



EQUITON

Fiducie de revenu  
résidentiel Equiton

# T3 2025

## RAPPORT TRIMESTRIEL



Sur la couverture :  
470 Scenic Drive, London, Ontario  
7070 Inlet Drive, Burnaby, Colombie-Britannique  
2610 109 Street Northwest, Edmonton, Alberta

# TABLE DES MATIÈRES

- 1** Renseignements prospectifs
- 2** Lettre de la direction
- 5** Profil d'entreprise
- 6** Résumé des indicateurs clés de rendement
- 8** Faits marquants de l'activité
  - 8** Aperçu
  - 9** Indicateurs du portefeuille
  - 10** Composition du portefeuille
  - 11** Rendement du fonds
  - 12** Résumé des résultats d'exploitation et des indicateurs clés de rendement
- 14** Mise à jour de la Maison Riverain
- 16** Étude de cas : Expansion stratégique d'Equiton en Colombie-Britannique
- 18** Résultats opérationnels et financiers
  - 18** Loyers mensuels moyens nets et occupés et taux d'occupation
  - 18** Portefeuille à structure comparable : Loyer mensuel moyen net, loyer mensuel moyen occupé et taux d'occupation par région
  - 19** Total des recettes d'exploitation et du revenu net d'exploitation par région – tous les portefeuilles
  - 20** Total des recettes d'exploitation et du revenu net d'exploitation par région – portefeuille à structure comparable
  - 21** Charges d'exploitation
  - 22** Portefeuille des créances
  - 23** Création de valeur
  - 23** Taux de capitalisation par région
  - 24** Écart par rapport au marché
  - 25** Mesures financières non conformes aux IFRS
- 26** Acquisitions et cessions
- 27** Détails sur les propriétés
- 38** Risques et incertitudes
- 39** États financiers consolidés

433 King Street,  
London, Ontario







*7070 Inlet Drive, Burnaby, Colombie-Britannique*

# RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS

Cette communication contient des « renseignements prospectifs », au sens donné dans les lois sur les valeurs mobilières applicables. Les renseignements prospectifs peuvent faire référence à des événements ultérieurs ou au rendement de la fiducie. Les renseignements prospectifs comprennent, sans s'y limiter, des informations concernant les distributions, le potentiel de croissance et la volatilité, les rendements des investisseurs, la capacité d'atteindre une efficacité opérationnelle, les objectifs, les stratégies pour atteindre ces objectifs, les croyances, les plans, les estimations, les projections et les intentions de la fiducie, ainsi que des déclarations similaires concernant des événements, des résultats, des circonstances, des performances ou des attentes futurs anticipés et d'autres déclarations qui ne sont pas des faits historiques. Ces énoncés sont fondés sur des hypothèses que la direction de la fiducie

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




# LETTRE DE LA DIRECTION

Le troisième trimestre de 2025 a montré quelques premiers signes d'amélioration du climat sur les marchés immobiliers canadiens, en partie grâce à la baisse des taux d'intérêt. Alors que certaines catégories d'actifs commencent seulement à se redresser, l'immobilier multifamilial a continué de gagner la confiance des investisseurs, soutenu par des fondamentaux solides.

Dans ce contexte, la Fiducie de revenu résidentiel Equiton (la fiducie) a étendu son portefeuille à 4 031 unités grâce à l'acquisition de deux nouvelles propriétés. La fiducie a généré des rendements totaux nets sur 12 mois glissants de 8,20 % et 7,15 % pour les porteurs de parts de catégorie F RRD et de catégorie A RRD, respectivement.

La Banque du Canada (BdC) a mis en œuvre une baisse de taux d'intérêt de 25 points de base en septembre et une deuxième en octobre, ramenant son taux directeur à 2,25 % peu après la fin du trimestre. À moins que l'inflation ou la croissance économique ne s'écartent des prévisions, la Banque du Canada maintiendra probablement ses taux près de la limite inférieure de sa fourchette neutre estimée entre 2,25 % et 3,25 %. Dans ce contexte, les entreprises bien capitalisées et affichant de solides performances opérationnelles resteront probablement les mieux placées pour tirer profit des opportunités émergentes.

Dans le secteur du logement collectif, l'assouplissement des conditions d'emprunt devrait favoriser des entrées de capitaux plus importantes et une meilleure liquidité à terme. Certains investisseurs, notamment des institutions ayant une vision à long terme, restent actifs sur le marché, ce qui témoigne de leur confiance dans cette classe d'actifs. Soutenu également par l'environnement des taux, le taux de capitalisation moyen pondéré du portefeuille est resté globalement stable, affichant une légère augmentation de 4 points de base en glissement annuel pour atteindre 4,47 %.



**Jason Roque**  
Directeur général et fondateur



Cela témoigne de la résilience continue des valorisations malgré l'assouplissement des conditions monétaires.

Alors que les principes fondamentaux du marché multifamilial reprennent de l'élan, comme en témoigne la récente privatisation d'un important exploitant canadien d'immeubles multifamiliaux par des investisseurs internationaux et nationaux, l'acquisition par la fiducie d'actifs stabilisés et bien situés, dans un contexte de concurrence relativement faible, témoigne d'une grande clairvoyance et d'un positionnement proactif.

Au troisième trimestre de 2025, la fiducie a acquis la Central Tower à Edmonton, en Alberta, ajoutant 175 unités et augmentant ainsi sa présence dans l'une des régions à la croissance la plus rapide du Canada. Située à proximité des principaux pôles d'emploi et des transports en commun, cette propriété représente la quatrième acquisition de la fiducie dans la région d'Edmonton. Le Henday Suites, acquis dans le nord-est de la ville avec un taux d'occupation de 60 %, a atteint une stabilisation et a continué à afficher de solides performances tout au long du troisième trimestre.

La fiducie a également établi sa première présence en Colombie-Britannique avec l'acquisition stratégique de Mountain Park Residences à Burnaby. Initialement repéré dans un contexte plus concurrentiel, le complexe de 117 unités a été réexaminé par la direction, qui a fait son entrée dans la région mature et à fortes barrières du Grand Vancouver à un moment opportun. La direction entend continuer à explorer de nouvelles occasions d'acquisitions dans la région, qui bénéficie d'une croissance démographique soutenue.

À Ottawa, la construction de la deuxième tour du projet immobilier locatif Maison Riverain de la fiducie est en cours, les fondations et les dalles du rez-de-chaussée étant terminées. La location initiale de la première tour progresse rapidement après son inauguration au deuxième trimestre 2025, ce qui témoigne des efforts d'Equiton Living, la branche de gestion immobilière interne de la société.

Une gestion rigoureuse des actifs a également joué un rôle important dans le maintien de la performance résiliente du portefeuille malgré un marché locatif plus difficile. Le taux d'occupation du portefeuille est resté supérieur à la moyenne nationale (95,7 %) au troisième trimestre 2025, atteignant 96,4 %.



**Helen Hurlbut**  
Présidente et directrice des  
finances/cofondatrice



## « La fiducie a établi sa première présence en Colombie-Britannique avec l'acquisition stratégique de Mountain Park Residences à Burnaby. »

Les loyers en vigueur dans les immeubles à structure comparable ont augmenté de 4,0 % depuis le début de l'année et les 620 changements de locataires réalisés depuis le début de l'année ont permis une hausse moyenne des loyers de 12,1 % sur un an. Ces augmentations témoignent de l'efficacité des stratégies de fidélisation des locataires et des efforts ciblés en matière de location.

L'écart du portefeuille par rapport au marché s'est réduit à 26,1 %, contre 29,1 % au trimestre précédent, reflétant principalement la modération des loyers du marché et la croissance des loyers en vigueur. À mesure que le portefeuille s'élargit, la direction reste concentrée sur la valorisation de ce potentiel de croissance locative latent grâce à une gestion active des actifs et à un repositionnement.

Les nouvelles acquisitions de la fiducie ont soutenu une croissance des revenus d'une année sur l'autre de 15,4 millions de dollars (+37,4 %) et une augmentation du revenu net d'exploitation de 8,0 millions de dollars (+33,8 %) par rapport à la même période. Des initiatives ciblées de maîtrise des coûts ont permis de minimiser la hausse des dépenses de réparation, d'entretien et d'assurance malgré les pressions inflationnistes. De plus, les recours fructueux en matière de taxe foncière ont généré des économies substantielles au cours du trimestre.

Cette gestion active a soutenu la performance du revenu net d'exploitation : à structure comparable, le chiffre d'affaires cumulé depuis le début de l'année s'est élevé à 40,7 millions de dollars (+3,5 % en glissement annuel) et le revenu net d'exploitation a atteint 22,9 millions de dollars (+1,9 % en glissement annuel).

Quant à la situation financière du portefeuille, la direction a continué d'obtenir un financement concurrentiel assuré par la SCHL. Le taux d'intérêt moyen pondéré du portefeuille a clôturé le trimestre à 3,66 %, bien en dessous des taux du marché en vigueur. Parallèlement, le portefeuille a maintenu un ratio prudent de dette hypothécaire sur valeur comptable brute de 53,1 %, ce qui reste conforme à la stratégie de gestion prudente de la dette de la fiducie.

Avec des taux d'intérêt désormais à leur plus bas niveau depuis 2022 et des performances opérationnelles qui continuent de compenser un marché en transition, la fiducie aborde le dernier trimestre de l'année dans un contexte de marché locatif de plus en plus concurrentiel qui exigera agilité et exécution soignée. Les acquisitions rigoureuses, les opérations proactives et la saine gestion financière de la fiducie constituent une base solide pour relever ces défis et continuer à générer de la valeur à long terme.

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

98 Farley Drive, Guelph, Ontario







*383-385 Wellington Street West,  
Chatham, Ontario*

# PROFIL D'ENTREPRISE

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



# RÉSUMÉ DES INDICATEURS CLÉS DE RENDEMENT

La fiducie a maintenu de solides performances financières et opérationnelles au cours des neuf premiers mois de 2025, malgré les difficultés rencontrées dans le secteur immobilier.

Les résultats financiers des opérations et la situation financière qui suivent, pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2025 et les périodes comparables de l'exercice précédent, doivent être lus conjointement avec les états financiers de la fiducie datés du 13 novembre 2025, pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2025.

En date du 30 septembre	T3 2025	T3 2024
<b>RENDEMENT DU PORTEFEUILLE</b>		
Occupation globale du portefeuille <sup>1</sup>	96,4 %	99,3 %
Loyer mensuel moyen net <sup>2</sup>	1 638 \$	1 547 \$
Loyer mensuel moyen occupé <sup>2</sup>	1 607 \$	1 529 \$
Loyers de marché mensuels – fin de trimestre	2 068 \$	2 104 \$
Produits d'exploitation	56,7 M\$	41,3 M\$
Revenu net d'exploitation	31,6 M\$	23,6 M\$
Marge du revenu net d'exploitation (%) <sup>5</sup>	55,7 %	57,2 %
<b>ACTIFS SOUS GESTION</b>		
	<b>1 432 M\$</b>	<b>1 202 M\$</b>
Croissance des actifs sous gestion – d'une année sur l'autre	19,1 %	33,0 %
Croissance des revenus opérationnels – d'une année sur l'autre	37,4 %	18,8 %
Croissance du revenu net d'exploitation – d'une année sur l'autre	33,8 %	21,0 %
	<b>30 septembre 2025</b>	<b>31 décembre 2024</b>
<b>MESURES FINANCIÈRES<sup>3</sup></b>		
Dette hypothécaire par rapport à la valeur comptable brute <sup>4</sup>	53,1 %	52,2 %
Taux d'intérêt hypothécaire moyen pondéré <sup>4</sup>	3,66 %	3,41 %
Durée moyenne restante pondérée des prêts hypothécaires (années) <sup>4</sup>	6,81	7,76
Couverture du service de la dette (fois) <sup>4</sup>	1,50	1,57
Couverture des intérêts (fois) <sup>4</sup>	2,03	2,42
Écart de revenus par rapport au marché <sup>2</sup>	26,1 %	30,9 %

1 Unités prêtes à la location qui étaient louées en date du 30 septembre 2025 et 2024. Ne comprend pas les biens en cours de stabilisation des baux.

2 Montants trimestriels moyens au 30 septembre.

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

4 Exclut la ligne de crédit TD et la propriété en construction – Maison Riverain; en incluant ces éléments, le ratio prêt-valeur est de 56,8 %.

5 Comprend l'impact de la propriété actuellement en cours de développement et de location (Maison Riverain). Hormis cette propriété, la marge du revenu net d'exploitation pour les neuf mois clos le 30 septembre 2025 est de 56,8 %.



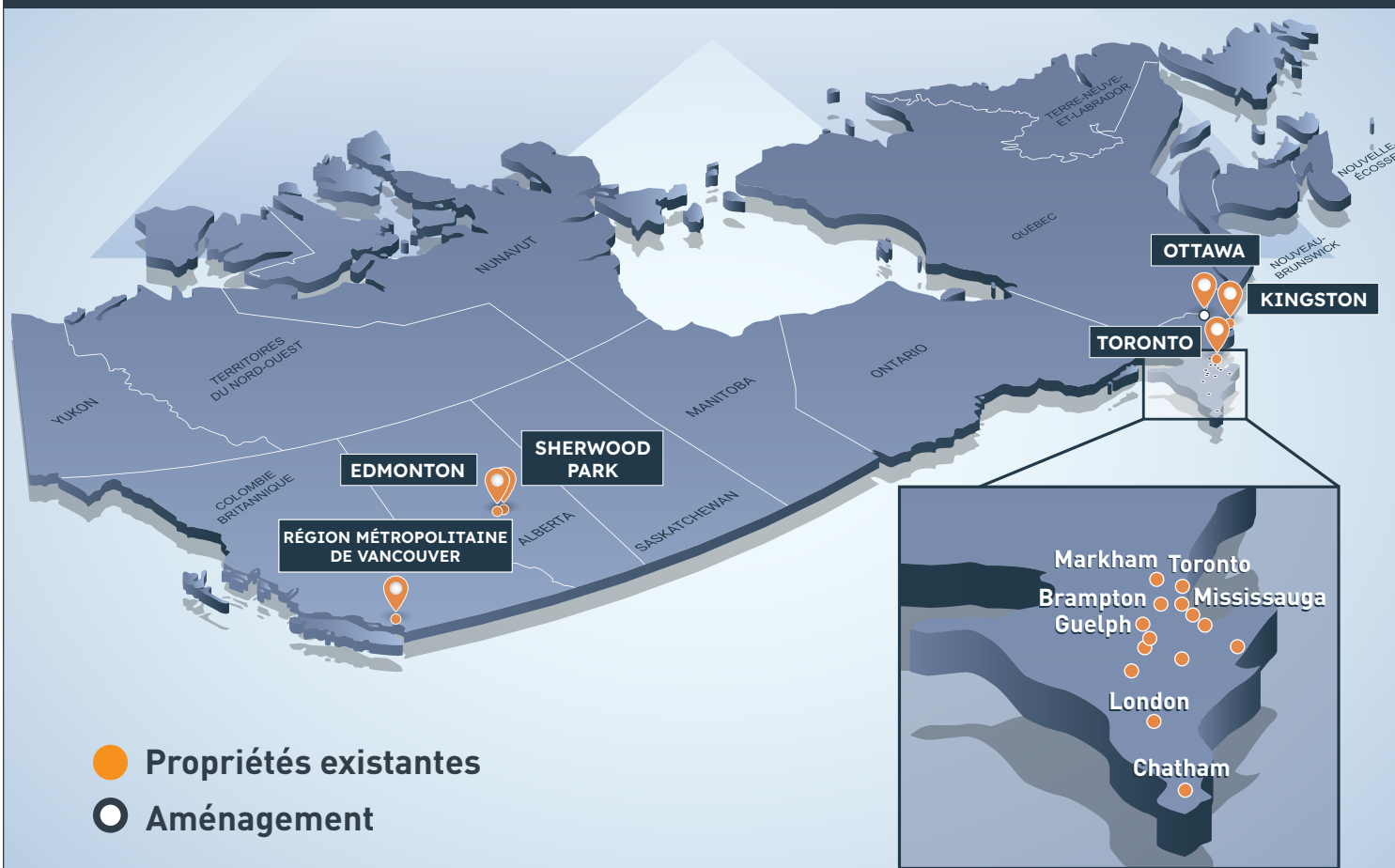
120 Raglan Avenue, Toronto, Ontario

*« Conjugée à une allocation prudente du capital, une gestion d'actifs rigoureuse a joué un rôle important dans le maintien de la performance résiliente du portefeuille malgré un marché locatif plus difficile. »*





# FAITS MARQUANTS DE L'ACTIVITÉ DU T3 2025



**4 031**  
UNITÉS DE  
PORTEFEUILLE

**44**  
PROPRIÉTÉS

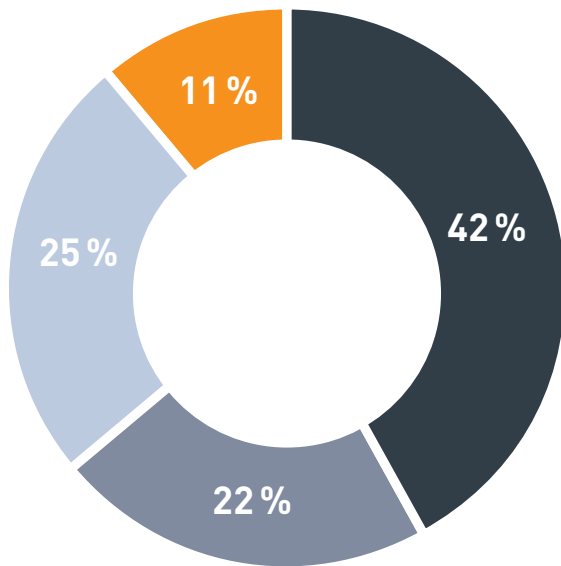
**19**  
COMMUNAUTÉS



# INDICATEURS DU PORTEFEUILLE

En date du 30 septembre 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 et des loyers égaux ou supérieurs à ceux du marché, généralement avec de nombreux équipements, et des besoins minimes en matière de dépenses d'investissement.
- **Développement :**  
Un bien immobilier en phase de construction et/ou en phase de première mise en location.

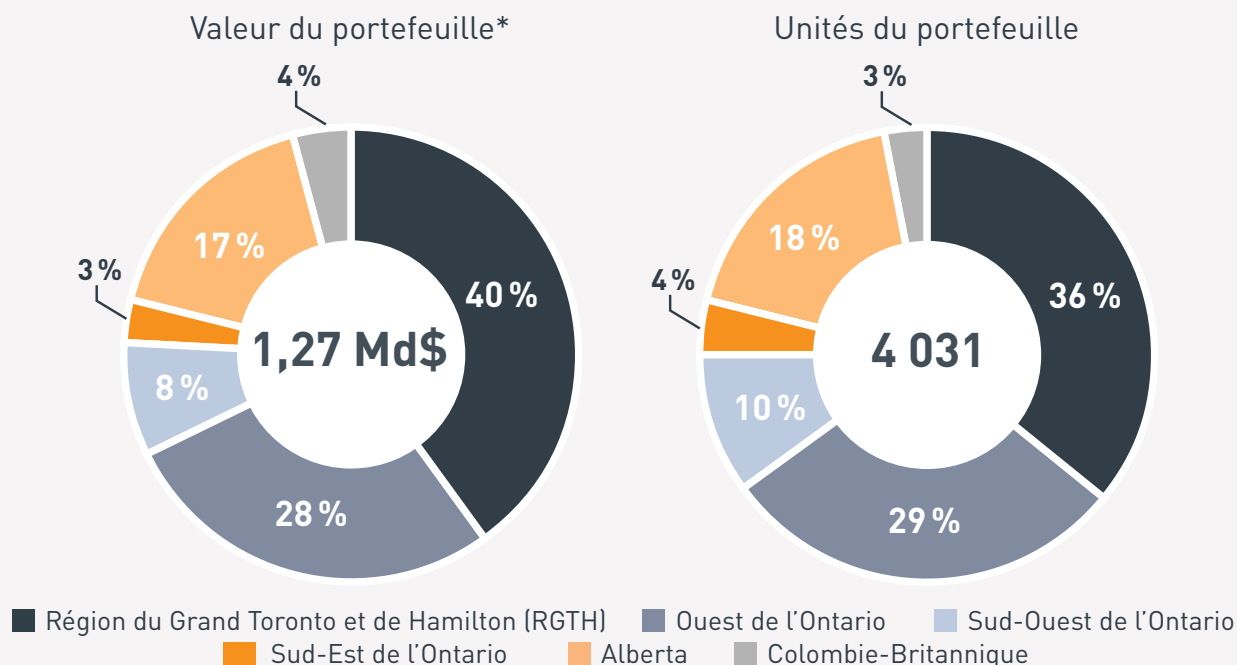




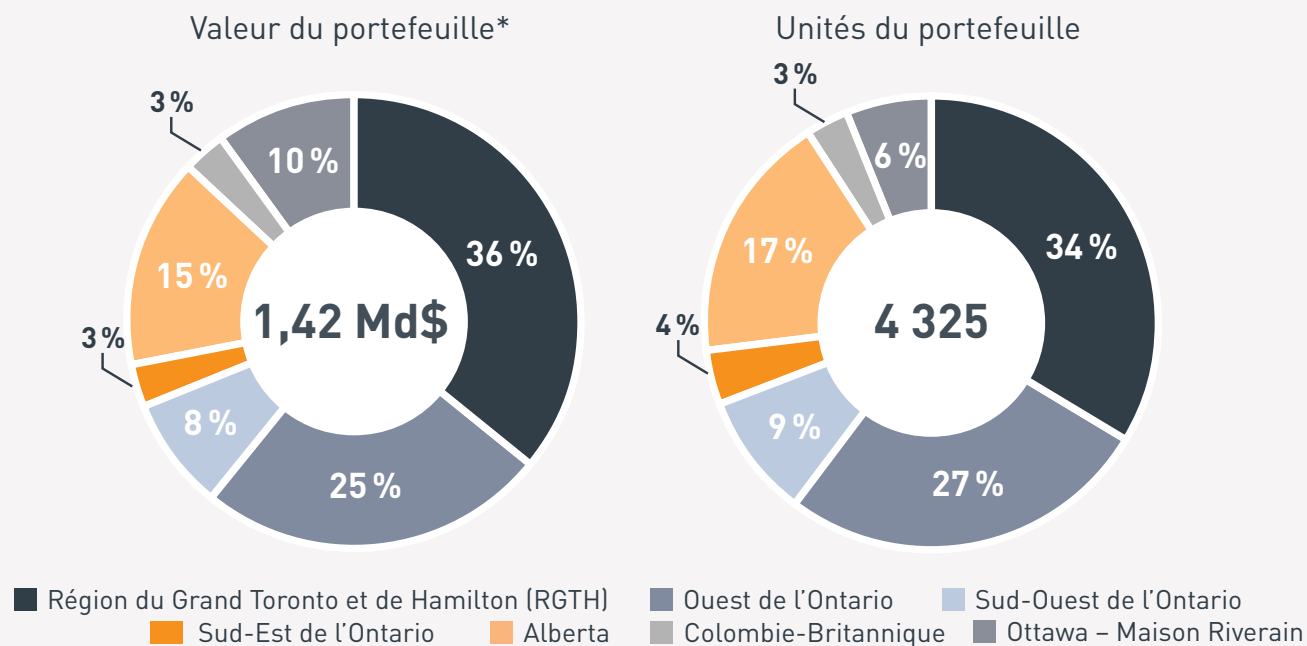
# COMPOSITION DU PORTEFEUILLE PAR RÉGION

En date du 30 septembre 2025

## Portefeuille total de biens immobiliers productifs (IPP) – Maison Riverain exclue



## Portefeuille total – incluant Maison Riverain



Le portefeuille total comprend 294 unités résidentielles dans la tour 1 du complexe Maison Riverain à Ottawa. Environ 60 % de ces logements ont été loués et génèrent actuellement des revenus. Étant donné que la propriété est actuellement classée dans le portefeuille de développement, le nombre d'unités n'a pas été inclus dans le portefeuille IPP.

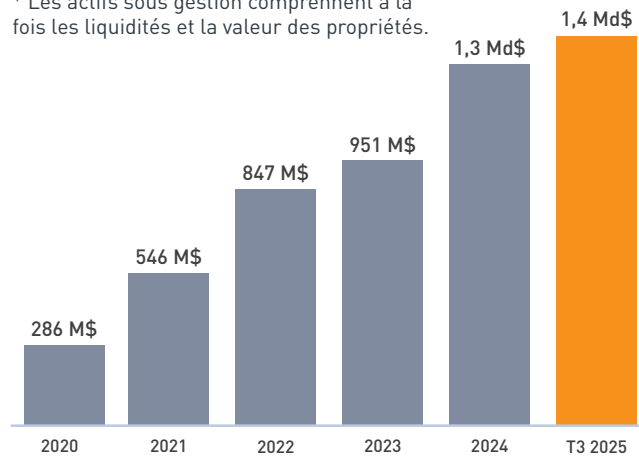
\* La valeur du portefeuille comprend uniquement la valeur des biens immobiliers, à l'exclusion des liquidités et des dépôts.

# RENDEMENT DU FONDS

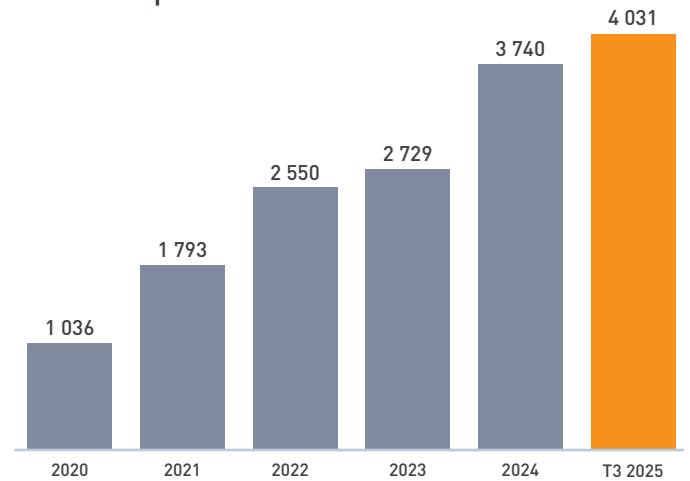
En date du 30 septembre 2025

## Actifs sous gestion\*

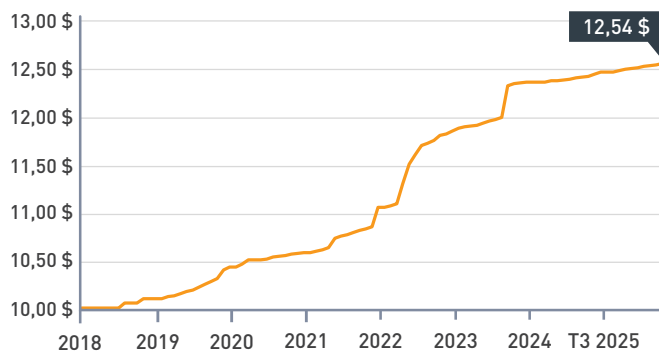
\* Les actifs sous gestion comprennent à la fois les liquidités et la valeur des propriétés.



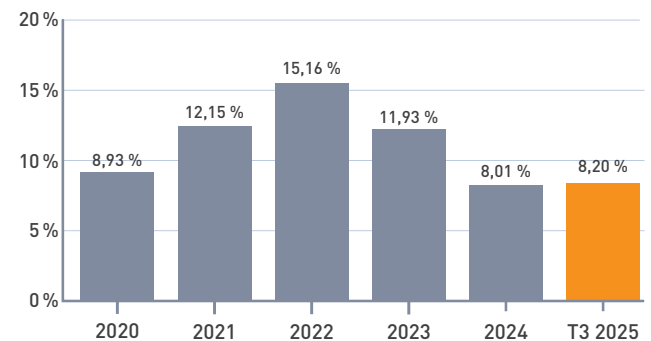
## Unités du portefeuille



## Croissance du prix unitaire

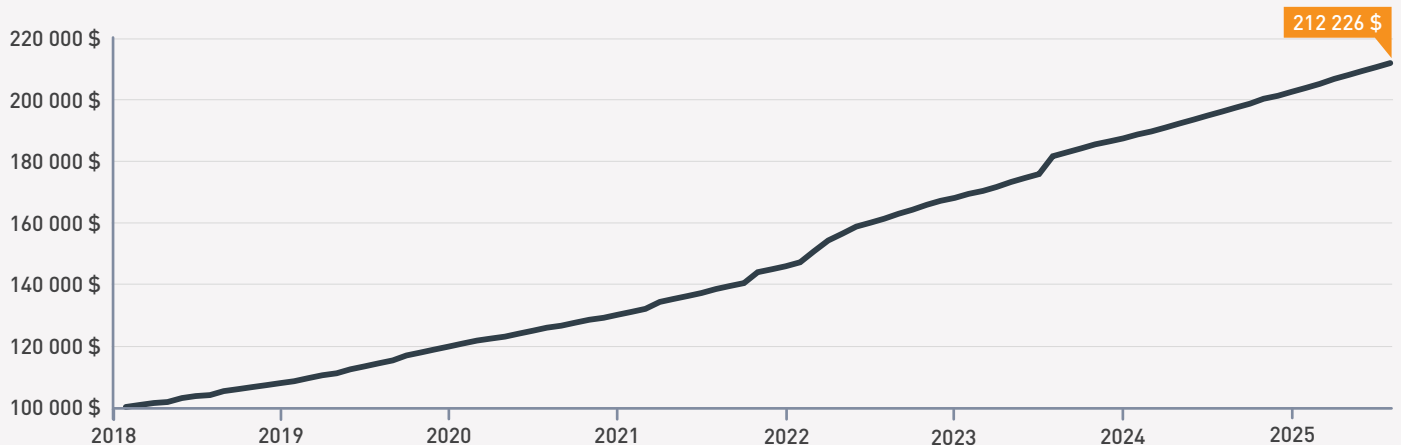


## Rendements sur 12 mois – catégorie F – RRD (En date du 30 septembre)



## 100 000 \$ investis

Dans la catégorie F – RRD depuis sa création







# RÉSUMÉ DES RÉSULTATS

## D'EXPLOITATION ET DES INDICATEURS CLÉS DE RENDEMENT DU T3 2025

### Transactions et événements clés

- Les actifs sous gestion de la fiducie ont augmenté de 19,1 % en glissement annuel pour atteindre 1 432 millions de dollars, soutenus par une croissance de 33,8 % du revenu net d'exploitation, reflétant en grande partie l'impact des acquisitions, complétée par une croissance du revenu net d'exploitation comparable de 1,9 %. Reflétant la dynamique opérationnelle et financière continue du portefeuille, le revenu net d'exploitation depuis le début de l'année a atteint 31,6 millions de dollars.
- La juste valeur du portefeuille IPP a atteint 1 269 millions de dollars au 30 septembre 2025, soutenue par une forte activité transactionnelle et de bonnes performances opérationnelles. Au cours du trimestre, la fiducie a continué d'élargir son portefeuille avec les acquisitions de Central Tower à Edmonton (Alberta) et de Mountain Park Residences à Burnaby (Colombie-Britannique), qui ont toutes deux contribué de manière significative à la croissance de la valeur du portefeuille. Ces effets positifs ont été partiellement compensés par une légère augmentation de 4 points de base en glissement annuel du taux de capitalisation moyen pondéré à 4,47 % au T3 2025 (T3 2024 – 4,43 %).
- La part de la fiducie dans le projet de développement Maison Riverain à Ottawa s'élevait à 148,9 millions de dollars au 30 septembre 2025 (115,9 millions de dollars au 31 décembre 2024), dont un investissement en actions de 33,9 millions de dollars. La tour 1 de Maison Riverain a atteint un achèvement substantiel au troisième trimestre 2025, avec une occupation atteinte sur les derniers étages résidentiels. Sur un total de 294 unités, 266 étaient disponibles à la location et 159 baux avaient été conclus au 30 septembre 2025, ce qui témoigne d'une solide performance locative et d'une forte demande de la part des résidents.
- Au 30 septembre 2025, le nombre total de parts détenues a augmenté pour atteindre 64,4 millions, contre 56,4 millions l'année précédente, reflétant les entrées de capitaux continues et la confiance des investisseurs dans la stratégie de la fiducie. La fiducie a clôturé la période avec un solde de trésorerie de 11,3 millions de dollars, permettant de couvrir les besoins de financement à court terme et les initiatives de portefeuille.
- La fiducie a continué de bénéficier d'un accès à un financement favorable assuré par la SCHL, qui représentait 93 % de la dette totale au 30 septembre 2025. Le recul

par rapport au trimestre précédent reflète le recours à un financement relais pour l'une des acquisitions récentes de la fiducie, la Central Tower, à Edmonton. Toutefois, ce prêt a été par la suite converti en dette permanente assurée par la SCHL après la fin de la période, ramenant le ratio de dette assurée du portefeuille à environ 99 %. Au cours des neuf mois clos le 30 septembre 2025, la fiducie a également finalisé le refinancement de Treeview Apartments, ce qui a permis de mettre à disposition 9,9 millions de dollars de nouveaux capitaux nets pour déploiement. Cette transaction a renforcé la position de liquidité et la flexibilité du bilan de la fiducie et démontre sa capacité continue à dégager des capitaux propres à partir d'actifs stabilisés pour financer des initiatives de croissance en cours.

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

- Au troisième trimestre 2025, la fiducie a maintenu de solides performances financières et opérationnelles, soutenues par des initiatives de location actives et une gestion rigoureuse de ses actifs. La stratégie d'investissement de la fiducie, caractérisée par des actifs de grande qualité, des emplacements de premier choix et une base de résidents diversifiée, a continué de soutenir sa résilience face aux défis persistants en matière d'accessibilité au logement, à l'augmentation des coûts d'exploitation et à l'incertitude politique continue qui règne sur le marché locatif dans son ensemble. Les taux de capitalisation ont diminué de 1 point de base d'un trimestre à l'autre, reflétant une demande soutenue des investisseurs pour les actifs multifamiliaux. Le portefeuille demeure bien positionné pour une croissance à long terme, soutenu par des taux d'occupation élevés, une croissance constante des loyers en vigueur comparables et une exposition aux principaux marchés locatifs sous-approvisionnés à travers le Canada.
- Au 30 septembre 2025, le taux d'occupation des logements prêts à la location de la fiducie a dépassé la moyenne nationale de 95,7 %<sup>1</sup>. Cette amélioration a été obtenue malgré un contexte de marché plus difficile, marqué par une légère hausse des taux de vacance des logements au niveau national, selon des rapports récents. La performance du portefeuille continue de bénéficier d'initiatives de location ciblées et de stratégies de fidélisation des résidents, qui ont permis de maintenir des taux d'occupation élevés et des flux de trésorerie stables dans l'ensemble du portefeuille de la fiducie, malgré un contexte opérationnel plus difficile.

- Le chiffre d'affaires total a augmenté de 37,4 % en glissement annuel, principalement grâce à l'expansion du portefeuille et à la hausse des autres revenus sur l'ensemble des actifs existants. Malgré la stagnation de la croissance des loyers de marché dans un contexte de conditions locatives plus défavorables, la fiducie a réussi à accroître d'autres sources de revenus grâce à des initiatives continues d'optimisation des recettes, notamment des audits de stationnement, l'installation de compteurs divisionnaires et d'autres opportunités de revenus accessoires. Ces mesures ont contribué à maintenir la croissance du chiffre d'affaires et à renforcer la performance globale du portefeuille.
- Au 30 septembre 2025, l'écart entre la fiducie et le marché s'est réduit à 26,1 %, contre 30,9 % au 31 décembre 2024, reflétant la croissance continue des loyers en vigueur et une modération des loyers du marché. La fiducie a ajusté stratégiquement ses prix afin de mieux s'aligner sur l'évolution du marché et de maintenir des taux d'occupation élevés. Les excellents résultats de la fiducie en matière de rotation des logements, avec 620 unités remises en circulation depuis le début de l'année, ont permis d'obtenir une augmentation moyenne des loyers de 12,1 % par rapport à la rotation des logements.
- La marge de revenu net d'exploitation comparable de la fiducie s'élevait à 56,3 % au troisième trimestre 2025, ce qui souligne la capacité de la fiducie à préserver sa rentabilité malgré la hausse des coûts des services publics, des taxes foncières et des incitations pour les résidents. Les marges sont restées soutenues par une gestion rigoureuse des

dépenses et des initiatives d'optimisation des revenus mises en œuvre grâce à une gestion active des actifs.

- La stratégie de levier financier prudente et à long terme de la fiducie continue de soutenir une génération de flux de trésorerie stable et d'atténuer l'exposition à la volatilité des taux d'intérêt. Au 30 septembre 2025, le ratio de couverture du service de la dette de la fiducie était de 1,50 fois et le ratio de couverture des intérêts était de 2,03 fois, reflétant la capacité de service de la dette continue et une gestion prudente du bilan. Le portefeuille hypothécaire affichait un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,66 %, demeurant bien en dessous des taux du marché en vigueur et soulignant les avantages de la structure de financement à taux fixe, assurée par la SCHL, de la fiducie.
- La fiducie a investi 6,6 millions de dollars en dépenses d'investissement au cours du troisième trimestre de 2025, dont 3,5 millions de dollars dans des projets d'amélioration des immobilisations et 3,1 millions de dollars dans la rénovation des unités. Ces dépenses reflètent un réinvestissement continu dans le portefeuille existant afin de préserver et d'améliorer la qualité des actifs tout en soutenant la croissance des loyers et la création de valeur à long terme. La fiducie continue de privilégier l'investissement de capitaux dans des initiatives visant à améliorer la performance des bâtiments, l'expérience des résidents et l'efficacité opérationnelle.

(1) Rapport Yardi Canadian National Multifamily.

# Indicateurs clés de rendement

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

## Occupation

Grâce à une approche ciblée et pratique, la direction a maintenu un taux d'occupation supérieur au marché de 96,4 % au 30 septembre 2025. La direction reste confiante dans sa capacité à maintenir des taux d'occupation élevés sur le long terme.

## Loyer mensuel moyen net

Au 30 septembre 2025, les loyers de marché de la fiducie avaient diminué de 1,7 % en glissement annuel, reflétant des conditions locatives plus favorables sur plusieurs marchés, en raison d'une offre accrue et d'une concurrence renforcée. Malgré ces pressions, la fiducie a réalisé une augmentation de 5,9 % en glissement annuel de son loyer mensuel moyen net, soutenue par la croissance des loyers existants et l'augmentation du chiffre d'affaires.

## 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. Les nouvelles demandes d'emprunt

légèrement augmenté le taux hypothécaire moyen pondéré de la fiducie par rapport au trimestre précédent, pour s'établir à un taux favorable de 3,66 %. 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'acquisitions relatives afin d'accroître la croissance opérationnelle de la fiducie et de diversifier le portefeuille sur les plans démographique et géographique.

## Recouvrement des loyers

Le recouvrement des loyers est resté solide au troisième trimestre 2025, les créances irrécouvrables représentant moins de 1 % du chiffre d'affaires total. Le programme de suivi rigoureux des créances de la fiducie continue de démontrer son efficacité.

## Revenus locatifs

À structure comparable, le loyer mensuel moyen par unité occupée de la fiducie a augmenté de 4,5 % en glissement annuel pour atteindre 1 618 \$ au 30 septembre 2025, contre 1 549 \$ l'année précédente. Cette augmentation reflète une croissance régulière des loyers en place, obtenue grâce aux efforts de fidélisation des résidents, au roulement du personnel et aux ajustements de loyer supérieurs aux directives mis en œuvre dans certains immeubles après la réalisation de travaux d'amélioration admissibles. Cette performance démontre la capacité de la fiducie à continuer de stimuler la croissance des revenus locatifs au sein de son portefeuille stabilisé.



# MAISON RIVERAIN

## MISE À JOUR

### 280 MONTGOMERY STREET, OTTAWA, ONTARIO

#### APERÇU DU PROJET

Maison Riverain, située dans le quartier Vanier d'Ottawa, sera composée de trois tours d'habitation qui ajouteront environ 1 100 logements locatifs au marché immobilier local. Offrant une vue imprenable sur la rivière Rideau, ces appartements contemporains proposent des aménagements spacieux avec comptoirs en quartz, buanderie privée, grands balcons et entrée par porte-clés électronique. Les résidents bénéficieront d'équipements haut de gamme, de casiers et d'un local à vélos, d'un stationnement souterrain et de bornes de recharge pour véhicules électriques.

### FAITS MARQUANTS DU T3 :

#### Tour 1

- Près de 60 % des logements sont loués.
- Le taux d'occupation final des étages résidentiels (niveaux 21 et 22) a été atteint en septembre.
- Réalisation substantielle atteinte
- L'activité commerciale est presque terminée en haut de la tour.
- Le hall d'entrée, le couloir du rez-de-chaussée et les aménagements intérieurs/extérieurs sont terminés.

#### Tour 2

- Dalle et colonnes du rez-de-chaussée et du deuxième étage terminées
- La dalle du troisième étage devrait être achevée en octobre.
- Les travaux sur les colonnes du troisième étage ont commencé.
- L'imperméabilisation des murs de fondation est en cours.
- Les travaux d'entretien du site le long de Selkirk Road devraient se terminer en octobre.
- **Prochaine étape** : Les premiers éléments d'enveloppe arriveront en novembre.

Maison Riverain continue de progresser à grands pas sur les deux tours. La tour 1 a franchi une étape importante ce trimestre, en atteignant l'occupation de ses derniers étages résidentiels, les niveaux 21 et 22, et a atteint l'achèvement substantiel à la mi-septembre. Cela signifie que la tour 1 est au stade où elle est considérée comme suffisamment achevée pour l'usage auquel elle est destinée, même s'il reste quelques travaux mineurs à effectuer.

Les finitions intérieures sont presque terminées, les détails des couloirs et les espaces du hall étant finalisés. Les jardinières extérieures sont installées, et les travaux d'aménagement paysager sont prévus en octobre. À la fin du troisième trimestre, près de 60 % des appartements de la tour 1 étaient loués.

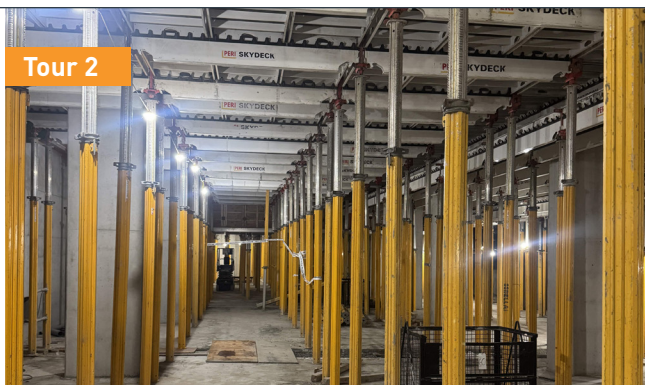
Pendant ce temps, la construction de la tour 2 progresse régulièrement. La structure en béton est achevée jusqu'au deuxième étage, et la dalle du troisième étage est presque terminée. Les travaux d'étanchéité des fondations progressent bien et les travaux de voirie le long de la rue Selkirk devraient se terminer en octobre. Les premiers éléments de l'enveloppe du bâtiment, les matériaux nécessaires pour commencer à fermer l'enceinte, devraient arriver fin novembre, marquant ainsi la prochaine étape visible de la construction alors que la tour 2 continue de s'élever. L'occupation prévue de la tour 2 est attendue au troisième trimestre 2027.



Tour 1



Tour 2



Tour 2



La tour 2 avec la tour 1  
en arrière-plan



Centre de conditionnement  
physique de la tour 1



Tour 1





# ÉTUDE DE CAS :

## EXPANSION STRATÉGIQUE D'EQUITON EN COLOMBIE-BRITANNIQUE

**Mountain Park Residences, situé au 7070 Inlet Drive à Burnaby, est un complexe locatif de 117 unités qui représente la première acquisition de la fiducie en Colombie-Britannique. Cela représente une étape importante pour la fiducie, surtout si l'on considère les solides fondamentaux du marché locatif de la région.**

### Pourquoi la Colombie-Britannique?

La Colombie-Britannique représente une étape naturelle dans la stratégie d'expansion nationale de la fiducie. Avec une population d'environ 5,7 millions d'habitants<sup>1</sup>, la province offre une économie forte et diversifiée<sup>2</sup> soutenue par des industries durables et de haute technologie de pointe. La province abrite plus de 12 000 entreprises et acteurs mondiaux – comme Microsoft, Electronic Arts, Slack, Hootsuite et Lululemon – et continue de développer son secteur fondé sur le savoir. Un environnement favorable aux entreprises, des notations de crédit élevées, des opportunités commerciales attrayantes et des tarifs d'électricité bas en font une destination de choix pour les investissements nationaux et internationaux. Soutenues par une croissance économique robuste et une offre de logements limitée, la Colombie-Britannique et l'Ontario représentent collectivement la majorité des marchés locatifs les plus élevés du Canada<sup>3</sup>, ce qui constitue un socle solide pour l'investissement dans l'immobilier multifamilial.

### Pourquoi Burnaby?

Dans la seule région métropolitaine de Vancouver, près de 40 %<sup>4</sup> des ménages sont locataires, et près des deux tiers d'entre eux vivent dans des appartements. Avec le sixième loyer moyen le plus élevé au Canada pour les immeubles locatifs construits à cet effet, Burnaby représente un marché conforme à la stratégie d'investissement de la fiducie, qui met l'accent sur une demande stable, la résilience et le potentiel de croissance à long terme.

Troisième ville en importance de la Colombie-Britannique, Burnaby s'est imposée comme l'un des centres urbains les plus dynamiques et diversifiés du Canada, alliant une forte croissance économique à une qualité de vie exceptionnelle.

La ville offre une excellente desserte du centre-ville de Vancouver et un accès inégalé à la nature, avec l'un des ratios espaces verts/habitants les plus élevés d'Amérique du Nord. Abritant l'Université Simon Fraser (SFU), le British Columbia Institute of Technology (BCIT) et de nombreux employeurs importants, Burnaby bénéficie d'un afflux constant d'étudiants et de professionnels, soutenant une demande locative constante dans toute la ville.

#### Date d'achat

12 AOÛT  
2025

#### Prix d'achat

45,6 M\$

#### Écart de revenus par rapport au marché

22 %\*

#### Taux de capitalisation

4,25 %\*

\* au moment de la souscription – 30 mai 2025

Burnaby a accueilli plus de nouveaux résidents que toute autre municipalité du Grand Vancouver, avec une augmentation de 62 000<sup>5</sup> personnes au cours de la dernière décennie, soit près du quart de sa population totale. La population de Burnaby devrait atteindre 314 000 habitants d'ici 2031<sup>6</sup>. Conjugée à sa position parmi les marchés locatifs les plus chers du Canada<sup>3</sup> après Vancouver et North Vancouver, cette croissance soutenue souligne la solidité des fondamentaux de la ville.

### Pourquoi cette propriété?

La direction avait déjà évalué ce bien immobilier dans un contexte de marché très concurrentiel. Lorsque les taux d'intérêt et les évaluations immobilières se sont alignés plus favorablement.

Burnaby représentait une occasion idéale pour saisir le potentiel de croissance à long terme au sein d'un marché résilient et recherché.

Le complexe Mountain Park Residences, qui s'étend sur 2,7 acres, offre des vues spectaculaires sur les montagnes, est situé à seulement quatre minutes de l'Université Simon Fraser et est entouré de parcs et de sentiers, avec un accès direct aux transports en commun. Depuis 2020, 85 suites ont été rénovées, ce qui a permis de réduire les dépenses d'investissement initiales et d'améliorer leur attractivité sur le marché. L'établissement propose des suites spacieuses d'une superficie

moyenne de 777 pieds carrés et des équipements de qualité tels qu'une piscine intérieure et un centre de conditionnement physique.

### Perspectives futures de création de valeur

Améliorer l'expérience des résidents sera une priorité clé de la direction. Equiton Living, la filiale de gestion immobilière interne de l'entreprise, supervisera les opérations, offrant aux résidents un soutien sur place, des programmes communautaires et d'autres services à valeur ajoutée. En misant sur la création de communautés fortes et engagées, la direction cherche à générer une valeur durable pour les investisseurs tout en maintenant un niveau de vie élevé pour les résidents.

#### Sources :

- 1) Statistique Canada. Tableau 17-10-0009-01 Estimations de la population, trimestrielles. Septembre 2025
- 2) Gouvernement de la Colombie-Britannique. Économie et climat des affaires de la Colombie-Britannique. Consulté en novembre 2025
- 3) Rentals.ca. November 2025 Rentals.ca Rent Report. Consulté en novembre 2025
- 4) Metro Vancouver. Livre de données sur le logement du Grand Vancouver. Février 2025
- 5) Vancouver Sun. Prêt pour la croissance? Explosion démographique à Langford, Surrey et dans la région métropolitaine de Vancouver. Janvier 2025
- 6) Ville de Burnaby. Centres-villes. Consulté en novembre 2025





# RÉSULTATS

## OPÉRATIONNELS ET FINANCIERS

### Loyers mensuels moyens nets et occupés et taux d'occupation

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

En date du 30 septembre	Loyer mensuel moyen net			Loyer mensuel moyen occupé			% d'occupation		
	T3 2025 (\$)	T3 2024 (\$)	% de changement	T3 2025 (\$)	T3 2024 (\$)	% de changement	T3 2025 (%)	T3 2024 (%)	% de changement
<b>Ontario</b>									
RGTH	1 708	1 576	8,4	1 680	1 562	7,6	96,2	99,8	(3,6)
Ouest	1 617	1 595	1,4	1 590	1 573	1,1	97,4	99,2	(1,8)
Sud-Ouest	1 457	1 371	6,3	1 413	1 344	5,1	93,8	98,5	(4,8)
Sud-Est	1 353	1 278	5,9	1 317	1 250	5,3	95,2	98,2	(3,0)
<b>Total pour l'Ontario</b>	<b>1 624 \$</b>	<b>1 534 \$</b>	<b>5,9 %</b>	<b>1 594 \$</b>	<b>1 514 \$</b>	<b>5,3 %</b>	<b>96,3 %</b>	<b>99,3 %</b>	<b>(3,0 %)</b>
<b>Alberta</b>	<b>1 691 \$</b>	<b>1 692 \$</b>	<b>(0,1 %)</b>	<b>1 678 \$</b>	<b>1 687 \$</b>	<b>(0,6 %)</b>	<b>97,1 %</b>	<b>98,8 %</b>	<b>(1,8 %)</b>
<b>Colombie-Britannique</b>	<b>1 979 \$</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>1 891 \$</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>95,7 %</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>
<b>Total du portefeuille*</b>	<b>1 638 \$</b>	<b>1 547 \$</b>	<b>5,9 %</b>	<b>1 607 \$</b>	<b>1 529 \$</b>	<b>5,1 %</b>	<b>96,4 %</b>	<b>99,3 %</b>	<b>(2,9 %)</b>

\* Les loyers mensuels moyens nets et occupés, comme indiqué ci-dessus, sont représentatifs du portefeuille IPP de la fiducie et excluent la propriété actuellement en cours de stabilisation/développement (Maison Riverain).

### 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 30 septembre	Loyer mensuel moyen net			Loyer mensuel moyen occupé			% d'occupation		
	T3 2025 (\$)	T3 2024 (\$)	% de changement	T3 2025 (\$)	T3 2024 (\$)	% de changement	T3 2025 (%)	T3 2024 (%)	% de changement
<b>Ontario</b>									
RGTH	1 632	1 552	5,1	1 606	1 539	4,3	97,5	99,7	(2,2)
Ouest	1 778	1 719	3,4	1 761	1 687	4,4	96,8	99,1	(2,3)
Sud-Ouest	1 457	1 401	4,0	1 413	1 344	5,1	93,8	98,5	(4,8)
Sud-Est	1 353	1 278	5,9	1 317	1 250	5,3	95,2	98,2	(3,0)
<b>Total pour l'Ontario</b>	<b>1 631 \$</b>	<b>1 565 \$</b>	<b>4,2 %</b>	<b>1 604 \$</b>	<b>1 535 \$</b>	<b>4,5 %</b>	<b>96,5 %</b>	<b>99,2 %</b>	<b>(2,7 %)</b>
<b>Alberta</b>	<b>1 768 \$</b>	<b>1 692 \$</b>	<b>4,5 %</b>	<b>1 747 \$</b>	<b>1 687 \$</b>	<b>3,5 %</b>	<b>98,5 %</b>	<b>98,8 %</b>	<b>(0,4 %)</b>
<b>Colombie-Britannique</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>
<b>Portefeuille à structure comparable</b>	<b>1 644 \$</b>	<b>1 577 \$</b>	<b>4,2 %</b>	<b>1 618 \$</b>	<b>1 549 \$</b>	<b>4,5 %</b>	<b>96,6 %</b>	<b>99,2 %</b>	<b>(2,6 %)</b>

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

L'activité transactionnelle et la performance opérationnelle solide du portefeuille pendant le T3 2025 ont entraîné une croissance des revenus d'exploitation et du revenu net d'exploitation de 37,4 % et 33,8 % par rapport à la même période de l'année précédente.

### Total des recettes d'exploitation par région

En date du 30 septembre	T3 2025		T3 2024		% de croissance
	Revenu (\$)*	Revenu (%)	Revenu (\$)	Revenu (%)	
<b>Ontario</b>					
RGTH	22 579 693	40,1	16 155 172	39,2	39,8
Ouest	17 280 534	30,7	13 970 626	33,9	23,7
Sud-Ouest	5 202 931	9,2	5 007 864	12,1	3,9
Sud-Est	2 017 933	3,6	1 984 252	4,8	20,9
<b>Total pour l'Ontario</b>	<b>47 081 091 \$</b>	<b>83,6 %</b>	<b>37 117 914 \$</b>	<b>90,0 %</b>	<b>27,9 %</b>
<b>Alberta</b>	<b>8 859 772 \$</b>	<b>15,7 %</b>	<b>4 135 834 \$</b>	<b>10,0 %</b>	<b>Plus de 100 %</b>
<b>Colombie-Britannique</b>	<b>352 051 \$</b>	<b>0,7 %</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>
<b>Total du portefeuille IPP</b>	<b>56 292 914 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>41 253 748 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>36,5 %</b>

\* Les chiffres de revenu ci-dessus sont représentatifs du portefeuille IPP de la fiducie et excluent la propriété actuellement en cours de stabilisation/développement (Maison Riverain). En incluant cette propriété, les revenus de la fiducie s'élèvent à 56 674 719 \$ pour la période se terminant le 30 septembre 2025.

### Revenu net d'exploitation par région

En date du 30 septembre	T3 2025			T3 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	13 133 664	41,1	58,2	9 257 244	39,0	57,3	41,9
Ouest	10 084 650	31,6	58,4	8 469 155	36,0	60,6	19,1
Sud-Ouest	2 694 660	8,4	51,8	2 577 743	11,0	51,5	4,5
Sud-Est	912 951	2,9	45,2	961 943	4,0	48,5	(42,4)
<b>Total pour l'Ontario</b>	<b>26 825 925 \$</b>	<b>84,0 %</b>	<b>57,0 %</b>	<b>21 266 085 \$</b>	<b>90,0 %</b>	<b>57,3 %</b>	<b>24,5 %</b>
<b>Alberta</b>	<b>4 880 598 \$</b>	<b>15,3 %</b>	<b>55,1 %</b>	<b>2 351 442 \$</b>	<b>10,0 %</b>	<b>56,9 %</b>	<b>Plus de 100 %</b>
<b>Colombie-Britannique</b>	<b>244 462 \$</b>	<b>0,7 %</b>	<b>69,4 %</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>
<b>Total du portefeuille IPP</b>	<b>31 950 985 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>56,8 %</b>	<b>23 617 527 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>57,2 %</b>	<b>33,8 %</b>

\* Les chiffres de revenu net d'exploitation ci-dessus sont représentatifs du portefeuille IPP de la fiducie et excluent la propriété actuellement en cours de stabilisation/développement (Maison Riverain). En incluant cette propriété, le revenu net d'exploitation de la fiducie s'élève à 31 592 259 \$ et sa marge du revenu net d'exploitation est de 55,7 % pour la période se terminant le 30 septembre 2025.



## 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 3,4 % en glissement annuel, tandis que le revenu net d'exploitation a augmenté de 1,9 % au cours de la même période, principalement 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 30 septembre	T3 2025		T3 2024		% de croissance
	Revenu (\$)	Revenu (%)	Revenu (\$)	Revenu (%)	
<b>Ontario</b>					
RGTH	16 375 552	40,2	15 876 065	40,4	3,1
Ouest	12 847 385	31,5	12 387 436	31,4	3,7
Sud-Ouest	5 202 931	12,8	5 007 864	12,7	3,9
Sud-Est	2 017 933	5,0	1 984 252	5,0	1,7
<b>Total pour l'Ontario</b>	<b>36 443 801 \$</b>	<b>89,5 %</b>	<b>35 255 617 \$</b>	<b>89,5 %</b>	<b>3,4 %</b>
<b>Alberta</b>	<b>4 279 980 \$</b>	<b>10,5 %</b>	<b>4 135 834 \$</b>	<b>10,5 %</b>	<b>3,5 %</b>
<b>Colombie-Britannique</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>
<b>Portefeuille à structure comparable</b>	<b>40 723 781 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>39 391 451 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>3,4 %</b>

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

En date du 30 septembre	T3 2025			T3 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	9 158 485	40,0	55,9	9 030 141	40,1	56,9	1,4
Ouest	7 787 933	34,0	60,6	7 573 839	33,7	61,1	2,8
Sud-Ouest	2 694 660	11,8	51,8	2 577 743	11,5	51,5	4,5
Sud-Est	912 951	4,0	45,2	961 943	4,3	48,5	(5,1)
<b>Total pour l'Ontario</b>	<b>20 554 029 \$</b>	<b>89,8 %</b>	<b>56,4 %</b>	<b>20 143 666 \$</b>	<b>89,6 %</b>	<b>57,1 %</b>	<b>2,0 %</b>
<b>Alberta</b>	<b>2 357 574 \$</b>	<b>10,2 %</b>	<b>55,1 %</b>	<b>2 351 443 \$</b>	<b>10,4 %</b>	<b>56,9 %</b>	<b>0,3 %</b>
<b>Colombie-Britannique</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>
<b>Portefeuille à structure comparable</b>	<b>22 911 603 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>56,3 %</b>	<b>22 495 109 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>57,1 %</b>	<b>1,9 %</b>

## Charges d'exploitation

### Impôts fonciers

Le portefeuille a connu une augmentation annuelle des taxes foncières, due à la fois à son expansion et aux réévaluations fiscales municipales mises en œuvre au cours des 12 derniers mois. La direction a continué à rechercher activement des réductions d'évaluation foncière, le cas échéant. Au cours de l'année, des réductions ont été obtenues sur divers biens immobiliers grâce à des recours, notamment plusieurs réductions obtenues grâce à des examens préalables, permettant des économies plus rapides et une meilleure efficacité fiscale.

### Services publics

Les dépenses liées aux services publics ont augmenté au troisième trimestre de 2025 par rapport à la même période de l'année précédente, reflétant principalement l'expansion du portefeuille ainsi que la hausse des prix moyens de l'eau et de l'hydroélectricité, et l'augmentation de la consommation d'hydroélectricité et de gaz naturel. Ces facteurs ont contribué à l'augmentation des coûts totaux des services publics pour l'ensemble du portefeuille.

À structure comparable, les dépenses nettes en services publics ont augmenté de 8,2 % d'une année sur l'autre, en raison d'une hausse de 23,4 % des dépenses en électricité (248 000 \$) et d'une hausse de 8,8 % des dépenses en gaz naturel (73 000 \$). Ces augmentations ont été partiellement compensées par une baisse de 5,0 % des dépenses en eau (63 000 \$). Bien que les dépenses nettes en services publics aient augmenté depuis le début de l'année, les dépenses liées à l'eau ont diminué grâce à l'effet combiné des initiatives d'installation de compteurs divisionnaires et des projets de conservation de l'eau entrepris dans l'ensemble du portefeuille. Grâce à une analyse complète de la consommation des services publics, la direction a identifié et réparé les fuites actives, installé des dispositifs d'économie d'eau et effectué des rénovations de toilettes dans les propriétés à forte consommation, contribuant ainsi à modérer la croissance globale des coûts des services publics.

La direction adopte une approche proactive en matière d'optimisation des coûts des services publics en obtenant activement les crédits municipaux, provinciaux et autres crédits applicables.

En date du 30 septembre	Services publics nets*			Structure comparable – services publics nets*		
	T3 2025 (\$)	T3 2024 (\$)	Écart (%)	T3 2025 (\$)	T3 2024 (\$)	Écart (%)
Électricité	1 563 378	1 091 838	43,2	1 304 792	1 057 048	23,4
Gaz naturel	1 208 947	852 647	41,8	912 083	838 624	8,8
Eau	1 607 103	1 358 377	18,3	1 204 830	1 268 022	(5,0)
	<b>4 379 428 \$</b>	<b>3 302 862 \$</b>	<b>32,6 %</b>	<b>3 421 705 \$</b>	<b>3 163 694 \$</b>	<b>8,2 %</b>

\* Net des recouvrements des services publics

### Autres charges d'exploitation

Outre les taxes foncières et les services publics, les incitations locatives élevées constituent un facteur important des dépenses d'exploitation nettes; elles restent conformes aux pratiques plus générales du secteur visant à soutenir la fidélisation des résidents et la stabilisation du taux d'occupation dans un environnement locatif hautement concurrentiel. L'augmentation des coûts de réparation et d'entretien a également contribué à cette hausse globale.

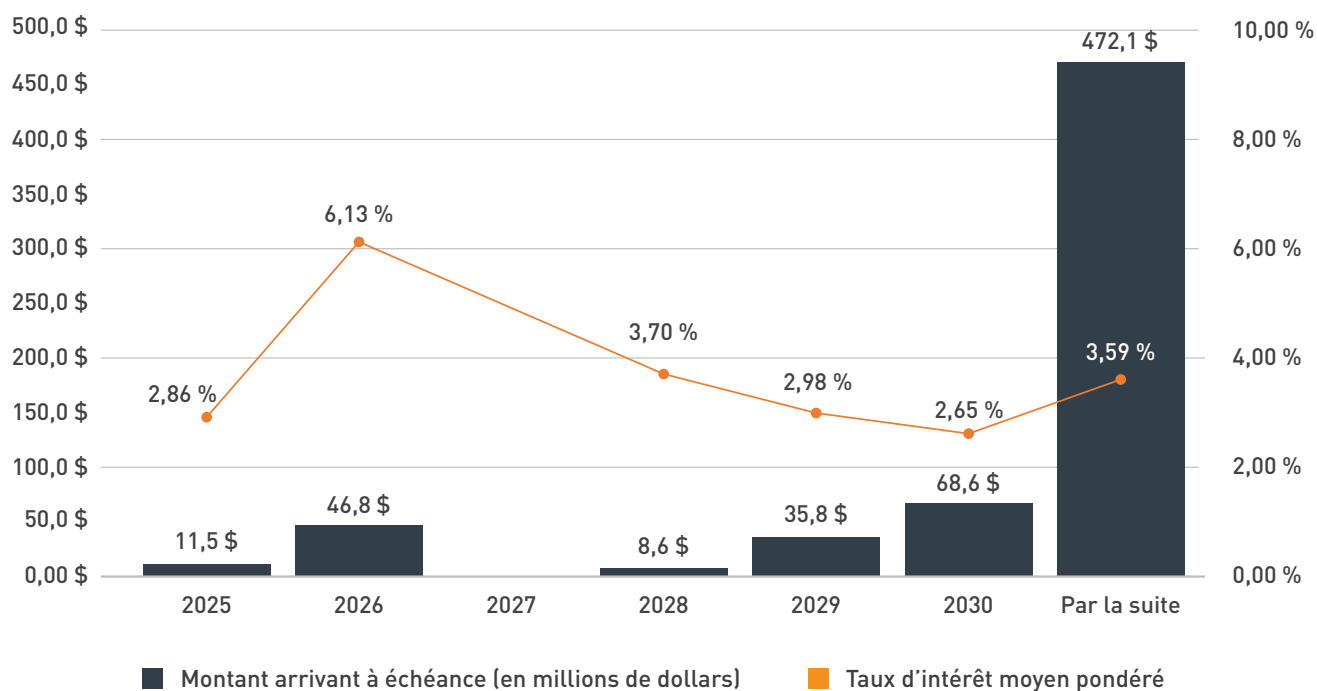




## Portefeuille des créances

Le portefeuille de prêts de la fiducie comprend des prêts hypothécaires à long terme à taux fixe garantis par des propriétés individuelles, ainsi qu'une ligne de crédit d'exploitation. Le portefeuille de prêts hypothécaires est diversifié auprès de plusieurs prêteurs et présente des échéances échelonnées afin d'atténuer les risques liés aux taux d'intérêt. Au 30 septembre 2025, le taux d'intérêt moyen pondéré était de 3,66 %, avec une durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de 6,81 ans. Le tableau suivant présente les échéances des prêts hypothécaires pour les cinq prochaines années et au-delà.

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



## 93 % Dette hypothécaire assurée par la SCHL

Les échéances hypothécaires en 2026 comprennent le financement relais associé à l'acquisition de la Central Tower, finalisée au troisième trimestre 2025. Au 30 septembre 2025, le solde impayé de cette facilité était de 38,2 millions de dollars avec un taux d'intérêt de 6,75 %, arrivant à échéance le 1<sup>er</sup> février 2026. L'inclusion de ce prêt à court terme a temporairement augmenté le taux d'intérêt moyen pondéré pour 2026 et a temporairement réduit le ratio de dette assurée du portefeuille à 93 % à la fin de la période. Le 1<sup>er</sup> octobre 2025, le prêt-relais a été converti en un financement permanent assuré par la SCHL arrivant à échéance le 1<sup>er</sup> mars 2036, à un taux d'intérêt d'environ 4,09 %, ramenant le ratio de dette assurée du portefeuille à 99 %.

## Création de valeur

La direction continue de stimuler la création de valeur organique grâce à une croissance disciplinée des loyers, à l'optimisation des dépenses et à l'acquisition stratégique d'actifs à un prix inférieur à leur valeur marchande. Ces initiatives, combinées à la stabilité des taux de capitalisation sur la plupart des marchés, ont contribué à une augmentation brute de la juste valeur de 6,1 millions de dollars depuis le début de l'année au 30 septembre 2025, ce qui a entraîné un gain net de juste valeur de 2,4 millions de dollars depuis le début de l'année dans l'état consolidé des résultats et du résultat global après comptabilisation des dépenses en capital. Le montant de 6,1 millions de dollars comprend un gain de juste valeur de 4,6 millions de dollars comptabilisé sur les acquisitions de Central Tower et de Mountain Park Residences réalisées par la fiducie au troisième trimestre 2025, qui ont été réévaluées à la fin de la période.

Le taux de capitalisation moyen pondéré du portefeuille s'établissait à 4,47 %, soit une hausse de 4 points de base par rapport à l'année précédente. Malgré une légère pression à la hausse sur les taux de capitalisation, la stabilité générale observée tout au long de 2025 témoigne de l'amélioration de la confiance des investisseurs envers le secteur multifamilial, soutenue par des fondamentaux d'exploitation solides et des coûts d'endettement stabilisés grâce à la politique monétaire de la Banque du Canada. Sur une base annuelle, la juste valeur du portefeuille a augmenté d'environ 21 %, principalement grâce à l'activité transactionnelle et à la solide performance opérationnelle des magasins comparables, malgré une légère expansion du taux de capitalisation.

Le cycle d'assouplissement de la politique monétaire amorcé par la Banque du Canada en mars 2025, renforcé par une baisse supplémentaire de 25 points de base du taux directeur au troisième trimestre 2025, se traduit progressivement par une baisse des rendements de référence et des conditions de financement plus favorables. Ces dynamiques, conjuguées aux solides fondamentaux du secteur multifamilial, devraient soutenir la stabilité des taux de capitalisation et une demande d'investissement soutenue sur les principaux marchés de la fiducie. Malgré la politique plus mesurée de la Banque suite à la baisse des taux d'octobre 2025, la direction reste proactive dans le suivi des tendances des taux d'intérêt et du marché afin de positionner efficacement la fiducie pour une création de valeur continue et une croissance à long terme des porteurs de parts.

	T3 2025	T3 2024
Augmentation/(diminution) de la valeur depuis le début de l'année	6,1 M\$	12,6 M\$
Changement dû à des gains opérationnels	100 %	100 %
Changement dû au taux de capitalisation	0 %	0 %

## Taux de capitalisation par région

	Taux de capitalisation moyen pondéré
Colombie-Britannique	4,25 %
Alberta	4,85 %
RGTH	4,16 %
Sud-Est de l'Ontario	5,03 %
Sud-Ouest de l'Ontario	4,80 %
Ouest de l'Ontario	4,56 %



## Écart par rapport au marché

La fiducie continue de stimuler la création de valeur en acquérant des actifs dont les loyers sont inférieurs aux prix du marché et en mettant en œuvre des stratégies de location ciblées afin d'accélérer l'optimisation des loyers et de réduire l'écart avec les niveaux du marché.

En date du 30 septembre	T3 2025	T3 2024
	% de l'écart par rapport au marché	% de l'écart par rapport au marché
<b>Ontario</b>		
RGTH	34,6	39,5
Ouest	28,5	36,2
Sud-Ouest	33,0	36,5
Sud-Est	27,8	32,6
<b>Total pour l'Ontario</b>	<b>31,6 %</b>	<b>37,6 %</b>
<b>Alberta</b>	<b>2,5 %</b>	<b>10,4 %</b>
<b>Colombie-Britannique</b>	<b>22,6 %</b>	<b>– %</b>
<b>Total du portefeuille</b>	<b>26,1 %</b>	<b>35,1 %</b>



200 Edgar Lane,  
Sherwood Park, Alberta



## 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.

*208 Woolwich Street South,  
Breslau, Ontario*





# ACQUISITIONS ET CESSIONS

## DU T3 2025

### ACQUISITIONS

**Edmonton,  
Alberta**  
2610 109 Street Northwest  
Date d'acquisition :  
Juillet 2025



#### Décompte des unités

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
0	101	74	0	0	175

La Central Tower est une tour locative de 18 étages comprenant 175 appartements et 185 places de stationnement intérieur. Les appartements à aire ouverte de la Central Tower offrent des finitions modernes, des appareils électroménagers haut de gamme et des balcons privés. L'immeuble propose notamment une salle de yoga, un studio de cyclisme, un simulateur de golf, une station de lavage pour animaux et une salle commune. L'emplacement offre un accès facile à la station de métro léger Century Park et un accès direct aux autoroutes Gateway Boulevard et Calgary Trail.

**Burnaby,  
Colombie-Britannique**  
7070 Inlet Drive  
Date d'acquisition :  
Août 2025



#### Décompte des unités

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
0	57	51	9	0	117

Mountain Park Residences est un complexe de quatre bâtiments comprenant 117 unités et 100 places de stationnement intérieur. Les suites offrent des prestations de luxe, notamment un revêtement de sol en vinyle, des appareils électroménagers en acier inoxydable, des cuisines et salles de bains rénovées, ainsi que des balcons ou terrasses privés. L'établissement propose une piscine intérieure, un centre de conditionnement physique et des buanderies. L'emplacement offre un accès facile à l'autoroute Barnet, reliant les résidents au centre-ville de Vancouver et aux principaux bassins d'emploi.

**CESSIONS : Aucune**

# DÉTAILS

## SUR LES PROPRIÉTÉS

VILLE	ADRESSE	PROPRIÉTÉS	STUDIO	1 CHAMBRE À COUCHER	2 CHAMBRES À COUCHER	3 CHAMBRES À COUCHER	4 CHAMBRES À COUCHER	COMMERCIAL	TOTAL
<b>Brampton, Ontario</b>	78 Braemar Drive	1	0	40	112	1	0	0	153
<b>Brantford, Ontario</b>	19 et 23 Lynnwood Drive	2	0	35	68	10	0	0	113
	120, 126 et 130 St. Paul Avenue	1	0	15	31	0	0	0	46
<b>Breslau, Ontario</b>	208 Woolwich Street South	1	0	3	74	1	0	0	78
<b>Burlington, Ontario</b>	1050 Highland Street	1	0	3	15	0	0	0	18
<b>Burnaby, Colombie-Britannique</b>	7070 Inlet Drive	1	0	57	51	0	0	0	117
<b>Chatham, Ontario</b>	75 et 87 Mary Street	1	0	22	34	0	0	0	56
	383-385 Wellington Street West	1	22	26	5	1	0	0	54
<b>Edmonton, Alberta</b>	10001 Bellamy Hill Road Northwest	1	3	0	155	0	0	0	158
	17627 63 Street Northwest	1	0	68	205	4	0	0	277
	2610 109 Street Northwest	1	0	101	74	0	0	0	175
<b>Guelph, Ontario</b>	98 Farley Drive	1	22	41	30	0	0	0	93
	5 et 7 Wilsonview Avenue	1	0	5	17	7	0	0	29
	8 et 16 Wilsonview Avenue	2	2	54	53	3	0	0	112
<b>Hamilton, Ontario</b>	125 Wellington Street North	1	5	247	73	38	0	1	364
<b>Kingston, Ontario</b>	252 et 268 Conacher Drive	2	0	6	18	0	0	0	24
	760/780 Division Street	1	0	24	48	40	0	0	112
	1379 Princess Street	1	1	18	13	0	0	2	34
<b>Kitchener, Ontario</b>	100-170 Old Carriage Drive	1	2	14	202	0	0	0	218
<b>London, Ontario</b>	1355 Commissioners Road West	1	0	14	37	0	0	0	51
	433 King Street	1	0	62	66	1	0	1	130
	470 Scenic Drive	1	16	32	63	4	0	0	115
<b>Markham, Ontario</b>	65 Times Avenue	1	9	37	18	0	0	0	64
<b>Mississauga, Ontario</b>	65 et 75 Paisley Boulevard West	2	15	67	79	2	0	1	164
<b>Ottawa, Ontario</b>	Maison Riverain	1							
<b>Sherwood Park, Alberta</b>	200 Edgar Lane	1	4	8	92	0	0	0	104
<b>Stratford, Ontario</b>	30 et 31 Campbell Court	2	0	33	63	3	0	0	99
<b>Toronto, Ontario</b>	12 et 14 Auburndale Court	1	0	0	15	23	8	0	46
	2303 Eglinton Avenue East	1	6	67	96	0	0	0	169
	787 Vaughan Road	1	7	25	6	0	0	0	38
	223 Woodbine Avenue	1	0	32	16	0	0	0	48
	650 Woodbine Avenue	1	0	30	8	0	0	0	38
	1862 Bathurst Street	1	12	27	34	2	0	0	75
	4190 Bathurst Street	1	0	53	27	0	0	0	80
	120-130 Raglan Avenue	1	3	145	43	0	0	0	191
<b>Welland, Ontario</b>	200-230 Denistoun Street	4	1	178	186	23	0	0	388
		<b>44</b>	<b>130</b>	<b>1 589</b>	<b>2 127</b>	<b>172</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>4 031</b>



# DÉTAILS

## SUR LES PROPRIÉTÉS



### EDMONTON, ALBERTA

10001 Bellamy Hill Road Northwest

Date d'acquisition : Décembre 2022



#### Décompte des unités

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

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



### SHERWOOD PARK, ALBERTA

200 Edgar Lane

Date d'acquisition : Septembre 2022



#### Décompte des unités

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

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



### EDMONTON, ALBERTA

2610 109 Street Northwest

Date d'acquisition : Juillet 2025



#### Décompte des unités

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
0	101	74	0	0	175

La Central Tower est une tour locative de 18 étages comprenant 175 appartements et 185 places de stationnement intérieur. Les appartements à aire ouverte de la Central Tower offrent des finitions modernes, des appareils électroménagers haut de gamme et des balcons privés. L'immeuble propose notamment une salle de yoga, un studio de cyclisme, un simulateur de golf, une station de lavage pour animaux et une salle commune. L'emplacement offre un accès facile à la station de métro léger Century Park et un accès direct aux autoroutes Gateway Boulevard et Calgary Trail.



## EDMONTON, ALBERTA

17627 63 Street Northwest

Date d'acquisition : Décembre 2024

### Décompte des unités

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



CARTE

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.



## BURNABY, COLOMBIE-BRITANNIQUE

7070 Inlet Drive

Date d'acquisition : Août 2025

### Décompte des unités

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
0	57	51	9	0	117



CARTE

Mountain Park Residences est un complexe de quatre bâtiments comprenant 117 unités et 100 places de stationnement intérieur. Les suites offrent des prestations de luxe, notamment un revêtement de sol en vinyle, des appareils électroménagers en acier inoxydable, des cuisines et salles de bains rénovées, ainsi que des balcons ou terrasses privés. L'établissement propose une piscine intérieure, un centre de conditionnement physique et des buanderies. L'emplacement offre un accès facile à l'autoroute Barnet, reliant les résidents au centre-ville de Vancouver et aux principaux bassins d'emploi.



## BRAMPTON, ONTARIO

78 Braemar Drive

Date d'acquisition : Juillet 2022

### Décompte des unités

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



CARTE

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



## BRANTFORD, ONTARIO

19 et 23 Lynnwood Drive

Date d'acquisition : Juillet 2016 et décembre 2023

### 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



CARTE

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.





## BURLINGTON, ONTARIO

1050 Highland Street

Date d'acquisition : Août 2019



### Décompte des unités

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

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



## CHATHAM, ONTARIO

75 et 87 Mary Street

Date d'acquisition : Août 2018



### Décompte des unités

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

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.



## BRANTFORD, ONTARIO

120, 126 et 130 St. Paul Avenue

Date d'acquisition : Juillet 2016



### Décompte des unités

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

Park Manor est un immeuble de 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



### 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.



## 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.



## CHATHAM, ONTARIO

383-385 Wellington Street West

Date d'acquisition : Décembre 2017

### Décompte des unités

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



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



## GUELPH, ONTARIO

98 Farley Drive

Date d'acquisition : Mars 2022

### Décompte des unités

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



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.





## 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.





Concept de l'artiste

## OTTAWA, ONTARIO

280 Montgomery Street

Date d'acquisition : Janvier 2022

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



Au 30 septembre, la tour 1 était entièrement occupée et les résidents emménagent depuis le 30 avril. Le hall d'entrée, le couloir du rez-de-chaussée et les aménagements intérieurs et extérieurs sont désormais terminés. La construction de la tour 2 progresse régulièrement, les dalles et les colonnes du rez-de-chaussée et du deuxième étage étant terminées, et celles du troisième étage étant en cours de réalisation.



## 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.



## 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.



## 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

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

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

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.



7070 Inlet Drive, Burnaby, Colombie-Britannique





# 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.

*130 Raglan Avenue, Toronto, Ontario*



## États financiers consolidés intermédiaires

Fiducie de revenu résidentiel Equiton  
(non audité)

Pour la période de neuf mois close le  
30 septembre 2025



# Table des matières

	<b>Page</b>
États consolidés intermédiaires de la situation financière	41
États consolidés intermédiaires du résultat net et du résultat global	42
États consolidés intermédiaires de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	43
Tableaux consolidés intermédiaires des flux de trésorerie	44
Notes	45

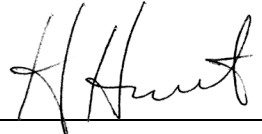
## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### États consolidés intermédiaires de la situation financière

<i>(en milliers de dollars)</i>	Note	30 septembre 2025	31 décembre 2024
<b>ACTIF</b>			
<b>Actifs non courants</b>			
Immeubles de placement	[4]	1 269 722 \$	1 153 289 \$
Immeuble de placement en cours d'aménagement	[5]	148 957	115 931
		<b>1 418 679</b>	<b>1 269 220</b>
<b>Actifs courants</b>			
Trésorerie		11 300	18 559
Trésorerie soumise à restrictions	[6]	658	1 001
Dépôts de locataires et autres créances		2 424	1 291
Prêt	[8]	2 824	2 796
Charges payées d'avance		2 907	1 391
Dépôts		100	–
		<b>20 213</b>	<b>25 038</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>1 438 892 \$</b>	<b>1 294 258 \$</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>			
<b>Passifs non courants</b>			
Emprunts hypothécaires	[9]	607 865 \$	552 548 \$
Emprunt à la construction	[9]	91 286	47 564
		<b>699 151</b>	<b>600 112</b>
<b>Passifs courants</b>			
Emprunt à la construction	[11]	13 946	16 875
Emprunt bancaire	[11]	26 995	18 030
Partie courante des emprunts hypothécaires		29 558	14 054
Dettes fournisseurs et charges à payer		22 319	21 924
Dépôts de locataires et produits différés		6 381	5 293
Souscriptions de parts détenues en fiducie	[6]	658	1 001
Distributions à payer	[13b]	4 149	3 907
Montants à payer à des parties liées	[12]	11 441	2 956
		<b>115 447</b>	<b>84 040</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>814 598 \$</b>	<b>684 152 \$</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
<b>Actif net attribuable aux porteurs de parts</b>		<b>624 294</b>	<b>610 106</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>1 438 892 \$</b>	<b>1 294 258 \$</b>

Au nom des fiduciaires,

 fiduciaire

 fiduciaire



## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### États consolidés intermédiaires du résultat net et du résultat global

<i>(en milliers de dollars)</i>	Note	30 septembre 2025	30 septembre 2024
<b>Produits tirés des immeubles</b>		<b>56 675 \$</b>	<b>41 254 \$</b>
<b>Charges d'exploitation des immeubles</b>			
Charges d'exploitation		(13 143)	(9 232)
Services publics		(5 604)	(3 966)
Impôts fonciers		(6 336)	(4 439)
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>(25 083)</b>	<b>(17 637)</b>
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>		<b>31 592 \$</b>	<b>23 617 \$</b>
Autres produits		679	1 284
Coûts de financement		(19 606)	(11 312)
Frais d'administration		(907)	(764)
Frais de gestion des actifs	[14]	(10 715)	(8 001)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	[4]	2 441	573
<b>Résultat net</b>		<b>3 484 \$</b>	<b>5 397 \$</b>

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

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

(en milliers de dollars)

	Actif net attribuable aux porteurs de parts
Actif net attribuable aux porteurs de parts	
Au 1 <sup>er</sup> janvier 2024	496 465 \$
Émission de parts	157 972
Émission de parts en vertu du RRD	20 039
Rachat de parts	(53 391)
Frais d'émission	(7 039)
Résultat net	5 397
Distributions aux commandités	(6 575)
Distributions	(30 283)
<b>Actif net attribuable aux porteurs de parts</b>	
<b>Au 30 septembre 2024</b>	<b>582 585 \$</b>

	Actif net attribuable aux porteurs de parts
Actif net attribuable aux porteurs de parts	
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2025</b>	<b>610 106 \$</b>
Émission de parts	125 718
Émission de parts en vertu du RRD	24 239
Rachat de parts	(88 077)
Frais d'émission	(6 662)
Résultat net	3 484
Distributions aux commandités	(8 233)
Distributions	(36 281)
<b>Actif net attribuable aux porteurs de parts</b>	
<b>Au 30 septembre 2025</b>	<b>624 294 \$</b>

Voir les notes.



## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Tableaux consolidés intermédiaires des flux de trésorerie

<i>(en milliers de dollars)</i>	Note	30 septembre 2025	30 septembre 2024
<b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>			
Résultat net		3 484 \$	5 397 \$
<b>Ajouter (déduire) les éléments sans effet sur la trésorerie</b>			
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement		(2 441)	(573)
Charges financières		19 605	11 312
Variation des éléments sans effet sur la trésorerie liés aux activités d'exploitation	[16]	(1 257)	(4 497)
<b>Trésorerie liée aux activités d'exploitation</b>		<b>19 391 \$</b>	<b>11 639 \$</b>
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>			
Produit de l'émission de parts		125 718	157 972
Rachat de parts		(88 077)	(53 391)
Distribution aux porteurs de parts		(11 800)	(9 679)
Paie ment des frais d'émission		(6 662)	(7 039)
Avance reçue (remboursement) sur la marge de crédit		8 965	(5 455)
Paie ment des frais de financement différés		(3 140)	(6 786)
Remboursement d'emprunts hypothécaires		(7 114)	(4 932)
Produits tirés d'emprunts hypothécaires		78 652	145 195
Paie ment des charges financières		(17 182)	(10 060)
Produits tirés de l'emprunt à la construction		40 793	26 262
<b>Trésorerie liée aux activités de financement</b>		<b>120 153 \$</b>	<b>232 087 \$</b>
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>			
Améliorations aux bâtiments		(14 792)	(12 031)
Remboursement (avance reçue) sur un prêt		(28)	(453)
Dépôts		(100)	—
Acquisition d'immeubles de placement		(99 200)	(213 252)
Placement dans un immeuble de placement en cours d'aménagement		(33 026)	(26 567)
<b>Trésorerie liée aux activités d'investissement</b>		<b>(147 146) \$</b>	<b>(252 303) \$</b>
<b>Augmentation (diminution) nette de la trésorerie</b>		<b>(7 602)</b>	<b>(8 577)</b>
Trésorerie à l'ouverture		19 560	18 105
<b>Trésorerie à la clôture</b>		<b>11 958 \$</b>	<b>9 528 \$</b>
<b>La trésorerie se compose de ce qui suit :</b>			
Trésorerie		11 300 \$	6 037 \$
Trésorerie soumise à restrictions		658	3 491
		<b>11 958 \$</b>	<b>9 528 \$</b>

Voir les notes.

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes

30 septembre 2025 (en milliers de dollars)

---

#### 1. Nature des activités

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

---

#### 2. Renseignements généraux et déclaration de conformité aux IFRS

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

Les états financiers consolidés sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle de l'entité. L'adresse du siège social de la fiducie est la suivante : 1111 International Boulevard, bureau 500, Burlington (Ontario), L7L 6W1. Les états financiers de la période close le 30 septembre 2025 ont été approuvés et leur publication a été autorisée par la fiducie le 13 novembre 2025.

---

#### 3. Résumé des méthodes comptables significatives

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

##### Méthodes de consolidation

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

##### Partenariats

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



---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes

30 septembre 2025 (en milliers de dollars)

---

#### 3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

##### Partenariats (suite)

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

##### Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes

30 septembre 2025 (en milliers de dollars)

---

#### 3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

##### Immeuble de placement en cours d'aménagement (suite)

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

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

##### Dépôts de locataires

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

##### Comptabilisation des produits

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

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



---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes

30 septembre 2025 (en milliers de dollars)

---

#### 3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

##### Instruments financiers et justes valeurs

###### i) Actifs financiers

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

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

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

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

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

##### Dépréciation – Modèle des pertes de crédit attendues

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

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

###### ii) Passifs financiers

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

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

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes

30 septembre 2025 (en milliers de dollars)

---

#### 3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

##### Instruments financiers et justes valeurs (suite)

##### ii) Passifs financiers (suite)

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

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

##### iii) Coûts de transaction

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

##### iv) Juste valeur

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

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

- Niveau 1 : les cours (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques;
- Niveau 2 : les données d'entrée autres que les cours du marché inclus dans les données d'entrée de niveau 1, qui sont observables pour l'actif et le passif, directement ou indirectement;
- Niveau 3 : les données d'entrée concernant l'actif ou le passif qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables.

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes

30 septembre 2025 (en milliers de dollars)

#### 3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

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

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

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

30 septembre 2025			
	Hierarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur
<b>Actifs :</b>			
Immeubles de placement	Niveau 3	1 269 722 \$	1 269 722 \$
Prêt	Niveau 2	2 824 \$	2 824 \$
<b>Passifs :</b>			
Emprunts hypothécaires	Niveau 2	666 088 \$	596 197 \$
31 décembre 2024			
	Hierarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur
<b>Actifs :</b>			
Immeubles de placement	Niveau 3	1 153 289 \$	1 153 289 \$
Prêt	Niveau 2	2 796 \$	2 796 \$
<b>Passifs :</b>			
Emprunts hypothécaires	Niveau 2	591 993 \$	527 699 \$



---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes

30 septembre 2025 (en milliers de dollars)

---

#### 3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

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

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

##### *Immeubles de placement*

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

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

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

##### *Entreprises communes*

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

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

##### *Actif net attribuable aux porteurs de parts*

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

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes

30 septembre 2025 (en milliers de dollars)

---

#### 3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

##### Modifications de normes comptables futures

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

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

La norme IFRS 18 introduit les éléments suivants :

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

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

---

#### 4. Immeubles de placement

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

<b>Solde au 1<sup>er</sup> janvier 2024</b>	<b>849 831 \$</b>
Achat d'immeubles de placement	280 162
Améliorations aux immeubles de placement	19 817
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	<u>3 479</u>
<b>Solde au 31 décembre 2024</b>	<b>1 153 289 \$</b>
Achat d'immeubles de placement	99 200
Améliorations aux immeubles de placement	14 792
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	<u>2 441</u>
<b>Solde au 30 septembre 2025</b>	<b><u>1 269 722 \$</u></b>

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes

30 septembre 2025 (en milliers de dollars)

#### 4. Immeubles de placement (suite)

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

Région	Valeurs du portefeuille par région au 30 septembre 2025	Valeurs du portefeuille par région au 31 décembre 2024
Alberta	211 276 \$	152 230 \$
Région du Grand Toronto et de Hamilton	507 735	501 360
Colombie-Britannique	46 530	—
Sud-est de l'Ontario	36 330	37 550
Sud-ouest de l'Ontario	107 909	106 320
Ouest de l'Ontario	359 942	355 829
	<b>1 269 722 \$</b>	<b>1 153 289 \$</b>

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

Les évaluations préparées selon la méthode de la capitalisation directe rendent compte de l'utilisation d'un taux de capitalisation lors de l'élaboration des hypothèses sous-jacentes.

Les estimations de juste valeur sont préparées par des spécialistes internes en évaluation et par des évaluateurs externes indépendants. Le calendrier de ces évaluations est établi en fonction du plan annuel d'évaluation de la direction, lequel précise les dates d'évaluation à la clôture de chaque trimestre pour chaque immeuble.

Les valeurs sont plus sensibles aux variations des taux de capitalisation et à la variabilité des flux de trésorerie. Si le taux de capitalisation devait augmenter de 25 points de base (« pdb »), la valeur des immeubles de placement diminuerait de 66 477 \$ (diminution de 61 205 \$ au 31 décembre 2024). Si le taux de capitalisation devait diminuer de 25 pdb, la valeur des immeubles de placement augmenterait de 75 274 \$ (augmentation de 68 565 \$ au 31 décembre 2024). Les taux de capitalisation utilisés sont les suivants :

Région	Taux de capitalisation moyen pondéré au 30 septembre 2025	Taux de capitalisation moyen pondéré au 31 décembre 2024
Alberta	4,85 %	5,08 %
Région du Grand Toronto et de Hamilton	4,16 %	4,15 %
Colombie-Britannique	4,25 %	—
Sud-est de l'Ontario	5,03 %	5,04 %
Sud-ouest de l'Ontario	4,80 %	4,80 %
Ouest de l'Ontario	4,56 %	4,54 %



---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes

30 septembre 2025 (en milliers de dollars)

---

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

<b>Solde au 1<sup>er</sup> janvier 2024</b>	<b>80 883 \$</b>
Acquisition d'un immeuble de placement en cours d'aménagement	
Dépenses liées à l'immeuble de placement en cours d'aménagement	<u>35 048</u>
<b>Solde au 31 décembre 2024</b>	<b>115 931</b>
Dépenses liées à l'immeuble de placement en cours d'aménagement	<u>33 026</u>
<b>Solde au 30 septembre 2025</b>	<b><u>148 957 \$</u></b>

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

---

#### 6. Trésorerie soumise à restrictions

Au 30 septembre 2025, la trésorerie soumise à restrictions s'élevait à 658 \$ (1 001 \$ en 2024). La trésorerie soumise à restrictions de 658 \$ représente les souscriptions des porteurs de parts qui sont détenues en fiducie jusqu'à la date de règlement de la transaction. Ces montants seront restitués aux investisseurs si les souscriptions proposées aux porteurs de parts ne se concrétisent pas.

---

#### 7. Partenariat

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

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes

30 septembre 2025 (en milliers de dollars)

---

#### 7. Partenariat (suite)

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

(en milliers de dollars)	30 septembre 2025	31 décembre 2024
<b>Actif</b>		
Trésorerie	1 147 \$	975 \$
Dépôts de locataires et autres créances	585	266
Charges payées d'avance	65	7
Immeuble de placement en cours d'aménagement	148 957	115 931
<b>Total de l'actif</b>	<b>150 754 \$</b>	<b>117 179 \$</b>
<b>Passif</b>		
Dettes fournisseurs et charges à payer	11 394 \$	10 272 \$
Emprunts hypothécaires	13 946	16 875
Emprunt à la construction	91 286	47 564
<b>Total du passif</b>	<b>116 626</b>	<b>74 711</b>
<b>Capitaux propres des copropriétaires</b>	<b>34 128</b>	<b>42 468</b>
<b>Total du passif et des capitaux propres des copropriétaires</b>	<b>150 754 \$</b>	<b>117 179 \$</b>

---

#### 8. Prêt

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

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

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

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes

30 septembre 2025 (en milliers de dollars)

---

#### 8. Prêt (suite)

Le prêt est garanti par ce qui suit :

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

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

---

#### 9. Emprunts hypothécaires

	<b>30 septembre 2025</b>	<b>31 décembre 2024</b>
Emprunt hypothécaire	<b>666 088 \$</b>	591 993 \$
Frais de financement différés	<b>(28 665)</b>	(25 391)
	<b>637 423</b>	556 602
Moins : partie courante	<b>(29 558)</b>	(14 504)
Partie non courante de l'emprunt hypothécaire	<b>607 865 \$</b>	552 548 \$

Les emprunts hypothécaires sont payables à diverses institutions financières, portent intérêt à des taux fixes allant de 2 % à 4,6 % (de 2 % à 4,6 % en 2024) et arrivent à échéance à diverses dates allant de 2025 à 2036 (de 2025 à 2035 en 2024).

Les soldes remboursables qui sont indiqués ci-dessus ne tiennent pas compte des ajustements de juste valeur comptabilisés lors de la comptabilisation initiale des hypothèques qui ont été prises en charge. Au 30 septembre 2025, ces ajustements de juste valeur s'établissaient à 9 456 \$ (10 343 \$ en 2024).



---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes

30 septembre 2025 (en milliers de dollars)

---

#### 9. Emprunts hypothécaires (suite)

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

12 mois après la clôture de la période	29 558 \$
De 13 à 24 mois après la clôture de la période	14 243
De 25 à 36 mois après la clôture de la période	15 304
De 37 à 48 mois après la clôture de la période	13 898
De 49 à 60 mois après la clôture de la période	89 548
Par la suite	503 537
	<hr/>
	666 088 \$

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

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes

30 septembre 2025 (en milliers de dollars)

---

#### 10. Emprunt à la construction

##### *Facilité d'emprunt foncier*

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

Le 11 septembre 2025, lors du premier prélèvement sur la facilité d'emprunt à la construction de la tour C, un montant de 3 905 \$ a été remboursé sur l'emprunt foncier, et les 5 595 \$ restants ont été remboursés lors du deuxième prélèvement, le 9 octobre 2025. À la suite de ces remboursements, le solde de l'emprunt foncier lié à la tour B s'élevait à 13 000 \$. Ce solde arrivera à échéance le 1<sup>er</sup> novembre 2027.

Au 30 septembre 2025, l'encours s'élevait à 18 595 \$ (22 500 \$ au 31 décembre 2024). De ce montant, la société en commandite a comptabilisé sa quote-part de 75 %. L'autre copropriétaire et la société en commandite ont fourni une garantie solidaire et un report de créance pour le montant total de l'emprunt, majoré des intérêts et des frais, pour toute la durée de la facilité d'emprunt foncier existante visant la phase deux et la phase trois et toute prolongation de celle-ci.

##### *Facilité d'emprunt à la construction*

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

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

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

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes

30 septembre 2025 (en milliers de dollars)

---

#### 10. Emprunt à la construction (suite)

##### *Facilité d'emprunt à la construction (suite)*

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

Au 30 septembre 2025, l'encours s'élevait à 121 676 \$ (63 419 \$ en 2024). De ce montant, la fiducie a comptabilisé sa quote-part de 75 %. Les emprunts contractés aux termes de chacun de ces accords sont garantis par une hypothèque de premier rang visant les terrains et les améliorations, ainsi que par un contrat de sûreté générale. Au 30 septembre 2025, toutes les clauses restrictives étaient respectées.

Le 11 septembre 2025, la facilité d'emprunt à la construction de la tour C, assurée par la SCHL et financée par Desjardins, a fait l'objet d'un premier prélèvement. Le montant maximal autorisé au titre de cette facilité s'élève à 144 827 \$. Les intérêts mensuels exigibles pendant la période de construction sont calculés en fonction du taux préférentiel diminué de 50 points de base. Au 30 septembre 2025, le solde de la facilité d'emprunt à la construction de la tour C s'élevait à 4 338 \$.

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

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

##### *Lettre de crédit*

Le 17 janvier 2020, Riverain a conclu avec Desjardins un accord visant l'établissement d'une facilité de lettres de crédit de 500 \$, qui ne peut être utilisée que pour financer les coûts liés aux organismes municipaux et aux services publics dans le cadre de l'aménagement. Les lettres de crédit ont une durée d'un an et sont soumises à des frais annuels de 1 % lors de leur émission.

La facilité de lettres de crédit a par la suite été prolongée de 12 mois, soit jusqu'au 1<sup>er</sup> février 2023.

Le 19 janvier 2023, le montant accordé en vertu de l'accord relatif à la facilité de lettres de crédit a été porté à 2 000 \$ dans le cadre du refinancement de l'emprunt foncier.

Puis, le 16 octobre 2023, ce montant a été porté à 3 000 \$ lors de la mise en place de la facilité d'emprunt à la construction pour une période d'un an, selon les mêmes modalités et conditions.



---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes

30 septembre 2025 (en milliers de dollars)

---

#### 10. Emprunt à la construction (suite)

##### *Lettre de crédit (suite)*

Le 13 juin 2025, le montant de la facilité de lettres de crédit a été ramené à 2 632 \$ lors de l'établissement de la facilité d'emprunt à la construction assurée par la SCHL, selon les mêmes modalités et conditions. La facilité de lettres de crédit est renouvelable avant l'échéance à condition qu'il n'y ait pas de défaillance importante au-delà de toute période de préavis applicable.

Le 11 septembre 2025, une facilité de lettres de crédit de 1 500 \$ a été consentie pour la tour C. Cette facilité ne peut être utilisée que pour des dépenses liées aux organismes municipaux et aux services publics, à des fins d'aménagement. Les lettres de crédit auront une durée d'un an et seront assujetties à des frais annuels de 1 % au moment de leur émission.

---

#### 11. Emprunt bancaire

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

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

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

Riverain a contracté une marge de crédit d'exploitation renouvelable de 1 500 \$ auprès de Desjardins afin de financer ses obligations de la première phase à mesure qu'elles arrivaient à échéance entre les décaissements de construction. Tout solde dû au titre de cette facilité était remboursé lors du décaissement de construction suivant. Au 30 septembre 2025, le solde dû au titre de la facilité de crédit relais s'élevait à néant.

Riverain a contracté une marge de crédit d'exploitation renouvelable de 1 500 \$ auprès de Desjardins afin de financer ses obligations de la troisième phase à mesure qu'elles arrivaient à échéance entre les décaissements de construction. Tout solde dû au titre de cette facilité était remboursé lors du décaissement de construction suivant. Au 30 septembre 2025, le solde dû au titre de la facilité de crédit relais s'élevait à néant.

---

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes

30 septembre 2025 (en milliers de dollars)

---

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

##### a) Convention avec Equiton Capital Inc.

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

En vertu de cette convention de placement pour compte, la fiducie a engagé des frais de placement pour compte de 6 613 \$ (7 123 \$ au 30 septembre 2024) auprès du placeur pour compte relativement à l'émission des parts de la fiducie, frais qui sont inscrits dans les frais d'émission dans les états des variations de l'actif net attribuable aux porteurs de parts.

##### b) À payer à des parties liées

	30 septembre 2025	31 décembre 2024
À payer à Equiton Residential Income GP Inc. (commandité d'Equiton Residential Income Limited Partnership)	11 045 \$	2 814 \$
À payer à Equiton Partners Inc.	222	—
À payer à Equiton Capital Inc.	174	142
	<u>11 441 \$</u>	<u>2 956 \$</u>

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

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

---

#### 13. Actif net attribuable aux porteurs de parts

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

##### i) Parts de fiducie de catégorie A

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

##### ii) Parts de fiducie de catégorie B

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

##### iii) Parts de fiducie de catégorie C

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

##### iv) Parts de fiducie de catégorie F

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

##### v) Parts de fiducie de catégorie I

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

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes

30 septembre 2025 (en milliers de dollars)

---

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

##### a) Parts en circulation

Parts de fiducie de catégorie A	Nombre de parts
<b>Solde au 1<sup>er</sup> janvier 2024</b>	<b>17 862</b>
Émission de parts	4 401
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	832
Rachat de parts	(1 319)
Échanges	(75)
<b>Solde au 31 décembre 2024</b>	<b>21 701</b>
Émission de parts	2 903
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	730
Rachat de parts	(1 437)
Échanges	(89)
<b>Solde au 30 septembre 2025</b>	<b>23 808</b>
<b>Parts de fiducie de catégorie B</b>	
<b>Solde au 1<sup>er</sup> janvier 2024</b>	<b>765</b>
Émission de parts	167
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	44
Rachat de parts	(34)
Échanges	7
<b>Solde au 31 décembre 2024</b>	<b>949</b>
Émission de parts	—
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	33
Rachat de parts	(7)
Échanges	(24)
<b>Solde au 30 septembre 2025</b>	<b>951</b>
<b>Parts de fiducie de catégorie C</b>	
<b>Solde au 1<sup>er</sup> janvier 2024</b>	<b>1 351</b>
Émission de parts	839
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	79
Rachat de parts	(55)
Échanges	2
<b>Solde au 31 décembre 2024</b>	<b>2 216</b>
Émission de parts	806
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	79
Rachat de parts	(77)
Échanges	67
<b>Solde au 30 septembre 2025</b>	<b>3 091</b>



## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes

30 septembre 2025 (en milliers de dollars)

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

##### a) Parts en circulation (suite)

Parts de fiducie de catégorie F	Nombre de parts
<b>Solde au 1<sup>er</sup> janvier 2024</b>	<b>14 771</b>
Émission de parts	7 074
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	753
Rachat de parts	(1 465)
Échanges	(811)
<b>Solde au 31 décembre 2024</b>	<b>20 322</b>
Émission de parts	3 670
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	706
Rachat de parts	(2 230)
Échanges	(1 118)
<b>Solde au 30 septembre 2025</b>	<b>21 350</b>
<b>Parts de fiducie de catégorie IS1</b>	
<b>Solde au 1<sup>er</sup> janvier 2024</b>	<b>11 514</b>
Émission de parts	4 109
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	568
Rachat de parts	(2 801)
Échanges	877
<b>Solde au 31 décembre 2024</b>	<b>14 267</b>
Émission de parts	2 679
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	431
Rachat de parts	(3 303)
Échanges	1 163
<b>Solde au 30 septembre 2025</b>	<b>15 237</b>
<b>Total des parts de catégories A, B, C, F et I au 30 septembre 2025</b>	<b>64 437</b>

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

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

Au cours de la période, la fiducie a versé des distributions d'un montant de 36 283 \$ (30 283 \$ au 30 septembre 2024). De ce montant, 24 240 \$ ont été réinvestis dans le cadre du RRD (20 039 \$ au 30 septembre 2024).

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes

30 septembre 2025 (en milliers de dollars)

---

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

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

Le commandité aura droit à une participation de 20 % dans les distributions en trésorerie de la société en commandite et à une participation de 20 % dans toute augmentation de la valeur comptable des immeubles de placement, calculée et payable au moment auquel cette augmentation de la valeur comptable est réalisée ou à l'émission de parts de société en commandite supplémentaires. Le commandité a indiqué que soit il reportera le paiement de ces distributions jusqu'à ce qu'il y ait suffisamment de trésorerie disponible, soit il choisira de recevoir ces distributions sous la forme de parts de la société en commandite. Au cours de la période, la fiducie a comptabilisé des distributions d'un montant de 8 233 \$ (6 575 \$ au 30 septembre 2024) à Equiton Residential Income GP Inc.

---

#### 14. Convention de gestion des actifs

Les frais de gestion des immeubles ont été engagés par Equiton Partners Inc., une partie liée. En contrepartie de la prestation des services de gestion des immeubles, des honoraires correspondant à 4,0 % des produits bruts tirés des immeubles pour la période initiale et pour chaque période de renouvellement sont versés. De plus, Equiton Partners Inc. reçoit des honoraires correspondant à 5,0 % du coût total i) de la construction liée à des améliorations locatives et/ou de la coordination de la construction, de la modification, de l'amélioration, de la reconstruction ou de l'exécution de réparations importantes dans les locaux des locataires de l'un des immeubles, ou ii) de la construction, de la modification, de l'amélioration, de la reconstruction ou de l'exécution de réparations importantes dans une partie de l'immeuble ou des immeubles. Pour la période, les frais de gestion des immeubles compris dans les charges d'exploitation des immeubles se sont élevés à 2 210 \$ (1 621 \$ au 30 septembre 2024).

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

##### i) Frais de transaction

Les frais de transaction sont facturés à 1,00 % du prix d'acquisition relativement à chaque immeuble acquis ou vendu par la société en commandite. Pour la période, les frais de transaction comptabilisés dans les immeubles de placement à l'état de la situation financière se sont élevés à 1 100 \$ (2 032 \$ au 30 septembre 2024).

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

Les frais de gestion des actifs sont facturés à 1,00 % annuellement relativement à la valeur brute des actifs de la société en commandite. Les frais de gestion des actifs sont calculés et facturés mensuellement. Pour l'exercice, les frais de gestion des actifs comptabilisés à l'état du résultat net et du résultat global se sont établis à 10 715 \$ (8 001 \$ au 30 septembre 2024).

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes

30 septembre 2025 (en milliers de dollars)

---

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

##### iii) Frais de financement

Les frais de financement sont facturés à 1,00 % du montant de l'emprunt relativement à chaque transaction de financement de premier rang, à 0,50 % du montant de l'emprunt relativement à chaque transaction de refinancement et à 1,50 % du montant de l'emprunt relativement à chaque transaction de financement mezzanine ou de financement autre que de premier rang. Pour la période, les frais de financement comptabilisés à titre de frais de financement différés dans les emprunts hypothécaires à l'état de la situation financière se sont élevés à 858 \$ (1 432 \$ au 30 septembre 2024).

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

---

#### 15. Gestion du capital

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

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

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

	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Emprunts hypothécaires	666 088 \$	591 993 \$
Emprunt à la construction	105 232	64 439
Emprunt bancaire	26 995	18 030
Trésorerie	(11 300)	(18 559)
Dette nette	787 015	655 903
Actif net attribuable aux porteurs de parts	624 294	610 096
	<b>1 411 309 \$</b>	<b>1 265 999 \$</b>

---



---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes

30 septembre 2025 (en milliers de dollars)

---

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

	30 septembre 2025	30 septembre 2024
Dettes fournisseurs et charges à payer	395 \$	(2 577) \$
Dépôts de locataires	1 088	604
Créances liées aux locataires et autres créances	(1 133)	(509)
Charges payées d'avance	(1 516)	(1 005)
Souscriptions de parts détenues en fiducie	(343)	(1 010)
Montants à payer à des/à recevoir de parties liées	252	-
	<u>(1 257) \$</u>	<u>(4 497) \$</u>

---

#### 17. Engagement

La fiducie s'est engagée à payer les coûts des améliorations futures des bâtiments à hauteur de néant (néant en 2024). Au 30 septembre 2025, la fiducie a conclu des contrats avec des conseillers dans le cadre de son entente conjointe dans Riverain avec son copropriétaire, pour un montant total de 5 277 \$, dont une tranche de 2 324 \$ représente le coût d'achèvement.

---

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

##### Risques liés aux actifs et aux passifs financiers

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

##### i) Risque de marché

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

##### *Risque de taux d'intérêt*

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

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