park Square Apartments (10001 Bellamy Hill Road Northwest, Edmonton), créant ainsi une valeur significative à long terme pour la fiducie.

Services publics

Les dépenses de services publics ont augmenté au T2 2025 par rapport à la même période en 2024, principalement en raison de l'activité transactionnelle. Sur une base comparable, les dépenses nettes de services publics ont augmenté de 7,3 % d'une année sur l'autre, avec une augmentation de 14,5 % du gaz naturel, partiellement compensée par une baisse de 5 % des coûts de l'eau. La fiducie a bénéficié de crédits de services publics et d'une consommation réduite grâce à des initiatives stratégiques d'économie d'énergie, notamment l'installation de compteurs d'eau, qui a considérablement augmenté les recouvrements. Les recouvrements totaux des services publics ont augmenté de 68,4 % (244 000 \$) d'une année sur l'autre, avec une augmentation du recouvrement à structure comparable de 11,8 % (42 000 \$) sur la même période. Le tableau ci-dessous présente le coût net des services publics par type pour le portefeuille.

En date du 30 juin,	Services publics nets*			Structure comparable – services publics nets*		
	T2 2025 (\$)	T2 2024 (\$)	Écart (%)	T2 2025 (\$)	T2 2024 (\$)	Écart (%)
Hydroélectricité	853 768	685 516	24,5	785 559	685 516	14,6
Gaz naturel	1 100 086	742 650	48,1	850 001	742 650	14,5
Eau	1 057 658	845 824	25,0	803 570	845 824	(5,0)
	3 011 512 \$	2 273 990 \$	32,4 %	2 439 130 \$	2 273 990 \$	7,3 %

* Net des recouvrements des services publics

La direction adopte une approche proactive en matière d'optimisation des coûts des services publics en obtenant activement les crédits municipaux, provinciaux et d'autres crédits applicables, contribuant ainsi à la réduction des coûts dans certaines catégories de services publics.

Autres charges d'exploitation

Les dépenses d'exploitation ont augmenté d'une année sur l'autre, principalement en raison de la pression inflationniste sur les salaires et les avantages sociaux, de l'augmentation des réparations et de l'entretien liés à la croissance du portefeuille et des incitations à la location élevées qui restent cohérentes avec les pratiques plus larges du secteur.

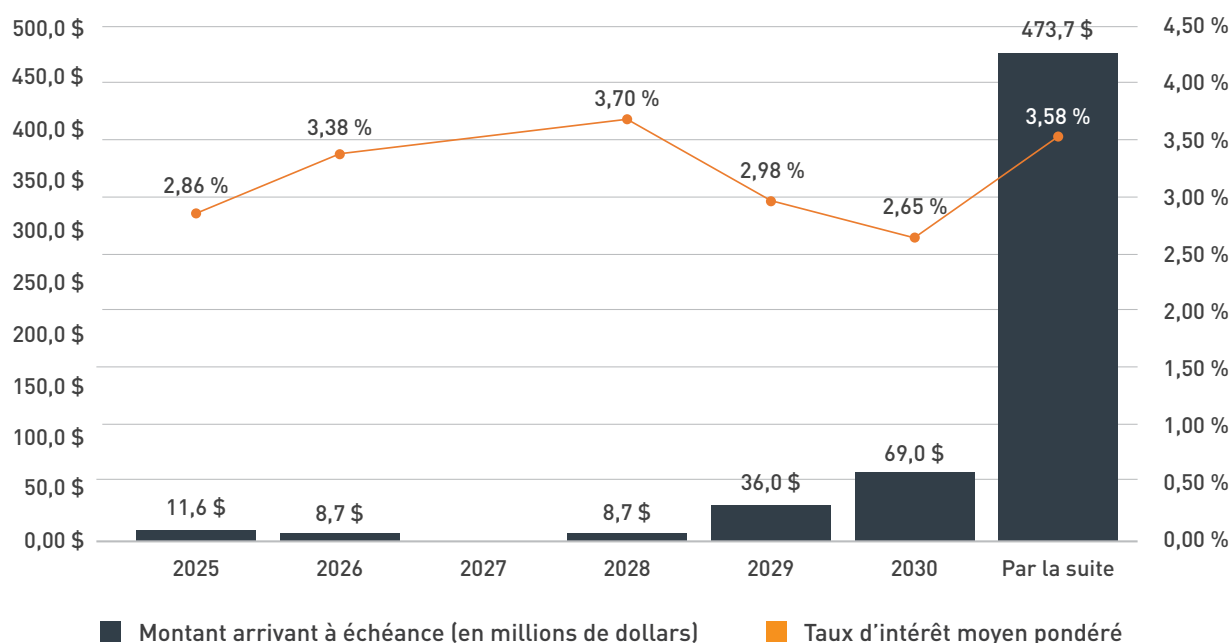


208 Woolwich Street South,
Breslau, Ontario

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 hypothécaire est diversifié auprès de plusieurs prêteurs et présente des échéances échelonnées pour atténuer le risque de taux d'intérêt. Le taux d'intérêt hypothécaire moyen pondéré en date du 30 juin 2025 était de 3,43 % et la durée moyenne pondérée restant à courir était de 7,28 années. Le tableau suivant présente les échéances des prêts hypothécaires au cours des cinq prochaines années et au-delà.

Échéance des hypothèques sur les biens immobiliers productifs par année



99 % Dette hypothécaire assurée par la SCHL

Création de valeur

La direction a continué à stimuler la création de valeur organique grâce à une croissance disciplinée des loyers, à l'optimisation des dépenses et à l'acquisition d'actifs en dessous de la valeur du marché. Depuis le début de l'année, la juste valeur du portefeuille a augmenté de 2,7 M\$, reflétant les initiatives d'amélioration des revenus de la fiducie et la gestion stratégique de ses actifs existants, les taux de capitalisation étant restés stables sur la plupart des marchés. Au 30 juin 2025, le taux de capitalisation moyen pondéré du portefeuille était de 4,48 %. Sur une base annuelle, la juste valeur du portefeuille a augmenté de 24,7 %, principalement grâce à l'activité transactionnelle et à la solide performance opérationnelle du portefeuille à structure comparable, qui a été partiellement compensée par une augmentation de 13 points de base des taux de capitalisation. La stabilité du taux de capitalisation au cours du premier semestre de l'année a été un signe positif après les augmentations des deux dernières années. Les perspectives concernant les taux de capitalisation et l'activité transactionnelle pour le reste de l'année dépendront de la stabilisation des conditions économiques actuelles et de l'orientation/la réponse adoptée par la Banque du Canada.

	T2 2025	T2 2024
Augmentation/(diminution) de la valeur depuis le début de l'année	2,7 M\$	8,1 M\$
Changement dû à des gains opérationnels	74 %	100 %
Changement dû au taux de capitalisation	26 %	0 %

Taux de capitalisation par région

	Taux de capitalisation moyen pondéré
Alberta	5,00 %
RGTH	4,16 %
Sud-Est de l'Ontario	5,03 %
Sud-Ouest de l'Ontario	4,80 %
Ouest de l'Ontario	4,53 %

Écart par rapport au marché

La fiducie continue de stimuler la création de valeur en acquérant des actifs avec des loyers inférieurs à ceux du marché et en mettant en œuvre des stratégies de location ciblées pour accélérer l'optimisation des loyers et combler l'écart avec le marché.

	T2 2025	T2 2024
En date du 30 juin,	% de l'écart par rapport au marché	% de l'écart par rapport au marché
Ontario		
RGTH	36,9	42,7
Ouest	30,2	37,3
Sud-Ouest	33,6	38,6
Sud-Est	29,9	35,6
Total pour l'Ontario	33,7 %	39,6 %
Alberta	2,9 %	3,0 %
Total du portefeuille	29,1 %	35,8 %

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.



1050 Highland Street,
Burlington, Ontario

1355 Commissioners Road West
London, Ontario

ACQUISITIONS ET CESSIONS

DU T2 2025

ACQUISITIONS : Aucune

CESSIONS : Aucune

DÉTAILS

SUR LES PROPRIÉTÉS

VILLE	ADRESSE	PROPRIÉTÉS	STUDIO	1 CHAMBRE À COUCHER	2 CHAMBRES À COUCHER	3 CHAMBRES À COUCHER	4 CHAMBRES À COUCHER	COMMERCIAL	TOTAL
Brampton, Ontario	78 Braemar Drive	1	0	40	112	1	0	0	153
Brantford, Ontario	19 et 23 Lynnwood Drive	2	0	35	68	10	0	0	113
	120, 126 et 130 St. Paul Avenue	1	0	15	31	0	0	0	46
Breslau, Ontario	208 Woolwich Street South	1	0	3	74	1	0	0	78
Burlington, Ontario	1050 Highland Street	1	0	3	15	0	0	0	18
Chatham, Ontario	75 et 87 Mary Street	1	0	22	34	0	0	0	56
	383-385 Wellington Street West	1	22	26	5	1	0	0	54
Edmonton, Alberta	10001 Bellamy Hill Road Northwest	1	3	0	155	0	0	0	158
	17627 63 Street Northwest	1	0	68	205	4	0	0	277
Guelph, Ontario	98 Farley Drive	1	22	41	30	0	0	0	93
	5 et 7 Wilsonview Avenue	1	0	5	17	7	0	0	29
	8 et 16 Wilsonview Avenue	2	2	54	53	3	0	0	112
Hamilton, Ontario	125 Wellington Street North	1	5	247	73	38	0	1	364
Kingston, Ontario	252 et 268 Conacher Drive	2	0	6	18	0	0	0	24
	760/780 Division Street	1	0	24	48	40	0	0	112
	1379 Princess Street	1	1	18	13	0	0	2	34
Kitchener, Ontario	100-170 Old Carriage Drive	1	2	14	202	0	0	0	218
London, Ontario	1355 Commissioners Road West	1	0	14	37	0	0	0	51
	433 King Street	1	0	62	66	1	0	1	130
	470 Scenic Drive	1	16	32	63	4	0	0	115
Markham, Ontario	65 Times Avenue	1	9	37	18	0	0	0	64
Mississauga, Ontario	65 et 75 Paisley Boulevard West	2	15	67	79	2	0	1	164
Ottawa, Ontario	Maison Riverein	1							
Sherwood Park, Alberta	200 Edgar Lane	1	4	8	92	0	0	0	104
Stratford, Ontario	30 et 31 Campbell Court	2	0	33	63	3	0	0	99
Toronto, Ontario	12 et 14 Auburndale Court	1	0	0	15	23	8	0	46
	2303 Eglinton Avenue East	1	6	67	96	0	0	0	169
	787 Vaughan Road	1	7	25	6	0	0	0	38
	223 Woodbine Avenue	1	0	32	16	0	0	0	48
	650 Woodbine Avenue	1	0	30	8	0	0	0	38
	1862 Bathurst Street	1	12	27	34	2	0	0	75
	4190 Bathurst Street	1	0	53	27	0	0	0	80
	120-130 Raglan Avenue	1	3	145	43	0	0	0	191
Welland, Ontario	200-230 Denistoun Street	4	1	178	186	23	0	0	388
		42	130	1 431	2 002	163	8	5	3 739

DÉTAILS

SUR LES PROPRIÉTÉS



EDMONTON, ALBERTA

10001 Bellamy Hill Road Northwest

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
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



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.



EDMONTON, ALBERTA

17627 63 Street Northwest

Date d'acquisition : Décembre 2024



Décompte des unités

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

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



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 et 23 Lynnwood Drive

Date d'acquisition : Juillet 2016 et décembre 2023



CARTE

Décompte des unités

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

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



BRANTFORD, ONTARIO

120, 126 et 130 St. Paul Avenue

Date d'acquisition : Juillet 2016

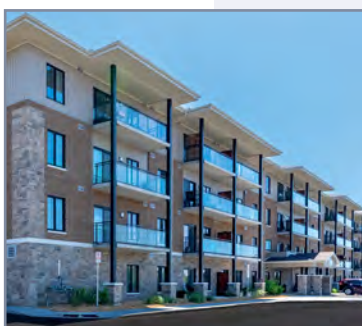


CARTE

Décompte des unités

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

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



BRESLAU, ONTARIO

208 Woolwich Street South

Date d'acquisition : Mars 2022



CARTE

Décompte des unités

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

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



BURLINGTON, ONTARIO

1050 Highland Street

Date d'acquisition : Août 2019



CARTE

Décompte des unités

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

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



CHATHAM, ONTARIO

75 et 87 Mary Street

Date d'acquisition : Août 2018



CARTE

Décompte des unités

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

Thamesview Apartments se compose de deux immeubles de deux étages et demi avec 56 logements. Les commodités comprennent 60 espaces de stationnement en surface et des 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



CARTE

Décompte des unités

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

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



GUELPH, ONTARIO

98 Farley Drive

Date d'acquisition : Mars 2022



CARTE

Décompte des unités

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

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



GUELPH, ONTARIO

5 et 7 Wilsonview Avenue

Date d'acquisition : Octobre 2019



CARTE

Décompte des unités

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

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



GUELPH, ONTARIO

8 et 16 Wilsonview Avenue

Date d'acquisition : Juillet 2020



CARTE

Décompte des unités

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

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



HAMILTON, ONTARIO

125 Wellington Street North

Date d'acquisition : Mars 2021



CARTE

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 et 268 Conacher Drive

Date d'acquisition : Septembre 2018



CARTE

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 collectifs, d'un hôpital, d'une caserne de pompiers, d'un poste de police, de magasins, de services, de restaurants, de l'université Queen's et de l'autoroute 401.



KINGSTON, ONTARIO

760/780 Division Street et 2 Kirkpatrick Street

Date d'acquisition : Mars 2018



CARTE

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



KINGSTON, ONTARIO

1379 Princess Street

Date d'acquisition : Mai 2018



CARTE

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 collectif et à l'autoroute 401.



KITCHENER, ONTARIO

100-170 Old Carriage Drive

Date d'acquisition : Avril 2021



CARTE

Décompte des unités

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

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



LONDON, ONTARIO

1355 Commissioners Road West

Date d'acquisition : Mai 2019



CARTE

Décompte des unités

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

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



LONDON, ONTARIO

433 King Street

Date d'acquisition : Octobre 2021



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



MARKHAM, ONTARIO

65 Times Avenue

Date d'acquisition : Mars 2019



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



MISSISSAUGA, ONTARIO

65 et 75 Paisley Boulevard West

Date d'acquisition : Décembre 2019



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

Au 30 juin, l'occupation du 16^e étage de la tour 1 a été autorisée et les résidents y emménagent depuis le 30 avril. Le mois de juin a été le mois de location le plus fort à ce jour et les permis d'occupation pour les étages 17 à 20 sont prévus au milieu du T3. La construction de la tour 2 progresse régulièrement. Les travaux d'excavation pour les services souterrains sont en cours et le premier coulage de la dalle sur terre-plein est prévu prochainement.



STRATFORD, ONTARIO

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



TORONTO, ONTARIO

12 et 14 Auburndale Court

Date d'acquisition : Octobre 2021



Décompte des unités

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

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



TORONTO, ONTARIO

1862 Bathurst Street

Date d'acquisition : Septembre 2024



Décompte des unités

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

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



TORONTO, ONTARIO

4190 Bathurst Street

Date d'acquisition : Septembre 2024



CARTE

Décompte des unités

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

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



TORONTO, ONTARIO

2303 Eglinton Avenue East

Date d'acquisition : Décembre 2022



CARTE

Décompte des unités

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

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



TORONTO, ONTARIO

120 et 130 Raglan Avenue

Date d'acquisition : Septembre 2024



CARTE

Décompte des unités

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

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



TORONTO, ONTARIO

787 Vaughan Road

Date d'acquisition : Novembre 2020

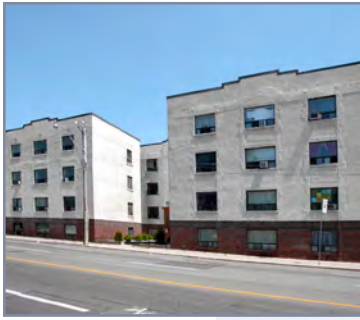


CARTE

Décompte des unités

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

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



TORONTO, ONTARIO

223 Woodbine Avenue

Date d'acquisition : Mars 2020



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



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



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 intermédiaires

Fiducie de revenu résidentiel Equiton
(non audité)

Pour le semestre clos le 30 juin 2025

Table des matières

	Page
États consolidés intermédiaires de la situation financière	34
États consolidés intermédiaires du résultat net et du résultat global	35
États consolidés intermédiaires de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	36
Tableaux consolidés intermédiaires des flux de trésorerie	37
Notes	38 - 30

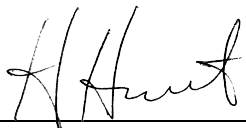
Fiducie de revenu résidentiel Equiton

États consolidés intermédiaires de la situation financière

<i>(en milliers de dollars)</i>	Note	30 juin 2025	31 décembre 2024
ACTIF			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	[4]	1 162 180 \$	1 153 289 \$
Immeuble de placement en cours d'aménagement	[5]	139 460	115 931
		1 301 640	1 269 220
Actifs courants			
Trésorerie		31 098	18 559
Trésorerie soumise à restrictions	[6]	1 452	1 001
Dépôts de locataires et autres créances		906	1 291
Prêt	[8]	2 101	2 796
Charges payées d'avance		2 234	1 391
Dépôts		3 900	—
		41 691	25 038
TOTAL DE L'ACTIF		1 343 331 \$	1 294 258 \$
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF			
Passifs non courants			
Emprunts hypothécaires	[9]	551 309 \$	552 548 \$
Emprunt à la construction	[9]	81 351	47 564
		632 660	600 112
Passifs courants			
Emprunt à la construction	[11]	16 875	16 875
Emprunt bancaire	[11]	21 990	18 030
Marge de crédit renouvelable à payer	[11]	978	—
Partie courante des emprunts hypothécaires		21 032	14 054
Dettes fournisseurs et charges à payer		19 343	21 924
Dépôts de locataires et produits différés		5 760	5 293
Souscriptions de parts détenues en fiducie	[6]	1 452	1 001
Distributions à payer	[13b]	4 011	3 907
Montants à payer à des parties liées	[12]	8 596	2 956
		100 037	84 040
TOTAL DU PASSIF		732 697 \$	684 152 \$
CAPITAUX PROPRES			
Actif net attribuable aux porteurs de parts		610 634	610 106
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		1 343 331 \$	1 294 258 \$

Au nom des fiduciaires,

 fiduciaire

 fiduciaire

Voir les notes.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

États consolidés intermédiaires du résultat net et du résultat global

<i>(en milliers de dollars)</i>	Note	30 juin 2025	30 juin 2024
Produits tirés des immeubles		36 619 \$	26 285 \$
Charges d'exploitation des immeubles			
Charges d'exploitation		(8 280)	(5 914)
Services publics		(3 674)	(2 682)
Impôts fonciers		(4 071)	(2 799)
Total des charges d'exploitation		(16 025)	(11 395)
Bénéfice d'exploitation net		20 594 \$	14 890 \$
Autres produits		413	795
Coûts de financement		(12 495)	(7 150)
Frais d'administration		(610)	(555)
Frais de gestion des actifs	[14]	(6 968)	(5 121)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	[4]	700	126
Résultat net		1 634 \$	2 985 \$

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

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

(en milliers de dollars)

	Total des capitaux propres des porteurs de parts
Actif net attribuable aux porteurs de parts	
Au 1 ^{er} janvier 2024	496 465 \$
Émission de parts	92 333
Émission de parts en vertu du RRD	12 880
Rachat de parts	(38 936)
Frais d'émission	(4 089)
Résultat net	2 985
Distributions aux commandités	(4 073)
Distributions	(19 374)
Actif net attribuable aux porteurs de parts au 30 juin 2024	538 191 \$

	Total des capitaux propres des porteurs de parts
Au 1 ^{er} janvier 2025	610 106 \$
Émission de parts	78 789
Émission de parts en vertu du RRD	15 821
Rachat de parts	(62 408)
Frais d'émission	(4 286)
Résultat net	1 634
Distributions aux commandités	(5 344)
Distributions	(23 678)
Actif net attribuable aux porteurs de parts au 30 juin 2025	610 634 \$

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Tableaux consolidés intermédiaires des flux de trésorerie

<i>(en milliers de dollars)</i>	Note	30 juin 2025	30 juin 2024
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Résultat net		1 634 \$	2 985 \$
Ajouter (déduire) les éléments sans effet sur la trésorerie :			
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement		(700)	(126)
Charges financières		12 495	7 150
Variation des éléments sans effet sur la trésorerie liés aux activités d'exploitation	[16]	3 519	6 950
Trésorerie liée aux activités d'exploitation		16 948 \$	16 959 \$
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Produit de l'émission de parts		78 789	92 333
Rachat de parts		(62 408)	(38 936)
Distribution aux porteurs de parts		(13 097)	(6 302)
Paie ment des frais d'émission		(4 286)	(4 089)
Avance reçue (remboursement) sur la marge de crédit		4 938	(13 435)
Paie ment des frais de financement différés		(1 095)	(1 371)
Remboursement d'emprunts hypothécaires		(4 636)	(3 605)
Produits tirés d'emprunts hypothécaires		9 881	48 977
Paie ment des charges financières		(10 906)	(6 013)
Produits tirés de l'emprunt à la construction		33 787	20 355
Trésorerie liée aux activités de financement		30 967 \$	87 914 \$
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Améliorations aux bâtiments		(8 191)	(7 958)
Remboursement (avance consentie) sur un prêt		695	(340)
Dépôts		(3 900)	(1 000)
Acquisition d'immeubles de placement		–	(75 621)
Placement dans un immeuble de placement en cours d'aménagement		(23 529)	(18 245)
Trésorerie liée aux activités d'investissement		(34 925) \$	(103 164) \$
Augmentation nette de la trésorerie		12 990	1 710
Trésorerie à l'ouverture		19 560	18 105
Trésorerie à la clôture		32 550 \$	19 815 \$
La trésorerie se compose de ce qui suit :			
Trésorerie		31 098 \$	11 174 \$
Trésorerie soumise à restrictions		1 452	8 641
		32 550 \$	19 815 \$

Voir les notes.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

1. Nature des activités

Fiducie de revenu résidentiel Equiton (la « fiducie ») est une fiducie de placement immobilier (FPI) à capital variable établie le 1^{er} mars 2016 en vertu des lois de la province de l'Ontario. La fiducie est admissible au statut de fiducie de fonds commun de placement en vertu du paragraphe 132(6) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et a été constituée principalement pour acquérir des immeubles productifs de revenus au Canada.

2. Renseignements généraux et déclaration de conformité aux IFRS

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

Les états financiers consolidés sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle de l'entité. L'adresse du siège social de la fiducie est la suivante : 1111 International Boulevard, bureau 500, Burlington (Ontario), L7L 6W1. Les états financiers de la période close le 30 juin 2025 ont été approuvés et leur publication a été autorisée par la fiducie le 25 août 2025.

3. Résumé des méthodes comptables significatives

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

Méthodes de consolidation

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

Partenariats

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Partenariats (suite)

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

Immeubles de placement

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

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

Les ajouts aux immeubles de placement sont des dépenses engagées pour l'expansion ou le réaménagement de l'immeuble existant ou afin de maintenir ou d'améliorer sa capacité de production. Les coûts de maintien de la capacité de production constituent des améliorations locatives et des coûts d'entretien importants. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur. Les variations de la juste valeur pour chaque période de présentation de l'information financière sont comptabilisées à l'état consolidé du résultat net et du résultat global. La juste valeur est fondée sur des évaluations réalisées par un évaluateur tiers et des évaluations internes réalisées chaque trimestre.

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

Immeuble de placement en cours d'aménagement

L'immeuble de placement en cours d'aménagement nécessite une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisé en tant qu'immeuble de placement. L'immeuble de placement en cours d'aménagement est initialement comptabilisé au prix d'acquisition majoré des coûts de transaction.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Immeuble de placement en cours d'aménagement (suite)

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

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

Dépôts de locataires

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

Comptabilisation des produits

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

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Instrument financiers et justes valeurs

i) Actifs financiers

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

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

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

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

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

Dépréciation – Modèle des pertes de crédit attendues

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

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

ii) Passifs financiers

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

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Instrument financiers et justes valeurs (suite)

ii) Passifs financiers (suite)

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

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

iii) Coûts de transaction

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

iv) Juste valeur

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

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

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

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

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Juste valeur des actifs et des passifs financiers

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

La juste valeur des emprunts hypothécaires et du prêt a été déterminée en actualisant les flux de trésorerie de ces instruments financiers au moyen des taux du marché au 30 juin 2025 et au 31 décembre 2024 pour des dettes assorties de conditions similaires.

30 juin 2025			
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs :			
Immeubles de placement	Niveau 3	1 162 180 \$	1 162 180 \$
Prêt	Niveau 2	2 101 \$	2 101 \$
Passifs :			
Emprunts hypothécaires	Niveau 2	599 500 \$	520 843 \$

31 décembre 2024			
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs :			
Immeubles de placement	Niveau 3	1 153 289 \$	1 153 289 \$
Prêt	Niveau 2	2 796 \$	2 796 \$
Passifs :			
Emprunts hypothécaires	Niveau 2	591 993 \$	527 699 \$

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Estimations comptables, hypothèses et jugements critiques

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

Immeubles de placement

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

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

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

Entreprises communes

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

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

Actif net attribuable aux porteurs de parts

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Modifications de normes comptables futures

IFRS 18 *États financiers : Présentation et informations à fournir*

Le 9 avril 2024, l'IASB a publié IFRS 18, qui remplacera IAS 1 *Présentation des états financiers*. L'objectif d'IFRS 18 est d'établir les exigences relatives à la présentation et aux informations à fournir dans les états financiers à usage général afin de s'assurer qu'ils fournissent des informations pertinentes représentant fidèlement les actifs, les passifs, les capitaux propres, les produits et les charges de l'entité.

La norme IFRS 18 introduit les éléments suivants :

- des sous-totaux et catégories définis dans l'état du résultat net;
- des exigences visant à améliorer le regroupement et la ventilation;
- des exigences en matière d'informations à fournir dans les notes annexes au sujet des mesures de la performance définies par la direction;
- des améliorations ciblées au tableau des flux de trésorerie par la voie de modifications apportées à la norme IAS 7 *Tableau des flux de trésorerie*.

La norme IFRS 18 s'applique aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027 et doit être appliquée de manière rétrospective et conformément à des dispositions transitoires spécifiques. L'adoption anticipée est autorisée. La fiducie évalue actuellement l'incidence qu'aura cette norme sur ses états financiers.

4. Immeubles de placement

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

Solde au 1^{er} janvier 2024	849 831 \$
Achat d'immeubles de placement	280 162
Améliorations aux immeubles de placement	19 817
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	<u>3 479</u>
Solde au 31 décembre 2024	1 153 289 \$
Achat d'immeubles de placement	—
Améliorations aux immeubles de placement	8 191
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	<u>700</u>
Solde au 30 juin 2025	<u>1 162 180 \$</u>

Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur par un évaluateur externe et font l'objet d'évaluations internes réalisées chaque trimestre. Au moins 9 immeubles de placement que la fiducie détenait au 30 juin 2025 ont été évalués au cours du semestre clos le 30 juin 2025 par des évaluateurs indépendants et accrédités possédant des qualifications professionnelles.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

4. Immeubles de placement (suite)

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

Région	Valeurs du portefeuille par région au 30 juin 2025	Valeurs du portefeuille par région au 31 décembre 2024
Alberta	153 382 \$	152 230 \$
Région du Grand Toronto et de Hamilton	504 445	501 360
Sud-est de l'Ontario	38 199	37 550
Sud-ouest de l'Ontario	107 272	106 320
Ouest de l'Ontario	358 882	355 827
	1 162 180 \$	1 153 289 \$

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

L'hypothèse importante formulée relativement aux évaluations des immeubles de placement réalisées selon la méthode d'évaluation fondée sur la capitalisation directe des revenus est le taux de capitalisation.

Les valeurs sont plus sensibles aux variations des taux de capitalisation et à la variabilité des flux de trésorerie. Si le taux de capitalisation devait augmenter de 25 points de base (« pdb »), la valeur des immeubles de placement diminuerait de 61 098 \$ (diminution de 61 205 \$ au 31 décembre 2024). Si le taux de capitalisation devait diminuer de 25 pdb, la valeur des immeubles de placement augmenterait de 69 054 \$ (augmentation de 68 565 \$ au 31 décembre 2024). Les taux de capitalisation utilisés sont les suivants :

Région	Taux de capitalisation moyen pondéré au 30 juin 2025	Taux de capitalisation moyen pondéré au 31 décembre 2024
Alberta	5,00 %	5,08 %
Région du Grand Toronto et de Hamilton	4,16 %	4,15 %
Sud-est de l'Ontario	5,03 %	5,04 %
Sud-ouest de l'Ontario	4,80 %	4,80 %
Ouest de l'Ontario	4,53 %	4,54 %

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

5. Immeuble de placement en cours d'aménagement

Solde au 31 décembre 2023	80 883 \$
Acquisition d'un immeuble de placement en cours d'aménagement	
Dépenses liées à l'immeuble de placement en cours d'aménagement	35 048
Solde au 31 décembre 2024	115 931
Dépenses liées à l'immeuble de placement en cours d'aménagement	23 529
Solde au 30 juin 2025	139 460 \$

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

6. Trésorerie soumise à restrictions

Au 30 juin 2025, la trésorerie soumise à restrictions s'élevait à 1,452 M\$ (1,001 M\$ en 2024). La trésorerie soumise à restrictions de 1,452 M\$ représente les souscriptions des porteurs de parts qui sont détenues en fiducie jusqu'à la date de règlement de la transaction. Ces montants seront restitués aux investisseurs si les souscriptions proposées aux porteurs de parts ne se concrétisent pas.

7. Partenariat

La participation indirecte de la fiducie dans Riverain fait l'objet d'un contrôle conjoint et est comptabilisée comme une entreprise commune. La société en commandite a conclu une entente de copropriété avec Selkirk & Main Holdings Inc. et est en voie d'aménager un immeuble multirésidentiel à Ottawa, en Ontario. La propriété compte actuellement un bâtiment ayant généré des produits locatifs provenant de locataires commerciaux en 2020 et en 2021, mais il est prévu de démolir le bâtiment en vue de son réaménagement. Par conséquent, le prix d'acquisition a été entièrement affecté au terrain. La copropriété a été constituée le 18 janvier 2022 et est régie par une convention de copropriété qui est entrée en vigueur à cette date. La convention de copropriété prévoit la mise sur pied d'un comité de copropriétaires composé de deux membres, dont un membre est désigné par chacun des copropriétaires. Toutes les décisions importantes, telles qu'elles sont définies dans les ententes, requièrent le vote unanime des membres du comité des copropriétaires. La participation du commanditaire est de 75 %.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

7. Partenariat (suite)

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

<i>(en milliers de dollars)</i>	30 juin 2025	31 décembre 2024
Actif		
Trésorerie	2 291 \$	975 \$
Dépôts de locataires et autres créances	16	266
Charges payées d'avance	15	7
Immeuble de placement en cours d'aménagement	139 460	115 931
Total de l'actif	141 782 \$	117 179 \$
Passif		
Dettes fournisseurs et charges à payer	11 589 \$	10 272 \$
Marge de crédit renouvelable à payer	978	—
Emprunts	16 875	16 875
Emprunt à la construction	81 351	47 564
Total du passif	110 793	74 711
Capitaux propres des copropriétaires	30 989	42 468
Total du passif et des capitaux propres des copropriétaires	141 782 \$	117 179 \$

8. Prêt

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

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

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

8. Prêt (suite)

Le prêt est garanti par ce qui suit :

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

Le prêt participatif a été évalué au 30 juin 2025 afin de déterminer s'il existe une indication objective de dépréciation. Un investissement sous forme de prêt est déprécié s'il existe une indication objective qu'un événement générateur de pertes s'est produit après la comptabilisation initiale d'un actif et que cet événement générateur de pertes a eu sur les flux de trésorerie futurs estimatifs générés par cet actif une incidence négative qui peut être estimée de manière fiable. Aucune provision pour pertes sur prêt n'a été comptabilisée pour la période close le 30 juin 2025. La juste valeur du prêt est estimée correspondre approximativement à sa valeur comptable (note 3).

9. Emprunts hypothécaires

	30 juin 2025	31 décembre 2024
Emprunt hypothécaire	599 500 \$	591 993 \$
Frais de financement différés	(27 159)	(25 391)
	572 341	556 602
Moins : partie courante	(21 032)	(14 504)
Partie non courante de l'emprunt hypothécaire	551 309 \$	552 548 \$

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

Les soldes remboursables qui sont indiqués ci-dessus ne tiennent pas compte des ajustements de juste valeur comptabilisés lors de la comptabilisation initiale des hypothèques qui ont été prises en charge. Au 30 juin 2025, ces ajustements de juste valeur s'établissaient à 9 752 \$ (10 343 \$ en 2024).

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

9. Emprunts hypothécaires (suite)

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

12 mois après la clôture de la période	21 032 \$
De 13 à 24 mois après la clôture de la période	17 672
De 25 à 36 mois après la clôture de la période	12 031
De 37 à 48 mois après la clôture de la période	14 775
De 49 à 60 mois après la clôture de la période	42 198
Par la suite	<u>491 792</u>
	<u>599 500 \$</u>

- i) Des clauses restrictives de nature financière et non financière existent pour les facilités de la Banque de Montréal et elles étaient toutes respectées au 30 juin 2025.
 - ii) La première hypothèque auprès de First National a été contractée à l'achat de l'immeuble situé au 125 Wellington Street North, à Hamilton, en Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été établie à une prime de 134 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
 - iii) La première hypothèque auprès de Peakhill Capital a été contractée à l'achat de l'immeuble situé au 208 Woolwich Street South, à Breslau, en Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été établie à une prime de 660 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
 - iv) La première hypothèque auprès de First National a été contractée à l'achat de l'immeuble situé au 98 Farley, à Guelph, en Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été établie à une prime de 275 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
 - v) La première hypothèque auprès de Canada ICI a été contractée à l'achat de l'immeuble situé au 200 Edgar Lane, à Sherwood Park, en Alberta. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été établie à une prime de 3 516 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
 - vi) La première hypothèque auprès de People's Trust a été contractée à l'achat de l'immeuble situé au 23 Lynnwood Drive, à Brantford, en Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été établie à une prime de 554 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
 - vii) L'hypothèque auprès de Canada ICI a été contractée à l'achat de l'immeuble situé au 17627 63 St. NW, à Edmonton, en Alberta. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été établie à une prime de 6 494 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
-

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

10. Emprunt à la construction

Facilité d'emprunt foncier

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

Le 1^{er} novembre 2024, l'emprunt foncier a été converti en un emprunt à taux variable, fondé sur le taux d'intérêt préférentiel majoré de 75 points de base (0,75 %). L'emprunt foncier arrive à échéance le 1^{er} novembre 2025. Au 30 juin 2025, l'encours s'élevait à 22 500 \$ (22 500 \$ au 31 décembre 2024). De ce montant, la société en commandite a comptabilisé sa quote-part de 75 %. L'autre copropriétaire et la société en commandite ont fourni une garantie solidaire et un report de créance pour le montant total de l'emprunt de 22 500 \$, majoré des intérêts et des frais, pour toute la durée de la facilité d'emprunt foncier existante visant la phase deux et la phase trois et toute prolongation de celle-ci.

Facilité d'emprunt à la construction

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

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

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

10. Emprunt à la construction (suite)

Facilité d'emprunt à la construction (suite)

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

Au 30 juin 2025, l'encours s'élevait à 108 469 \$ (63 420 \$ en 2024). De ce montant, la fiducie a comptabilisé sa quote-part de 75 %. Les emprunts contractés aux termes de chacun de ces accords sont garantis par une hypothèque de premier rang visant les terrains et les améliorations, ainsi que par un contrat de sûreté générale. Au 30 juin 2025, toutes les clauses restrictives étaient respectées.

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

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

Lettre de crédit

Le 17 janvier 2020, Riverain a conclu avec Desjardins un accord visant l'établissement d'une facilité de lettres de crédit de 500 \$, qui ne peut être utilisée que pour financer les coûts liés aux organismes municipaux et aux services publics dans le cadre de l'aménagement. Les lettres de crédit ont une durée d'un an et sont soumises à des frais annuels de 1 % lors de leur émission. La facilité de lettres de crédit a par la suite été prolongée de 12 mois, soit jusqu'au 1^{er} février 2023. Le 19 janvier 2023, le montant maximal accordé en vertu de l'accord relatif à la facilité de lettres de crédit a été porté à 2 000 \$ dans le cadre du refinancement de l'emprunt foncier. Puis, le 16 octobre 2023, ce montant a été porté à 3 000 \$ lors de la mise en place de la facilité d'emprunt à la construction pour une période d'un an, selon les mêmes modalités et conditions. Le 13 juin 2025, le montant de la facilité de lettres de crédit a été ramené à 2 632 \$ lors de l'établissement de la facilité d'emprunt à la construction assurée par la SCHL, selon les mêmes modalités et conditions. La facilité de lettres de crédit est renouvelable avant l'échéance à condition qu'il n'y ait pas de défaillance importante au-delà de toute période de préavis applicable. Au 30 juin 2025, l'encours était de néant (néant en 2024).

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

11. Emprunt bancaire

Le 25 janvier 2022, la société en commandite a conclu une facilité de crédit de 20 000 \$ avec Services bancaires commerciaux TD. La durée contractuelle de la facilité est de 12 mois à compter de la date du premier prélèvement. Le premier prélèvement a été effectué le 14 décembre 2022 sous la forme d'un emprunt à l'exploitation. Le 5 mars 2024, la limite de crédit a été augmentée à 30 000 \$.

La facilité renferme des clauses restrictives de nature financière et non financière, qui étaient toutes respectées au 30 juin 2025.

Au 30 juin 2025, la société en commandite avait prélevé un montant de 21 990 \$ (18 030 \$ au 30 juin 2024) sur la facilité.

Riverain a contracté une marge de crédit d'exploitation renouvelable de 1 500 \$ auprès de Desjardins afin de financer ses obligations à mesure qu'elles arrivaient à échéance entre les décaissements de construction. Tout solde dû au titre de cette facilité était remboursé lors du décaissement de construction suivant. Au 30 juin 2025, le solde dû au titre de la facilité de crédit relais s'élevait à 1 304 \$, et la fiducie avait comptabilisé 75 % de ce montant.

Pour le semestre clos le 30 juin 2025, des coûts de financement supplémentaires totalisant 4 303 \$ (204 \$ au 30 juin 2024) ont été engagés et incorporés au coût de l'immeuble en cours d'aménagement.

12. Transactions et soldes entre parties liées

a) Convention avec Equiton Capital Inc.

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

En vertu de cette convention de placement pour compte, la fiducie a engagé des frais de placement pour compte de 4 242 \$ (4 065 \$ au 30 juin 2024) auprès du placeur pour compte relativement à l'émission des parts de la fiducie, frais qui sont inscrits dans les frais d'émission dans les états des variations de l'actif net attribuable aux porteurs de parts.

b) À payer à des parties liées

	30 juin 2025	31 décembre 2024
À payer à Equiton Residential Income GP Inc. (commandité d'Equiton Residential Income Limited Partnership)	8 156 \$	2 814 \$
À payer à Equiton Partners Inc.	262	—
À payer à Equiton Capital Inc.	178	142
	<u>8 596 \$</u>	<u>2 956 \$</u>

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

12. Transactions et soldes entre parties liées (suite)

b) À payer à des parties liées (suite)

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

13. Actif net attribuable aux porteurs de parts

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

i) Parts de fiducie de catégorie A

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

ii) Parts de fiducie de catégorie B

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

iii) Parts de fiducie de catégorie C

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

iv) Parts de fiducie de catégorie F

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

v) Parts de fiducie de catégorie I

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

a) Parts en circulation

Parts de fiducie de catégorie A	Nombre de parts
Solde au 1^{er} janvier 2024	17 862
Émission de parts	4 401
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	832
Rachat de parts	(1 319)
Échanges	(75)
Solde au 31 décembre 2024	21 701
Émission de parts	1 821
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	477
Rachat de parts	(1 057)
Échanges	(66)
Solde au 30 juin 2025	22 876

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

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

a) Parts en circulation (suite)

Parts de fiducie de catégorie B	Nombre de parts
Solde au 1^{er} janvier 2024	765
Émission de parts	167
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	44
Rachat de parts	(34)
Échanges	7
Solde au 31 décembre 2024	949
Émission de parts	—
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	22
Rachat de parts	(1)
Échanges	(23)
Solde au 30 juin 2025	947
Parts de fiducie de catégorie C	
Solde au 1^{er} janvier 2024	1 351
Émission de parts	839
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	79
Rachat de parts	(55)
Échanges	2
Solde au 31 décembre 2024	2 216
Émission de parts	602
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	49
Rachat de parts	(7)
Échanges	67
Solde au 30 juin 2025	2 927
Parts de fiducie de catégorie F	
Solde au 1^{er} janvier 2024	14 771
Émission de parts	7 074
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	753
Rachat de parts	(1 465)
Échanges	(811)
Solde au 31 décembre 2024	20 322
Émission de parts	2 306
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	462
Rachat de parts	(1 694)
Échanges	(1 112)
Solde au 30 juin 2025	20 284

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

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

a) Parts en circulation (suite)

Parts de fiducie de catégorie I	Nombre de parts
Solde au 1^{er} janvier 2024	11 514
Émission de parts	4 109
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	568
Rachat de parts	(2 801)
Échanges	877
Solde au 31 décembre 2024	14 267
Émission de parts	1 582
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	283
Rachat de parts	(2 243)
Échanges	1 133
Solde au 30 juin 2025	15 022
Total des parts de catégories A, B, C, F et I au 30 juin 2025	62 056

b) Distributions et réinvestissement des distributions

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

Au cours de la période, la fiducie a versé des distributions d'un montant de 23 678 \$ (19 374 \$ au 30 juin 2024). De ce montant, 15 821 \$ ont été réinvestis dans le cadre du RRD (12 880 \$ au 30 juin 2024).

Le commandité aura droit à une participation de 20 % dans les distributions en trésorerie de la société en commandite et à une participation de 20 % dans toute augmentation de la valeur comptable des immeubles de placement, calculée et payable au moment auquel cette augmentation de la valeur comptable est réalisée ou à l'émission de parts de société en commandite supplémentaires. Le commandité a indiqué que soit il reportera le paiement de ces distributions jusqu'à ce qu'il y ait suffisamment de trésorerie disponible, soit il choisira de recevoir ces distributions sous la forme de parts de la société en commandite. Au cours de la période, la fiducie a versé des distributions d'un montant de 5 344 \$ (4 073 \$ au 30 juin 2024) à Equiton Residential Income GP Inc.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

14. Convention de gestion des actifs

Les frais de gestion des immeubles ont été engagés par Equiton Partners Inc., une partie liée. En contrepartie de la prestation des services de gestion des immeubles, des honoraires correspondant à 4,0 % des produits bruts tirés des immeubles pour la période initiale et pour chaque période de renouvellement sont versés. De plus, Equiton Partners Inc. reçoit des honoraires correspondant à 5,0 % du coût total i) de la construction liée à des améliorations locatives et/ou de la coordination de la construction, de la modification, de l'amélioration, de la reconstruction ou de l'exécution de réparations importantes dans les locaux des locataires de l'un des immeubles, ou ii) de la construction, de la modification, de l'amélioration, de la reconstruction ou de l'exécution de réparations importantes dans une partie de l'immeuble ou des immeubles. Pour la période, les frais de gestion des immeubles compris dans les charges d'exploitation des immeubles se sont élevés à 1 447 \$ (1 040 \$ au 30 juin 2024).

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

i) Frais de transaction

Les frais de transaction sont facturés à 1,00 % du prix d'acquisition relativement à chaque immeuble acquis ou vendu par la société en commandite. Pour la période, les frais de transaction comptabilisés dans les immeubles de placement à l'état de la situation financière se sont élevés à néant (néant au 30 juin 2024).

ii) Frais de gestion des actifs

Les frais de gestion des actifs sont facturés à 1,00 % annuellement relativement à la valeur brute des actifs de la société en commandite. Les frais de gestion des actifs sont calculés et facturés mensuellement. Pour l'exercice, les frais de gestion des actifs comptabilisés à l'état du résultat net et du résultat global se sont établis à 6 968 \$ (5 122 \$ au 30 juin 2024).

iii) Frais de financement

Les frais de financement sont facturés à 1,00 % du montant de l'emprunt relativement à chaque transaction de financement de premier rang, à 0,50 % du montant de l'emprunt relativement à chaque transaction de refinancement et à 1,50 % du montant de l'emprunt relativement à chaque transaction de financement mezzanine ou de financement autre que de premier rang. Pour la période, les frais de financement comptabilisés à titre de frais de financement différés dans les emprunts hypothécaires à l'état de la situation financière se sont élevés à 82 \$ (553 \$ au 30 juin 2024).

Les transactions avec des parties liées ont lieu dans le cours normal des activités et sont évaluées à la valeur d'échange, qui est le montant de la contrepartie établi et convenu par les parties liées.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

15. Gestion du capital

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

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

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

	30 juin 2025	31 décembre 2024
Emprunts hypothécaires	599 500 \$	591 993 \$
Emprunt à la construction	98 226	64 439
Emprunt bancaire	22 968	18 030
Trésorerie	(31 098)	(18 559)
Dette nette	689 596	655 903
Actif net attribuable aux porteurs de parts	610 634	610 096
	1 300 230 \$	1 265 999 \$

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

	30 juin 2025	31 décembre 2024
Dettes fournisseurs et charges à payer	(2 582) \$	(1 088) \$
Dépôts de locataires	467	1 231
Créances liées aux locataires et autres créances	386	(423)
Charges payées d'avance	(843)	(159)
Souscriptions de parts détenues en fiducie	451	(1 211)
Montants à payer à des/à recevoir de parties liées	5 640	7 294
	3 519 \$	5 644 \$

17. Engagement

La fiducie s'est engagée à payer les coûts des améliorations futures des bâtiments à hauteur de néant (néant en 2024). Au 30 juin 2025, la fiducie a conclu des contrats avec des conseillers dans le cadre de son entente conjointe dans Riverain avec son copropriétaire, pour un montant total de 4 000 \$, dont une tranche de 1 175 \$ représente le coût d'achèvement.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

18. Instruments financiers et gestion des risques

Risques liés aux actifs et aux passifs financiers

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

i) Risque de marché

Le risque de marché s'entend du risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des prix du marché résultant du risque de change, du risque de prix et du risque de taux d'intérêt. Étant donné la nature des instruments financiers de la fiducie, elle n'est pas exposée au risque de change ou au risque de prix.

Risque de taux d'intérêt

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

L'objectif de la fiducie en gérant le risque de taux d'intérêt est de minimiser la volatilité du résultat de la fiducie. Au 30 juin 2025, la fiducie était exposée à un risque lié à la juste valeur des emprunts hypothécaires qui sont principalement financés à des taux d'intérêt fixes, à l'exception d'un emprunt hypothécaire à taux variable qui expose la fiducie à un risque de flux de trésorerie. La juste valeur de marché des emprunts hypothécaires est présentée ci-dessus. L'emprunt à la construction et l'emprunt exposent également la fiducie à un risque de flux de trésorerie étant donné qu'ils portent intérêt à des taux variables.

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

ii) Risque de crédit

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

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

18. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

Risques liés aux actifs et aux passifs financiers (suite)

ii) Risque de crédit (suite)

La valeur comptable des créances est réduite par l'utilisation d'un compte de correction de valeur et le montant de la perte est comptabilisé à l'état du résultat net et du résultat global dans les autres charges. Lorsque le solde d'une créance est considéré comme irrécouvrable, il est porté en réduction du compte de correction de valeur. Les recouvrements subséquents de montants précédemment radiés sont crédités dans les autres charges à l'état du résultat net et du résultat global. La provision totale prise sur les créances s'élevait à 2 045 \$ au 30 juin 2025 et au 31 décembre 2024 (1 688 \$ en 2024).

L'exposition maximale au risque de crédit de la fiducie au 30 juin 2025 et au 31 décembre 2024 est représentée par les valeurs comptables respectives des actifs financiers concernés dans l'état de la situation financière.

iii) Risque de liquidité

Le risque de liquidité s'entend du risque que la fiducie éprouve de la difficulté à respecter ses obligations liées aux passifs financiers. L'objectif de la fiducie, en réduisant le risque de liquidité, est de maintenir des niveaux appropriés d'endettement sur ses biens immobiliers. Au 30 juin 2025, la fiducie détenait une trésorerie de 32 550 \$ (19 815 \$ au 30 juin 2024) dont une tranche de 1 452 \$ (8 641 \$ au 30 juin 2024) était soumise à restrictions en vue de l'émission future de parts. Les emprunts hypothécaires, l'emprunt à la construction et l'emprunt sont assortis de modalités de remboursement décrites aux notes 9, 10 et 11 respectivement.

30 juin 2025	Payable à vue	1 an	De 2 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts hypothécaires	– \$	21 032 \$	86 676 \$	491 792 \$
Emprunt à la construction	–	16 875	81 351	–
Emprunt bancaire	–	–	–	–
Montants à payer à des parties liées	8 596	–	–	–
Souscriptions de parts détenues en fiducie	1 452	–	–	–
Emprunt	22 968	–	–	–
Distributions à payer	–	4 011	–	–
Dettes fournisseurs et charges à payer	–	19 343	–	–
	33 016 \$	61 261 \$	168 027 \$	491 792 \$

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

30 juin 2025

18. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

Risques liés aux actifs et aux passifs financiers (suite)

iii) Risque de liquidité (suite)

31 décembre 2024	Payable à vue	1 an	De 2 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts hypothécaires	– \$	14 054 \$	87 657 \$	500 625 \$
Emprunt à la construction	–	16 875	47 564	–
Emprunt bancaire	–	–	–	–
Montants à payer à des parties liées	2 956	–	–	–
Souscriptions de parts détenues en fiducie	1 001	–	–	–
Emprunt	18 030	–	–	–
Distributions à payer	–	3 907	–	–
Dettes fournisseurs et charges à payer	–	21 924	–	–
	<u>21 987 \$</u>	<u>56 760 \$</u>	<u>135 221 \$</u>	<u>500 625 \$</u>

iv) Risque environnemental

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

19. Chiffres comparatifs

Les chiffres comparatifs ont été reclassés selon la présentation adoptée pour l'exercice en cours.

20. Événements postérieurs à la date de clôture

La fiducie a acquis des immeubles en Alberta en juillet 2025 et un immeuble en Colombie-Britannique en août 2025.