



EQUITON

Fiducie de revenu  
résidentiel Equiton

T1 2025

RAPPORT  
TRIMESTRIEL



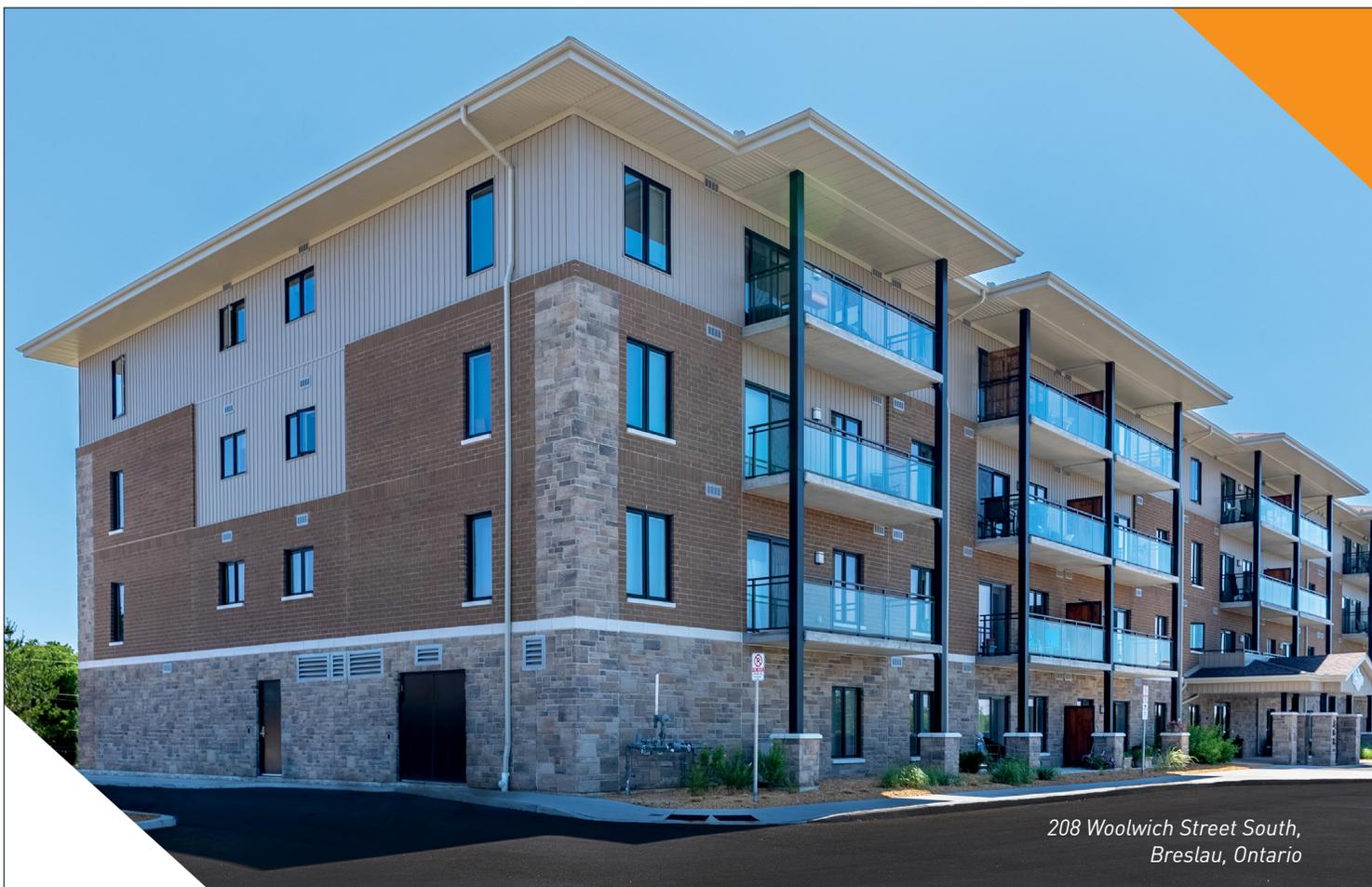
Sur la couverture :  
1355 Commissioners Road West, London, Ontario  
98 Farley Drive, Guelph, Ontario

# TABLE DES MATIÈRES

- 1 Renseignements prospectifs
- 2 Lettre du directeur général et de la directrice des finances
- 5 Profil d'entreprise
- 6 Résumé des indicateurs clés de rendement
- 8 Faits marquants de l'activité
  - 8 Aperçu
  - 9 Indicateurs du portefeuille
  - 10 Rendement du fonds
  - 11 Résumé des résultats d'exploitation et des indicateurs clés de rendement
- 13 Étude de cas : Création de valeur au 433 King Street, London, Ontario
- 15 Mise à jour sur la location : Henday Suites, Edmonton, Alberta
- 16 Résultats opérationnels et financiers
  - 16 Loyers mensuels moyens nets et occupés et taux d'occupation
  - 16 Portefeuille à structure comparable : Loyer mensuel moyen net, loyer mensuel moyen occupé et taux d'occupation par région
  - 17 Total des recettes d'exploitation et du revenu net d'exploitation par région – tous les portefeuilles
  - 18 Total des recettes d'exploitation et du revenu net d'exploitation par région – portefeuille à structure comparable
  - 19 Charges d'exploitation
  - 20 Portefeuille des créances
  - 21 Création de valeur
  - 21 Taux de capitalisation par région
  - 21 Écart par rapport au marché
  - 22 Mesures financières non conformes aux IFRS
- 23 Acquisitions et cessions
- 24 Détails sur les propriétés
- 34 Risques et incertitudes
- 35 États financiers consolidés

65 Times Avenue,  
Markham, Ontario





208 Woolwich Street South,  
Breslau, Ontario

# RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS

Cette communication contient des « renseignements prospectifs », au sens donné dans les lois sur les valeurs mobilières applicables. Les renseignements prospectifs peuvent faire référence à des événements ultérieurs ou au rendement de la fiducie. Les 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

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

Au premier trimestre 2025, l'immobilier multi-résidentiel privé a offert aux investisseurs de la stabilité et une croissance solide, même si une volatilité historique a secoué les actions publiques nord-américaines. Alors que les marchés publics ont réagi fortement à l'évolution des conditions macroéconomiques, la Fiducie de revenu résidentiel Equiton (la fiducie) a généré un rendement total stable de 8,14 % sur 12 mois (RRD de catégorie F), soutenu par une stratégie de gestion immobilière active et une croissance du chiffre d'affaires grâce à une gestion proactive des baux.

En mars, la Banque du Canada (BdC) a abaissé son taux d'intérêt directeur de 25 points de base à 2,75 %, invoquant l'évolution des tensions commerciales avec les États-Unis. Alors que la pression à la hausse sur l'inflation persistait et que le PIB canadien a progressé à un taux annualisé résilient de 1,5 % au cours du trimestre, le ralentissement des dépenses de consommation a accru la probabilité de nouvelles réductions. La baisse des taux constitue une évolution encourageante pour la fiducie, soutenant des perspectives positives pour la capacité transactionnelle, ainsi que pour les coûts d'exploitation et de financement.

Alors que la Banque du Canada délibère sur sa prochaine décision, la fiducie maintiendra son approche disciplinée en matière d'allocation de capital, d'effet de levier et de flux de transactions, et maintiendra l'accent sur la performance au niveau des actifs. La direction convertit activement les prêts hypothécaires non assurés par la SCHL en financement assuré par la SCHL, lequel représente désormais 97 % de son portefeuille hypothécaire. À la fin du trimestre, le ratio prêt-valeur de la fiducie s'élevait à un niveau sain de 51,83 %. Cette gestion financière prudente permet à la fiducie de poursuivre des acquisitions rentables, d'exécuter des transactions en temps opportun et d'élargir son portefeuille à partir d'une position de force.

Au-delà des taux, les vents structurels favorables continuent de soutenir les perspectives à long terme du secteur multi-résidentiel, renforçant ainsi l'orientation stratégique de la fiducie. L'écart

persistant et croissant entre la demande de location et l'offre disponible est alimenté par une baisse à deux chiffres des projets de construction à Toronto – principalement des mises en chantier de logements collectifs – et aggravé par les impacts de la population historiquement élevée du Canada. Parallèlement, les problèmes d'abordabilité ont entraîné une forte augmentation du nombre de Canadiens qui ont l'intention de rester locataires, renforçant ainsi la demande de logements locatifs de haute qualité. Cette dynamique se reflète dans la solide performance locative de la fiducie et dans la croissance soutenue des loyers sur l'ensemble du portefeuille.

L'exposition géographique de la fiducie aux marchés à forte demande a contribué à un taux d'occupation du portefeuille de 98,1 %, surpassant la moyenne nationale de 96,0 %. En offrant des solutions de logement stables, désirables et auxquelles de nombreux Canadiens peuvent accéder, la fiducie demeure bien placée pour générer de la valeur à long terme pour les résidents et les investisseurs.

La fiducie a débloqué de la valeur grâce à des acquisitions opportunistes réalisées en 2024. Avec de nombreux concurrents mis à l'écart, la direction a capitalisé sur la synchronisation des marchés pour sécuriser neuf bâtiments à des taux de capitalisation favorables. Cette approche délibérée s'alignait sur la combinaison cible d'actifs à valeur ajoutée et d'actifs de base de la fiducie, améliorant ainsi la durabilité des revenus.

Il est à noter que la plus récente acquisition de la fiducie à Edmonton – un complexe locatif nouvellement construit de 277 unités – a vu les taux d'occupation dépasser le pro forma de 8,2 % au cours du premier trimestre 2025, grâce à un programme de location efficace. Les améliorations apportées aux propriétés du portefeuille de quatre bâtiments à Welland, en Ontario, ont suscité un vif intérêt de la part des personnes souhaitant réduire la taille de leur logement et des jeunes familles, avec un écart de 63 % par rapport au marché signalant un potentiel de croissance future.

S'appuyant sur l'élan de l'année la plus active en matière d'acquisitions de la fiducie, la direction continue d'évaluer stratégiquement les possibilités d'élargir le portefeuille dans la région du Grand Toronto et sur les marchés de l'Ouest canadien, améliorant ainsi davantage sa diversification géographique. Le portefeuille comprend actuellement 42 propriétés réparties dans 18 communautés de deux provinces, totalisant 3 739 unités. Cette composition d'actifs diversifiés a démontré sa résilience face aux récents défis du marché et offre une base solide alors que le secteur immobilier entre dans une période de croissance anticipée.

En plus des actifs générateurs de revenus, les occasions de développement de la fiducie la positionnent pour un succès à long terme. La location de la tour 1 du projet de développement locatif actif de la fiducie à Ottawa, Maison Riverain, a bien progressé



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

au premier trimestre 2025, les premiers résidents ayant été accueillis au début du deuxième trimestre 2025. Des efforts de marketing actifs et l'ouverture d'un bureau de location et d'exploitation sur place ont joué un rôle crucial dans la génération d'intérêt parmi les nouveaux résidents, renforçant l'équipe de gestion immobilière interne de la fiducie en tant que contributeur clé au succès précoce. La tour 2 progresse comme prévu.

En ce qui concerne la performance, le taux de capitalisation moyen du portefeuille est resté stable à 4,48 % au cours du premier trimestre 2025, ce qui correspond aux niveaux de la fin de l'année 2024 et représente une augmentation de 20 points de base par rapport au premier trimestre 2024. Le chiffre d'affaires trimestriel et le résultat d'exploitation net ont augmenté respectivement de 39,1 % (5,1 M\$) et de 33,9 % (2,5 M\$) d'une année sur l'autre, compensant les vents contraires de valorisation par une croissance organique. Les performances opérationnelles du premier trimestre 2025, tant pour l'ensemble du portefeuille que pour les actifs à structure comparable, soulignent la capacité de la direction à combler l'écart du portefeuille par rapport au marché et à contrôler rigoureusement les coûts.

Ces gains ont été soutenus par la croissance des loyers. Alors que certains marchés urbains ont connu une croissance des loyers plus lente, le portefeuille diversifié a continué à générer de solides performances. La rotation naturelle de 153 unités au premier trimestre 2025 a entraîné une hausse trimestrielle de 12,9 % des loyers, contribuant

à une augmentation de 4 % d'une année sur l'autre des loyers existants. Sur une base comparable, les loyers du marché ont augmenté de 2 % d'une année sur l'autre, reflétant les tendances plus larges du marché, tandis que les recouvrements des services publics ont augmenté de 12 % d'une année sur l'autre, grâce aux améliorations opérationnelles.

L'écart du portefeuille par rapport au marché est resté sain à 28,7 %, en légère baisse par rapport aux 30,9 % du quatrième trimestre 2024. Cet écart soutenu reflète l'accent mis par la direction sur la croissance future, pierre angulaire de la stratégie de la fiducie visant à assurer un rendement stable.

À l'heure où de nombreux investisseurs recherchent la stabilité, la performance de la fiducie reflète la force de sa concentration sectorielle et de sa stratégie de diversification. Les récentes expansions sur des marchés à forte croissance et à offre limitée ont renforcé le caractère défensif du portefeuille tout en soutenant la croissance des revenus des investisseurs. Grâce à des acquisitions disciplinées, à des programmes d'investissement ciblés et se concentrant sur l'efficacité opérationnelle, la direction reste bien positionnée pour fournir des résultats cohérents et créer une valeur durable dans toutes les conditions de marché.

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

*« Les vents structurels favorables continuent de soutenir les perspectives à long terme du secteur multi-résidentiel, renforçant ainsi l'orientation stratégique de la fiducie. »*





17627 63 Street Northwest,  
Edmonton, Alberta

# PROFIL D'ENTREPRISE

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

# RÉSUMÉ DES INDICATEURS CLÉS DE RENDEMENT

Le premier trimestre de 2025 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 trois mois terminée le 31 mars 2025 et les périodes comparables de l'exercice précédent, doivent être lus conjointement avec les états financiers de la fiducie datés du 14 mai 2025, pour la période de trois mois terminée le 31 mars 2025.

En date du 31 mars	T1 2025	T1 2024
<b>RENDEMENT DU PORTEFEUILLE</b>		
Occupation globale du portefeuille <sup>(1)</sup>	98,1 %	98,7 %
Loyer mensuel moyen net <sup>(2)</sup>	1 615 \$	1 543 \$
Loyer mensuel moyen occupé <sup>(2)</sup>	1 596 \$	1 531 \$
Loyers de marché mensuels – fin de trimestre	2 059 \$	2 029 \$
Produits d'exploitation	18,1 M\$	13,0 M\$
Revenu net d'exploitation	9,7 M\$	7,3 M\$
Marge du revenu net d'exploitation (%)	53,8 %	55,9 %
<b>ACTIFS SOUS GESTION</b>		
	<b>1 299 M\$</b>	<b>976 M\$</b>
Croissance des actifs sous gestion – d'une année sur l'autre	33,1 %	13,0 %
Croissance des revenus opérationnels – d'une année sur l'autre	39,1 %	14,2 %
Croissance du revenu net d'exploitation – d'une année sur l'autre	33,9 %	19,6 %
<b>MESURES FINANCIÈRES <sup>(3)</sup></b>		
	<b>31 mars 2025</b>	<b>31 décembre 2024</b>
Dette hypothécaire par rapport à la valeur comptable brute <sup>(4)</sup>	51,8 %	52,2 %
Taux d'intérêt hypothécaire moyen pondéré <sup>(4)</sup>	3,41 %	3,41 %
Durée moyenne restante pondérée des prêts hypothécaires (années) <sup>(4)</sup>	7,52	7,76
Couverture du service de la dette (fois) <sup>(4)</sup>	1,50	1,57
Couverture des intérêts (fois) <sup>(4)</sup>	2,27	2,42
Écart de revenus par rapport au marché <sup>(2)</sup>	28,7 %	30,9 %

(1) Unités louées prêtes à être louées au 31 mars 2025 et 2024. Ne comprend pas les biens en cours de stabilisation des baux.

(2) Montants trimestriels moyens au 31 mars.

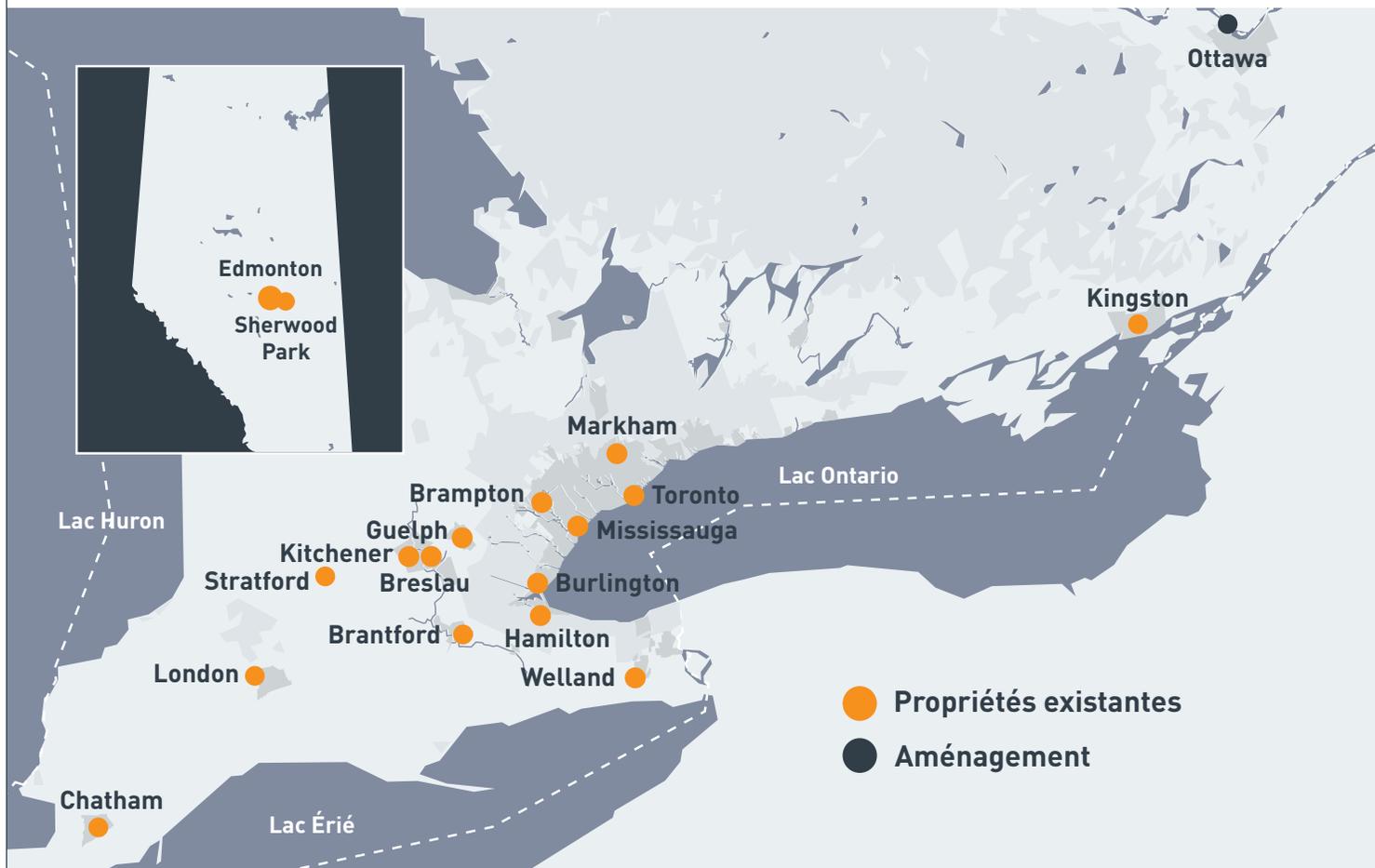
(3) Les mesures ne sont pas définies par les normes internationales d'information financière (IFRS), n'ont pas de signification standard et peuvent ne pas être comparables à celles d'autres secteurs ou entreprises.

(4) Exclut la ligne de crédit TD et la propriété en construction, Riverain; en incluant ces lignes, le ratio prêt-valeur est de 53,85 %.

125 Wellington Street North,  
Hamilton, Ontario



# FAITS MARQUANTS DE L'ACTIVITÉ DU T1 2025



**3 739**  
UNITÉS DE  
PORTEFEUILLE



**42**  
PROPRIÉTÉS

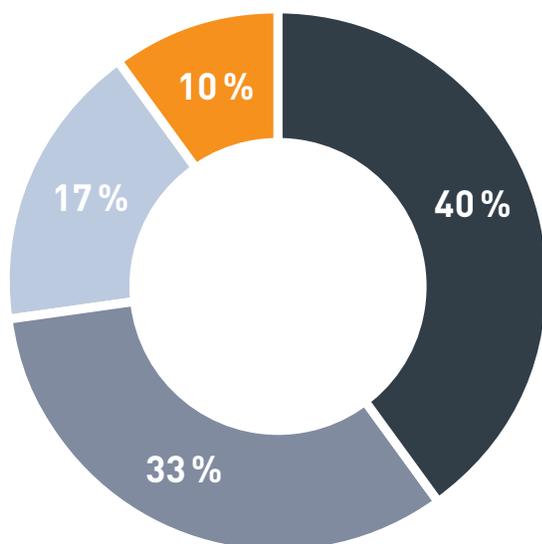


**18**  
COMMUNAUTÉS

# INDICATEURS DU PORTEFEUILLE

En date du 31 mars 2025

## Composition du portefeuille par stratégie d'investissement

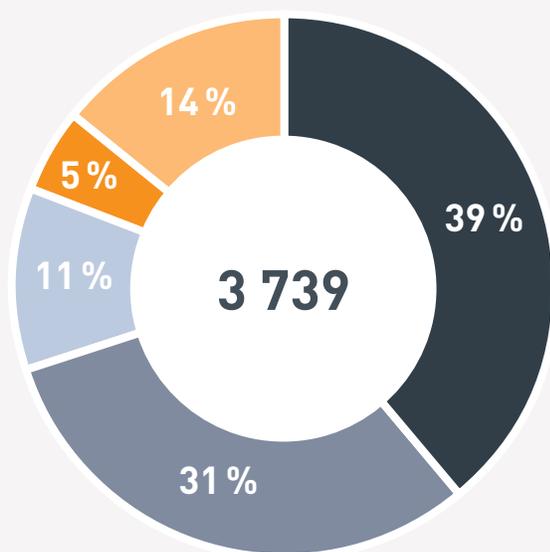


## Ventilation de la stratégie d'investissement du portefeuille

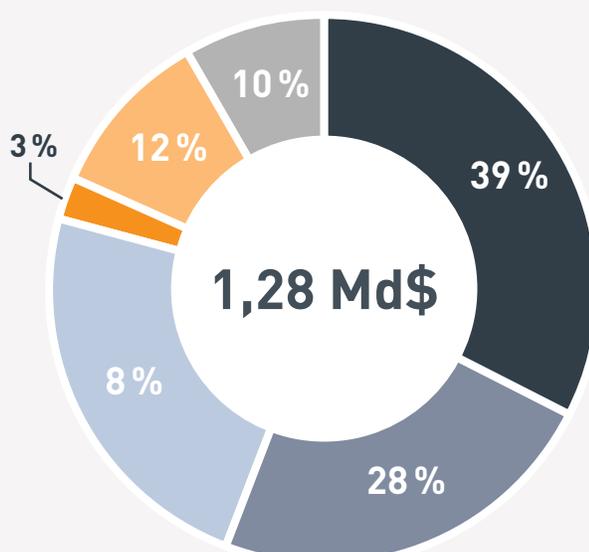
- **De base Plus :**  
 Propriétés avec un taux d'occupation moyen à élevé, des loyers égaux ou légèrement inférieurs à ceux du marché, qui nécessitent une gestion stratégique supplémentaire, y compris des activités de location, des améliorations et des rénovations dans le cadre du programme de dépenses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

## Composition du portefeuille par région

Unités du portefeuille



Valeur du portefeuille

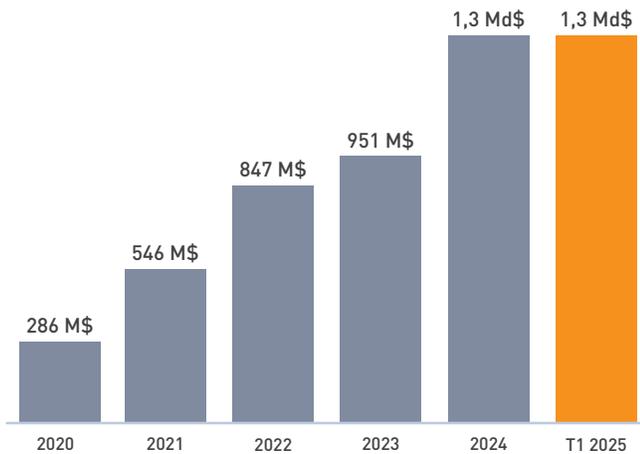


■ Région du Grand Toronto et de Hamilton (RGTH)  
 ■ Sud-Ouest de l'Ontario  
 ■ Alberta  
■ Ouest de l'Ontario  
 ■ Sud-Est de l'Ontario  
 ■ Ottawa – Maison Riverain

# RENDEMENT DU FONDS

En date du 31 mars 2025

## Actifs sous gestion\*

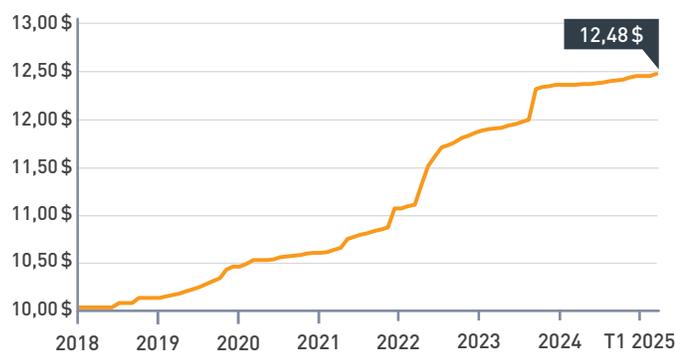


## Unités du portefeuille

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



## Croissance du prix unitaire

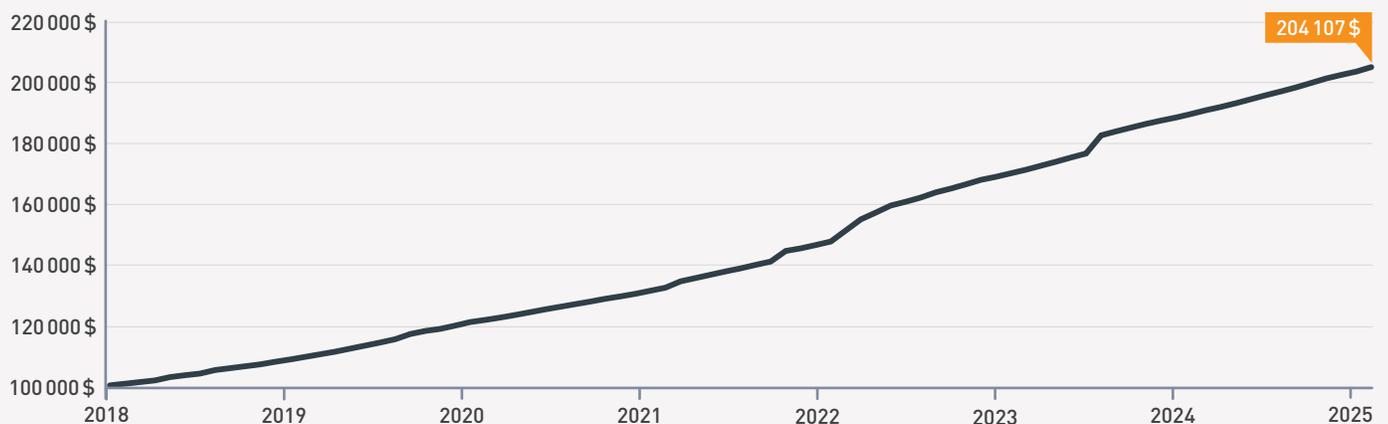


## Rendements sur 12 mois – catégorie F – RRD (En date du 31 mars)



## 100 000 \$ investis

Dans la catégorie F – RRD depuis sa création



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



200-230 Denistoun Street,  
Welland, Ontario

# RÉSUMÉ DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION ET DES INDICATEURS CLÉS DE RENDEMENT DU T1 2025

## Transactions et événements clés

- Les actifs sous gestion de la fiducie ont augmenté de 33,1 % d'une année sur l'autre passant de 976 M\$ au premier trimestre de 2024 à 1 299 M\$ au premier trimestre de 2025, avec une croissance correspondante du revenu net d'exploitation de 33,9 % (2,5 M\$) au cours de la même période.
- La juste valeur du portefeuille générateur de revenus a augmenté de 0,38 % au cours du trimestre pour atteindre 1 158 M\$. Cette croissance a été soutenue par un taux de capitalisation moyen qui est resté stable à 4,48 % d'un trimestre sur l'autre.
- La part de la fiducie dans les coûts du projet de développement Maison Riverain au 31 mars 2025 était de 124,9 M\$ (115,9 M\$ au 31 décembre 2024), avec un investissement en actions de 42,1 M\$.
- La fiducie a poursuivi sa levée de capitaux, avec un portefeuille de 60 millions de parts (49,3 millions au 31 mars 2024), et disposait d'une position de trésorerie de 6,7 M\$ au 31 mars 2025 disponible pour le déploiement avec le règlement de 6,5 M\$ en capital supplémentaire après la fin de la période le 1<sup>er</sup> avril 2025.
- La direction a continué de profiter du financement avantageux assuré par la SCHL, qui représente désormais 97 % de l'endettement total.

## Des résultats d'exploitation et des bilans solides

- La fiducie a obtenu de solides résultats financiers et opérationnels grâce à une location active et à une gestion efficace des actifs. La stratégie d'investissement de la fiducie, les emplacements recherchés, la diversité des locataires et la qualité générale des propriétés d'Equiton lui ont permis de résister aux difficultés liées à l'abordabilité du logement et à l'incertitude politique, qui ont eu une incidence sur les taux de location et les taux de capitalisation. Le portefeuille continue d'être positionné de manière à capter la croissance future.

- Au 31 mars 2025, le taux d'occupation des unités prêtes à être louées était de 98,1 %, comparativement à 98,7 % l'année précédente. Bien que légèrement inférieur à celui de la même période de l'année dernière, le taux d'occupation des unités de la fiducie reste solide et bien supérieur à la moyenne nationale de 96,0 %, qui a diminué de 40 points de base au premier trimestre de 2025.<sup>1</sup>
- Les revenus globaux ont continué de croître, en hausse de 39,1 % d'une année sur l'autre, avec une croissance du revenu net d'exploitation de 33,9 % d'une année sur l'autre. Le revenu des actifs à structure comparable et le revenu net d'exploitation ont augmenté de 4,4 % et de 0,2 % respectivement au cours de la même période. L'amélioration du rendement est le résultat de la croissance du portefeuille et du chiffre d'affaires, les loyers en vigueur et les loyers selon le marché ayant augmenté respectivement de 4,2 % et 1,4 % d'une année sur l'autre, à l'activité de location ainsi qu'à d'autres revenus, la direction ayant mis en œuvre plusieurs initiatives stratégiques pour accroître ces sources de revenus.
- Au 31 mars 2025, l'écart de revenus par rapport au marché s'est réduit à 28,7 %, contre 30,9 % l'année précédente. Cette baisse reflète les efforts continus de la fiducie pour combler l'écart grâce au roulement naturel des locations, avec 4,1 % du portefeuille au cours du trimestre et une augmentation moyenne des loyers d'environ 224 \$ par roulement de location.
- La marge du revenu net d'exploitation du portefeuille à structure comparable était de 53,6 % pour le premier trimestre de 2025, contre 55,9 % pour le premier trimestre de 2024. Les revenus plus élevés provenant de l'activité de location ont été compensés par une augmentation des taxes foncières et des coûts de l'hydroélectricité ainsi que par une utilisation accrue des incitations à la location en réponse à une plus grande concurrence sur certains marchés, conformément aux tendances plus générales du marché.

- Le taux de recouvrement des loyers est resté élevé, à environ 99 % pour la période de trois mois se terminant le 31 mars 2025.
- Au 31 mars 2025, la fiducie détenait 6,7 M\$ en espèces et 12 M\$ en crédit disponible (avec une augmentation de capital supplémentaire de 6,5 M\$ devant être réglée le 1<sup>er</sup> avril 2025), offrant une grande flexibilité financière pour soutenir les opérations et la croissance future. La fiducie maintient un profil de liquidité conservateur, ce qui lui permet d'être bien préparée à naviguer dans les conditions du marché tout en continuant à rechercher des opportunités stratégiques.
- La fiducie a conservé une stratégie d'endettement prudente et à long terme qui a permis aux opérations de générer

(1) Rapport Yardi Canadian National Multifamily.

un flux de trésorerie suffisant pour assurer le service de la dette et 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 1,50 fois et 2,27 fois, respectivement, en date du 31 mars 2025. Le portefeuille de prêts hypothécaires affiche un taux d'intérêt moyen de 3,41 %, ce qui est bien inférieur aux taux actuels des prêts hypothécaires. De plus, le portefeuille présente une maturité hypothécaire moyenne pondérée de 7,52 ans, ce qui assure une stabilité à long terme et réduit l'exposition au risque de financement à court terme.

- Des dépenses d'investissement de 3,3 M\$ ont été engagées au cours du trimestre, sous forme de projets d'amélioration des immobilisations de 1,2 M\$ et de rénovations d'unités de 2,1 M\$.

# 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 légèrement augmenté de 1,4 % d'une année sur l'autre, mais légèrement diminué de 0,2 % d'un trimestre sur l'autre. Notre portefeuille continue de surpasser les tendances générales du marché grâce à des stratégies de tarification disciplinées et à une solide exécution opérationnelle.

## 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, mais reste à un taux favorable de 3,41 %. 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 ayant été des créances irrécouvrables pour le premier trimestre de 2025. Le programme de gestion des créances, qui fait l'objet d'un suivi attentif, continue de s'avérer efficace.

## Revenus locatifs

Les loyers mensuels moyens occupés par unité du portefeuille total ont augmenté de 5 % pour atteindre 1 615 \$ au 31 mars 2025, contre 1 543 \$ au 31 mars 2024. 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.

# ÉTUDE DE CAS

## CRÉATION DE VALEUR AU 433 KING STREET

Kingswell Towers, situé au 433 King Street, est une propriété résidentielle de 130 unités stratégiquement située à distance de marche du centre-ville de London, en Ontario. Acquis au quatrième trimestre de 2021 pour 34,0 M\$, la propriété a présenté une solide performance, sa valeur ayant augmenté de 19,4 % au premier trimestre de 2025.

### Solide performance opérationnelle

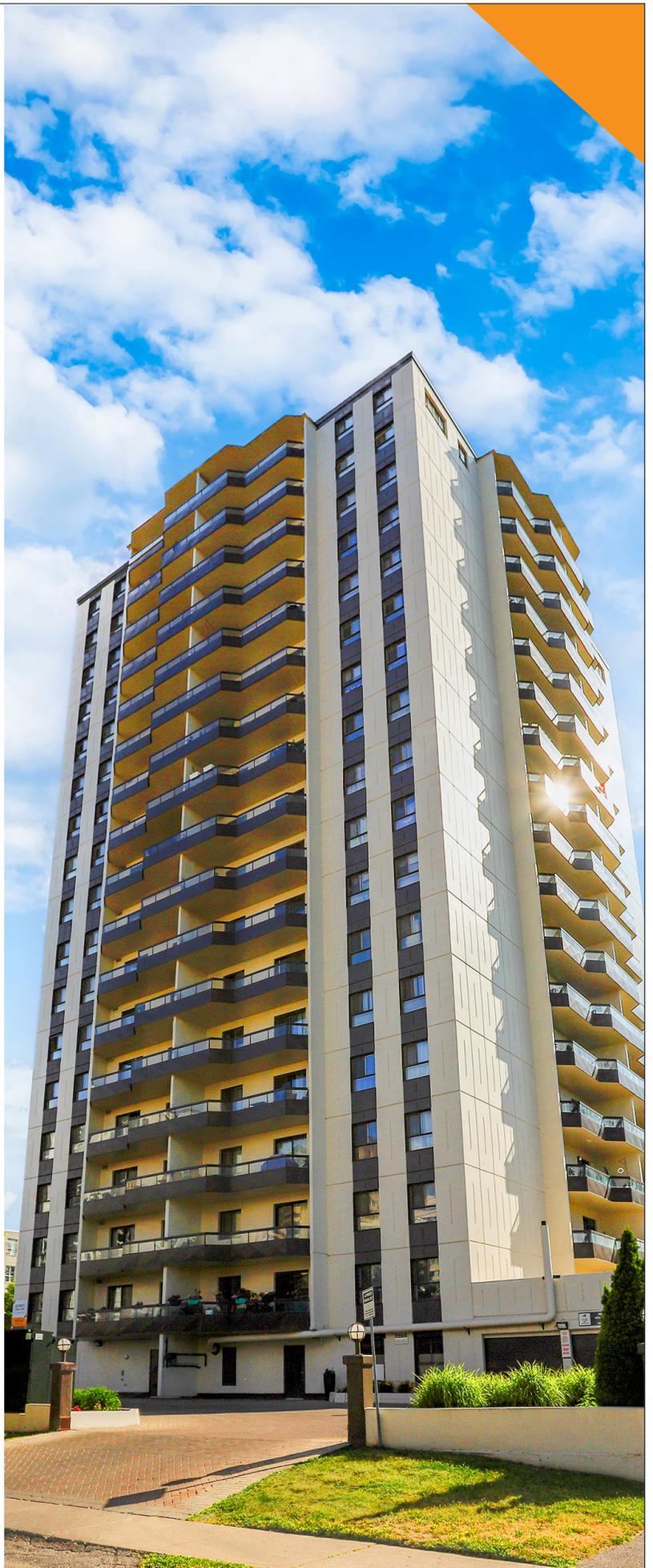
Au cours de l'exercice 2024, 26 roulements d'unités ont contribué à une augmentation de 23,0 % du chiffre d'affaires. Cette tendance à la hausse s'est poursuivie au premier trimestre de 2025, avec une rotation d'unités supplémentaires de 6 %, positionnant l'actif pour une croissance continue des revenus et une appréciation de la valeur à long terme.

### Identifier et utiliser la valeur cachée

Une opportunité significative de création de valeur a été identifiée dans une unité commerciale située au rez-de-chaussée de l'immeuble. Étant donné son emplacement juste à l'extérieur du centre-ville, l'espace commercial autonome a fait face à une demande de location réduite. En réponse, la direction a exploré des solutions stratégiques pour repositionner l'espace sous-utilisé et libérer son plein potentiel.

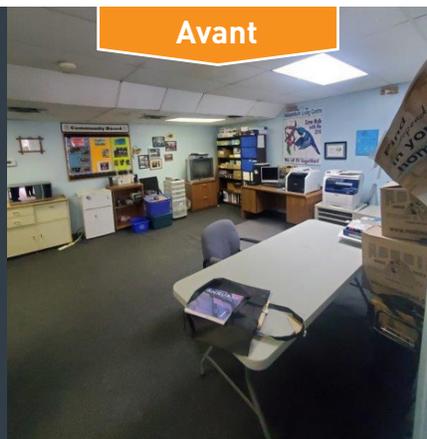
### Réorientation stratégique : d'un usage commercial à un usage résidentiel/de travail

Grâce à un zonage flexible, la direction a pu procéder à la conversion de l'espace en une unité de vie/travail multifonctionnelle. L'objectif était d'améliorer l'attrait de l'unité en permettant aux futurs résidents d'habiter dans l'espace tout en exploitant une petite entreprise, offrant ainsi une plus grande flexibilité et une plus grande utilité qu'un appartement traditionnel ou une suite commerciale.





Avant



Avant



Avant



Après



Après



Après

### Faits marquants de la rénovation

Pour soutenir la nouvelle configuration et créer un produit commercialisable, des rénovations ciblées ont été réalisées :

- Installation d'une clôture d'intimité à l'avant de l'unité pour améliorer l'habitabilité
- Fermeture de l'entrée secondaire pour permettre la création d'une chambre dédiée
- Suppression du plafond suspendu, remplacé par un éclairage à DEL discret pour moderniser l'espace
- Ajout d'un îlot de cuisine, transformant l'espace en cuisine avec coin repas et améliorant la fonctionnalité

### Conclusion

La conversion de cette unité illustre une approche proactive de gestion des actifs pour repositionner les espaces sous-performants et maximiser la valeur de la propriété. En tirant parti du zonage existant et en répondant à la demande du marché, Kingswell Towers continue de se surpasser avec une augmentation des revenus locatifs et une croissance de la valeur des actifs. Cette nouvelle unité a été louée avec succès, transformant un défi de location en une opportunité de valorisation qui renforce l'attrait et la rentabilité à long terme de l'actif.

Mesures financières	
Coût de la rénovation	105 k\$
Gain sur loyer sortant	120,7 %
Estimation de la valeur créée	291 k\$
Rendement du capital investi	2,8 fois

# MISE À JOUR SUR LA LOCATION :

## HENDAY SUITES, EDMONTON, ALBERTA

Acquis le 18 décembre 2024, le Henday Suites nouvellement construit est une communauté locative haut de gamme de 277 unités spécialement conçue à Edmonton. Cette propriété De base Plus, en cours de location initiale, a été conçue pour la vie urbaine moderne et offre dans chaque unité une gamme complète de fonctionnalités de haute qualité et d'équipements de style condo qui s'adressent aux locataires d'aujourd'hui.



### Mélange d'unités et de fonctionnalités

La propriété comprend :

- 68 unités d'une chambre à coucher
- 205 unités de deux chambres à coucher
- 4 unités de trois chambres à coucher

Chaque suite est équipée de :

- Buanderie dans la suite
- Comptoirs en quartz
- Balcons privés
- Électroménagers à haut rendement

### Équipements du bâtiment

Cette propriété se distingue par une vaste gamme d'équipements, notamment :

- Salle de sport et de yoga entièrement équipée
- Salles de cinéma et communautaires pour divertissements et événements
- Vaste terrasse sur le toit avec barbecues, offrant une vue panoramique sur la ville
- Local d'entreposage pour vélos, station de lavage pour animaux et casiers de rangement sécurisés pour plus de commodité

### Performance opérationnelle et réussite de la location

Lors de l'acquisition, 112 unités étaient vacantes, ce qui nécessitait une location initiale substantielle. Au cours du premier trimestre, la direction a signé 22 baux futurs et a considérablement amélioré le taux d'occupation. À la fin du trimestre, le taux d'occupation contractuel a atteint 80,5 %, surpassant le pro forma initial de 8,2 %.

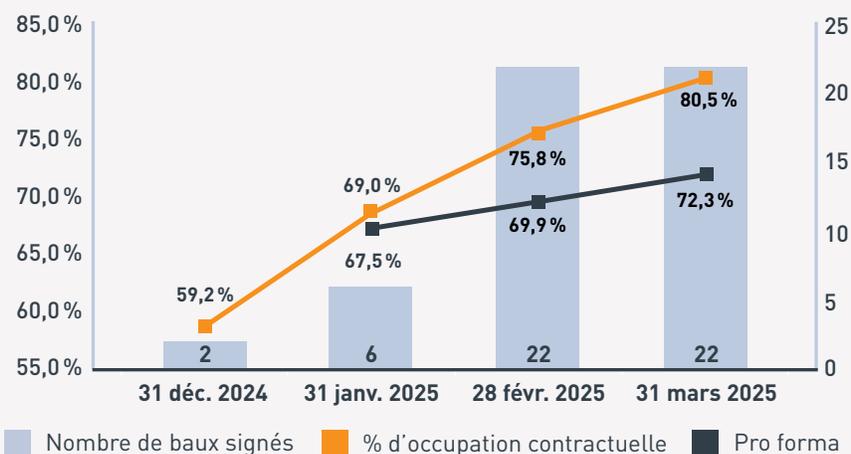
Cette progression rapide reflète à la fois la solidité de l'actif et les stratégies de location efficaces mises en œuvre par la direction.

Les premières performances d'Henday Suites illustrent la puissance d'un actif bien situé et riche en équipements, combiné à des efforts de location proactifs. Avec une forte dynamique de demande, cette propriété est bien positionnée pour une croissance continue de l'occupation et un flux de trésorerie stable à long terme. Henday Suites représente un ajout de haute qualité au portefeuille avec un potentiel de croissance significatif déjà réalisé.

### Taux d'occupation au T1 2025

**80,5 %**  
Occupation contractuelle

**72,3 %**  
Pro forma



# 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 31 mars	Loyer mensuel moyen net			Loyer mensuel moyen occupé			% d'occupation		
	T1 2025 (\$)	T1 2024 (\$)	% de changement	T1 2025 (\$)	T1 2024 (\$)	% de changement	T1 2025 (%)	T1 2024 (%)	% de changement
<b>Ontario</b>									
RGTH	1 693	1 531	10,6	1 674	1 522	10,0	98,0	98,9	(0,9)
Ouest	1 596	1 680	(5,0)	1 570	1 671	(6,1)	97,9	99,1	(1,2)
Sud-Ouest	1 442	1 349	6,9	1 417	1 321	7,3	98,5	97,0	1,6
Sud-Est	1 341	1 252	7,1	1 308	1 225	6,8	96,4	98,2	(1,8)
<b>Total pour l'Ontario</b>	<b>1 607 \$</b>	<b>1 530 \$</b>	<b>5,0 %</b>	<b>1 585 \$</b>	<b>1 517 \$</b>	<b>4,5 %</b>	<b>98,0 %</b>	<b>98,6 %</b>	<b>(0,6 %)</b>
<b>Alberta</b>	<b>1 661 \$</b>	<b>1 667 \$</b>	<b>(0,4 %)</b>	<b>1 731 \$</b>	<b>1 664 \$</b>	<b>4,0 %</b>	<b>99,2 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>(0,8 %)</b>
<b>Total du portefeuille</b>	<b>1 615 \$</b>	<b>1 543 \$</b>	<b>4,7 %</b>	<b>1 596 \$</b>	<b>1 531 \$</b>	<b>4,2 %</b>	<b>98,1 %</b>	<b>98,7 %</b>	<b>(0,6 %)</b>

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

La valeur des loyers mensuels moyens à structure comparable comprend toutes les propriétés détenues par la fiducie en date du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

En date du 31 mars	Loyer mensuel moyen net			Loyer mensuel moyen occupé			% d'occupation		
	T1 2025 (\$)	T1 2024 (\$)	% de changement	T1 2025 (\$)	T1 2024 (\$)	% de changement	T1 2025 (%)	T1 2024 (%)	% de changement
<b>Ontario</b>									
RGTH	1 616	1 531	5,6	1 598	1 522	5,0	98,1	98,7	(0,7)
Ouest	1 758	1 680	4,6	1 746	1 671	4,5	97,9	99,1	(1,2)
Sud-Ouest	1 442	1 349	6,9	1 417	1 321	7,3	98,5	97,0	1,6
Sud-Est	1 341	1 252	7,1	1 308	1 225	6,8	96,4	98,2	(1,8)
<b>Total pour l'Ontario</b>	<b>1 614 \$</b>	<b>1 530 \$</b>	<b>5,5 %</b>	<b>1 596 \$</b>	<b>1 517 \$</b>	<b>5,2 %</b>	<b>98,0 %</b>	<b>98,5 %</b>	<b>(0,5 %)</b>
<b>Alberta</b>	<b>1 741 \$</b>	<b>1 667 \$</b>	<b>4,4 %</b>	<b>1 731 \$</b>	<b>1 664 \$</b>	<b>4,0 %</b>	<b>99,2 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>(0,8 %)</b>
<b>Portefeuille à structure comparable</b>	<b>1 626 \$</b>	<b>1 543 \$</b>	<b>5,4 %</b>	<b>1 610 \$</b>	<b>1 531 \$</b>	<b>5,1 %</b>	<b>98,1 %</b>	<b>98,7 %</b>	<b>(0,6 %)</b>

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

L'activité transactionnelle et la solide performance opérationnelle du portefeuille au cours du premier trimestre de 2025 ont entraîné une croissance des revenus d'exploitation et du revenu net d'exploitation de 39,1 % et de 33,9 % par rapport à la même période de l'année précédente.

### Total des recettes d'exploitation par région

En date du 31 mars	T1 2025		T1 2024		% de croissance
	Revenu (\$)	Revenu (%)	Revenu (\$)	Revenu (%)	
<b>Ontario</b>					
RGTH	7 516 542	41,0	5 279 645	41,0	42,4
Ouest	5 744 109	32,0	4 095 692	31,0	40,2
Sud-Ouest	1 745 912	10,0	1 623 349	12,0	7,5
Sud-Est	657 869	4,0	637 012	5,0	3,3
<b>Total pour l'Ontario</b>	<b>15 664 432 \$</b>	<b>87,0 %</b>	<b>11 635 698 \$</b>	<b>89,0 %</b>	<b>34,6 %</b>
<b>Alberta</b>	<b>2 446 987 \$</b>	<b>13,0 %</b>	<b>1 382 931 \$</b>	<b>11,0 %</b>	<b>76,9 %</b>
<b>Total du portefeuille</b>	<b>18 111 419 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>13 018 629 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>39,1 %</b>

### Revenu net d'exploitation par région

En date du 31 mars	T1 2025			T1 2024			Croissance du revenu net d'exploitation (%)
	Revenu net d'exploitation (\$)	Revenu net d'exploitation (%)	Marge du revenu net d'exploitation (%)	Revenu net d'exploitation (\$)	Revenu net d'exploitation (%)	Marge du revenu net d'exploitation (%)	
<b>Ontario</b>							
RGTH	4 145 069	42,0	55,1	2 872 302	40,0	54,4	44,3
Ouest	3 175 807	33,0	55,3	2 463 708	34,0	60,2	28,9
Sud-Ouest	898 278	9,0	51,5	833 178	11,0	51,3	7,8
Sud-Est	269 721	3,0	41,0	294 119	4,0	46,2	(8,3)
<b>Total pour l'Ontario</b>	<b>8 488 875 \$</b>	<b>87,0 %</b>	<b>54,2 %</b>	<b>6 463 307 \$</b>	<b>89,0 %</b>	<b>55,5 %</b>	<b>31,3 %</b>
<b>Alberta</b>	<b>1 254 742 \$</b>	<b>13,0 %</b>	<b>51,3 %</b>	<b>812 101 \$</b>	<b>11,0 %</b>	<b>58,7 %</b>	<b>54,5 %</b>
<b>Total du portefeuille</b>	<b>9 743 617 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>53,8 %</b>	<b>7 275 408 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>55,9 %</b>	<b>33,9 %</b>

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

Le revenu d'exploitation du portefeuille à structure comparable a augmenté de 4,4 % d'une année sur l'autre, tandis que le revenu net d'exploitation a augmenté de 0,2 % au cours de la même période, en raison de l'augmentation des loyers du marché sur le chiffre d'affaires naturel et de la croissance des revenus auxiliaires grâce à diverses initiatives stratégiques

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

En date du 31 mars	T1 2025		T1 2024		% de croissance
	Revenu (\$)	Revenu (%)	Revenu (\$)	Revenu (%)	
<b>Ontario</b>					
RGTH	5 480 785	40,0	5 279 645	41,0	3,8
Ouest	4 294 470	32,0	4 095 692	31,0	4,9
Sud-Ouest	1 745 912	13,0	1 623 349	12,0	7,5
Sud-Est	657 869	5,0	637 011	5,0	3,3
<b>Total pour l'Ontario</b>	<b>12 179 036 \$</b>	<b>90,0 %</b>	<b>11 635 697 \$</b>	<b>89,0 %</b>	<b>4,7 %</b>
<b>Alberta</b>	<b>1 415 896 \$</b>	<b>10,0 %</b>	<b>1 382 931 \$</b>	<b>11,0 %</b>	<b>2,4 %</b>
<b>Total du portefeuille</b>	<b>13 594 932 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>13 018 628 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>4,4 %</b>

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

En date du 31 mars	T1 2025			T1 2024			Croissance du revenu net d'exploitation (%)
	Revenu net d'exploitation (\$)	Revenu net d'exploitation (%)	Marge du revenu net d'exploitation (%)	Revenu net d'exploitation (\$)	Revenu net d'exploitation (%)	Marge du revenu net d'exploitation (%)	
<b>Ontario</b>							
RGTH	2 948 078	40,0	53,8	2 872 302	40,0	54,4	2,6
Ouest	2 441 300	34,0	56,8	2 463 708	34,0	60,2	(0,9)
Sud-Ouest	898 278	12,0	51,5	833 178	11,0	51,3	7,8
Sud-Est	269 721	4,0	41,0	294 119	4,0	46,2	(8,3)
<b>Total pour l'Ontario</b>	<b>6 557 377 \$</b>	<b>90,0 %</b>	<b>53,8 %</b>	<b>6 463 307 \$</b>	<b>89,0 %</b>	<b>55,5 %</b>	<b>1,5 %</b>
<b>Alberta</b>	<b>729 704 \$</b>	<b>10,0 %</b>	<b>51,5 %</b>	<b>812 101 \$</b>	<b>11,0 %</b>	<b>58,7 %</b>	<b>(10,1)</b>
<b>Total du portefeuille</b>	<b>7 287 081 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>53,6 %</b>	<b>7 275 408 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>55,9 %</b>	<b>0,2 %</b>

## Charges d'exploitation

### Impôts fonciers

Le portefeuille a connu une augmentation des taxes foncières, les municipalités ayant ajusté leurs taux annuels d'imposition foncière au cours des 12 derniers mois. La direction continue de réviser les évaluations annuelles et a obtenu plusieurs réductions d'impôt foncier grâce à des appels.

### 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 augmenté au premier trimestre de 2025 par rapport à la même période en 2024 en raison des activités transactionnelles tout au long de 2024. Sur une base comparable, les services publics globaux ont augmenté de 15,3 % sur un an, principalement en raison d'une augmentation de 41,7 % des coûts de l'hydroélectricité, reflétant une hausse de 8 % de la consommation et une augmentation de 46 % du prix moyen en Ontario. L'augmentation de la consommation de gaz naturel due au temps plus froid a également contribué à cette augmentation, partiellement compensée par une réduction de 10 % des coûts de l'eau. La direction continue de mettre en œuvre des initiatives stratégiques d'économie d'énergie, notamment des programmes de compteurs divisionnaires, visant à améliorer l'efficacité des services publics et à optimiser le recouvrement des coûts futurs. Les recouvrements de frais de services publics au sein du portefeuille ont augmenté de 63 %, soit 102 k\$, avec une hausse de 12 % ou 19 k\$ à structure comparable. Le tableau ci-dessous présente le coût net des services publics par type pour le portefeuille.

En date du 31 mars	Services publics nets*			Structure comparable – services publics nets*		
	T1 2025 (\$)	T1 2024 (\$)	Écart (%)	T1 2025 (\$)	T1 2024 (\$)	Écart (%)
Hydroélectricité	639 241	389 433	64,1	551 750	389 433	41,7
Gaz naturel	809 647	527 155	53,6	613 877	527 155	16,5
Eau	541 981	436 280	24,2	394 358	436 280	(9,6)
	<b>1 990 869 \$</b>	<b>1 352 868 \$</b>	<b>47,2 %</b>	<b>1 559 985 \$</b>	<b>1 352 868 \$</b>	<b>15,3 %</b>

\* Net des recouvrements des services publics

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

### Autres charges d'exploitation

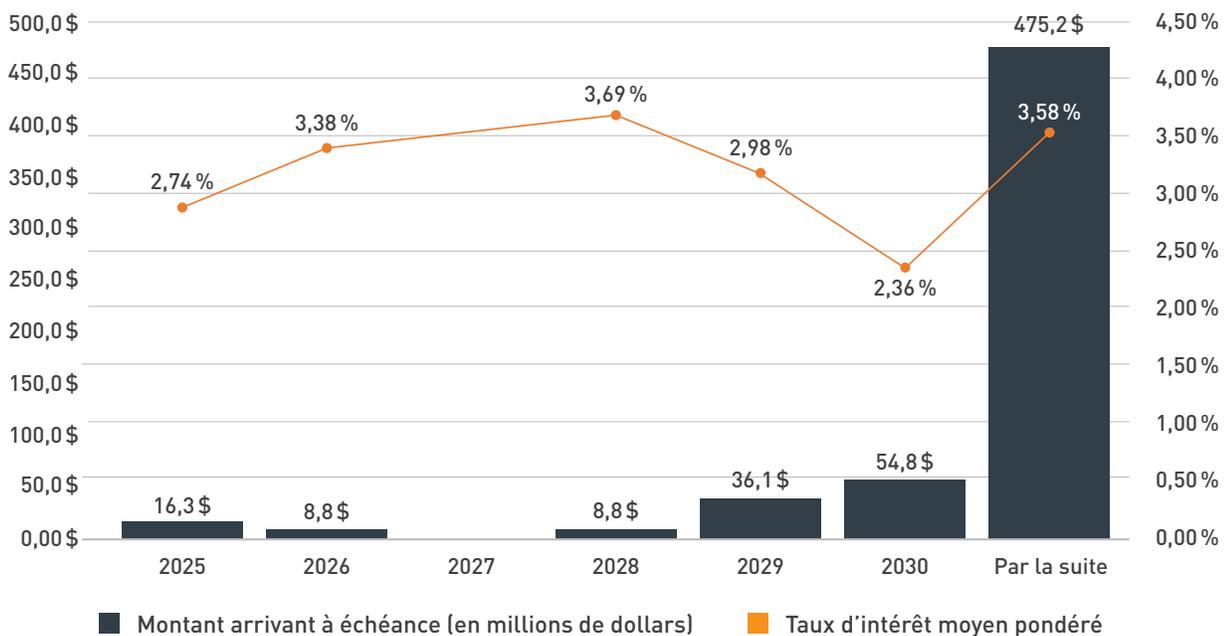
Les dépenses d'exploitation ont augmenté d'une année sur l'autre, principalement en raison de la hausse des taxes foncières et de l'utilisation accrue des incitations à la location en réponse aux conditions concurrentielles du marché. Ces tendances sont cohérentes avec la dynamique plus large du marché observée dans l'ensemble du secteur multifamilial au premier trimestre 2025.



## 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 au 31 mars 2025 était de 3,41 % avec une durée moyenne pondérée restante jusqu'à l'échéance de 7,52 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



**97 %** Dette hypothécaire assurée par la SCHL

## Création de valeur

Chez Equiton, la direction maximise la valeur du portefeuille de façon organique en améliorant l'efficacité opérationnelle grâce à des stratégies de gestion des revenus, en réduisant les dépenses et en acquérant des propriétés à prix inférieur au marché. La juste valeur totale du portefeuille a augmenté de 1,5 M\$, soit 0,2 % d'un trimestre sur l'autre, grâce aux initiatives d'optimisation des revenus et à la gestion stratégique du portefeuille existant, tandis que les taux de capitalisation sont restés stables à 4,48 % au cours de la même période. Sur une base annuelle, le taux de capitalisation moyen pondéré du portefeuille a augmenté de 20 points de base; toutefois, sur une base comparable, la juste valeur du portefeuille a augmenté d'environ 2 % au cours de la période, les gains opérationnels ayant été légèrement compensés par l'appréciation du taux de capitalisation. Au cours du dernier trimestre, les taux de capitalisation sur la plupart des marchés se sont stabilisés, le marché étant affecté par l'incertitude économique qui a atténué les impacts des précédentes baisses de taux de la Banque du Canada.

	T1 2025	T1 2024
Augmentation/(diminution) de la valeur depuis le début de l'année	1,5 M\$	(2,0 M\$)
Changement dû à des gains opérationnels	100 %	0 %
Changement dû au taux de capitalisation	0 %	100 %

## Taux de capitalisation par région

	Taux de capitalisation moyen pondéré
Alberta	5,08 %
RGTH	4,15 %
Sud-Est de l'Ontario	5,03 %
Sud-Ouest de l'Ontario	4,80 %
Ouest de l'Ontario	4,54 %

## Écart par rapport au marché

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

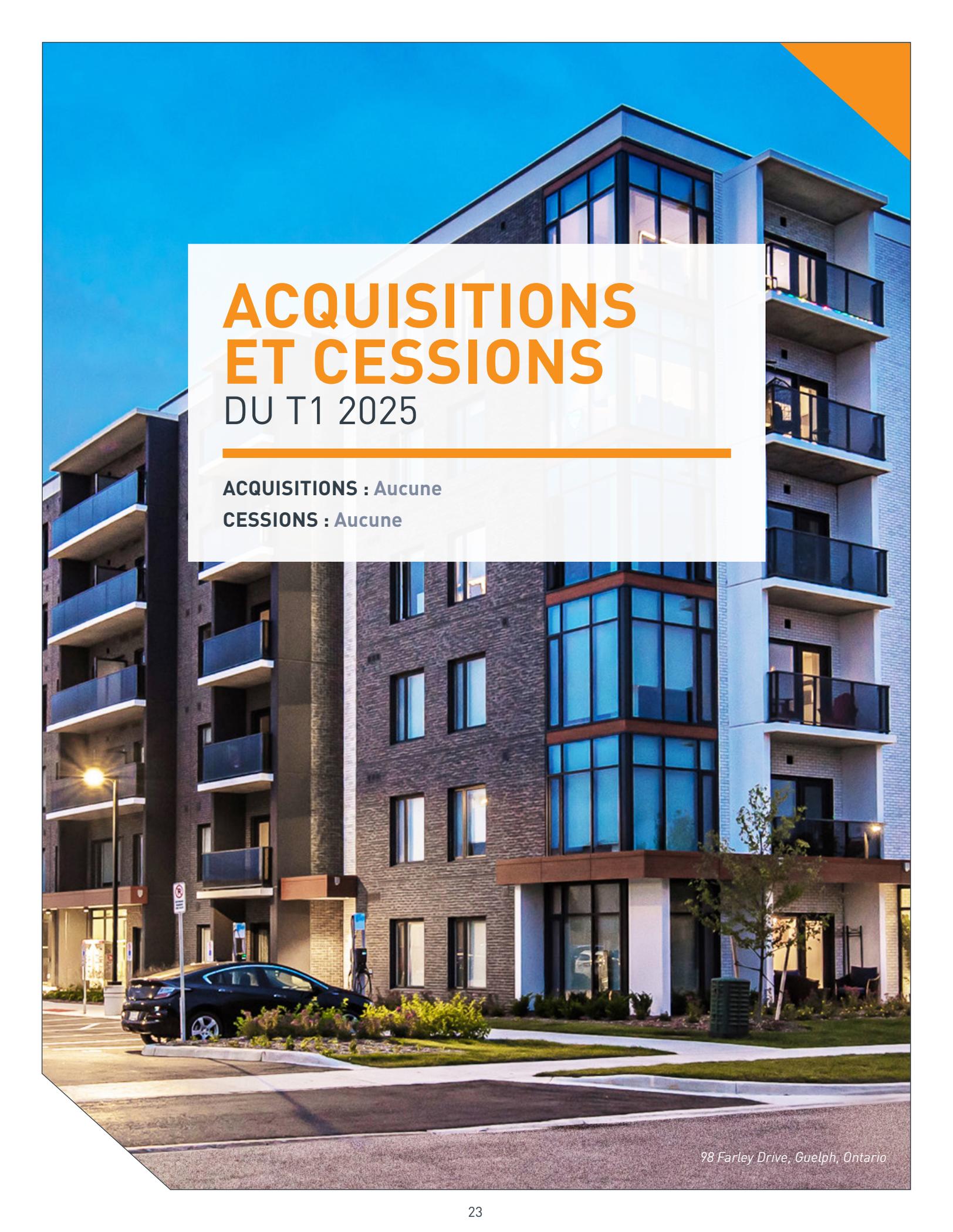
	T1 2025	T1 2024
En date du 31 mars	% de l'écart par rapport au marché	% de l'écart par rapport au marché
<b>Ontario</b>		
RGTH	36,3	43,1
Ouest	30,5	28,3
Sud-Ouest	33,5	30,5
Sud-Est	28,8	37,9
<b>Total pour l'Ontario</b>	<b>33,5 %</b>	<b>36,0 %</b>
<b>Alberta</b>	<b>2,5 %</b>	<b>3,8 %</b>
<b>Total du portefeuille</b>	<b>28,7 %</b>	<b>32,3 %</b>

## Mesures financières non conformes aux IFRS

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



383-385 Wellington Street West,  
Chatham, Ontario

A photograph of a modern, multi-story apartment building at dusk. The building features a mix of brick and light-colored panels, with large glass windows and balconies. The sky is a deep blue, and the building's lights are on, creating a warm glow. A white semi-transparent box is overlaid on the upper part of the image, containing the title and acquisition information. An orange triangle is in the top right corner.

# ACQUISITIONS ET CESSIONS

## DU T1 2025

---

**ACQUISITIONS : Aucune**

**CESSIONS : Aucune**

*98 Farley Drive, Guelph, Ontario*

# DÉTAILS

## SUR LES PROPRIÉTÉS

VILLE	ADRESSE	PROPRIÉTÉS	IMMEUBLES	STUDIO	1 CHAMBRE À COUCHER	2 CHAMBRES À COUCHER	3 CHAMBRES À COUCHER	4 CHAMBRES À COUCHER	COMMERCIAL	TOTAL
<b>Brampton, Ontario</b>	78 Braemar Drive	1	1	0	40	112	1	0	0	153
<b>Brantford, Ontario</b>	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
<b>Breslau, Ontario</b>	208 Woolwich Street South	1	1	0	3	74	1	0	0	78
<b>Burlington, Ontario</b>	1050 Highland Street	1	1	0	3	15	0	0	0	18
<b>Chatham, Ontario</b>	75 et 87 Mary Street	1	1	0	22	34	0	0	0	56
	383-385 Wellington Street West	1	1	22	26	5	1	0	0	54
<b>Edmonton, Alberta</b>	10001 Bellamy Hill Road Northwest	1	1	3	0	155	0	0	0	158
	17627 63 Street Northwest	1	1	0	68	205	4	0	0	277
<b>Guelph, Ontario</b>	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
<b>Hamilton, Ontario</b>	125 Wellington Street North	1	1	5	247	73	38	0	1	364
<b>Kingston, Ontario</b>	252 et 268 Conacher Drive	2	2	0	6	18	0	0	0	24
	760/780 Division Street	1	1	0	24	48	40	0	0	112
	1379 Princess Street	1	1	1	18	13	0	0	2	34
<b>Kitchener, Ontario</b>	100-170 Old Carriage Drive	1	3	2	14	202	0	0	0	218
<b>London, Ontario</b>	1355 Commissioners Road West	1	1	0	14	37	0	0	0	51
	433 King Street	1	1	0	62	66	1	0	1	130
	470 Scenic Drive	1	1	16	32	63	4	0	0	115
<b>Markham, Ontario</b>	65 Times Avenue	1	1	9	37	18	0	0	0	64
<b>Mississauga, Ontario</b>	65 et 75 Paisley Boulevard West	2	2	15	67	79	2	0	1	164
<b>Ottawa, Ontario</b>	Maison Riverain	1								
<b>Sherwood Park, Alberta</b>	200 Edgar Lane	1	1	4	8	92	0	0	0	104
<b>Stratford, Ontario</b>	30 et 31 Campbell Court	2	2	0	33	63	3	0	0	99
<b>Toronto, Ontario</b>	12 et 14 Auburndale Court	1	1	0	0	15	23	8	0	46
	2303 Eglinton Avenue East	1	1	6	67	96	0	0	0	169
	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
	1862 Bathurst Street	1	1	12	27	34	2	0	0	75
	4190 Bathurst Street	1	1	0	53	27	0	0	0	80
	120-130 Raglan Avenue	1	2	3	145	43	0	0	0	191
<b>Welland, Ontario</b>	200-230 Denistoun Street	4	4	1	178	186	23	0	0	388
		<b>42</b>	<b>44</b>	<b>130</b>	<b>1 431</b>	<b>2 002</b>	<b>163</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>3 739</b>

# DÉTAILS SUR LES PROPRIÉTÉS



## EDMONTON, ALBERTA

10001 Bellamy Hill Road Northwest

Date d'acquisition : Décembre 2022



CARTE

### Décompte des unités

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

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



## SHERWOOD PARK, ALBERTA

200 Edgar Lane

Date d'acquisition : Septembre 2022



CARTE

### Décompte des unités

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

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



## EDMONTON, ALBERTA

17627 63 Street Northwest

Date d'acquisition : Décembre 2024



CARTE

### Décompte des unités

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

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



## BRAMPTON, ONTARIO

78 Braemar Drive

Date d'acquisition : Juillet 2022



CARTE

### Décompte des unités

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

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



## BRANTFORD, ONTARIO

19 et 23 Lynnwood Drive

Date d'acquisition : Juillet 2016 et décembre 2023



CARTE

### Décompte des unités

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

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



## BRANTFORD, ONTARIO

120, 126 et 130 St. Paul Avenue

Date d'acquisition : Juillet 2016



CARTE

### Décompte des unités

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

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



## BRESLAU, ONTARIO

208 Woolwich Street South

Date d'acquisition : Mars 2022



CARTE

### Décompte des unités

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

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



## BURLINGTON, ONTARIO

1050 Highland Street

Date d'acquisition : Août 2019



CARTE

### Décompte des unités

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

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



## CHATHAM, ONTARIO

75 et 87 Mary Street

Date d'acquisition : Août 2018



CARTE

### Décompte des unités

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

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



## CHATHAM, ONTARIO

383-385 Wellington Street West

Date d'acquisition : Décembre 2017



CARTE

### Décompte des unités

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

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



## GUELPH, ONTARIO

98 Farley Drive

Date d'acquisition : Mars 2022



CARTE

### Décompte des unités

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

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



## GUELPH, ONTARIO

5 et 7 Wilsonview Avenue

Date d'acquisition : Octobre 2019



### Décompte des unités

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

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



## GUELPH, ONTARIO

8 et 16 Wilsonview Avenue

Date d'acquisition : Juillet 2020



### 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

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

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	0	51

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



## LONDON, ONTARIO

433 King Street

Date d'acquisition : Octobre 2021



### Décompte des unités

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

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



## LONDON, ONTARIO

470 Scenic Drive

Date d'acquisition : Octobre 2023



### Décompte des unités

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

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



## MARKHAM, ONTARIO

65 Times Avenue

Date d'acquisition : Mars 2019



### Décompte des unités

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

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



## MISSISSAUGA, ONTARIO

65 et 75 Paisley Boulevard West

Date d'acquisition : Décembre 2019



### Décompte des unités

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

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



Concept de l'artiste

## OTTAWA, ONTARIO

280 Montgomery Street

Date d'acquisition : Janvier 2022



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

Au 31 mars, la tour 1 a obtenu une occupation partielle, les premiers résidents emménageant le 30 avril. Les 294 suites de cette tour devraient être prêtes à être pleinement occupées d'ici la fin de l'été. La construction de la tour 2 avance comme prévu et reste alignée sur le calendrier global de notre projet. Les travaux d'excavation et d'étaillage (creusement et renforcement du site) ont débuté en février. Les préparatifs pour commencer la construction de la structure sont en cours, les travaux de bétonnage devant commencer début mai. L'occupation de la tour 2 devrait commencer à l'automne 2027.



## STRATFORD, ONTARIO

30 et 31 Campbell Court

Date d'acquisition : Avril 2016



### Décompte des unités

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

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



## TORONTO, ONTARIO

12 et 14 Auburndale Court

Date d'acquisition : Octobre 2021



### Décompte des unités

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

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



## TORONTO, ONTARIO

1862 Bathurst Street

Date d'acquisition : Septembre 2024



### Décompte des unités

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

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



## TORONTO, ONTARIO

4190 Bathurst Street

Date d'acquisition : Septembre 2024



### Décompte des unités

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

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



## TORONTO, ONTARIO

2303 Eglinton Avenue East

Date d'acquisition : Décembre 2022



### 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



### 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



### Décompte des unités

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

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



## TORONTO, ONTARIO

223 Woodbine Avenue

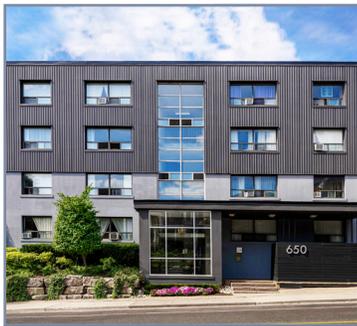
Date d'acquisition : Mars 2020



### Décompte des unités

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

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



## TORONTO, ONTARIO

650 Woodbine Avenue

Date d'acquisition : Novembre 2020



### Décompte des unités

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

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



## WELLAND, ONTARIO

200-230 Denistoun Street

Date d'acquisition : Juin 2024



### Décompte des unités

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

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

# RISQUES ET INCERTITUDES

---

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

# États financiers consolidés

Fiducie de revenu résidentiel Equiton  
(non audités)

Pour la période de trois mois se terminant  
le 31 mars 2025

# Table des matières

	<b>Page</b>
États consolidés de la situation financière	37
États consolidés des résultats (perte) et du résultat étendu (perte)	38
États consolidés de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	39
États consolidés des flux de trésorerie	40
Notes afférentes aux états financiers consolidés	41

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### États consolidés de la situation financière

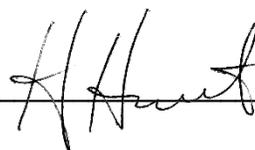
(en milliers de dollars)	Note	31 mars 2025	31 décembre 2024
<b>ACTIFS</b>			
<b>Actifs non courants</b>			
Biens immobiliers de placement	[4]	1 157 726 \$	1 153 289 \$
Immeuble de placement en cours d'aménagement	[5]	124 920	115 931
		<b>1 282 646</b>	<b>1 269 220</b>
<b>Actifs courants</b>			
Liquidités		6 711	18 559
Encaisse affectée	[6]	7 207	1 001
Créances locatives et autres créances		1 267	1 291
Prêt en cours	[8]	2 796	2 796
Dépenses prépayées		1 102	1 391
		<b>19 083</b>	<b>25 038</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>1 301 729 \$</b>	<b>1 294 258 \$</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>			
<b>Passifs non courants</b>			
Emprunts hypothécaires	[9]	539 467 \$	552 548 \$
Prêt à la construction en cours	[10]	55 819 \$	47 564 \$
		<b>595 286</b>	<b>600 112</b>
<b>Passif courant</b>			
Prêt à la construction en cours	[10]	16 875	16 875
Prêt bancaire exigible	[11]	17 990	18 030
Portion actuelle de l'emprunt hypothécaire	[9]	25 520	14 054
Comptes créditeurs et charges à payer		20 518	21 924
Dépôts de garantie et revenus différés		5 755	5 293
Souscriptions d'unités détenues en fiducie	[6]	7 207	1 001
Distributions à payer	[13b]	3 907	3 907
Montants dus aux parties liées	[12]	6 400	2 956
		<b>104 172</b>	<b>84 040</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>699 458 \$</b>	<b>684 152 \$</b>
<b>CAPITAL</b>			
<b>Actifs nets attribuables aux porteurs de parts</b>		<b>602 271</b>	<b>610 106</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS TOTAUX</b>		<b>1 301 729 \$</b>	<b>1 294 258 \$</b>

Engagements et contingences [17]  
 Événements postérieurs [20]

Au nom des fiduciaires



Fiduciaire



Fiduciaire

Voir les Notes afférentes aux états financiers.

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

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

(en milliers de dollars)	Note	31 mars 2025	31 mars 2024
<b>Revenus des biens immobiliers</b>		<b>18 111 \$</b>	13 018 \$
<b>Frais d'exploitation des biens immobiliers</b>			
Charges d'exploitation		<b>(4 060)</b>	(2 844)
Services publics		<b>(2 286)</b>	(1 515)
Impôts fonciers		<b>(2 022)</b>	(1 384)
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>(8 368)</b>	<b>(5 743)</b>
<b>Revenu d'exploitation net</b>		<b>9 743 \$</b>	<b>7 275 \$</b>
Autres revenus		<b>163</b>	292
Frais de financement		<b>(6 041)</b>	(3 579)
Administration		<b>(349)</b>	(259)
Frais de gestion des actifs	[14]	<b>(3 501)</b>	(2 518)
Ajustement de la juste valeur des biens immobiliers de placement	[4]	<b>1 055</b>	(5 861)
<b>Revenu net (perte)</b>		<b>1 070 \$</b>	<b>(4 650) \$</b>

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

*(en milliers de dollars)*

	Parts	Bénéfices non répartis	Surplus contribué	Total des capitaux propres
En date du 1 <sup>er</sup> janvier 2024	484 294	11 346	825	496 465
Émission de parts	205 567	–	–	205 567
Émission de parts en vertu du RRD	27 618	–	–	27 618
Rachat de parts	(70 249)	–	–	(70 249)
Frais d'émission	(9 095)	–	–	(9 095)
Revenu net	–	10 965	–	10 965
Distributions aux commandités	–	(9 429)	–	(9 429)
Distributions	–	(41 736)	–	(41 736)
<b>En date du 31 décembre 2024</b>	<b>638 135</b>	<b>(28 854)</b>	<b>825</b>	<b>610 106</b>

	Parts	Bénéfices non répartis	Surplus contribué	Total des capitaux propres
En date du 1 <sup>er</sup> janvier 2025	638 135	(28 854)	825	610 106
Émission de parts	28 769	–	–	28 769
Émission de parts en vertu du RRD	7 755	–	–	7 755
Rachat de parts	(29 754)	–	–	(29 754)
Frais d'émission	(1 706)	–	–	(1 706)
Revenu net	–	1 070	–	1 070
Distributions aux commandités	–	(2 332)	–	(2 332)
Distributions	–	(11 637)	–	(11 637)
<b>En date du 31 mars 2025</b>	<b>643 199</b>	<b>(41 753)</b>	<b>825</b>	<b>602 271</b>

Voir les Notes afférentes aux états financiers.

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### États consolidés des flux de trésorerie

<i>(en milliers de dollars)</i>	Note	31 mars 2025	31 mars 2024
<b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>			
Revenu net (perte)		1 070	(6 542)
<b>Ajouter (déduire) les éléments n'affectant pas la trésorerie</b>			
Augmentation de la juste valeur des biens immobiliers de placement		(1 055)	1 892
Amortissement de l'hypothèque assumée		295	5 860
Amortissement des frais de financement différés		479	770
Variations des éléments hors caisse liés à l'exploitation	[16]	9 019	290
<b>Encaisse fournie par les activités de financement</b>		<b>9 808</b>	<b>2 270</b>
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>			
Produit de l'émission de parts		28 769	42 188
Rachat de parts		(29 754)	(11 539)
Distributions aux porteurs de parts		(6 214)	(2 997)
Paiement des frais d'émission		(1 706)	(2 174)
Remboursement de la ligne de crédit		(40)	(13 435)
Paiement des frais de financement différés		(70)	(770)
Remboursement d'emprunts hypothécaires		(2 319)	(1 974)
Produit de l'hypothèque		–	1 977
Produit du prêt à la construction		8 255	17 636
<b>Encaisse fournie (utilisée dans) par les activités de financement</b>		<b>(3 079)</b>	<b>28 912</b>
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>			
Rénovations des bâtiments		(3 382)	(3 816)
Produit de l'émission d'un prêt		–	(207)
Immeuble de placement en cours d'aménagement		(8 989)	(9 956)
<b>Encaisse utilisée dans les activités d'investissement</b>		<b>(12 371)</b>	<b>(13 979)</b>
<b>Augmentation (baisse) nette de l'encaisse</b>		<b>(5 642)</b>	<b>17 203</b>
Encaisse, début de l'année		19 560	18 105
<b>Encaisse, fin de l'année</b>		<b>13 918</b>	<b>35 308</b>

Voir les Notes afférentes aux états financiers.

---

# Fiducie de revenu résidentiel Equiton

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2025

---

### 1. Nature des activités

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

---

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

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

Les états financiers consolidés sont présentés en dollars canadiens, qui sont la devise fonctionnelle de la société. Le siège social de la fiducie est situé au 1111, boulevard International, bureau 500, Burlington (Ontario) L7L 6W1. Les états financiers pour la période se terminant le 31 mars 2025 ont été approuvés et autorisés à être publiés par la fiducie le 14 mai 2025.

---

### 3. Résumé des politiques comptables matérielles

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

31 mars 2025

---

#### 3. Résumé des politiques comptables matérielles (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 (perte) et du résultat étendu (perte). 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

31 mars 2025

---

#### 3. Résumé des politiques comptables matérielles (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**

31 mars 2025

---

#### **3. Résumé des politiques comptables matérielles (suite)**

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

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

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

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

##### **(ii) Passifs financiers**

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

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

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

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

##### **(iii) Frais de transaction**

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

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2025

---

#### 3. Résumé des politiques comptables matérielles (suite)

##### (iv) Juste valeur

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

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

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

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

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

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

La juste valeur des liquidités, de l'encaisse affectée, 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 bancaire en cours et des distributions à payer est proche de leur valeur comptable en raison de l'échéance à court terme de ces instruments.

La juste valeur des emprunts hypothécaires et du prêt en cours a été déterminée en actualisant les flux de trésorerie de ces instruments financiers sur la base des taux du marché en date du 31 mars 2025 et en date du 31 décembre 2024 pour des dettes de durée similaire.

31 mars 2025			
	Hiérarchie de la juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs :			
Biens immobiliers de placement	Niveau 3	1 157 726	1 157 726
Prêt en cours	Niveau 2	2 796	2 796
<b>Passifs :</b>			
Emprunts hypothécaires	Niveau 2	591 640	527 763

31 décembre 2024			
	Hiérarchie de la juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs :			
Biens immobiliers de placement	Niveau 3	1 153 289	1 153 289
Prêt en cours	Niveau 2	2 796	2 796
<b>Passifs :</b>			
Emprunts hypothécaires	Niveau 2	591 993	527 699

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2025

---

#### 3. Résumé des politiques comptables matérielles (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 des actions. Les parts de fiducie ne répondent pas aux conditions nécessaires et ont donc été présentées comme des actifs nets attribuables aux détenteurs de parts en vertu de la norme IAS 32.

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2025

---

#### 3. Résumé des politiques comptables matérielles (suite)

##### Modifications futures des politiques comptables

IFRS 18, Présentation et informations à fournir dans les états financiers

Le 9 avril 2024, l'IASB a publié la norme IFRS 18 qui remplacera la norme IAS 1, « Présentation des états financiers ». L'objectif de la norme IFRS 18 est de définir les exigences relatives à la présentation et à la divulgation d'informations dans les états financiers à usage général afin de garantir qu'ils fournissent des informations pertinentes qui représentent fidèlement les actifs, les passifs, les capitaux propres, les revenus et les dépenses d'une entité.

L'IFRS 18 introduit les éléments suivants :

- Sous-totaux et catégories définis dans l'état des profits ou des pertes.
- Exigences pour améliorer l'agrégation et la désagrégation.
- Informations sur les mesures de rendement définies par la direction dans les notes aux états financiers.
- Améliorations ciblées du tableau des flux de trésorerie en modifiant la norme IAS 7, « Tableau des flux de trésorerie ».

L'IFRS 18 s'applique aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027. La norme est appliquée rétrospectivement, avec des dispositions transitoires spécifiques, et une adoption anticipée est autorisée. La Société évalue l'impact que cette norme aura sur ses états financiers.

---

#### 4. Biens immobiliers de placement

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

<b>Solde, 1<sup>er</sup> janvier 2024</b>	<b>849 831 \$</b>
Achat de l'immeuble de placement	280 162
Rénovation des biens immobiliers de placement	19 817
Augmentation de la juste valeur des biens immobiliers de placement	3 479
	<hr/>
<b>Solde, 31 décembre 2024</b>	<b>1 153 289 \$</b>
Achat de l'immeuble de placement	—
Rénovation des biens immobiliers de placement	3 382
Augmentation de la juste valeur des biens immobiliers de placement	1 055
	<hr/>
<b>Solde, 31 mars 2025</b>	<b>1 157 726 \$</b>

Le 31 mars 2025, les propriétés d'investissement détenues par la fiducie au 31 mars 2025 sont évaluées par des évaluateurs professionnels indépendants qualifiés tous les trimestres sur une base cyclique afin de garantir que chaque propriété est évaluée en externe au moins une fois par an. Les évaluateurs professionnels indépendants possèdent une qualification professionnelle pertinente reconnue et disposent d'une expérience récente dans les lieux d'implantation des propriétés génératrices de revenus évaluées.

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2025

---

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

Les justes valeurs estimées selon ces évaluations sont les suivantes :

Région	Valeurs du portefeuille par région 31 mars 2025	Valeurs du portefeuille par région 31 décembre 2024
Alberta	152 684 \$	152 230 \$
Région du Grand Toronto et de Hamilton	503 280	501 360
Sud-Est de l'Ontario	38 000	37 550
Sud-Ouest de l'Ontario	106 593	106 320
Ouest de l'Ontario	357 169	355 827
	<hr/> 1 157 726 \$	<hr/> 1 153 289 \$

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.

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 66 554 \$ (31 décembre 2024 – diminution de 61 205 \$). Si le taux de capitalisation devait diminuer de 25 points de base, la valeur des biens immobiliers de placement augmenterait de 63 343 \$ (31 décembre 2024 – augmentation de 68 565 \$). Les taux de capitalisation utilisés sont les suivants :

Région	Taux de capitalisation moyen pondéré 31 mars 2025	Taux de capitalisation moyen pondéré 31 décembre 2024
Alberta	5,08 %	5,08 %
Région du Grand Toronto et de Hamilton	4,15 %	4,15 %
Sud-Est de l'Ontario	5,03 %	5,04 %
Sud-Ouest de l'Ontario	4,80 %	4,80 %
Ouest de l'Ontario	4,54 %	4,54 %

---

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2025

---

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

<b>Solde, 31 décembre 2023</b>	<b>80 883 \$</b>
Achat d'un immeuble de placement en cours d'aménagement	
Dépenses liées au bien immobilier en cours d'aménagement	<u>35 048</u>
<b>Solde, 31 décembre 2024</b>	<b>115 931</b>
Dépenses liées au bien immobilier en cours d'aménagement	<u>8 989</u>
<b>Solde, 31 mars 2025</b>	<b><u>124 920 \$</u></b>

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

---

#### 6. Encaisse affectée

En date du 31 mars 2025, l'encaisse affectée est de 7 207 \$ (2024 – 1 001 \$). L'encaisse affectée de 7 207 \$ représente les souscriptions des porteurs de parts détenues en fiducie jusqu'à la date de règlement de l'opération. Ces montants seront restitués aux investisseurs si les souscriptions proposées aux porteurs de parts ne sont pas réalisées avec succès.

---

#### 7. Entente de coentreprise

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

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2025

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

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

(en milliers de dollars)	31 mars 2025	31 décembre 2024
<b>Actifs</b>		
Liquidités	887 \$	975 \$
Comptes clients	365	266
Prépayés	-	7
Immeuble de placement en cours d'aménagement	124 920	115 931
Total des actifs	<u>126 172 \$</u>	<u>117 179 \$</u>
<b>Passif</b>		
Comptes créditeurs et charges à payer	11 011 \$	10 272 \$
Prêts à payer	16 875	16 875
Prêt à la construction en cours	55 819	47 564
Total du passif	83 705	74 711
<b>Capitaux propres des copropriétaires</b>	<u>42 467</u>	<u>42 468</u>
Total du passif et des capitaux propres des copropriétaires	<u>126 172 \$</u>	<u>117 179 \$</u>

#### 8. Prêt en cours

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

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

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

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2025

---

#### 8. Prêt en cours (suite)

Le prêt est garanti comme suit :

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

Le prêt participatif a été évalué en date du 31 mars 2025 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 se terminant le 31 mars 2025, il n'existe aucune disposition pour les pertes de placements sous forme de prêt. On estime que la juste valeur du prêt en cours est proche de sa valeur comptable (Note 3).

---

#### 9. Emprunts hypothécaires

	<b>31 mars 2025</b>	31 décembre 2024
Emprunts hypothécaires	<b>591 640 \$</b>	591 993 \$
Frais de financement différés	<b>(26 653)</b>	(25 391)
	<b>564 987 \$</b>	566 602 \$
Moins : portion actuelle	<b>(25 520) \$</b>	(14 054) \$
Emprunts hypothécaires non courants	<b>539 467 \$</b>	552 548 \$

Les prêts hypothécaires sont payables à diverses institutions financières et portent des taux d'intérêt fixes allant de 2 % à 8,5 % (2 % à 4,6 % en 2024) et arrivant à échéance à diverses dates allant de 2025 à 2035 (2024 – 2025 à 2035).

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 31 mars 2025, ces ajustements de la juste valeur s'élevaient à 10 047 \$ (2024 – 10 343 \$).

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2025

---

#### 9. Emprunts hypothécaires (suite)

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

12 mois à compter de la fin de la période	25 520 \$
13 à 24 mois à compter de la fin de la période	17 525
25 à 36 mois à compter de la fin de la période	9 409
37 à 48 mois à compter de la fin de la période	16 995
49 à 60 mois à compter de la fin de la période	42 131
Par la suite	488 436
	<u>600 016 \$</u>

- (i) Les facilités de la Banque de Montréal sont assorties de clauses financières et non financières qui étaient toutes respectées en date du 31 mars 2025.
  - (ii) La première hypothèque de People's Trust a été prise en charge lors de l'achat de la propriété 780 Division Street, Kingston, Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable du prêt hypothécaire a été évaluée à une réduction de 205 \$ à la date de la prise en charge.
  - (iii) La première hypothèque de First National a été prise en charge lors de l'achat de la propriété 125 Wellington Street North, Hamilton, Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable du prêt hypothécaire a été évaluée à une prime de 134 \$ à la date de la prise en charge.
  - (iv) La première hypothèque de Peakhill Capital a été prise en charge lors de l'achat de la propriété 208 Woolwich Street South, Breslau, Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable du prêt hypothécaire a été évaluée à une prime de 660 \$ à la date de la prise en charge.
  - (v) La première hypothèque de First National a été prise en charge lors de l'achat de la propriété 98 Farley, Guelph, Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été évaluée à une prime de 275 \$ à la date de prise en charge.
  - (vi) La première hypothèque de Canada ICI a été prise en charge lors de l'achat de la propriété 200 Edgar Lane, Sherwood Park, Alberta. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable du prêt hypothécaire a été évaluée à une prime de 3 516 \$ à la date de la prise en charge.
  - (vii) La première hypothèque de People's Trust a été prise en charge lors de l'achat de la propriété 23 Lynnwood Drive, Brantford, Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable du prêt hypothécaire a été évaluée à une prime de 554 \$ à la date de la prise en charge.
  - (viii) L'hypothèque de Canada ICI a été prise en charge lors de l'achat de la propriété 17627 63 Street Northwest, Edmonton, Alberta. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable du prêt hypothécaire a été évaluée à une prime de 6 494 \$ à la date de la prise en charge.
-

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2025

---

#### 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 \$ avec Desjardins pour refinancer les terrains des phases deux et trois situés à Ottawa. L'encours du prêt foncier initial de 24 000 \$ a été remplacé et le différentiel de prêt de 1 500 \$ 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<sup>er</sup> novembre 2024, au taux préférentiel majoré de 75 points de base (0,75 %). Le prêt foncier arrive à échéance le 1<sup>er</sup> novembre 2025. En date du 31 mars 2025, le solde impayé s'élève à 22 500 \$ (31 décembre 2024, 22 500 \$), dont la société en commandite a enregistré 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 \$ 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 \$ 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<sup>er</sup> 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 \$ 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 \$ 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 31 mars 2025, le solde impayé est de 74 426 \$ (63 420 \$ en 2024), dont la fiducie 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.

Le 22 janvier 2025, dans le cadre du deuxième amendement à la facilité de prêt à la construction, l'engagement a été mis à jour selon lequel la fiducie doit maintenir à tout moment une valeur nette corporelle ajustée/des capitaux propres des associés d'au moins 400 millions de dollars, un ratio prêt-valeur d'au plus 75 % et un ratio minimum de couverture du service de la dette sur l'ensemble de son portefeuille d'au moins 1,15 fois. Au 31 mars 2025, tous les accords étaient respectés.

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**

31 mars 2025

---

#### **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 \$ 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<sup>er</sup> février 2023. Le 19 janvier 2023, l'accord de facilité de lettres de crédit a été porté à 2 000 \$ 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 \$ 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. En date du 31 mars 2025, le solde impayé est nul (2024 – nul).

---

#### **11. Prêt bancaire exigible**

Le 25 janvier 2022, la société en commandite a conclu une facilité de crédit de 20 000 \$ 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 \$.

La facilité est assortie de clauses financières et non financières. Au 31 mars 2025, tous les accords étaient respectés.

En date du 31 mars 2025, la société en commandite avait prélevé 17 990 \$ (18 030 \$ en 2024) 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 1 714 \$ (8 714 \$ le 31 décembre 2024), 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

31 mars 2025

---

#### 12. Transactions et soldes des parties liées (suite)

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

	<u>31 mars 2025</u>	<u>31 décembre 2024</u>
Montants dus à Equiton Residential Income GP Inc. <i>(commandité de la société en commandite de revenu résidentiel Equiton)</i>	5 147 \$	2 814 \$
Montants dus à Equiton Partners Inc.	1 240	–
Montants dus à Equiton Capital Inc.	13	142
	<u>6 400 \$</u>	<u>2 956 \$</u>

Equiton Residential Income GP Inc. est le commandité de la société en commandite de revenu résidentiel Equiton et a la même direction commune que la fiducie. Equiton Partners Inc. est le gestionnaire d'actifs (note 14).

Les montants dus aux parties liées ne sont pas garantis, ne portent pas intérêt et sont dus sur demande.

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2025

#### 13. Actifs nets attribuables aux 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.

##### (a) Parts en circulation

<b>Parts de fiducie de catégorie A</b>	<b>Nombre</b>	<b>Montant</b>
<b>Solde, 1<sup>er</sup> janvier 2024</b>	<b>17 862</b>	<b>185 225 \$</b>
Émission de parts	4 401	54 503
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	832	10 093
Rachat de parts	(1 319)	(16 327)
Transfert de parts de la catégorie A à la catégorie IS1	(75)	(926)
Frais d'émission	–	(2 411)
<b>Solde, 31 décembre 2024</b>	<b>21 701</b>	<b>230 157 \$</b>
Émission de parts	929	15 991
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	232	2 839
Rachat de parts	(551)	(6 870)
Transfert de parts de la catégorie A à la catégorie IS1	(22)	(273)
Frais d'émission	–	(687)
<b>Solde, 31 mars 2025</b>	<b>22 289</b>	<b>241 157 \$</b>
<b>Parts de fiducie de catégorie B</b>	<b>Nombre</b>	<b>Montant</b>
<b>Solde, 1<sup>er</sup> janvier 2024</b>	<b>765</b>	<b>8 686 \$</b>
Émission de parts	167	2 068
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	44	529
Rachat de parts	(34)	(427)
Remplacements	7	83
Frais d'émission	–	(92)
<b>Solde, 31 décembre 2024</b>	<b>949</b>	<b>10 847 \$</b>
Émission de parts	–	–
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	11	586
Rachat de parts	(1)	(13)
Remplacements	(10)	(128)
Frais d'émission	–	–
<b>Solde, 31 mars 2025</b>	<b>949</b>	<b>11 292 \$</b>

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2025

#### 13. Actifs nets attribuables aux porteurs de parts (suite)

##### Parts de fiducie de catégorie C

<b>Solde, 1<sup>er</sup> janvier 2024</b>	<b>1 351</b>	<b>15 223 \$</b>
Émission de parts	839	10 403
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	79	964
Rachat de parts	(55)	(686)
Remplacements	2	19
Frais d'émission	–	(460)
<b>Solde, 31 décembre 2024</b>	<b>2 216</b>	<b>25 463 \$</b>
Émission de parts	166	3 065
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	23	284
Rachat de parts	(5)	(67)
Remplacements	47	582
Frais d'émission	–	(123)
<b>Solde, 31 mars 2025</b>	<b>2 447</b>	<b>29 204 \$</b>

##### Parts de fiducie de catégorie F

<b>Solde, 1<sup>er</sup> janvier 2024</b>	<b>14 771</b>	<b>154 785 \$</b>
Émission de parts	7 074	87 731
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	753	9 134
Rachat de parts	(1 465)	(18 140)
Transfert de parts de la catégorie F à la catégorie IS1	(811)	(10 042)
Frais d'émission	–	(3 881)
<b>Solde, 31 décembre 2024</b>	<b>20 322</b>	<b>219 587 \$</b>
Émission de parts	710	14 874
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	224	2 750
Rachat de parts	(829)	(10 339)
Remplacements	(783)	(9 762)
Frais d'émission	–	(524)
<b>Solde, 31 mars 2025</b>	<b>19 644</b>	<b>216 586 \$</b>

##### Parts de fiducie de catégorie I

<b>Solde, 1<sup>er</sup> janvier 2024</b>	<b>11 514</b>	<b>120 376 \$</b>
Émission de parts	4 109	50 861
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	568	6 898
Rachat de parts	(2 801)	(34 670)
Transfert de parts de la catégorie A à la catégorie IS1	877	10 866
Frais d'émission	–	(3 250)
<b>Solde, 31 décembre 2024</b>	<b>14 267</b>	<b>151 081 \$</b>
Émission de parts	503	10 095
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	142	1 745
Rachat de parts	(1 000)	(12 465)
Transfert de parts de la catégorie A/F à la catégorie IS1	769	9 581
Frais d'émission	–	(372)
<b>Solde, 31 mars 2025</b>	<b>14 681</b>	<b>159 665 \$</b>
<b>Total des parts de catégorie A, B, C, F et I, 31 mars 2025</b>	<b>60 010</b>	<b>657 904 \$</b>

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2025

---

#### 13. Actifs nets attribuables aux porteurs de parts (suite)

##### 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 de la période, la fiducie a effectué des distributions de 11 637 \$ (31 mars 2024 – 9 460 \$). De ce montant, 7 755 \$ (31 mars 2024 – 6 270 \$) ont été réinvestis par le biais du RRD.

Le commandité 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 commandité a indiqué qu'il reportera le paiement de ces distributions, et ce, jusqu'à ce qu'il y ait suffisamment de liquidité disponible ou qu'il choisira de recevoir ces distributions sous forme de parts SCS limitées de la part de la société en commandite. Au cours de la période, la fiducie a effectué des distributions de 2 332 \$ (2024 – 9 429 \$) à Equiton Residential Income GP Inc.

---

#### 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. Au cours de la période, les frais de gestion immobilière inclus dans les charges d'exploitation de la propriété s'élevaient à 717 \$ (31 mars 2024 – 515 \$).

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'élevaient à 1,00 % du prix d'achat de chaque bien immobilier acquis ou vendu par la société en commandite. Au cours de la période, les frais de transaction enregistrés dans les immeubles de placement dans l'état de la situation financière sont nuls (31 mars 2024 – 0 \$).

##### (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. Au cours de l'exercice, les frais de gestion d'actifs comptabilisés dans l'état des résultats (perte) et du résultat étendu (perte) s'élevaient à 3 501 \$ (31 mars 2024 – 2 518 \$).

##### (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

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2025

---

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

refinancement et à 1,50 % du montant du prêt pour chaque opération de financement mezzanine ou non de premier rang. Au cours de la période, les frais de financement comptabilisés en tant que frais de financement différés dans les emprunts hypothécaires dans l'état de la situation financière sont nuls (31 mars 2024 – 770 \$).

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 :

	<b>31 mars 2025</b>	31 décembre 2024
Emprunts hypothécaires	<b>591 640 \$</b>	591 993 \$
Prêt à la construction en cours	<b>16 875</b>	64 439
Prêt bancaire exigible	<b>17 990</b>	18 030
Liquidités	<b>(6 711)</b>	(18 559)
Dette nette	<b>619 794</b>	655 903
Actifs nets attribuables aux porteurs de parts	<b>602 271</b>	610 096
	<b>1 222 065 \$</b>	1 265 999 \$

---

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

	<b>31 mars 2025</b>	31 décembre 2024
Comptes fournisseurs et de régularisation	<b>(1 407) \$</b>	(1 088) \$
Dépôts des locataires	<b>462</b>	1 231
Créances locatives et autres créances	<b>25</b>	(423)
Dépenses prépayées	<b>289</b>	(159)
Souscriptions d'unités détenues en fiducie	<b>6 206</b>	(1 211)
Montants dus aux parties liées/à recevoir des parties liées	<b>3 444</b>	7 294
	<b>9 019 \$</b>	5 644 \$

---

## **Fiducie de revenu résidentiel Equiton**

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

31 mars 2025

---

#### **17. Engagement**

La fiducie s'est engagée à des coûts d'améliorations futures des bâtiments d'un montant de zéro (2024 – 0 \$). Au 31 mars 2025, la fiducie a conclu un contrat avec des consultants dans le cadre de son accord conjoint dans Riverain avec son copropriétaire pour un montant total de 4 152 \$, dont 1 405 \$ constituent le solde à payer.

---

#### **18. Instruments financiers et gestion des risques**

##### **Risques associés aux actifs et passifs financiers**

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

##### **(i) Risque de marché**

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

##### *Risque de taux d'intérêt*

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

L'objectif de la fiducie en matière de gestion du risque de taux d'intérêt est de minimiser la volatilité des revenus de la fiducie. En date du 31 mars 2025, la fiducie est soumise à un risque de juste valeur par le biais des prêts hypothécaires qui sont principalement financés à des taux d'intérêt fixes, à l'exception d'un prêt hypothécaire à taux variable qui soumet la fiducie à un risque de flux de trésorerie. La juste valeur marchande des emprunts hypothécaires est indiquée ci-dessus. Le prêt à la construction en cours et le prêt en cours soumettent également la fiducie à un risque de flux de trésorerie en raison des taux d'intérêt variables.

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

##### **(ii) Risque de crédit**

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

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

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2025

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

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 résultats (perte) et du résultat étendu (perte). La provision totale constituée sur les créances au 31 mars 2025 et au 31 décembre 2024 est de 1 873 \$ (2024 – 1 688 \$).

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

#### (iii) Risque de liquidité

Le risque de liquidité 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. Au 31 mars 2025, la fiducie détenait une encaisse de 13 918 \$ (31 mars 2024 – 35 308 \$) dont 7 207 \$ (31 mars 2024 – 5 563 \$) étaient affectés à l'émission de futures parts. Les emprunts hypothécaires, le prêt à la construction et le prêt en cours sont décrits dans les Notes 9, 10 et 11, respectivement.

<b>31 mars 2025</b>	<b>Sur demande</b>	<b>1 an</b>	<b>2 à 5 ans</b>	<b>Plus de 5 ans</b>
Emprunts hypothécaires	\$	25 520 \$	86 060 \$	480 060 \$
Prêt à la construction en cours		16 875	55 819	
Prêt bancaire exigible				
Montants dus aux parties liées	6 400			
Souscriptions de parts détenues en fiducie	7 207			
Prêt à payer	17 990			
Distributions à payer		3 907		
Comptes créditeurs et charges à payer		20 518		
	<b>31 597 \$</b>	<b>66 820 \$</b>	<b>141 879 \$</b>	<b>480 060 \$</b>
<b>31 décembre 2024</b>	<b>Sur demande</b>	<b>1 an</b>	<b>2 à 5 ans</b>	<b>Plus de 5 ans</b>
Emprunts hypothécaires	– \$	14 054 \$	87 657 \$	500 625 \$
Prêt à la construction en cours	–	16 875	47 564	–
Prêt bancaire exigible	–	–	–	–
Montants dus aux parties liées	2 956	–	–	–
Souscriptions de parts détenues en fiducie	1 001	–	–	–
Prêt à payer	18 030	–	–	–
Distributions à payer	–	3 907	–	–
Comptes créditeurs et charges à payer	–	21 924	–	–
	<b>21 987 \$</b>	<b>56 760 \$</b>	<b>135 221 \$</b>	<b>500 625 \$</b>

---

## **Fiducie de revenu résidentiel Equiton**

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

31 mars 2025

---

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

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

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

---

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

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

---

#### **20. Événements postérieurs**

Le 1<sup>er</sup> avril 2025, la fiducie a réalisé une émission de capital de 533 parts d'un montant de 6 653 \$, dont le produit de l'émission a été transféré de l'encaisse affectée à la trésorerie.