



EQUITON^{MD}



RAPPORT
TRIMESTRIEL **T3**2024

FIDUCIE DE REVENU RÉSIDENTIEL EQUITON

TABLE DES MATIÈRES

Sur la couverture :
120 Raglan Avenue, Toronto, Ontario

- 1 Renseignements prospectifs
- 2 Lettre du directeur général et de la directrice des finances
- 4 Profil d'entreprise
- 5 Résumé des indicateurs clés de rendement
- 6 Faits marquants de l'activité du T3 2024
 - 7 Aperçu
 - 8 Indicateurs du portefeuille
 - 9 Rendement du fonds
 - 10 Résumé des résultats d'exploitation et des indicateurs clés de rendement
- 12 Résultats opérationnels et financiers
 - 12 Loyers mensuels moyens nets et occupés et taux d'occupation
 - 12 Portefeuille à structure comparable : loyer mensuel moyen net, loyer mensuel moyen occupé et taux d'occupation par région
 - 13 Total des recettes d'exploitation et du revenu net d'exploitation par région – tous les portefeuilles
 - 14 Total des recettes d'exploitation et du revenu net d'exploitation par région – portefeuille à structure comparable
 - 15 Charges d'exploitation
 - 16 Portefeuille de créances
 - 17 Création de valeur
 - 17 Taux de capitalisation par région
 - 17 Écart par rapport au marché
 - 18 Mesures financières non conformes aux IFRS
- 20 Étude de cas : Création de valeur au 470 Scenic Drive
- 21 Acquisitions et cessions
- 22 Détails sur les propriétés
- 31 Risques et incertitudes
- 32 États financiers consolidés

787 Vaughan Road,
Toronto, Ontario





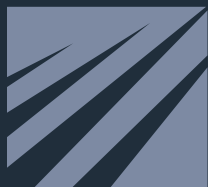
200-230 Denistoun Street
Welland, Ontario

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.



**Jason Roque, directeur
général et fondateur**



LETTRÉ DU DIRECTEUR GÉNÉRAL ET DE LA DIRECTRICE DES FINANCES

La Fiducie de revenu résidentiel Equiton (la fiducie) a entamé le second semestre 2024 en bonne position pour tirer parti des conditions du marché dans un contexte de baisse des taux d'intérêt, notamment en réalisant sa deuxième grande acquisition de logements collectifs de l'année, sa plus importante à ce jour.

Alors que l'optimisme se développe autour de nouvelles opportunités, nous sommes fiers de souligner la résilience continue de la fiducie et de mettre l'accent sur son engagement à réaliser une croissance à long terme face aux récents défis macroéconomiques. Au troisième trimestre de 2024, les porteurs de parts de la catégorie F du régime de réinvestissement des distributions ont obtenu un rendement total de 7,94 % sur 12 mois, contribuant ainsi à un rendement annualisé de 10,92 % depuis la création de la catégorie. La solidité des indicateurs de base du marché continue de stimuler les performances opérationnelles et financières, soutenues par une série de baisses des taux d'intérêt.

Au troisième trimestre de 2024, la Banque du Canada (BdC) a annoncé une deuxième et une troisième réduction consécutives des taux d'intérêt de 25 points de base chacune, consolidant ainsi son cycle anticipé de réduction des taux et apportant une plus grande certitude dans l'environnement macroéconomique. Ces réductions ont été suivies d'une baisse plus importante, de 50 points de base, en octobre, portant le taux directeur à 3,75 %. Les économistes prévoient de nouvelles réductions à l'approche de la nouvelle année. Les efforts de la Banque du Canada pour lutter contre l'inflation annoncent des perspectives positives pour l'immobilier canadien.

La baisse des taux contribuera à revigorer l'économie canadienne à plusieurs niveaux. Selon CBRE, la croissance du PIB réel devrait atteindre un taux annuel normalisé de 2,2 % au cours des cinq prochaines années. Le Canada devrait être en tête des pays du G7 pour ce qui est des principaux indicateurs économiques, notamment la croissance démographique (1,8 % par an) et la croissance de l'emploi (1,4 % par an)¹. La direction prévoit que ces facteurs contribueront à renforcer la demande de logements multifamiliaux, qui a déjà largement dépassé l'offre.

Avec une population en plein essor, une offre nouvelle limitée et des prévisions de croissance des loyers, soulignées par l'augmentation des liquidités suite aux récentes baisses de taux, le paysage immobilier actuel a alimenté l'optimisme des investisseurs dans le secteur de l'immobilier multifamilial. La catégorie est régulièrement considérée comme l'une des plus performantes au cours des 12 prochains mois², les investisseurs institutionnels commençant à déployer activement des capitaux dans cette période de faible concurrence afin de maximiser les rendements à long terme. En effet, le volume des ventes de logements multifamiliaux a grimpé en flèche au troisième trimestre de 2024, grâce à des transactions impliquant de grandes entreprises bien capitalisées.

Dans cet environnement moins concurrentiel, la direction a le plaisir d'annoncer l'acquisition d'un portefeuille de quatre immeubles d'appartements locatifs et de maisons de ville dans les communautés haut de gamme de Forest Hill et de North York à Toronto. Finalisée en septembre, cette acquisition renforce le portefeuille et offre un potentiel d'augmentation des flux de trésorerie. Le prêt associé a été garanti à un taux d'emprunt compétitif de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ce qui soutient la stratégie d'endettement prudente de la fiducie et son engagement en faveur d'une gestion durable de la dette. La fiducie comprend maintenant 41 propriétés réparties dans 18 communautés situées dans deux provinces, avec un portefeuille total de 3 463 unités.

La performance du portefeuille reste solide. Le taux de capitalisation moyen pondéré du portefeuille a augmenté d'environ 46 points de base pour atteindre 4,43 % d'une année sur l'autre. Les taux de capitalisation devraient se réduire à mesure que les effets à retardement de la baisse des taux d'intérêt se font sentir sur les marchés.

La performance opérationnelle des biens antérieurs à la récente acquisition a compensé positivement cette augmentation du taux de capitalisation, démontrant ainsi l'expertise de la direction et sa capacité à gérer avec succès le fonds à travers les différents cycles du marché.

Le portefeuille a généré des augmentations trimestrielles des recettes et des revenus d'exploitation nets de 18,8 % (6,5 M\$) et de 21,0 % (4,1 M\$) d'une année sur l'autre, respectivement.

La croissance des loyers au troisième trimestre de 2024 a été soutenue par la rotation naturelle de 177 appartements (438 depuis le début de l'année) et par l'occupation efficace des logements vacants grâce à un marketing numérique ciblé et aux recommandations des résidents. En conséquence, le taux d'occupation des logements prêts à être loués a terminé le trimestre à 99,3 %, ce qui est supérieur à la moyenne nationale de 96,8 %³.

Dans le cadre de la stratégie de rotation de la fiducie, la direction met en œuvre un vaste programme de rénovation visant à améliorer la fonctionnalité globale et la qualité marchande de chaque suite. Alors que les loyers à structure comparable ont augmenté d'environ 5 % en glissement annuel, le fonds a enregistré une hausse de 6 % des loyers à structure comparable au cours de la même période.

Parallèlement, la fiducie a réalisé des économies de services publics à structure comparable de plus de 350 000 \$ (-11 % par rapport à l'année précédente) grâce à la baisse des coûts du gaz naturel, aux efforts de conservation de l'énergie et aux programmes de compteurs divisionnaires en cours dans l'ensemble du portefeuille.

La capacité démontrée de la fiducie à tirer parti des écarts de loyers par rapport au marché tout en réduisant les coûts témoigne de l'efficacité de son approche de gestion active, qui génère de la valeur par le biais d'efficacité opérationnelles et d'une forte croissance organique. L'écart du portefeuille par rapport au marché reste stable à 35,1 % au 30 septembre, contre 35,8 % au trimestre précédent, conservant ainsi un potentiel de croissance future.

Conformément à l'engagement de la fiducie en matière de pratiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG), la satisfaction des résidents reste une priorité. Afin de mesurer la satisfaction et de guider les initiatives axées sur les résidents, la direction mène régulièrement des enquêtes auprès de tiers à des moments clés de la vie de chaque résident. À la fin du troisième trimestre de 2024, le nombre d'enquêtes collectées avait déjà dépassé le total de l'année précédente. Notamment, les enquêtes d'emménagement ont montré que la satisfaction de nos nouveaux résidents continuait d'augmenter, avec une hausse de 7 %, passant de 4,21/5 en 2022 à 4,50/5.

Pour améliorer encore la satisfaction des résidents dans l'ensemble du portefeuille, les responsables des résidents sur place ont reçu une formation complète sur le service à la clientèle au cours du dernier trimestre. La formation est un élément clé de la gouvernance et des stratégies sociales d'Equiton, avec des séances régulières proposées à la fois en ligne et en personne pour tous les employés, des nouveaux embauchés à l'équipe de direction.

Pour l'avenir, la direction finalise la stratégie de location de Maison Riverain, un projet commun à Ottawa qui ajoutera plus de 1 100 unités locatives au marché local. Les tactiques incluent des suites modèles, des visites virtuelles et un bureau de location dédié. Ottawa continue d'afficher de solides indicateurs de base du marché locatif alors que la fiducie se prépare à lancer l'occupation au début ou au milieu de l'année 2025.

La fiducie a fait preuve d'une résilience exceptionnelle dans les conditions de marché difficiles du début de l'année 2024, en réalisant de solides performances et des acquisitions qui stimuleront la croissance pour les années à venir. Les investisseurs étant de plus en plus convaincus que la Banque du Canada poursuivra ses réductions de taux au-delà de sa dernière réunion de l'année, nous sommes confiants dans le fait que nous entrons dans une période d'amélioration des conditions de marché et d'emprunt. La direction explore activement les marchés robustes de l'Ontario et de l'Ouest canadien afin d'élargir son portefeuille diversifié avec des actifs stratégiques et continuera à se concentrer sur le développement d'une croissance organique durable. Nous sommes convaincus que le trimestre et l'année à venir offriront de nouvelles occasions de créer de la valeur pour les résidents et les investisseurs.

¹ Aperçu du marché canadien de CBRE pour septembre 2024, préparé pour la fiducie

² <https://www.altusgroup.com/insights/top-takeaways-canada-cre-industry-survey-q3-2024/>

³ Rapport Yardi Canadian National Multifamily, T4 2024



La direction est heureuse d'annoncer l'acquisition d'un portefeuille de quatre immeubles dans les quartiers haut de gamme de Forest Hill et North York à Toronto.



Helen Hurlbut, présidente et directrice des finances/cofondatrice



PROFIL D'ENTREPRISE

Créée en 2015, Equiton est devenue un leader dans le domaine des investissements privés. Notre croissance remarquable est le résultat de l'expertise de notre équipe de direction dans le secteur et de sa capacité à générer des richesses à long terme par le biais d'investissements immobiliers. Nous savons que trouver les bonnes occasions demande du temps, de l'expérience et de la discipline. Notre stratégie est toujours tournée vers l'avenir et consiste à anticiper les tendances et à adapter notre approche pour renforcer notre position sur le marché. Nous nous efforçons de tirer parti des occasions de création de valeur et de constituer le portefeuille le plus solide possible pour nos investisseurs. Nous créons de la valeur en investissant dans l'immobilier et en exploitant les occasions d'amélioration, d'optimisation et de réaménagement. Chez Equiton, nous nous efforçons de rendre les investissements immobiliers privés plus accessibles à tous les Canadiens, en encourageant le principe selon lequel tout le monde devrait avoir la possibilité de développer son patrimoine.



RÉSUMÉ DES INDICATEURS CLÉS DE RENDEMENT

Le troisième trimestre de 2024 a produit des performances et une croissance solides pour les porteurs de parts et de fortes augmentations de la majorité de nos indicateurs clés de rendement.

Les résultats financiers des opérations et la situation financière qui suivent, pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2024 et les périodes comparables de l'exercice précédent, doivent être lus conjointement avec les états financiers de la fiducie datés du 14 novembre 2024, pour la période de six mois terminée le 30 septembre 2024.

En date du 30 septembre	T3 2024	T3 2023
RENDEMENT DU PORTEFEUILLE		
Occupation globale du portefeuille ⁽¹⁾	99,3 %	99,2 %
Loyer mensuel moyen net ⁽²⁾	1 547 \$	1 490 \$
Loyer mensuel moyen occupé ⁽²⁾	1 529 \$	1 478 \$
Loyers de marché mensuels – fin de trimestre	2 104 \$	1 952 \$
Produits d'exploitation	41,3 M\$	34,7 M\$
Revenu net d'exploitation	23,6 M\$	19,5 M\$
Marge du revenu net d'exploitation (%)	57,2 %	56,2 %
ACTIFS SOUS GESTION		
	1 202 M\$	903 M\$
Croissance des actifs sous gestion – d'une année sur l'autre	33,0 %	15,8 %
Croissance des revenus opérationnels – d'une année sur l'autre	18,8 %	40,8 %
Croissance du revenu net d'exploitation – d'une année sur l'autre	21,0 %	36,5 %
MESURES FINANCIÈRES ⁽³⁾		
	30 septembre 2024	31 décembre 2023
Dette hypothécaire par rapport à la valeur comptable brute ⁽⁴⁾	50,0 %	45,9 %
Taux d'intérêt hypothécaire moyen pondéré ⁽⁴⁾	3,33 %	3,06 %
Durée moyenne restante pondérée des prêts hypothécaires (années) ⁽⁴⁾	7,26	6,55
Couverture du service de la dette (fois) ^{(4) (5)}	1,59	1,44
Couverture des intérêts (fois) ^{(4) (5)}	2,50	2,27
Écart de revenus par rapport au marché	35,1 %	31,1 %

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

(2) Montants trimestriels moyens au 30 septembre.

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

(4) Comprend un prêt hypothécaire de 10 ans assuré par la SCHL pour l'acquisition du portefeuille de Welland selon la feuille de modalités de prêt et exclut la ligne de crédit TD et la propriété en construction, Maison Riverain; en incluant ces lignes, le ratio prêt-valeur est de 50,98 %.

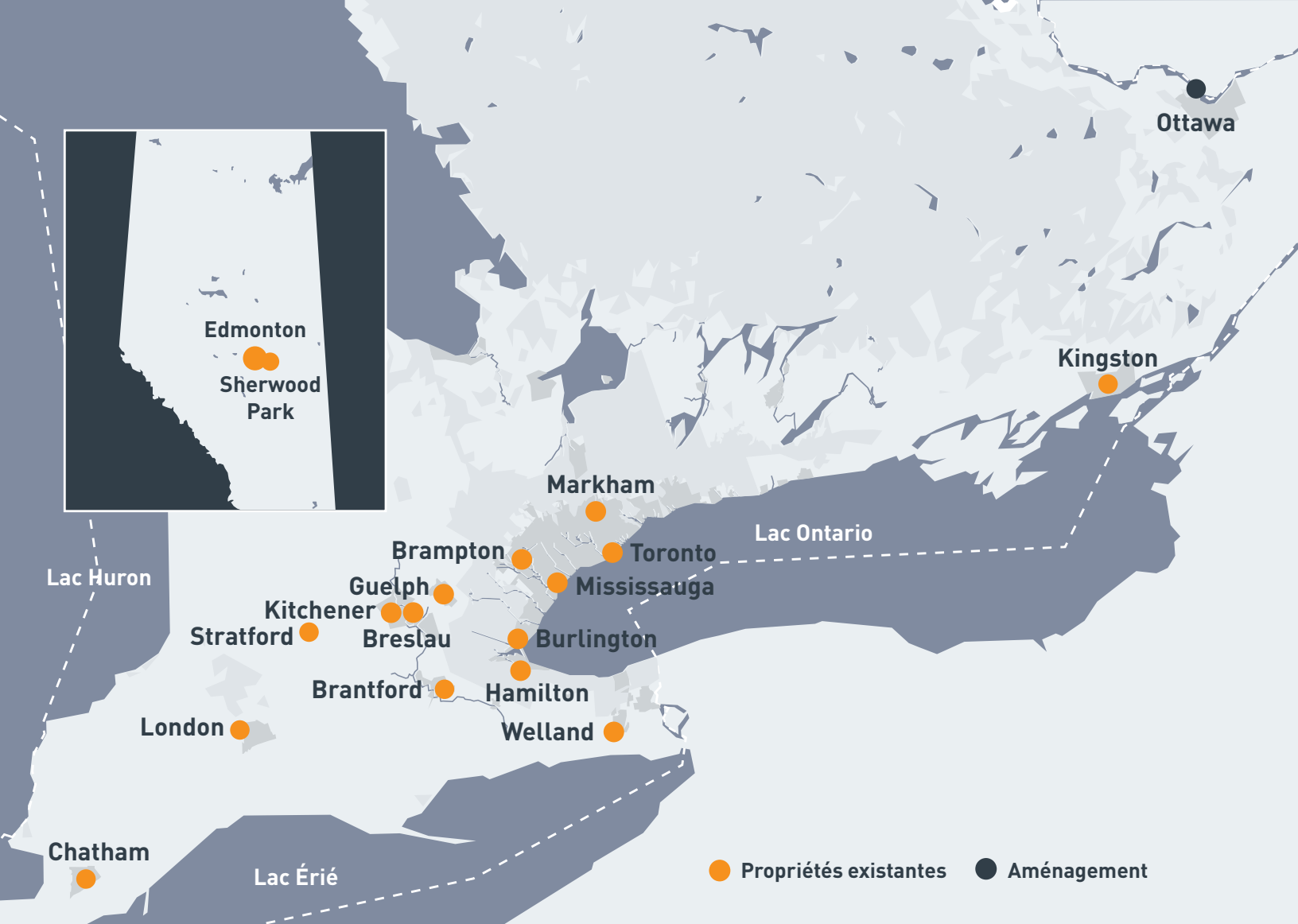
(5) Selon 12 mois continus.



T3 2024

FAITS MARQUANTS DE L'ACTIVITÉ





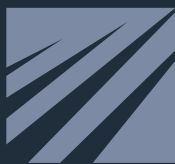
3 463 UNITÉS DE PORTEFEUILLE



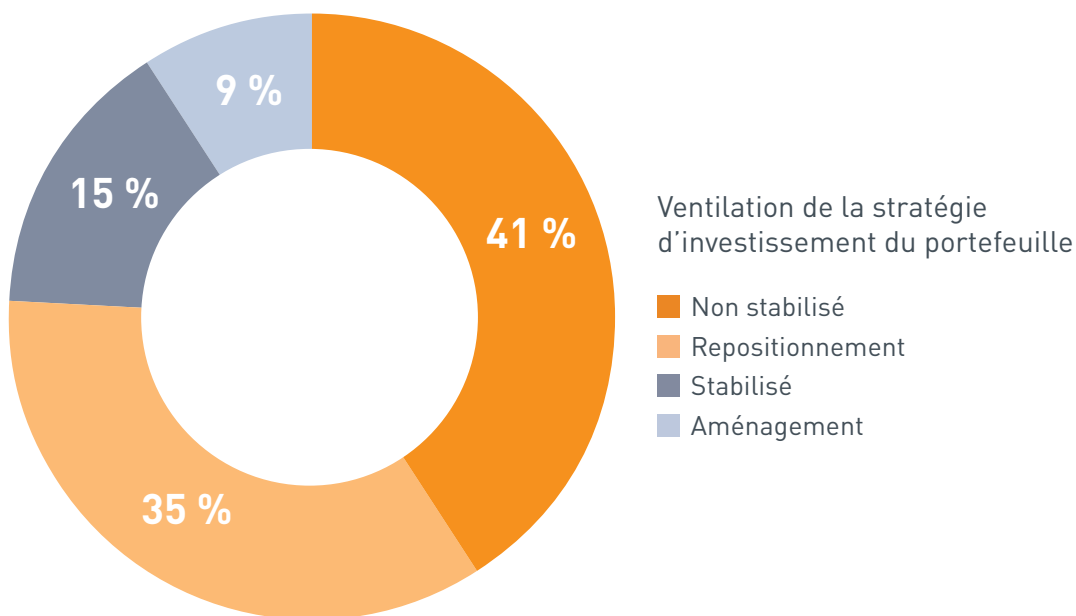
41 PROPRIÉTÉS



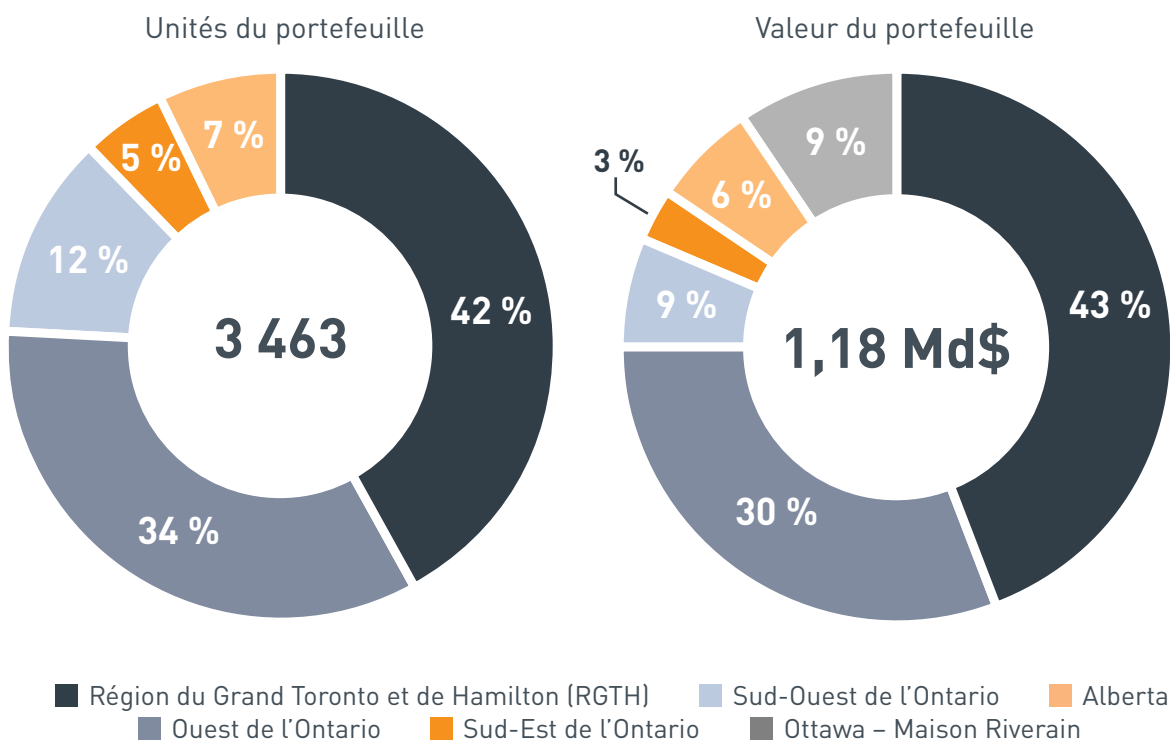
18 COMMUNAUTÉS

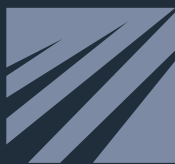


Composition du portefeuille par stratégie d'investissement



Composition du portefeuille par région

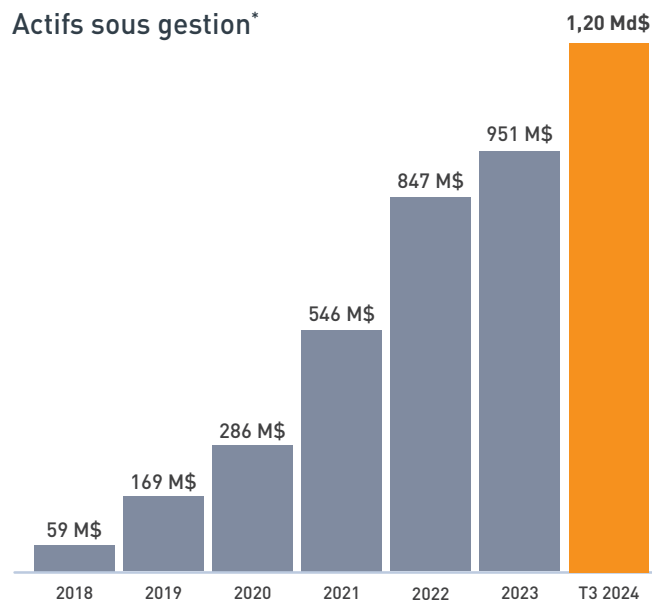




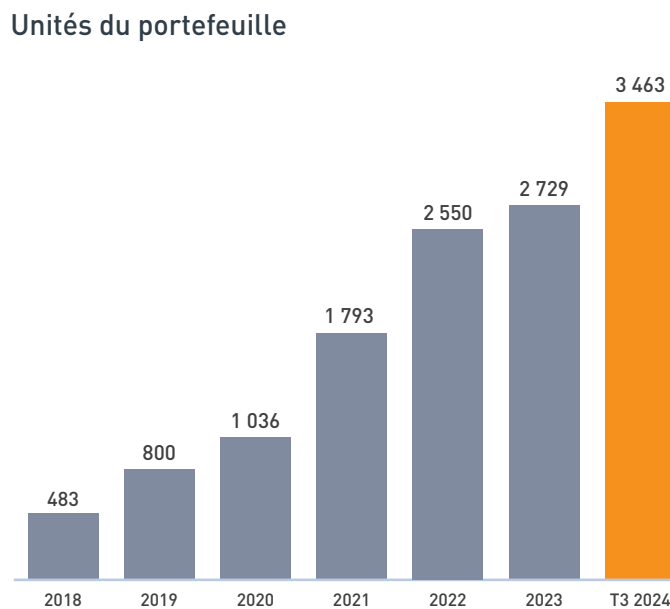
RENDEMENT DU FONDS

En date du 30 septembre 2024

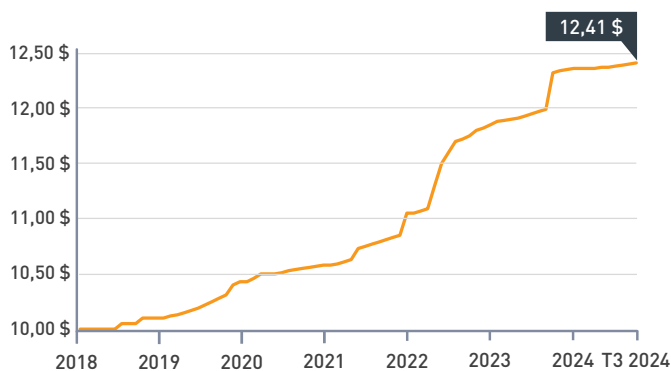
Actifs sous gestion*



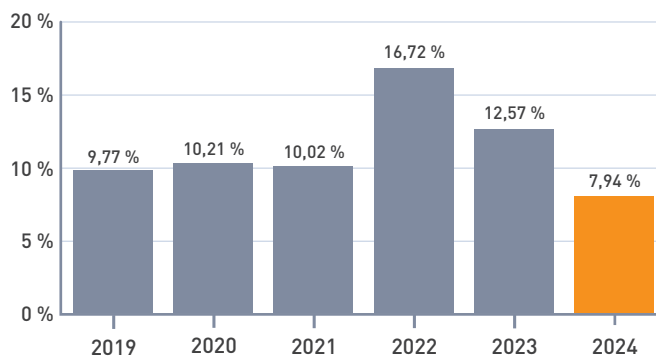
Unités du portefeuille



Croissance du prix unitaire

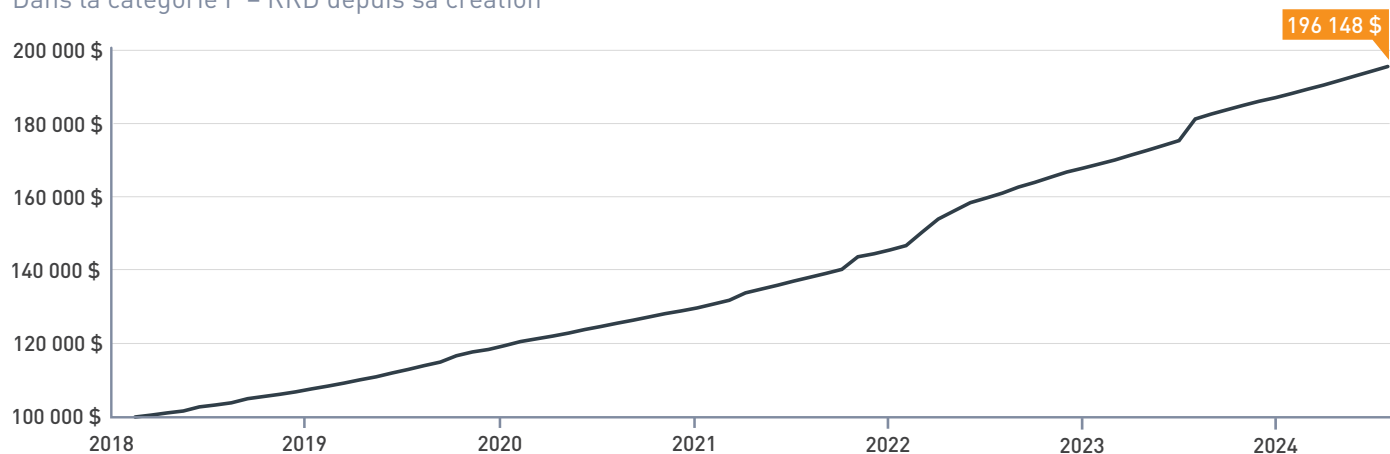


Rendements de suivi sur douze mois – catégorie F – RRD (En date du 30 septembre)



Investissement de 100 000 \$

Dans la catégorie F – RRD depuis sa création



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



RÉSUMÉ DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION ET DES INDICATEURS CLÉS DE RENDEMENT DU T3 2024

Transactions et événements clés

- Les actifs sous gestion de la fiducie ont augmenté de 33,0 % par rapport au troisième trimestre de 2023 pour atteindre 1 202 millions de dollars, avec une croissance du revenu net d'exploitation de 21,0 % pour atteindre 23,6 millions de dollars au cours de la même période.
- Au cours du trimestre, la fiducie a acquis stratégiquement trois propriétés (quatre immeubles) à Toronto pour un prix d'achat de 130 millions de dollars, excluant les coûts de transaction, avec une juste valeur de 139 millions de dollars. L'acquisition a porté le portefeuille de biens immobiliers productifs à 3 463 unités. Depuis le début de l'année, la fiducie a ajouté sept propriétés, représentant 734 unités résidentielles supplémentaires et une juste valeur de 219 millions de dollars.
- La juste valeur du portefeuille productif total a augmenté de 15,23 % à 1 075 millions de dollars au cours du trimestre en raison de l'activité transactionnelle et des gains opérationnels, qui ont été légèrement compensés par l'évolution du marché dans le taux de capitalisation moyen du portefeuille à 4,43 %, soit une augmentation d'environ 9 points de base par rapport au trimestre précédent.
- Au 30 septembre 2024, la part de la fiducie dans les coûts du projet de développement de la Maison Riverain s'élevait à 107,4 millions de dollars [80,9 millions de dollars au 31 décembre 2023], avec un investissement en actions de 41,3 millions de dollars [45,2 millions de dollars au 31 décembre 2023].
- La fiducie a poursuivi sa mobilisation positive de capitaux, augmentant le nombre de ses parts à 56,4 millions [46,3 millions au 31 décembre 2023], et disposait d'une position de trésorerie de 14,9 millions de dollars au 30 septembre 2024, disponible pour le déploiement.
- Grâce à l'activité d'acquisition au cours du trimestre, la fiducie a obtenu un prêt hypothécaire de 96 millions de dollars sur 10 ans à un taux d'intérêt de 4 %. Après la fin de la période, une hypothèque existante aux 65 et 75 Paisley Boulevard, Mississauga (Ontario), a été refinancée pour un terme de cinq ans à 3,46 %, réduisant le taux d'intérêt sur le prêt de près de 50 %, ce qui a permis à la fiducie d'économiser 3,3 millions de dollars en capital. Les deux prêts hypothécaires étaient assurés par la SCHL.

Des résultats d'exploitation et des bilans solides

- La fiducie a obtenu de solides résultats financiers et opérationnels grâce à une location et une gestion actives, et a bénéficié de la poursuite des baisses de taux de la Banque du Canada au cours du trimestre, qui semblent avoir stabilisé l'inflation. Les effets positifs de la baisse des taux d'intérêt se répercuteront sur l'activité transactionnelle et, en fin de compte, sur les taux de capitalisation, qui

ont également commencé à se normaliser. Bien que l'accélération de la croissance des loyers ait semblé ralentir au cours du trimestre, en particulier dans la région du Grand Toronto, l'écart continu entre l'offre et la demande de logements, l'environnement de développement difficile, les faibles taux d'inoccupation et la croissance continue de la population ont constitué des fondamentaux solides pour le secteur multifamilial. En outre, l'écart du portefeuille par rapport au marché doit sa résilience à une combinaison stratégique d'emplacements attrayants, d'un éventail diversifié de locataires et de la qualité de vie générale dans les propriétés d'Equiton. Le taux d'occupation élevé et constant et notre programme de rénovation d'unités à valeur ajoutée placent la fiducie en position de croissance future. L'écart du portefeuille de la fiducie par rapport au marché, qui est supérieur à 35 %, lui permettra d'absorber toute fluctuation à court terme des loyers du marché et de continuer à accroître ses revenus.

- Le taux d'occupation des unités prêtes à être louées était de 99,3 % au troisième trimestre de l'année 2024, contre 99,2 % au troisième trimestre de l'année 2023. Le taux d'occupation de la fiducie reste supérieur à la moyenne nationale, qui a diminué de 20 points de base ce trimestre pour atteindre 96,8 % au troisième trimestre de 2024.
- Les revenus globaux ont continué de croître, en hausse de 18,8 % d'une année sur l'autre, avec une croissance des revenus à structure comparable et du revenu net d'exploitation de 7,6 % et 10,3 %, respectivement, au cours de la même période. L'acquisition du portefeuille de 346 unités à Toronto devrait ajouter des revenus annuels et un revenu net d'exploitation d'environ 8,4 millions de dollars et 5,8 millions de dollars, respectivement.
- L'écart entre les recettes et le marché était de 35,1 % en date du 30 septembre 2024, contre 31,1 % en date du 31 décembre 2023. L'écart par rapport au marché s'est creusé, les loyers du marché continuant à augmenter dans l'ensemble du portefeuille (+ 5,7 % depuis le début de l'année). La direction continue de combler l'écart avec le marché grâce à la rotation naturelle, avec 14,1 % du portefeuille qui s'est renouvelé au cours des neuf premiers mois de l'année 2024, tout en enregistrant en moyenne une hausse d'environ 327 \$ par contrat de location.
- La marge du revenu net d'exploitation à structure comparable s'est élevée à 57,6 % au troisième trimestre de l'année 2024, contre 56,2 % au troisième trimestre de l'année 2023. L'amélioration de la marge d'exploitation est principalement due à l'augmentation des revenus provenant des activités de location et à la réalisation d'économies sur les dépenses de services publics grâce à l'utilisation accrue de programmes de compteurs divisionnaires dans divers biens immobiliers, à des dépenses d'investissement stratégiques et à la baisse du prix du gaz naturel.

- Le taux de recouvrement des loyers est resté élevé, à environ 99 %, au cours des trois premiers trimestres de 2024.
- La fiducie a maintenu une forte liquidité avec un solde de trésorerie de 14,9 millions de dollars et une capacité d'emprunt par le biais d'une ligne de crédit. En date du 30 septembre 2024, la fiducie disposait d'une capacité disponible de 22 millions de dollars sur la ligne de crédit, ce qui lui procure les liquidités nécessaires à sa croissance future.
- La fiducie a adopté une stratégie à long terme prudente en matière d'endettement, ce qui lui a permis de générer des flux de trésorerie suffisants pour le service de sa dette et pour atténuer les fluctuations des taux d'intérêt. La fiducie

continue de maintenir des ratios de couverture du service de la dette et des intérêts sains de 1,59 fois et 2,50 fois, respectivement, au 30 septembre 2024. Le portefeuille de prêts hypothécaires affiche un taux d'intérêt moyen de 3,33 %, ce qui est bien inférieur aux taux actuels des prêts hypothécaires conventionnels.

- Des dépenses d'investissement de 4,1 millions de dollars ont été engagées au cours du trimestre et de 12,0 millions de dollars depuis le début de l'année, comprenant des projets d'amélioration des immobilisations (1,0 million de dollars au cours du trimestre et 4,9 millions de dollars depuis le début de l'année) et des rénovations d'unités (3,1 millions de dollars au cours du trimestre et 7,1 millions de dollars depuis le début de l'année).

INDICATEURS CLÉS DE RENDEMENT

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

Occupation

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

Loyer mensuel moyen net

Notre équipe de professionnels surveille les marchés et rajuste régulièrement les loyers dans l'ensemble du portefeuille afin d'obtenir le loyer mensuel moyen net le plus élevé possible. Les loyers de marché ont continué à augmenter au cours du trimestre et sont en hausse de 3,3 % au troisième trimestre de 2024 et de 7,8 % par rapport au troisième trimestre de 2023. Sur la base des conditions actuelles du marché, la direction prévoit que les augmentations du loyer mensuel moyen net continueront à fournir des augmentations durables des revenus d'une année sur l'autre.

Revenu net d'exploitation

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

Ratios de levier et durées

Le risque de volatilité a été géré en fixant les taux d'intérêt les plus bas possibles pour les prêts hypothécaires à long terme, tout en atténuant le risque de refinancement par une gestion prudente de la durée moyenne du portefeuille et un échelonnement des dates d'échéance. Le taux hypothécaire moyen pondéré de la fiducie a légèrement augmenté avec les

nouveaux emprunts par rapport au deuxième trimestre de 2024, mais reste à un taux favorable de 3,33 %. La direction continuera à respecter des objectifs stricts en matière de couverture du service de la dette et de ratio de couverture des intérêts.

Croissance du portefeuille

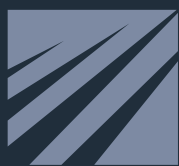
L'objectif de la direction est de continuer à rechercher des occasions d'acquisition relatives afin d'accroître la croissance opérationnelle de la fiducie et de diversifier le portefeuille sur les plans démographique et géographique.

Recouvrement des loyers

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

Revenus locatifs

Les loyers mensuels à structure comparable moyens occupés par unité du portefeuille total ont augmenté de 6 % pour atteindre 1 593 \$ au troisième trimestre de 2024, contre 1 509 \$ au troisième trimestre de 2023. L'écart du portefeuille par rapport au marché et les propriétés bien situées offrent des opportunités continues de croissance organique des revenus locatifs. En plus du programme de location actif, la direction continue de demander des augmentations de loyer supérieures à la norme pour un certain nombre d'immeubles du portefeuille lorsqu'elle effectue des travaux d'amélioration de ces immeubles.



RÉSULTATS OPÉRATIONNELS ET FINANCIERS

Loyers mensuels moyens nets et occupés et taux d'occupation

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

En date du 30 septembre	Loyer mensuel moyen net			Loyer mensuel moyen occupé			% d'occupation		
	T3 2024 (\$)	T3 2023 (\$)	% de changement	T3 2024 (\$)	T3 2023 (\$)	% de changement	T3 2024	T3 2023	% de changement
Ontario									
RGTH	1 576	1 461	7,9	1 562	1 447	8,0	99,8	98,9	0,9
Ouest	1 595	1 620	(1,5)	1 573	1 611	(2,4)	99,2	99,7	(0,5)
Sud-Ouest	1 371	1 329	3,2	1 344	1 319	1,9	98,5	99,0	(0,5)
Sud-Est	1 278	1 170	9,3	1 250	1 148	8,9	98,2	98,8	(0,6)
Total pour l'Ontario	1 534 \$	1 474 \$	4,1 %	1 514 \$	1 462 \$	3,5 %	99,3 %	99,2 %	0,2 %
Alberta	1 692 \$	1 627 \$	4,0 %	1 687 \$	1 622 \$	4,0 %	98,8 %	99,6 %	(0,8 %)
Total du portefeuille	1 547 \$	1 490 \$	3,9 %	1 529 \$	1 478 \$	3,4 %	99,3 %	99,2 %	0,1 %

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

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

En date du 30 septembre	Loyer mensuel moyen net			Loyer mensuel moyen occupé			% d'occupation		
	T3 2024 (\$)	T3 2023 (\$)	% de changement	T3 2024 (\$)	T3 2023 (\$)	% de changement	T3 2024	T3 2023	% de changement
Ontario									
RGTH	1 552	1 461	6,3	1 539	1 447	6,4	99,7	98,9	0,8
Ouest	1 726	1 620	6,5	1 710	1 611	6,2	99,0	99,7	(0,7)
Sud-Ouest	1 416	1 329	6,6	1 393	1 319	5,6	97,6	99,0	(1,4)
Sud-Est	1 278	1 170	9,3	1 250	1 148	8,9	98,2	98,8	(0,6)
Total pour l'Ontario	1 571 \$	1 474 \$	6,6 %	1 554 \$	1 462 \$	6,3 %	99,1 %	99,2 %	0,0 %
Alberta	1 692 \$	1 627 \$	4,0 %	1 687 \$	1 622 \$	4,0 %	98,8 %	99,6 %	(0,8 %)
Portefeuille à structure comparable	1 583 \$	1 490 \$	6,3 %	1 568 \$	1 478 \$	6,1 %	99,1 %	99,2 %	(0,1 %)

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

L'activité transactionnelle et la performance opérationnelle solide du portefeuille depuis le début de l'année ont entraîné une croissance des revenus d'exploitation et du revenu net d'exploitation de 18,8 % et 21,0 % par rapport à la même période de l'année précédente. Les propriétés supplémentaires ont contribué à hauteur de 3,9 millions de dollars en revenus d'exploitation et de 2,1 millions de dollars en revenu net d'exploitation au portefeuille total depuis le début de l'année.

Total des recettes d'exploitation par région

En date du 30 septembre	T3 2024		T3 2023		% de croissance
	Revenu (\$)	Revenu (%)	Revenu (\$)	Revenu (%)	
Ontario					
RGTH	16 155 172	39,0	14 558 147	42,0	11,0
Ouest	13 970 626	34,0	11 107 578	32,0	25,8
Sud-Ouest	5 007 864	12,0	3 506 377	10,0	42,8
Sud-Est	1 984 252	5,0	1 784 273	5,0	11,2
Total pour l'Ontario	37 117 914 \$	90,0 %	30 956 376 \$	89,0 %	19,9 %
Alberta	4 135 834 \$	10,0 %	3 783 473 \$	11,0 %	9,3 %
Total du portefeuille	41 253 748 \$	100,0 %	34 739 848 \$	100,0 %	18,8 %

Revenu net d'exploitation par région

En date du 30 septembre	T3 2024			T3 2023			Croissance du revenu net d'exploitation (%)
	Revenu net d'exploitation (\$)	Revenu net d'exploitation (%)	Marge du revenu net d'exploitation (%)	Revenu net d'exploitation (\$)	Revenu net d'exploitation (%)	Marge du revenu net d'exploitation (%)	
Ontario							
RGTH	9 257 244	39,0	57,3	7 849 544	40,0	54,8	17,9
Ouest	8 469 155	36,0	60,6	6 951 915	36,0	62,9	21,8
Sud-Ouest	2 577 743	11,0	51,5	1 969 203	10,0	56,2	30,9
Sud-Est	961 943	4,0	48,5	806 324	4,0	44,9	19,3
Total pour l'Ontario	21 266 085 \$	90,0 %	57,3 %	17 576 985 \$	90,0 %	57,3 %	21,0 %
Alberta	2 351 442 \$	10,0 %	56,9 %	1 945 670 \$	10,0 %	51,4 %	20,9 %
Total du portefeuille	23 617 527 \$	100,0 %	57,2 %	19 522 656 \$	100,0 %	56,6 %	21,0 %

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

Les recettes d'exploitation du portefeuille à structure comparable ont augmenté de 7,6 % d'une année sur l'autre, tandis que le revenu net d'exploitation a augmenté de 10,3 % au cours de la même période, en raison de l'augmentation des loyers du marché attribuable à la rotation naturelle et à l'amélioration de la marge d'exploitation. La marge du revenu net d'exploitation pour le portefeuille à structure comparable au troisième trimestre de 2024 a été de 57,6 % contre 56,2 % au troisième trimestre de 2023.

Recettes d'exploitation à structure comparable par région

En date du 30 septembre	T3 2024		T3 2023		% de croissance
	Revenu (\$)	Revenu (%)	Revenu (\$)	Revenu (%)	
Ontario					
RGTH	15 876 065	43,0	14 558 147	42,0	9,1
Ouest	11 697 449	31,0	11 107 578	32,0	5,3
Sud-Ouest	3 695 845	10,0	3 506 377	10,0	5,4
Sud-Est	1 984 252	5,0	1 784 273	5,0	11,2
Total pour l'Ontario	33 253 611 \$	89,0 %	30 956 376 \$	89,0 %	7,4 %
Alberta	4 135 834 \$	11,0 %	3 783 473 \$	11,0 %	9,3 %
Total du portefeuille	37 389 445 \$	100,0 %	34 739 848 \$	100,0 %	7,6 %

Revenu net d'exploitation à structure comparable par région

En date du 30 septembre	T3 2024			T3 2023			Croissance du revenu net d'exploitation (%)
	Revenu net d'exploitation (\$)	Revenu net d'exploitation (%)	Marge du revenu net d'exploitation (%)	Revenu net d'exploitation (\$)	Revenu net d'exploitation (%)	Marge du revenu net d'exploitation (%)	
Ontario							
RGTH	9 030 141	42,0	56,9	7 849 544	40,0	53,9	15,0
Ouest	7 229 467	34,0	61,8	6 951 915	36,0	62,6	4,0
Sud-Ouest	1 964 989	9,0	53,2	1 969 203	10,0	56,2	[0,2]
Sud-Est	961 942	4,0	48,5	806 324	4,0	45,2	19,3
Total pour l'Ontario	19 186 539 \$	89,0 %	57,7 %	17 576 985 \$	90,0 %	56,8 %	9,2 %
Alberta	2 351 443 \$	11,0 %	56,9 %	1 945 671 \$	10,0 %	51,4 %	20,9 %
Total du portefeuille	21 537 982 \$	100,0 %	57,6 %	19 522 657 \$	100,0 %	56,2 %	10,3 %

Charges d'exploitation

Impôts fonciers

Le portefeuille a connu une légère augmentation des impôts fonciers, les municipalités ayant ajusté leurs taux annuels d'imposition foncière au cours de l'année 2024. La direction continue d'examiner les évaluations annuelles et a obtenu plusieurs réductions d'impôts fonciers grâce à des recours. La fiducie a réalisé des économies d'impôt foncier de 53 000 \$ depuis le début de l'année grâce à la révision des évaluations.

Services publics

Les coûts des services publics du portefeuille peuvent être très variables d'une année à l'autre, en fonction de la consommation d'énergie et des tarifs du marché. Dans l'ensemble, les dépenses de services publics ont diminué depuis le début de l'année par rapport au troisième trimestre de 2023, le portefeuille ayant eu des dépenses en gaz et en électricité plus faibles, avec une diminution d'une année sur l'autre de 23 % et 13 % à structure comparable, respectivement. La fiducie a bénéficié des réductions des tarifs du marché, en particulier pour le gaz naturel, et de la mise en œuvre stratégique par la direction d'initiatives d'économie d'énergie, y compris des programmes de compteurs divisionnaires visant à augmenter les recouvrements des services publics. D'une année sur l'autre, les services publics nets à structure comparable ont diminué de 11 % ou 356 000 \$ et les recouvrements de services publics ont augmenté de 10,9 % ou 50 000 \$. Le tableau ci-dessous présente le coût net des services publics par type pour le portefeuille.

En date du 30 septembre	Services publics nets*			Structure comparable – services publics nets*		
	T3 2024 (\$)	T3 2023 (\$)	Écart (%)	T3 2024 (\$)	T3 2023 (\$)	Écart (%)
Électricité	1 091 838	1 174 211	(7)	1 026 574	1 174 211	(13)
Gaz naturel	852 647	985 191	(13)	762 033	985 191	(23)
Eau	1 358 377	1 202 290	13	1 217 253	1 202 290	1
	3 302 862 \$	3 361 692 \$	(2 %)	3 005 860 \$	3 361 692 \$	(11 %)

* Net des recouvrements des services publics

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

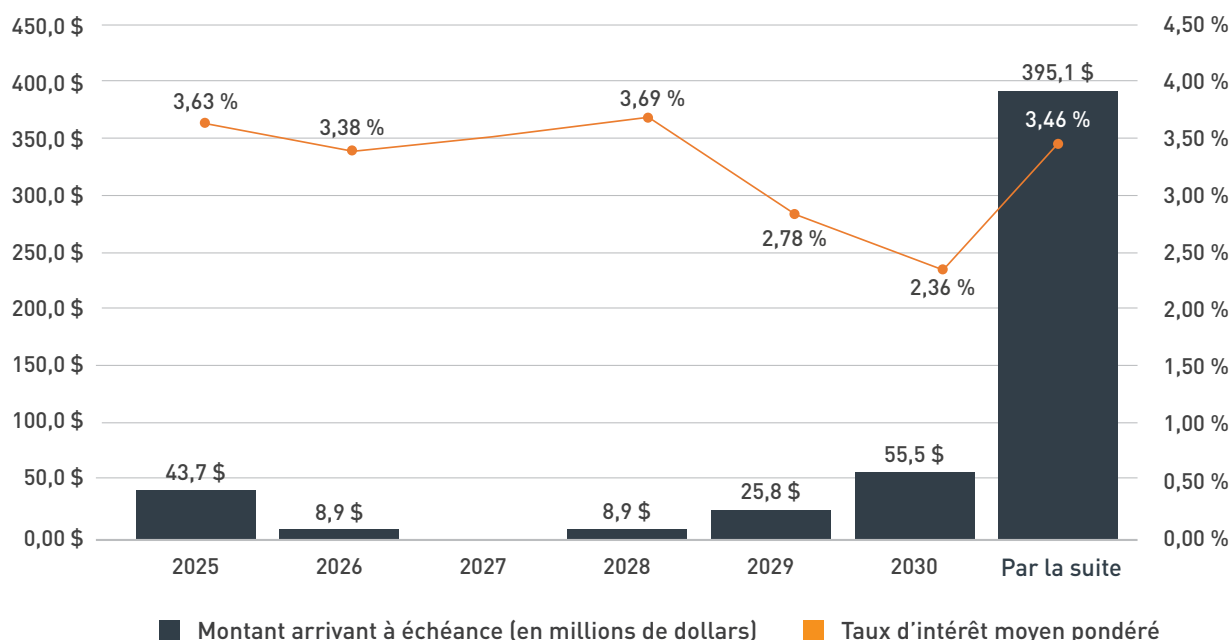
Autres charges d'exploitation

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

Portefeuille des créances

Le portefeuille de prêts de la fiducie se compose de prêts hypothécaires à long terme à taux fixe garantis par des biens immobiliers individuels et d'une ligne de crédit d'exploitation. Le portefeuille de prêts hypothécaires est diversifié entre différents établissements de crédit et comporte des dates d'échéance échelonnées sur le long terme afin de gérer le risque de taux d'intérêt. Le taux d'intérêt hypothécaire moyen pondéré en date du 30 septembre 2024 était de 3,33 % et la durée moyenne pondérée restant à courir était de 7,26 ans. Vous trouverez ci-dessous une analyse des échéances des prêts hypothécaires au cours des cinq prochaines années et au-delà.

Échéance des hypothèques sur les biens immobiliers productifs par année



96,2 M\$ Nouveaux financements
obtenus au T3 de 2024

93 % Dette hypothécaire
assurée par la SCHL



Création de valeur

Chez Equiton, nous privilégions la maximisation organique de la valeur du portefeuille en améliorant l'efficacité opérationnelle grâce à des stratégies de gestion des revenus, en réduisant les dépenses et en acquérant des biens immobiliers à un prix inférieur à celui du marché. L'augmentation de 0,55 % de la juste valeur du portefeuille au troisième trimestre de 2024 par rapport au deuxième trimestre de 2024 résulte de l'optimisation des revenus et de la gestion stratégique, qui ont été compensées par une augmentation des taux de capitalisation et de l'activité transactionnelle induite par le marché. Le taux de capitalisation moyen pondéré du portefeuille a augmenté de 9 points de base au cours de la période. La juste valeur du portefeuille total a diminué d'environ 0,2 % en glissement annuel, les gains d'exploitation ayant compensé l'appréciation du taux de capitalisation moyen pondéré du portefeuille d'environ 46 points de base. Au cours du dernier trimestre, les taux de capitalisation ont commencé à se stabiliser sur la plupart des marchés à la suite du cycle de réduction des taux d'intérêt de la Banque du Canada.

	T3 2024	T3 2023
Augmentation/(diminution) de la valeur depuis le début de l'année	12 608 244 \$	31 540 250 \$
Changement dû à des gains opérationnels	100 %	100 %
Changement dû au taux de capitalisation	0 %	0 %

Taux de capitalisation par région

	Taux de capitalisation moyen pondéré
Alberta	5,18 %
RGTH	4,15 %
Sud-Est de l'Ontario	5,03 %
Sud-Ouest de l'Ontario	4,73 %
Ouest de l'Ontario	4,56 %

Écart par rapport au marché

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

	T3 2024	T3 2023
En date du 30 septembre	% de l'écart par rapport au marché	% de l'écart par rapport au marché
Ontario		
RGTH	39,5	39,7
Ouest	36,2	23,7
Sud-Ouest	36,5	33,6
Sud-Est	32,6	38,8
Total pour l'Ontario	37,6 %	33,3 %
Alberta	10,4 %	2,4 %
Total du portefeuille	35,1 %	29,8 %

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.



433 King Street, London, Ontario

ÉTUDE DE CAS : CRÉATION DE VALEUR AU 470 SCENIC DRIVE

Au quatrième trimestre de 2023, la fiducie a acquis le 470 Scenic Drive, un immeuble de 115 suites à London, en Ontario, pour 21,5 millions de dollars, conformément à la stratégie d'investissement à valeur ajoutée de la fiducie. Située sur un grand terrain isolé, cette propriété offre aux résidents un environnement paisible et privé tout en conservant un accès facile au centre-ville de London. Au moment de l'acquisition, le bien présentait un écart de loyer de 59 % par rapport au marché, ce qui représentait une opportunité de valeur ajoutée substantielle. À la fin du troisième trimestre de l'année 2024, des rénovations avaient été effectuées dans 18 suites ayant fait l'objet d'une rotation naturelle, ce qui a permis d'augmenter les revenus de ces unités de 43 % et d'obtenir une augmentation globale de 8,9 % des loyers en place dans l'ensemble de la propriété. Les efforts considérables déployés en matière de location au cours de la première année ont permis de réduire l'écart entre les loyers et le marché à 49 %, ce qui place la propriété dans une position propice à la poursuite de la croissance des revenus et au maintien d'un potentiel d'augmentation.

Nombre de rotations	Croissance du chiffre d'affaires	Estimation de la création de valeur
18 (16 %)	43 %	2,8 M\$ ou 12 %

Opportunité de création de valeur accrue :

La direction a identifié une opportunité d'optimiser la valeur de trois appartements terrasses de trois chambres à coucher en incorporant des rénovations haut de gamme pour ces unités de qualité supérieure. Ces améliorations témoignent de l'esprit d'entreprise d'Equiton et de son approche institutionnelle de la création de valeur :

- **Ajout d'une deuxième salle de bains complète :** En transformant la salle de bains existante, composée de deux pièces, en une salle de bains complète avec une douche debout, les suites gagneront en fonctionnalité, ce qui est très intéressant pour les familles ou les résidents qui partagent l'espace.
- **Installation d'une buanderie dans l'appartement :** L'installation d'une buanderie dans ces appartements terrasses constitue une amélioration essentielle de la commodité qui contribue à la fois au style de vie et à l'attrait pour les résidents potentiels.
- **Améliorations de la terrasse :** Les appartements terrasses se démarquent par les terrasses spacieuses offrant une vue panoramique sur les parcs. La rénovation de ces terrasses renforcera l'attrait et l'exclusivité de ces suites du dernier étage, les positionnant comme les unités les plus recherchées de l'immeuble.

Ces rénovations, actuellement achevées dans une unité et prévues dans les deux autres, amélioreront la fonctionnalité, la commodité et la qualité marchande des suites. Cela reflète l'engagement de la direction à ajouter de la valeur grâce à des améliorations réfléchies et personnalisées qui améliorent la satisfaction des résidents tout en maximisant le potentiel de revenus.

Indicateurs

	Augmentation du loyer mensuel moyen	Estimation de la valeur créée	Rendement du capital investi
Rénovation à valeur ajoutée	44,8 %	570 000 \$	2,7 fois
Rénovation approfondie	60,5 %	770 000 \$	3,3 fois





ACQUISITIONS ET CESSIONS

DU T3 2024

ACQUISITIONS



Toronto, Ontario

Toronto Core

Date d'acquisition : Septembre 2024

120 et 130 Raglan Avenue

1862 Bathurst Street

4190 Bathurst Street

Décompte des unités

	Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
120 et 130 Raglan Avenue	3	145	43	0	0	191
1862 Bathurst Street	12	27	34	2	0	75
4190 Bathurst Street	0	53	27	0	0	80

L'acquisition de Toronto Core se compose de trois immeubles d'habitation de moyenne hauteur et d'un ensemble de maisons en rangée de trois étages, soit 346 logements et 267 places de stationnement. Chaque établissement offre des commodités différentes. Les 120 et 130 Raglan Avenue et le 1862 Bathurst Street sont situés à Forest Hill, l'un des quartiers les plus prestigieux et les plus accueillants pour les familles de Toronto. Le 4190 Bathurst Street est idéalement situé à North York, à proximité d'un arrêt d'autobus de la TTC et de la station Wilson, et avec de nombreux magasins et commodités à proximité.

CESSIONS : Aucune



DÉTAILS SUR LES PROPRIÉTÉS

VILLE	ADRESSE	PROPRIÉTÉS	IMMEUBLES	STUDIO	1 CHAMBRE À COUCHER	2 CHAMBRES À COUCHER	3 CHAMBRES À COUCHER	4 CHAMBRES À COUCHER	COMMERCIAL	TOTAL
Brampton, Ontario	78 Braemar Drive	1	1	0	40	112	1	0	0	153
Brantford, Ontario	19 et 23 Lynnwood Drive	2	2	0	35	68	10	0	0	113
	120, 126 et 130 St. Paul Avenue	1	1	0	15	31	0	0	0	46
Breslau, Ontario	208 Woolwich Street South	1	1	0	3	74	1	0	0	78
Burlington, Ontario	1050 Highland Street	1	1	0	3	15	0	0	0	18
Chatham, Ontario	75 et 87 Mary Street	1	1	0	22	34	0	0	0	56
	383-385 Wellington Street West	1	1	22	26	5	1	0	0	54
Edmonton, Alberta	10001 Bellamy Hill Road Northwest	1	1	3	0	155	0	0	0	158
Guelph, Ontario	98 Farley Drive	1	1	22	41	30	0	0	0	93
	5 et 7 Wilsonview Avenue	1	1	0	5	17	7	0	0	29
	8 et 16 Wilsonview Avenue	2	2	2	54	53	3	0	0	112
Hamilton, Ontario	125 Wellington Street North	1	1	5	247	73	38	0	1	364
Kingston, Ontario	252 et 268 Conacher Drive	2	2	0	6	18	0	0	0	24
	760/780 Division Street	1	1	0	24	48	40	0	0	112
	1379 Princess Street	1	1	1	18	13	0	0	2	34
Kitchener, Ontario	100-170 Old Carriage Drive	1	3	2	14	202	0	0	0	218
London, Ontario	1355 Commissioners Road West	1	1	0	14	37	0	0	1	52
	433 King Street	1	1	0	62	66	1	0	1	130
	470 Scenic Drive	1	1	16	32	63	4	0	0	115
Markham, Ontario	65 Times Avenue	1	1	9	37	18	0	0	0	64
Mississauga, Ontario	65 et 75 Paisley Boulevard West	2	2	15	67	79	2	0	1	164
Ottawa, Ontario	Maison Riverain	1								
Sherwood Park, Alberta	200 Edgar Lane	1	1	4	8	92	0	0	0	104
Stratford, Ontario	30 et 31 Campbell Court	2	2	0	33	63	3	0	0	99
Toronto, Ontario	12 et 14 Auburndale Court	1	1	0	0	15	23	8	0	46
	1862 Bathurst Street	1	1	12	27	34	2	0	0	75
	4190 Bathurst Street	1	1	0	53	27	0	0	0	80
	2303 Eglinton Avenue East	1	1	6	67	96	0	0	0	169
	120 et 130 Raglan Avenue	1	2	3	145	43	0	0	0	191
	787 Vaughan Road	1	1	7	25	6	0	0	0	38
	223 Woodbine Avenue	1	1	0	32	16	0	0	0	48
	650 Woodbine Avenue	1	1	0	30	8	0	0	0	38
Welland, Ontario	200-230 Denistoun Street	4	4	1	178	186	23	0	0	388
		41	43	130	1 363	1 797	159	8	6	3 463



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



CARTE

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



CARTE

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



BRAMPTON, ONTARIO

78 Braemar Drive

Date d'acquisition : Juillet 2022

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



CARTE

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

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



CARTE

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



CHATHAM, ONTARIO

383-385 Wellington Street West

Date d'acquisition : Décembre 2017

Décompte des unités

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



CARTE

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

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



CARTE

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

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



CARTE

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

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

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

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

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

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



CARTE

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

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



CARTE

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

Décompte des unités

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



CARTE

Village West Apartments est un immeuble de cinq étages comprenant 52 logements et un stationnement extérieur. Les commodités de cet immeuble de style condominium comprennent un grand hall d'entrée bien aménagé, une salle sociale et un centre de conditionnement physique. Cette propriété, située dans le village pittoresque de Byron, est adossée à un parc avec des magasins, des restaurants, des écoles, des parcs, des zones de conservation et des transports en commun à proximité.



LONDON, ONTARIO

433 King Street

Date d'acquisition : Octobre 2021

Décompte des unités

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



CARTE

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



CARTE

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



CARTE

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



CARTE

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.



CARTE

En date du 30 septembre, la construction de la tour 1 a progressé, de nombreux aspects étant achevés ou en voie de l'être, ce qui a permis d'équiper les étages inférieurs de leurs appareils électroménagers. La tour 2 a reçu des approbations conditionnelles dans l'attente de l'approbation du plan d'implantation. Le projet devrait accueillir les premiers résidents entre le début et le milieu de l'année 2025.



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



CARTE

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	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	4 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
0	15	23	8	0	46



CARTE

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



CARTE

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

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



CARTE

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



CARTE

Décompte des unités

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

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



TORONTO, ONTARIO

650 Woodbine Avenue

Date d'acquisition : Novembre 2020



CARTE

Décompte des unités

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

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



WELLAND, ONTARIO

200-230 Denistoun Street

Date d'acquisition : Juin 2024



CARTE

Décompte des unités

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

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



RISQUES ET INCERTITUDES

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

États financiers consolidés

Fiducie de revenu résidentiel Equiton (non audités)

Pour la période de neuf mois se terminant
le 30 septembre 2024

Table des matières

	Page
États consolidés de la situation financière	34
États consolidés des résultats (perte) et du résultat étendu (perte)	35
États consolidés de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	36
États consolidés des flux de trésorerie	37
Notes afférentes aux états financiers consolidés	38

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

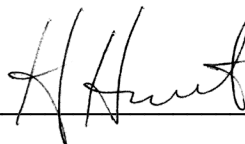
États consolidés de la situation financière

	Note	30 septembre 2024	31 décembre 2023
ACTIFS			
Actifs non courants			
Biens immobiliers de placement	[4]	1 075 686 535 \$	849 831 240 \$
Immeuble de placement en cours d'aménagement	[5]	107 449 399	80 882 849
		1 183 135 934	930 714 089
Actifs courants			
Liquidités		14 901 039	15 893 055
Encaisse affectée	[6]	1 202 080	2 212 198
Créances locatives et autres créances		1 376 190	867 191
Prêt en cours	[8]	2 590 484	2 136 672
Dépenses prépayées		2 237 024	1 231 975
		22 306 817	22 341 091
TOTAL DES ACTIFS		1 205 442 751 \$	953 055 180 \$
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
Passifs non courants			
Emprunts hypothécaires	[9]	424 144 378 \$	356 292 048 \$
Prêt à la construction en cours	[10]	57 204 473	-
		481 348 851	356 292 048
Passif courant			
Prêt à la construction en cours	[10]	-	30 942 767
Prêt bancaire exigible	[11]	7 980 000	13 435 000
Portion actuelle de l'emprunt hypothécaire	[9]	86 864 176	19 987 871
Comptes créditeurs et charges à payer		17 580 543	13 582 695
Dépôts de garantie et revenus différés		4 666 768	4 062 453
Souscriptions d'unités détenues en fiducie	[6]	1 202 080	2 212 198
Distributions à payer	[13b]	3 655 889	3 091 133
Montants dus aux parties liées	[12]	19 558 927	12 984 256
		141 508 383	100 298 373
TOTAL DU PASSIF		622 857 234 \$	456 590 421 \$
CAPITAL			
Actifs nets attribuables aux porteurs de parts		582 585 517	496 464 759
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS TOTAUX		1 205 442 751 \$	953 055 180 \$

Engagements et contingences [17]
Au nom des fiduciaires



Fiduciaire



Fiduciaire

Voir les Notes afférentes aux états financiers.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

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

		30 septembre	30 septembre
	Note	2024	2023
Revenus des biens immobiliers		41 253 748 \$	34 739 848 \$
Frais d'exploitation des biens immobiliers			
Charges d'exploitation		(9 231 681)	(7 550 173)
Services publics		(3 965 642)	(3 877 048)
Impôts fonciers		(4 438 898)	(3 789 971)
Total des charges d'exploitation		(17 636 221)	(15 217 192)
Revenu d'exploitation net		23 617 527 \$	19 522 656 \$
Autres revenus		1 284 399	528 340
Frais de financement		(11 311 971)	(10 648 202)
Administration		(764 533)	(760 497)
Frais de gestion des actifs	[14]	(8 001 151)	(7 134 192)
Frais d'incitation au rendement	[14]	(6 575 044)	(8 595 647)
Ajustement de la juste valeur des biens immobiliers de placement	[4]	572 641	18 215 906
Revenu net (perte)		(1 178 132)	11 128 364
Résultat étendu (perte)		(1 178 132) \$	11 128 364 \$

Voir les Notes afférentes aux états financiers.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

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

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

Exercice clos le 30 septembre 2024	Parts de fiducie	Bénéfices non distribués	Surplus contribué	Total des capitaux propres
En date du 1 ^{er} janvier 2024	484 294 637 \$	11 344 939 \$	825 183 \$	496 464 759 \$
Émission de parts	157 972 204	-	-	157 972 204
Émission de parts en vertu du RRD	20 039 287	-	-	20 039 287
Rachat de parts	(53 390 936)	-	-	(53 390 936)
Frais d'émission	(7 038 762)	-	-	(7 038 762)
Revenu net	-	(1 178 132)	-	(1 178 132)
Distributions	-	(30 282 903)	-	(30 282 903)
En date du 30 septembre 2024	601 876 430 \$	(20 116 096)	825 183 \$	582 585 517 \$

Voir les Notes afférentes aux états financiers.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

États consolidés des flux de trésorerie

	Note	30 septembre 2024	30 septembre 2023
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Revenu net (perte)		(1 178 132)	11 128 364
Ajouter (déduire) les éléments n'affectant pas la trésorerie			
frais d'incitation au rendement		6 575 044	8 595 647
Augmentation de la juste valeur des biens immobiliers de placement		(572 641)	(18 215 906)
Amortissement des frais de financement différés		1 251 807	1 399 826
Variations des éléments hors caisse liés à l'exploitation	[16]	2 077 624	5 988 577
Encaisse provenant (ou utilisées dans) des activités opérationnelles		8 153 702	8 896 508
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Produit de l'émission de parts		157 972 204	93 080 285
Rachat de parts		(53 390 936)	(45 840 835)
Distributions aux porteurs de parts		(9 678 860)	(7 671 256)
Paiement des frais d'émission		(7 038 762)	(5 264 030)
Remboursement de la ligne de crédit		(5 455 000)	(8 585 000)
Paiement des frais de financement différés		(6 786 060)	(1 140 196)
Retenue de la réserve d'intérêt		-	29 227
Remboursement d'emprunts hypothécaires		(4 932 457)	(5 064 901)
Produit de l'hypothèque		145 195 345	887 350
Produit du prêt à la construction		26 261 706	8 556 325
Encaisse fournie par les activités de financement		242 147 180	28 986 969
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Rénovations des bâtiments		(12 030 897)	(13 305 093)
Émission de prêts en cours		(453 812)	(1 411 265)
Dépôts sur le terrain		-	(650 000)
Acquisition d'immeubles de placement		(213 251 757)	-
Placement sur terrain en cours d'aménagement		(26 566 550)	(25 536 310)
Encaisse utilisée dans les activités d'investissement		(252 303 016)	(40 902 668)
Augmentation (baisse) nette de l'encaisse		(2 002 134)	(3 019 191)
Encaisse, début de l'année		18 105 253	10 337 351
Encaisse, fin de l'année		16 103 119	7 318 160
L'encaisse est présentée comme :			
Liquidités		14 901 039 \$	3 827 370 \$
Encaisse affectée		1 202 080	3 490 790
		16 103 119 \$	7 318 160 \$

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 septembre 2024

1. Nature des activités

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

2. Informations générales et déclaration de conformité aux IFRS

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

Les états financiers consolidés sont présentés en dollars canadiens, qui sont la devise fonctionnelle de la société. Le siège social de la fiducie est situé au 1111, boulevard International, bureau 500, Burlington (Ontario) L7L 6W1. Les états financiers pour l'exercice clos le 30 septembre 2024 ont été approuvés et autorisés à être publiés par la fiducie le 14 novembre 2024.

3. Résumé des principales conventions comptables

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

Principes de consolidation

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

Ententes de coentreprise

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 septembre 2024

3. Résumé des principales conventions comptables (suite)

Ententes de coentreprise (suite)

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

Biens immobiliers de placement

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

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

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

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

Immeuble de placement en cours d'aménagement

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

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 septembre 2024

3. Résumé des principales conventions comptables (suite)

Immeuble de placement en cours d'aménagement (suite)

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

Dépôts des locataires

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

Constatation des produits

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

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

Instruments financiers et justes valeurs

(i) Actifs financiers

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

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

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

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 septembre 2024

3. Résumé des principales conventions comptables (suite)

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

Dépréciation – modèle de pertes sur prêt prévues :

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

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

(ii) Passifs financiers

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

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

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

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

(iii) Frais de transaction

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

(iv) Juste valeur

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 septembre 2024

3. Résumé des principales conventions comptables (suite)

(iv) Juste valeur (suite)

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

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

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

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

Juste valeur des actifs et passifs financiers

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

La juste valeur des emprunts hypothécaires et du prêt en cours a été déterminée en actualisant les flux de trésorerie de ces instruments financiers sur la base des taux du marché en date du 30 septembre 2024 et en date du 31 décembre 2023 pour des dettes de durée similaire.

30 septembre 2024			
	Hiérarchie de la juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs :			
Biens immobiliers de placement	Niveau 3	1 075 686 535 \$	1 075 686 535 \$
Prêt en cours	Niveau 2	590 484 \$	2 590 484 \$
Passifs :			
Emprunts hypothécaires	Niveau 2	526 037 886 \$	470 444 504 \$
31 décembre 2023			
	Hiérarchie de la juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs :			
Biens immobiliers de placement	Niveau 3	849 831 240	849 831 240
Prêt en cours	Niveau 2	2 136 672	2 136 672
Passifs :			
Emprunts hypothécaires	Niveau 2	385 774 998	337 566 925

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 septembre 2024

3. Résumé des principales conventions comptables (suite)

Estimations, hypothèses et jugements comptables critiques

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

Biens immobiliers de placement

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

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

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

Opérations conjointes

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

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

Actifs nets attribuables aux porteurs de parts

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 septembre 2024

4. Biens immobiliers de placement

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

Solde, 1^{er} janvier 2023	791 494 826 \$
Achat de l'immeuble de placement	34 091 240
Rénovation des biens immobiliers de placement	17 221 499
Augmentation de la juste valeur des biens immobiliers de placement	7 023 675
Solde, 31 décembre 2023	849 831 240 \$
Achat de l'immeuble de placement	213 251 757 \$
Rénovation des biens immobiliers de placement	12 030 897
Augmentation de la juste valeur des biens immobiliers de placement	572 641
Solde, 30 septembre 2024	1 075 686 535 \$

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

Le 18 septembre 2024, la société en commandite a acquis des immobiliers de placement situés au 4190 Bathurst Street, aux 120 et 130 Raglan Avenue et au 1862 Bathurst Street à North York, en Ontario, au coût de 137 630 316 \$.

Le 30 septembre 2024, tous les immobiliers de placement importants que la société en commandite possédait au 1^{er} janvier 2023 ont été évalués.

Les justes valeurs estimées selon ces évaluations sont les suivantes :

Région	Valeurs du portefeuille par région 30 septembre 2024	Valeurs du portefeuille par région 31 décembre 2023
Alberta	72 500 000 \$	58 600 000 \$
Région du Grand Toronto et de Hamilton	509 150 000	384 490 000
Sud-Est de l'Ontario	36 950 000	36 650 000
Sud-Ouest de l'Ontario	102 450 580	101 160 580
Ouest de l'Ontario	354 635 955	268 930 660
	1 075 686 535 \$	849 831 240 \$

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 septembre 2024

4. Biens immobiliers de placement (suite)

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

Les valeurs sont les plus sensibles aux variations des taux de capitalisation et à la variabilité des flux de trésorerie. Si le taux de capitalisation devait augmenter de 25 points de base, la valeur des biens immobiliers de placement diminuerait de 57 849 747 \$ (31 décembre 2023 – diminution de 48 684 969 \$). Si le taux de capitalisation devait diminuer de 25 points de base, la valeur des biens immobiliers de placement augmenterait de 64 978 549 \$ (31 décembre 2023 – augmentation de 55 091 603 \$). Les taux de capitalisation utilisés sont les suivants :

Région	Taux de capitalisation moyen pondéré 30 septembre 2024	Taux de capitalisation moyen pondéré 31 décembre 2023
Alberta	5,18 %	5,50 %
Région du Grand Toronto et de Hamilton	4,15 %	3,69 %
Sud-Est de l'Ontario	5,03 %	4,61 %
Sud-Ouest de l'Ontario	4,73 %	4,52 %
Ouest de l'Ontario	4,56 %	4,43 %

5. Immeuble de placement en cours d'aménagement

	30 septembre 2024	31 décembre 2023
Solde d'ouverture	80 882 849 \$	43 711 951 \$
Dépenses liées au bien immobilier en cours d'aménagement	26 566 550	37 170 898
Solde de fermeture	107 449 399 \$	80 882 849 \$

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

6. Encaisse affectée

En date du 30 septembre 2024, l'encaisse affectée est 1 202 080 \$ (2 212 198 \$ en 2023). L'encaisse affectée de 1 202 080 \$ représente les souscriptions des porteurs de parts détenues en fiducie jusqu'à la date de règlement de l'opération. Ces montants seront restitués aux investisseurs si les souscriptions proposées aux porteurs de parts ne sont pas réalisées avec succès.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 septembre 2024

7. Entente de coentreprise

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

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

	30 septembre 2024	31 décembre 2023
Actifs		
Liquidités	465 600 \$	661 891 \$
Comptes clients	698 156	320 816
Prépayés	-	-
Immeuble de placement en cours d'aménagement	107 449 399	80 882 849
Total des actifs	<u>108 613 155 \$</u>	<u>81 865 556 \$</u>
Passif		
Comptes créditeurs et charges à payer	10 126 468 \$	5 757 010 \$
Prêts à payer	16 875 000	16 875 000
Prêt à la construction en cours	40 329 473	14 067 767
Total du passif	67 330 941	36 699 777
Capitaux propres des copropriétaires	<u>41 282 214</u>	<u>45 165 779</u>
Total du passif et des capitaux propres des copropriétaires	<u>108 613 155 \$</u>	<u>81 865 556 \$</u>

8. Prêt en cours

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 septembre 2024

8. Prêt en cours (suite)

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

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

Le prêt est garanti comme suit :

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

Le prêt participatif a été évalué en date du 30 septembre 2024 afin de déterminer s'il existe des preuves objectives de dépréciation. Un investissement sous forme de prêt est déprécié si des données objectives indiquent que des pertes sont survenues après la comptabilisation initiale d'un actif, et que ces pertes ont eu un effet négatif sur les flux de trésorerie futurs estimatifs de l'actif pouvant être estimés de manière fiable. Pour la période close le 30 septembre 2024, il n'y a pas eu de provisions pour pertes sur prêts. On estime que la juste valeur du prêt en cours est proche de sa valeur comptable (Note 3).

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 septembre 2024

9. Emprunts hypothécaires

	30 septembre 2024	31 décembre 2023
Emprunts hypothécaires	526 037 886 \$	385 774 998 \$
Frais de financement différés	(15 029 332)	(9 495 079)
	511 008 554 \$	376 279 919 \$
Moins : portion actuelle	(86 864 176) \$	(19 987 871) \$
Emprunts hypothécaires non courants	424 144 378 \$	356 292 048 \$

Les prêts hypothécaires sont payables à diverses institutions financières et portent des taux d'intérêt fixes allant de 2 % à 6,75 % (2 % à 6,75 % en 2023) et arrivant à échéance à diverses dates allant de 2025 à 2034 (2023 – 2024 à 2033).

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

12 mois à compter de la fin de la période	86 864 176 \$
13 à 24 mois à compter de la fin de la période	24 043 444
25 à 36 mois à compter de la fin de la période	11 566 747
37 à 48 mois à compter de la fin de la période	12 520 871
49 à 60 mois à compter de la fin de la période	11 002 136
Par la suite	380 040 512
	<u>526 037 886 \$</u>

Les soldes remboursables indiqués ci-dessus ne tiennent pas compte des ajustements de la juste valeur enregistrés lors de la comptabilisation initiale des hypothèques qui ont été prises en charge. En date du 30 septembre 2024, ces ajustements de la juste valeur s'élevaient à 3 922 203 \$ (4 393 588 \$ en 2023).

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 septembre 2024

10. Prêt à la construction en cours

Mécanisme de prêt foncier

Le 16 octobre 2023, Riverain a conclu un nouvel accord de prêt foncier de 22 500 000 \$ avec Desjardins pour refinancer les terrains des phases deux et trois situés à Ottawa. L'encours du prêt foncier initial de 24 000 000 \$ a été remplacé et le différentiel de prêt de 1 500 000 \$ a été remboursé lors de l'émission du premier prélèvement du prêt à la construction. Le taux d'intérêt est fixé à 7,69 % pour 12 mois, ce qui correspond au coût des fonds du prêteur majoré de 150 points de base (1,5 %), les intérêts seulement étant payés mensuellement. Le prêt foncier est converti en un taux d'intérêt variable le 1^{er} novembre 2024, au taux préférentiel majoré de 75 points de base (0,75 %). Le prêt foncier arrive à échéance le 1^{er} novembre 2025. En date du 30 septembre 2024, le solde impayé est de 22 500 000 \$ (22 500 000 \$ le 31 décembre 2023), dont la société en commandite a comptabilisé 75 %. L'autre copropriétaire et la société en commandite ont fourni une garantie solidaire et une subordination de réclamation pour le montant total du prêt de 22 500 000 \$ plus les intérêts et les coûts pour toute la durée du prêt foncier existant pour les unités des phases 2 et 3 et pour tout renouvellement de ce prêt.

Facilité de prêt à la construction

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

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

Les prélèvements sur la facilité de prêt à la construction sont effectués une fois par mois avec l'émission du rapport de construction par le contrôleur du projet, AMS Quantity Surveyors. En date du 30 septembre 2024, le solde impayé est de 53 772 631 \$ (18 757 420 \$ en 2023), dont la société en commandite a comptabilisé 75 %. Les emprunts contractés dans le cadre de chacun de ces accords sont garantis par une première hypothèque sur les terrains et les améliorations, ainsi que par un contrat de garantie générale. L'autre copropriétaire et la société en commandite ont fourni une garantie solidaire et une subordination de réclamation pour le montant total du prêt plus les intérêts et les coûts pour toute la durée de la facilité de prêt à la construction existante pour la phase un de la construction et tous les renouvellements de celle-ci.

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 septembre 2024

10. Prêt à la construction en cours (suite)

Lettre de crédit

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

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

11. Prêt bancaire exigible

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

La facilité porte intérêt comme suit :

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

La facilité est assortie de clauses financières et non financières. En date du 30 septembre 2024, tous les engagements ont été respectés.

En date du 30 septembre 2024, la société en commandite avait prélevé 7 980 000 \$ (13 435 000 \$ en 2023) sur la facilité.

12. Transactions et soldes des parties liées

(a) Entente avec Equiton Capital Inc.

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

En vertu de la convention de placement pour compte, la fiducie a engagé des frais de placement pour compte auprès du placeur pour compte relativement à l'émission des parts de fiducie d'un montant de 7 123 944 \$ (6 942 379 \$ le 31 décembre 2023), qui sont inclus dans les frais d'émission dans les états de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 septembre 2024

12. Transactions et soldes des parties liées (suite)

(b) Montants dus aux parties liées

	30 septembre 2024	31 décembre 2023
Montants dus à Equiton Residential Income GP Inc. (commandité de la société en commandite de revenu résidentiel Equiton)	17 285 597 \$	10 713 303 \$
Montants dus à Equiton Partners Inc.	2 088 530	2 050 165
Montants dus à Equiton Capital Inc.	184 800	220 785
	19 558 927 \$	12 984 253 \$

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

13. Capitaux des porteurs de parts

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

(i) Parts de fiducie de catégorie A

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

(ii) Parts de fiducie de catégorie B

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

(iii) Parts de fiducie de catégorie C

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

(iv) Parts de fiducie de catégorie F

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

(v) Parts de fiducie de catégorie I

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 septembre 2024

13. Capitaux des porteurs de parts (suite)

(a) Parts en circulation

Parts de fiducie de catégorie A

	Nombre	Montant
Solde, 1^{er} janvier 2023	13 928 165	140 608 727 \$
Émission de parts	4 142 966	49 840 759
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	663 031	7 818 340
Rachat de parts	(739 252)	(8 840 659)
Transfert de parts de la catégorie A à la catégorie IS1	(132 893)	(1 625 676)
Frais d'émission	-	(2 576 977)
Solde, 31 décembre 2023	17 862 017	185 224 514 \$
Émission de parts	3 550 993	43 888 893
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	604 497	7 328 255
Rachat de parts	(1 074 810)	(13 312 387)
Frais d'émission	-	(1 955 556)
Solde, 30 septembre 2024	20 942 697	221 173 719 \$

Parts de fiducie de catégorie B

Solde, 1^{er} janvier 2023	188 461	2 101 785 \$
Émission de parts	572 660	6 892 011
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	21 352	252 805
Rachat de parts	(17 094)	(204 274)
Frais d'émission	-	(356 346)
Solde, 31 décembre 2023	765 378	8 685 981 \$
Émission de parts	167 306	2 068 439
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	32 392	392 679
Rachat de parts	(19 258)	(241 094)
Frais d'émission	-	(92 163)
Solde, 30 septembre 2024	945 818	10 813 842 \$

Parts de fiducie de catégorie C

Solde, 1^{er} janvier 2023	467 396	5 212 377 \$
Émission de parts	872 071	10 411 108
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	34 732	410 768
Rachat de parts	(22 844)	(273 366)
Frais d'émission	-	(538 298)
Solde, 31 décembre 2023	1 351 355	15 222 589 \$
Émission de parts	642 186	7 949 757
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	55 865	677 288
Rachat de parts	(30 396)	(376 620)
Frais d'émission	-	(354 217)
Solde, 30 septembre 2024	2 019 010	23 118 797 \$

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 septembre 2024

13. Capitaux des porteurs de parts (suite)

Parts de fiducie de catégorie F

Solde, 1^{er} janvier 2023	11 430 992	117 622 336 \$
Émission de parts	4 906 511	59 187 329
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	580 442	6 844 748
Rachat de parts	(618 499)	(7 460 621)
Transfert de parts de la catégorie F à la catégorie IS1	(1 528 054)	(18 348 317)
Frais d'émission	-	(3 060 234)
Solde, 31 décembre 2023	14 771 392	154 785 241 \$
Émission de parts	4 754 145	58 630 277
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	544 844	6 605 246
Rachat de parts	(1 539 067)	(19 033 829)
Frais d'émission	-	(2 612 387)
Solde, 30 septembre 2024	18 531 314	198 374 548 \$

Parts de fiducie de catégorie IS1

	Nombre	Montant
Solde, 1^{er} janvier 2023	11 087 788	115 854 961 \$
Émission de parts	1 438 985	17 372 766
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	503 046	5 922 736
Rachat de parts	(3 177 019)	(37 849 899)
Transfert de parts de la catégorie A à la catégorie IS1	132 893	1 625 676
Transfert de parts de la catégorie F à la catégorie IS1	1 528 054	18 348 317
Frais d'émission	-	(898 245)
Solde, 31 décembre 2023	11 513 747	120 376 312 \$
Émission de parts	3 676 661	45 434 839
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	415 392	5 035 819
Rachat de parts	(1 650 245)	(20 427 007)
Frais d'émission	-	(2 024 439)
Solde, 30 septembre 2024	13 955 555	148 395 524 \$
Total des parts A, B, C, F et I, 30 septembre 2024	56 394 394	601 876 430 \$

b) Distributions et réinvestissement des distributions

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

Au cours des neuf premiers mois de 2024, la fiducie a effectué des distributions de 30 282 903 \$ (14 994 460 \$ en 2023). De ce montant, 20 039 287 \$ (9 847 860 \$ en 2023) ont été réinvestis par le biais du RRD.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 septembre 2024

14. Entente de gestion des actifs

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

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

(i) Frais de transaction

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

(ii) Frais de gestion des actifs

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

(iii) Frais de financement

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

(iv) Frais d'incitation au rendement

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

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 septembre 2024

14. Entente de gestion des actifs (suite)

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

	30 septembre 2024	30 septembre 2023
Frais de gestion des actifs	8 001 151 \$	7 134 192 \$
Frais de transaction	2 032 000	-
Frais de financement	1 432 181	1 140 196
Frais d'incitation au rendement	6 575 044	8 595 647
Frais de gestion des propriétés	1 620 626	1 372 707
	<u>19 661 002 \$</u>	<u>18 242 742 \$</u>

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

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

15. Gestion du capital

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

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

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

	30 septembre 2024	31 décembre 2023
Emprunts hypothécaires	526 037 886 \$	385 774 998 \$
Prêt à la construction en cours	57 204 473	30 942 767
Prêt bancaire exigible	7 980 000	13 435 000
Liquidités	(14 901 039)	(15 893 055)
Dette nette	576 321 320	414 259 710
Actifs nets attribuables aux porteurs de parts	582 585 517	496 464 759
	<u>1 158 906 837 \$</u>	<u>910 724 469 \$</u>

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 septembre 2024

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

	30 septembre 2024	30 septembre 2023
Comptes fournisseurs et de régularisation	(2 577 197) \$	5 342 618 \$
Dépôts des locataires	604 315	(11 209)
Créances locatives et autres créances	(508 998)	(297 232)
Dépenses prépayées	(1 005 049)	(421 040)
Souscriptions d'unités détenues en fiducie	(1 010 118)	(961 798)
Montants dus aux parties liées/à recevoir des parties liées	6 574 671	2 337 238
	2 077 624 \$	5 988 577 \$

17. Engagement

La fiducie s'est engagée à des coûts d'améliorations futures des bâtiments d'un montant de 854 928 \$ (52 391 \$ en 2023).

18. Instruments financiers et gestion des risques

Risques associés aux actifs et passifs financiers

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

(i) Risque de marché

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

Risque de taux d'intérêt

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

L'objectif de la fiducie en matière de gestion du risque de taux d'intérêt est de minimiser la volatilité des revenus de la fiducie. En date du 30 septembre 2024, la fiducie est soumise à un risque de juste valeur par le biais des prêts hypothécaires qui sont principalement financés à des taux d'intérêt fixes, à l'exception d'un prêt hypothécaire à taux variable qui soumet la fiducie à un risque de flux de trésorerie. La juste valeur marchande des emprunts hypothécaires est indiquée ci-dessus. Le prêt à la construction en cours et le prêt en cours soumettent également la fiducie à un risque de flux de trésorerie en raison des taux d'intérêt variables.

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 septembre 2024

18. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

Risques associés aux actifs et passifs financiers (suite)

(ii) Risque de crédit

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

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

La valeur comptable des créances est réduite par l'utilisation d'un compte de provision et le montant de la perte est comptabilisé dans l'état des résultats et du résultat étendu dans les autres dépenses. Lorsqu'une créance est considérée comme irrécouvrable, elle est déduite du compte de provision. Les recouvrements ultérieurs de montants précédemment radiés sont crédités contre d'autres dépenses dans l'état des revenus et du résultat étendu. La provision totale prise sur les créances en date du 30 septembre 2024 est de 1 554 586 \$ (1 212 154 \$ en 2023).

L'exposition maximale au risque de crédit de la fiducie en date du 30 septembre 2024 et en date du 31 décembre 2023 est représentée par les valeurs comptables respectives des actifs financiers concernés dans l'état de la situation financière.

(iii) Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque que la fiducie éprouve des difficultés à respecter ses obligations en matière de passif financier. L'objectif de la fiducie visant à minimiser le risque de liquidité est de maintenir des niveaux appropriés de levier financier sur ses actifs immobiliers. En date du 30 septembre 2024, la fiducie détenait une trésorerie de 16 103 119 \$ (18 105 253 \$ en 2023) dont 1 202 080 \$ (2 212 198 \$ en 2023) étaient affectés à l'émission future de parts. Les emprunts hypothécaires, le prêt à la construction et le prêt en cours sont décrits dans les Notes 9, 10 et 11, respectivement.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés

30 septembre 2024

18. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

Risques associés aux actifs et passifs financiers (suite)

30 septembre 2024	Sur demande	1 an	2 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts hypothécaires	- \$	86 864 176 \$	59 133 198 \$	380 040 512 \$
Prêt à la construction en cours	-	-	57 204 473	-
Prêt à payer	-	7 980 000	-	-
Montants dus aux parties liées	19 558 927	-	-	-
Souscriptions d'unités détenues en fiducie	1 202 080	-	-	-
Distributions à payer	-	3 655 889	-	-
Comptes fournisseurs et de régularisation	-	17 580 543	-	-
	20 761 007 \$	116 080 608 \$	116 337 671 \$	380 040 512 \$
31 décembre 2023	Sur demande	1 an	2 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts hypothécaires	- \$	19 987 871 \$	86 108 316 \$	284 072 398 \$
Prêt à la construction en cours	-	30 942 767	-	-
Prêt bancaire exigible	-	13 435 000	-	-
Montants dus aux parties liées	16 779 819	-	-	-
Souscriptions d'unités détenues en fiducie	2 212 198	-	-	-
Distributions à payer	-	3 091 133	-	-
Comptes fournisseurs et de régularisation	-	13 616 300	-	-
	18 992 017 \$	81 073 071 \$	86 108 316 \$	284 072 398 \$

(iv) Risque environnemental

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

19. Événements postérieurs

La partie à court terme des emprunts hypothécaires, qui s'élève à 86 864 176 \$, comprend 74 121 172 \$ liés au refinancement d'emprunts hypothécaires et aux engagements décrits ci-dessous :

- La fiducie a signé des lettres d'engagement avec des institutions financières et a reçu des certificats d'assurance de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour le renouvellement de prêts hypothécaires d'une valeur de 67 000 000 \$. Ces hypothèques devraient être refinancées avant le 30 novembre 2024.
- Le 15 octobre 2024, la fiducie a refinancé une hypothèque de 7 121 172 \$ sur une propriété, garantissant une hypothèque assurée par la SCHL de 10 637 708 \$ d'une durée de cinq ans à un taux d'intérêt fixe de 3,46 %.

20. Valeurs comparatives

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