



EQUITON^{MD}

Notre vision est unique.



RAPPORT ANNUEL 2023

FIDUCIE DE REVENU RÉSIDENTIEL EQUITON

TABLE DES MATIÈRES

- 1 Renseignements prospectifs
- 2 Lettre du directeur général et de la directrice des finances
- 4 Profil d'entreprise
- 5 Résumé des indicateurs clés de rendement
- 6 Notre mission et notre vision
- 7 Valeurs fondamentales
- 8 Nos objectifs en matière d'ESG : Objectifs de 2023, Engagements de 2024
- 10 Mise à jour du développement de la Maison Riverain
- 11 Aperçu des activités
- 12 Stratégies d'investissement
- 14 Perspectives du marché
- 16 Directives de placement et politiques d'exploitation
 - 16 Directives de placement
 - 18 Politiques d'exploitation
 - 19 Modifications aux directives de placement et aux politiques d'exploitation
- 20 La structure de la fiducie
- 21 Politique d'évaluation
 - 21 Évaluation des immeubles de placement
 - 23 Calcul de la valeur marchande
- 24 Aperçu de l'activité de 2023
 - 25 Aperçu
 - 26 Paramètres du portefeuille
 - 27 Rendement du fonds
 - 28 Résumé des résultats d'exploitation et des indicateurs clés de rendement
- 30 Mise à jour sur l'acquisition de biens immobiliers en 2022
- 31 Résultats opérationnels et financiers
 - 31 Loyers mensuels moyens (AMR) nets et occupés et taux d'occupation
 - 31 Portefeuille comparable : AMR net, AMR occupé et taux d'occupation par région
 - 32 Total des recettes d'exploitation et du revenu net d'exploitation par région – Tous les portefeuilles
 - 33 Total des recettes d'exploitation et du revenu net d'exploitation par région – Portefeuille comparable
 - 34 Charges d'exploitation
 - 35 Portefeuille de créances
 - 36 Création de valeur
 - 36 Taux de capitalisation par région
 - 36 Écart par rapport au marché
 - 37 Revenu net d'exploitation
 - 37 Mesures financières non conformes aux IFRS
- 38 Acquisitions et cessions
- 39 Détails sur les propriétés
- 48 Risques et incertitudes
- 49 Équipe de haute direction et membres indépendants du conseil d'administration
- 50 États financiers consolidés



65 Times Avenue,
Markham, Ontario

RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS

Certains renseignements de cette communication contiennent 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, mais sans s'y limiter, les renseignements concernant les distributions de la Fiducie, le potentiel de croissance et de volatilité, les rendements des investisseurs, la capacité d'atteindre une efficacité opérationnelle, les objectifs, les stratégies pour atteindre ces objectifs, les convictions, les plans, les estimations, les projections et les intentions et les déclarations similaires concernant des événements, résultats, circonstances, performances ou attentes futurs prévus, ainsi que d'autres déclarations qui ne sont pas des faits historiques. Ces énoncés sont fondés sur des hypothèses que la direction de la Fiducie juge raisonnables, mais il n'y a aucune garantie que les résultats réels seront conformes à ces énoncés prospectifs. Les renseignements prospectifs comportent de nombreuses hypothèses, des risques connus et inconnus, ainsi que des incertitudes qui contribuent à la possibilité que les énoncés prospectifs ne soient pas réalisés et peuvent faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement de ceux anticipés dans ces énoncés prospectifs. Certains de ces risques font l'objet d'une discussion dans la section « Facteurs de risque » dans la Notice d'offre. Ces énoncés prospectifs sont établis à la date de publication de la présente communication et la Fiducie n'est aucunement tenue de mettre à jour les énoncés prospectifs après la date de la présente communication, sauf si la loi applicable l'oblige.



Jason Roque, directeur général et fondateur



LETTRE DU DIRECTEUR GÉNÉRAL ET DE LA DIRECTRICE DES FINANCES

En 2023, la campagne agressive de relèvement des taux de la Banque du Canada a poussé les coûts d'emprunt à des sommets jamais atteints depuis plusieurs décennies et a eu un impact sur les mesures clés du marché, du volume des transactions aux mises en chantier. Pour de nombreuses sociétés immobilières canadiennes, il s'agissait d'un environnement opérationnel sans précédent, caractérisé par l'incertitude et des décisions difficiles. Dans ce contexte économique, la Fiducie de revenu résidentiel Equiton (la Fiducie) a entamé l'année en position de force.

La fiducie a maintenu une approche sélective mais proactive en matière d'acquisitions et de développement, et s'est concentrée sur l'amélioration de la qualité de son portefeuille par le biais de la modernisation des biens immobiliers. Sous la direction de la direction, la fiducie a enregistré un rendement solide de 11,9 % (RRD de la catégorie F). Ce résultat reflète l'engagement de la direction à gérer un portefeuille résilient qui offre des rendements constants malgré les turbulences du marché tout en construisant des communautés attrayantes et dynamiques.

Les bases solides du portefeuille ont permis une croissance notable des performances financières. Le revenu net d'exploitation de la fiducie a augmenté de 32,4 % (6,6 millions de dollars) d'une année sur l'autre, avec une croissance du revenu net d'exploitation comparable de 5,8 %. Les marges de revenu net d'exploitation se sont maintenues à 57,2 % en raison de la concentration sur la création d'efficacité opérationnelles, telles que les dispositifs d'économie d'eau, les améliorations de l'efficacité énergétique et les restaurations de l'enveloppe extérieure dans l'ensemble du portefeuille, et de l'exploitation des opportunités de rotation naturelle pour augmenter les revenus. La valeur totale des biens immobiliers a augmenté de 3,0 % (24,3 millions de dollars) d'une année sur l'autre, bien que le taux de capitalisation moyen pondéré du portefeuille se soit apprécié, compte tenu des conditions du marché. Le prix des parts de la fiducie a augmenté de 4,3 % pour atteindre 12,36 \$ en décembre 2023, tout en maintenant les distributions mensuelles.

En outre, la demande pour les biens immobiliers de la fiducie s'est accélérée au cours de ce qui a été une année record pour la croissance des loyers et les taux d'occupation au Canada. La fiducie a maximisé le taux d'occupation de son portefeuille à 98,5 %, ce qui est bien supérieur à la moyenne nationale du marché (97,3 %) pour les appartements locatifs¹. Dans le même temps, le loyer moyen du marché (AMR) occupé des biens immobiliers de la fiducie a augmenté de 7,7 % sur la base d'un chiffre d'affaires naturel. Au sortir d'un marché historiquement restreint, le rythme de croissance exceptionnellement rapide de ces mesures clés devrait connaître une certaine modération caractéristique et poursuivre sa tendance à la hausse en 2024.

Les hausses de taux d'intérêt ont marqué une pause en milieu d'année, mais pas avant d'avoir eu un impact sur l'activité transactionnelle. Par exemple, dans la région du Grand Toronto, qui est historiquement le marché locatif le plus important et le plus actif du Canada, le volume total des ventes d'immeubles multi-résidentiels a chuté de 51,2 % pour atteindre 1,12 milliard de dollars, tandis que le nombre de transactions annuelles (64) reflétait la faible activité de ces dernières années². Bien que la résilience du marché laisse présager une reprise pour l'année à venir, de nombreuses entreprises ont été mises à l'écart. Cependant,

[1] Rapport national canadien Yardi sur le logement multifamilial – Quatrième trimestre 2023

[2] <https://www.collierscanada.com/en-ca/research/gta-multifamily-market-report-2023-year-in-review>

la fiducie est bien positionnée après des années de diligence raisonnable prudente, et la direction a réussi à naviguer dans l'incertitude du marché grâce à l'acquisition sélective de deux propriétés à des prix évalués en dessous de la valeur du marché. Les propriétés ont ajouté 170 unités locatives au portefeuille de la fiducie et une prévision annuelle de 1,34 million de dollars de revenu net d'exploitation. Tout comme l'intégration réussie des six biens immobiliers productifs achetés en 2022, l'impact positif sur la valeur du portefeuille a été immédiat.

En outre, notre projet de développement de la Maison Riverain à Ottawa a bien progressé avec l'achèvement de la première tour de 22 étages du projet. Depuis, l'installation du béton préfabriqué a été achevée dans la tour, et la pose des fenêtres et des revêtements extérieurs est bien avancée. L'installation des murs de séparation a également bien progressé. Les progrès significatifs de cette coentreprise avec Main et Main permettent à la première phase du développement des trois tours d'accueillir les résidents au début de 2025.

Au quatrième trimestre 2023, la fiducie comprenait 34 propriétés réparties sur 17 communautés dans deux provinces, pour un total de 2 729 unités. À l'horizon 2024, la direction cherche à diversifier et à étendre ses activités en Ontario, en Alberta et dans d'autres provinces où les moteurs de la demande, tels que l'augmentation de l'immigration et le faible niveau d'accessibilité des logements, ont créé une forte dynamique pour les marchés locatifs.

À la fin du dernier trimestre, les actifs sous gestion de la fiducie ont augmenté pour atteindre 951 millions de dollars, soit une hausse de 12,2 % par rapport à l'année précédente. Ce résultat a été attribué à l'acquisition de deux nouvelles propriétés, ainsi qu'à des gains modérés de la valeur du portefeuille en dépit de l'expansion du taux de capitalisation induite par le marché. Dans le même temps, la situation financière de la fiducie reste solide grâce à une stratégie d'endettement prudente et à de solides initiatives de mobilisation de capitaux. Son portefeuille de dettes à long terme a maintenu des taux d'intérêt bien inférieurs aux niveaux actuels du marché, ce qui a permis d'atténuer l'impact potentiel des hausses de taux de la Banque du Canada sur les flux de trésorerie.

La direction s'efforce d'assumer ses responsabilités à l'égard de ses résidents et des communautés qu'ils considèrent comme leur foyer. Pour renforcer notre stratégie environnementale, sociale et de gouvernance (ESG), la direction s'est engagée à réduire à zéro les émissions nettes d'ici à 2050. Au cours de l'année à venir, les émissions de gaz à effet de serre de l'ensemble du portefeuille feront l'objet d'un audit et les lignes directrices environnementales du GRESB seront mises en œuvre pour aider à déterminer les domaines à améliorer. Cet engagement s'appuie sur plusieurs réalisations de l'année passée qui ont eu un impact positif sur la durabilité et la performance financière du portefeuille. Par exemple, la direction a récemment achevé des projets de rénovation des fenêtres dans cinq de ses plus grandes propriétés afin de réduire la consommation d'énergie et a étendu le programme de compteurs divisionnaires à plusieurs autres propriétés afin de réduire la consommation d'eau et d'électricité.

En mettant l'accent sur la satisfaction des résidents, la fiducie a également lancé de nouvelles initiatives sociales dans certaines propriétés. L'un de ces programmes, « Apartment Life », a été mis à l'essai à Edmonton dans le but de cultiver de nouvelles amitiés entre les résidents. Des enquêtes de satisfaction régulières nous permettent d'en savoir plus sur nos résidents, et la réaction positive à ces programmes sociaux a été très encourageante. La direction

est fière d'annoncer que ces efforts ont été reconnus par SatisFacts, un évaluateur indépendant de logements multi-résidentiels. Trois des propriétés de la fiducie, dont deux qui pilotent de nouveaux programmes sociaux, ont reçu le prix SatisFacts 2023 de la satisfaction des résidents pour la satisfaction et la fidélisation des résidents. En tant qu'élément clé de la stratégie d'investissement à long terme axée sur la croissance de la direction, l'adhésion aux meilleures pratiques ESG devrait aider la fiducie à soutenir ses solides performances d'exploitation.

Après une année marquée par des loyers et des taux d'occupation historiquement élevés, le marché locatif canadien devrait rester solide en 2024. La croissance démographique et l'étroitesse du marché continuent d'être des facteurs favorables à la location. Alors que l'inflation canadienne continue de baisser et que les réductions de taux potentielles se matérialisent, Equiton est prête à maintenir la croissance de la fiducie grâce à ses stratégies éprouvées de maximisation de la valeur. Nous tenons à remercier nos résidents, nos détenteurs de parts et les membres dévoués de notre équipe pour leur contribution à la création de valeur et à la promotion d'une croissance durable.

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



Helen Hurlbut, directrice des finances et cofondatrice



PROFIL D'ENTREPRISE

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



RÉSUMÉ DES INDICATEURS CLÉS DE RENDEMENT

Equitron continue d'assurer une croissance forte et rentable pour ses porteurs de parts. L'année 2023 a continué d'enregistrer de solides augmentations de la majorité de ses indicateurs clés de rendement.

Les résultats financiers et la situation financière qui suivent pour les exercices terminés le 31 décembre 2023 et le 31 décembre 2022 doivent être lus conjointement avec les états financiers vérifiés de la Fiducie datés du 1^{er} mars 2024 pour l'exercice terminé le 31 décembre 2023.

En date du 31 décembre	2023	2022
RENDEMENT DU PORTEFEUILLE		
Occupation globale du portefeuille ⁽¹⁾	98,5 %	96,9 %
Loyers mensuels nets moyens	1 496 \$	1 405 \$
Loyers occupés mensuels nets moyens	1 485 \$	1 378 \$
Loyers de marché mensuels – fin de trimestre	1 991 \$	1 831 \$
Produits d'exploitation	46 866 025 \$	34 200 422 \$
Revenu net d'exploitation	26 828 714 \$	20 261 529 \$
Marge du revenu net d'exploitation (%)	57,2 %	59,2 %
MESURES FINANCIÈRES ²		
Dette hypothécaire par rapport à la valeur comptable brute ^{(3) (4)}	45,9 %	48,1 %
Taux d'intérêt hypothécaire moyen pondéré ⁽³⁾	3,06 %	3,02 %
Durée moyenne pondérée restante des prêts hypothécaires (années) ⁽³⁾	6,55	7,76
Couverture du service de la dette (heures) ^{(3) (4) (5)}	1,44	1,45
Couverture des intérêts (heures) ^{(3) (4) (5)}	2,27	2,40
Écart de revenus par rapport au marché ⁽⁶⁾	31,1 %	28,8 %
ACTIF SOUS GESTION		
	951 M\$	847 M\$
Croissance des actifs sous gestion – d'une année sur l'autre	12,2 %	55,2 %
Croissance des revenus opérationnels – d'une année sur l'autre	37,0 %	52,5 %
Croissance du revenu net d'exploitation – d'une année sur l'autre	32,4 %	58,0 %

(1) Unités prêtes à être louées qui sont louées au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022.

(2) Les mesures ne sont pas définies par les International Financial Reporting Standards (ou Normes internationales d'information financière) (IFRS), n'ont pas de signification standard et peuvent ne pas être comparables à d'autres industries ou entreprises.

(3) Les données du 31 décembre 2022 ont été calculées en utilisant un prêt à terme de 22,7 millions de dollars à un taux d'intérêt de 4,2 % sur le 2303 Eglinton Avenue East qui a été conclu en janvier 2023. Au 31 décembre 2022, l'encours du prêt-relais sur la propriété s'élevait à 21,9 millions de dollars.

(4) Exclut la marge de crédit TD et la propriété de construction – Riverain; en incluant ces lignes, le ratio prêt-valeur est de 45,18 %.

(5) Basée sur 12 mois continus.

(6) L'écart par rapport au marché est calculé au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022.



MISSION

Equiton a pour ambition de créer une valeur durable en investissant dans les personnes et les communautés. Nous nous efforçons de fournir des solutions de placement immobilier de qualité supérieure pour permettre à nos clients de bâtir leur patrimoine et leur sécurité financière.

VISION

Être un acteur de premier plan pour rendre les placements immobiliers privés de haute qualité accessibles à tous les Canadiens et toutes les Canadiennes, tout en établissant des relations durables avec nos partenaires.

*65 et 75 Paisley Boulevard West,
Mississauga, Ontario*

VALEURS FONDAMENTALES



L'INTÉGRITÉ

L'adhésion rigoureuse à un ensemble de normes morales et éthiques fondées sur le respect, l'honnêteté et l'équité.



LA RESPONSABILITÉ

La responsabilité individuelle quant au respect de nos engagements et l'obligation de justifier nos décisions, nos actions et nos résultats.



L'EXPERTISE

Offrir le plus haut niveau d'expertise professionnelle, un service de qualité et des connaissances éclairées.



UN SERVICE AXÉ SUR LE CLIENT

Nous savons que nos clients sont responsables de notre succès et qu'en mettant leurs besoins au cœur de nos préoccupations, nous établissons des relations de confiance à long terme.

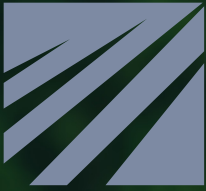


L'ESPRIT D'ENTREPRISE

L'accent est placé sur la mentalité de croissance, l'amélioration continue, le respect du changement et la reconnaissance de la nécessité d'atteindre les objectifs par le dévouement et le travail acharné.

12 et 14 Auburndale Court,
Toronto, Ontario





NOS OBJECTIFS EN MATIÈRE D'ESG

En mettant l'accent sur le développement durable, l'objectif ESG d'Equiton fait partie intégrante de nos stratégies d'investissement, de la manière dont nous sélectionnons et gérons nos biens immobiliers aux résultats que nous obtenons. Cette approche nous permet de concevoir des solutions d'investissement qui ont un impact positif durable sur notre entreprise, tout en améliorant l'environnement et le bien-être de la société.

Equiton a intégré de manière transparente des stratégies et des pratiques respectueuses de l'environnement dans ses activités commerciales et ses stratégies d'investissement. Ces opérations consistent à optimiser l'utilisation de l'énergie dans nos bâtiments, à offrir à nos résidents des ressources en matière de conservation de l'eau et de réacheminement des déchets, à développer des programmes communautaires et à veiller au respect des normes en matière de rapports environnementaux dans l'ensemble de notre portefeuille. Grâce à ces efforts, nous visons à produire des résultats solides pour les investisseurs et à contribuer de manière significative à un avenir plus durable et plus équitable.



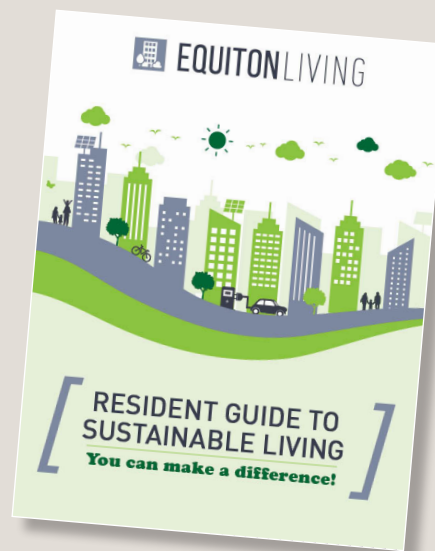
EQUITON A RÉALISÉ DES PROGRÈS SIGNIFICATIFS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ, GESTION ET RENDEMENT

Ces progrès reflètent notre engagement permanent en faveur de la responsabilité environnementale et de l'excellence opérationnelle :



OBJECTIFS ESG ATTEINTS EN 2023

- Engagement en faveur d'émissions nettes nulles d'ici à 2050
- Réalisation d'un projet complet de réhabilitation des fenêtres, comprenant la reconstruction de près de 1 000 fenêtres et portes-fenêtres
- Installation de compteurs divisionnaires dans 396 appartements
- Remplacement des chaudières dans quatre propriétés et reconstruction de trois autres chaudières dans d'autres lieux
- Lancement du Guide du résident pour un mode de vie durable
- Lancement du programme « Wellness Works », qui répond aux divers besoins des travailleurs, notamment en matière de bien-être mental, physique, financier et environnemental
- Réalisation de 1 238 enquêtes de satisfaction auprès des résidents à différents points de contact tout au long de la période de location, afin de recueillir des informations sur la manière d'améliorer en permanence notre stratégie de service à la clientèle
- Trois de nos établissements ont remporté le prix SatisFacts 2023 de la satisfaction des résidents
- Le personnel a bénéficié de 1 473 heures de formation en classe et de 819 heures de formation en ligne, soit un total de 2 292 heures
- Définition d'une nouvelle politique de diversité, d'équité et d'inclusion (DEI) avec l'engagement formel de tous les employés



OBJECTIFS ET ENGAGEMENTS ESG DE 2024

À l'aube de 2024, nous avons défini une série d'engagements visant à renforcer nos valeurs d'entreprise et à faire progresser nos efforts en matière de développement durable. Ceux-ci englobent une série d'initiatives, notamment des enquêtes sur l'engagement des employés, une formation complète sur le développement durable, des programmes de bien-être améliorés pour nos résidents et l'établissement d'objectifs pour des mesures environnementales clés.

	CIBLES
Développement du Guide du résident pour un mode de vie durable	ACHEVÉ EN 2023
Réaliser des enquêtes annuelles sur la satisfaction des résidents et promouvoir l'amélioration continue au niveau des actifs	ACHEVÉ EN 2023 ET EN COURS
Mener des enquêtes annuelles auprès des employés	ACHEVÉ EN 2023 ET EN COURS
Nous visons une réduction de la consommation d'eau de 2 % d'une année sur l'autre dans l'ensemble du portefeuille	2024, EN COURS
Nous visons une réduction de la consommation d'énergie de 2 % d'une année sur l'autre dans l'ensemble du portefeuille	2024, EN COURS
Lancement d'une liste de contrôle de la diligence raisonnable pour les propriétés résidentielles et commerciales	2022 ET EN COURS
Mettre en place une formation au développement durable à l'échelle de l'entreprise	2024
Élargir les programmes de santé et de bien-être pour nos résidents	2024
Élaborer une stratégie visant à développer les programmes sociaux dans l'ensemble du portefeuille	2023, EN COURS
Réaliser des émissions nettes de carbone nulles dans l'ensemble du portefeuille	2050, EN COURS



MISE À JOUR DU DÉVELOPPEMENT DE LA MAISON RIVERAIN

La fiducie détient une part de 75 % dans le développement de la Maison Riverain, un projet de grande envergure, en plusieurs phases, avec trois tours prévues et plus de 1 100 unités locatives haut de gamme. Le projet se situe sur un site de 4,2 acres dans le quartier Vanier d'Ottawa, à proximité du centre-ville, et comprendra un podium de deux étages avec plus de 20 000 pieds carrés d'espace commercial. Cet apport crucial d'unités locatives sur le marché du logement d'Ottawa contribuera à compenser la crise du logement de la ville, alimentée par l'afflux continu d'immigrants, les problèmes d'accessibilité au logement liés à la hausse des taux d'intérêt et la vigueur du marché de l'emploi qui attire les travailleurs dans la région.

EN COURS

La première phase de ce projet a permis d'avancer à grands pas vers la réalisation de ses objectifs. Les principales étapes ont été franchies et les progrès se poursuivent conformément au calendrier et au budget du projet.

Toutes les autorisations pour la première phase ont été obtenues au 21 décembre 2023. Les contrats de construction sont largement attribués et sont conformes au budget proposé. Le toit de la première tour a été achevé au cours du quatrième trimestre 2023, y compris l'achèvement de la structure mécanique de l'appartement terrasse. L'installation des fenêtres avance bien. Un modèle énergétique de la SCHL a été mis en place pour être admissible au programme de durabilité APH Select (qui offre des primes d'assurance pour les propriétés abordables, écoénergétiques et accessibles, qu'elles soient nouvellement construites ou existantes). Le statut de niveau 2 a été obtenu grâce à des économies d'énergie de 36,5 %.

PROCHAINE PHASE

Les plans du permis de construire ont été achevés le 10 décembre 2023 et les plans de construction de la phase 2 sont maintenant terminés à 90 %. Adoptant une attitude proactive en 2024, l'équipe de consultants s'est réunie au début du mois de janvier 2024 pour une coordination complète, et les plans de l'appel d'offres ont été entièrement achevés en février 2024. L'approbation du plan d'implantation est prévue pour mars 2024. Un modèle énergétique a permis d'évaluer la conformité de la Tour C avec les normes d'efficacité énergétique APH Select, montrant une augmentation de 26 % par rapport à la base de référence de la SCHL, qualifiant le projet pour le niveau 2 de la classification d'efficacité énergétique. La deuxième phase du projet devrait commencer à la fin de 2025.

PERSPECTIVES

Le développement de la Maison Riverain progresse bien, grâce au dévouement et à la collaboration de toutes les parties prenantes. Nous avons franchi des étapes importantes et nous sommes prêts à accueillir les résidents dans la première tour d'ici à la mi-2025. Pour l'avenir, nous nous engageons pleinement à mener à bien ce projet, convaincus de son impact positif sur le marché immobilier d'Ottawa et de sa rentabilité pour les investisseurs.

Concept d'artiste





APERÇU DES ACTIVITÉS

La fiducie a été constituée le 1^{er} mars 2016, conformément à la Déclaration de fiducie, et a exercé ses activités depuis sa création en vendant des parts de fiducie et en achetant des parts de société en commandite de la société en commandite.

La société en commandite a été constituée en vertu des lois de la province de l'Ontario le 1^{er} mars 2016 conformément à la Déclaration de société en commandite et a mené une activité commerciale active depuis sa création en concluant les ententes importantes énoncées dans la section « Contrats importants » et les transactions décrites dans la notice d'offre.

OBJECTIFS À LONG TERME

Les objectifs à long terme de la fiducie sont de maximiser la valeur des détenteurs de parts grâce à des distributions en espèces régulières et croissantes payables mensuellement et, par la détention de parts de société en commandite, de maximiser la valeur des parts de fiducie grâce à la gestion continue des actifs et à l'acquisition future de biens immobiliers supplémentaires.

Pour atteindre ses objectifs, la fiducie doit réussir à mobiliser des capitaux par le biais de la vente de parts de fiducie afin de financer l'acquisition de propriétés multi-résidentielles. La direction cherche à investir dans des immeubles résidentiels existants et d'autres immeubles multi-résidentiels productifs de revenus situés au Canada.

OBJECTIFS À COURT TERME

L'objectif principal de la fiducie au cours des 12 prochains mois est de rechercher des investisseurs, de conclure les offres et de réaliser des offres supplémentaires. La fiducie investira les fonds recueillis par ces offres dans la société en commandite par l'achat de parts de société en commandite qui, à leur tour, investiront dans des placements productifs de revenus au Canada.

*433 King Street,
London, Ontario*



STRATÉGIES D'INVESTISSEMENT

La direction s'emploie activement à accroître le portefeuille par le biais d'acquisitions et de consolidations sur les marchés canadiens où il existe des opportunités pour des biens stabilisés, à valeur ajoutée, et certains biens aménageables. L'équipe de gestion possède une expérience significative dans tous les aspects du secteur du logement multi-résidentiel, y compris les acquisitions et les cessions, la finance et l'administration, la gestion immobilière, le développement de projets, la construction et la rénovation. La direction estime que ces compétences nous permettront de tirer parti de nombreuses opportunités immobilières multi-résidentielles qui pourraient être inaccessibles à d'autres investisseurs immobiliers qui ne disposent pas de l'expertise nécessaire dans le secteur immobilier.

La direction améliore la valeur de nos biens immobiliers grâce à plusieurs stratégies distinctes et bien exécutées :

SATISFACTION DE LA CLIENTÈLE

La direction s'efforce de satisfaire tous les clients et d'en faire des locataires à long terme en créant un environnement propre et confortable. Le développement d'un sentiment de communauté au sein des propriétés par le biais de divers programmes réduit la rotation et l'inoccupation, créant ainsi une demande pour les familles souhaitant vivre dans nos bâtiments. En réduisant les coûts liés à la rotation et à une demande plus forte permettant d'augmenter les loyers, le revenu net augmentera en conséquence.

PROGRAMMES DE RÉNOVATION ET DE RÉPARATION

La direction est fondamentalement motivée par les gains d'efficacité et les programmes rentables qui augmentent la valeur à court et à long terme de la fiducie. La direction estime que la fiducie est en mesure de tirer pleinement parti des programmes d'efficacité et des investissements en capital qui attireront les investisseurs et augmenteront la valeur du portefeuille de la fiducie.

GESTION IMMOBILIÈRE SUPÉRIEURE

Le succès de chaque propriété, tant du point de vue financier que du point de vue de la satisfaction du client, commence par l'attitude et l'éthique de travail de l'équipe de construction sur place. L'équipe de gestion immobilière représente l'organisation depuis le premier point de contact jusqu'à l'attention permanente portée aux besoins de nos investisseurs et de nos résidents. En plus d'être attentif et dévoué, le personnel sur place est compétent dans de nombreux domaines, ce qui réduit la nécessité de faire appel à des entreprises extérieures pour les réparations et l'entretien quotidiens.

RAPPORT COMPLET

La direction utilise des outils financiers sophistiqués pour maximiser les revenus et mesurer l'efficacité des programmes de contrôle des coûts et d'efficience.



INTÉGRATION DE LA STRATÉGIE ESG

La direction s'est engagée à intégrer sa feuille de route pluriannuelle en matière d'ESG dans la stratégie de croissance globale de la fiducie. Soutenue par les fiduciaires et le comité ESG d'Equiton, la direction se consacre à la mise en place d'une stratégie ESG complète afin de garantir une amélioration continue en tant que gestionnaire de l'environnement, investisseur immobilier, développeur de communautés et employeur, et de progresser en tant qu'organisation éthiquement responsable et visionnaire.

L'intégration de l'ESG dans le processus d'investissement de la fiducie relève principalement du comité d'investissement d'Equiton et de l'équipe des opérations. Le comité d'investissement d'Equiton utilise un tableau de bord ESG exclusif pour formaliser son approche de l'évaluation des nouvelles acquisitions. Cette approche consiste en une analyse complète des facteurs ESG qui, combinés à d'autres facteurs non ESG, aident à comprendre les investissements de la fiducie, y compris le profil de risque. La direction soutient l'engagement permanent à fournir et à maintenir un environnement professionnel fondé sur le respect, la dignité et les droits de chacun au sein de l'organisation. L'intégration des questions ESG pertinentes dans les processus décisionnels permet en outre une meilleure évaluation des risques, de meilleurs bâtiments pour les communautés desservies, une transparence accrue et des décisions d'investissement éclairées pour les investisseurs.

La direction estime que les immeubles multi-résidentiels constituent des occasions d'investissement intéressantes offrant un rendement stable, une protection contre l'inflation et un potentiel de croissance. Se concentrer principalement sur une catégorie d'actifs permettra à la fiducie d'acquérir une masse critique d'unités résidentielles et de renforcer sa présence sur le marché, augmentant ainsi les opportunités d'acquisitions futures de propriétés multi-résidentielles à des prix intéressants. Étant donné les conditions actuelles du marché, la direction continuera de se concentrer sur les collectivités qui présentent un taux d'inoccupation et des perspectives économiques attrayantes ainsi que les données démographiques solides qui cadrent bien avec les immeubles multi-résidentiels qui sont acquis par la société en commandite. La direction profitera des occasions qui se présentent dans les régions économiques secondaires et les grandes zones métropolitaines importantes lorsqu'elle estimera que les acquisitions en question contribueront positivement au portefeuille ou fourniront des possibilités de diversification supplémentaires.

GESTION STRATÉGIQUE DES CRÉANCES

La direction recherche avec diligence des possibilités de financement afin d'optimiser et de démultiplier les rendements. L'attention portée à l'échelonnement des échéances et à la durée des emprunts à effet de levier prévus par la Déclaration de fiducie permettra de minimiser l'exposition de la fiducie aux fluctuations des taux d'intérêt à court et à long terme et profitera à l'organisation.

AMÉLIORATION DU PORTEFEUILLE

La direction est toujours à la recherche d'opportunités pour maximiser le portefeuille. L'évaluation des possibilités de création d'unités, la modernisation des services publics, les compteurs divisionnaires et les améliorations stratégiques, entre autres, font partie de cette stratégie. Les propriétés qui sont « matures » et qui n'ajoutent plus de valeur peuvent être vendues ou repositionnées si le marché des propriétés rénovées est favorable. La direction cherche à continuer à diversifier le portefeuille en achetant des propriétés dans des communautés prospères qui chercheront à renforcer et à isoler le portefeuille des préoccupations de n'importe quelle communauté.

COMMUNICATIONS

La direction fournit des informations concises et actuelles à tous les porteurs de parts concernant les activités au sein du portefeuille.



PERSPECTIVES DU MARCHÉ

Les observateurs du marché immobilier canadien pourraient considérer l'année 2023 comme un point d'inflexion pour le secteur de la location. Au cours de l'année écoulée, l'augmentation des coûts d'accession à la propriété, la forte croissance démographique et l'évolution marquée de la démographie et des attentes des locataires ont fermement établi une tendance générale et durable en faveur de la location. La direction est convaincue que ces forces continueront à renforcer la position du portefeuille de la fiducie à mesure qu'elles façonnent le paysage locatif, offrant de nouvelles possibilités de croissance et de diversification.

Le cycle prolongé de hausse des taux de la Banque du Canada (BdC), qui s'est étalé sur les deux dernières années, est largement considéré comme terminé, mais pas avant d'avoir placé de nombreux Canadiens et de nombreuses Canadiennes dans une situation financière incertaine. Le Canadien moyen a consacré 62,5 %¹ (+2,8 % en glissement annuel) du revenu de son ménage aux coûts d'accession à la propriété, y compris les versements hypothécaires, en juillet 2023, mois de la plus récente et peut-être dernière hausse de taux de la Banque du Canada. Les régions où le coût de la vie est élevé, autour de Vancouver et de Toronto, ont connu les plus fortes augmentations. Sur la base des conditions du marché au troisième trimestre 2023, les coûts d'accession à la propriété s'élèveraient à 102,6 % (+4,4 % d'une année sur l'autre) du revenu moyen des ménages à Vancouver, et à 84,1 % (+4,2 % d'une année sur l'autre) à Toronto.

Les quelque 40 %² de détenteurs de prêts hypothécaires canadiens qui ont refinancé à des taux plus élevés en 2022-2023, lorsque les taux étaient en hausse, ont jusqu'à présent fait preuve d'une certaine résilience, avec seulement une légère augmentation des taux de défaillance des prêts hypothécaires. Cependant, 14 %³ des détenteurs d'hypothèques canadiens devraient renouveler 251 milliards de dollars d'hypothèques à des taux plus élevés cette année, et 24 % des hypothèques représentant

352 milliards de dollars devraient être renouvelées en 2025. En 2026, ce chiffre atteindra 34 % des prêts hypothécaires. Bien que l'on s'attende généralement à ce que les taux d'intérêt diminuent au cours de cette période, les remarques précédentes⁴ de la Banque du Canada tempèrent les attentes selon lesquelles les taux s'établiront à des niveaux comparables à ceux observés avant la pandémie de COVID-19.

La hausse des coûts du logement a également entraîné une légère correction des prix de l'immobilier. En conséquence, un récent sondage révèle qu'un nombre décroissant de propriétaires canadiens actuels⁵ considèrent les maisons unifamiliales comme un investissement à long terme, ce qui laisse entrevoir une nouvelle source de location permanente. Dans le même temps, les candidats à l'accession à la propriété continuent de se heurter à des difficultés telles que les tests de tension et la constitution d'un acompte.

Cette dynamique, associée à la croissance démographique et à l'évolution des mentalités en faveur de la location, a entraîné une augmentation de la demande de logements locatifs, une diminution du nombre de logements vacants et une accélération des prix de location, en particulier sur les marchés à forte croissance. Le loyer demandé pour tous les types de propriétés résidentielles s'élevait en moyenne à 2 178 \$ (+8,6 % d'une

année à l'autre)⁶ en décembre 2023, terminant l'année à un nouveau sommet historique avec des augmentations de loyer supérieures à la moyenne, principalement dans des marchés relativement abordables comme l'Alberta. Selon le Rapport sur le marché locatif 2023 de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), publié en janvier 2024, le taux d'inoccupation national des appartements locatifs construits à des fins spécifiques a atteint un nouveau plancher de 1,5 %⁷, la plupart des grands marchés ayant enregistré des baisses. Dans la région du Grand Toronto, le taux d'inoccupation est passé de 1,7 % à 1,5 %, tandis qu'il est resté stable à 0,9 % à Vancouver. Edmonton et Calgary ont connu de fortes baisses, passant respectivement de 4,3 % à 2,4 % et de 2,7 % à 1,4 %. La direction suit les données statistiques et les prévisions de la SCHL en tant qu'outil de référence lors de l'élaboration des objectifs d'investissement.

La croissance démographique au Canada devrait se poursuivre, l'immigration en étant le principal moteur, ce qui alimentera la demande de logements multi-résidentiels. Le gouvernement fédéral a réitéré son projet d'accueillir 485 000 immigrants en 2024 et 500 000 immigrants en 2025⁸. La croissance ne devrait pas toucher toutes les régions de la même manière, car les nouveaux arrivants ont tendance à s'installer dans les grandes métropoles fortement peuplées⁹. La direction s'attend à ce que l'écart d'accessibilité entre l'accession à la propriété et la location continue de se creuser, limitant ainsi la capacité des locataires à passer à l'accession à la propriété, qui est en baisse au Canada depuis le sommet atteint en 2011¹⁰. Bien que l'accessibilité financière soit un facteur clé de cette désaffection pour les maisons unifamiliales, en particulier sur les marchés où le coût de la vie est élevé, de plus en plus de Canadiens et de Canadiennes déclarent louer par choix, un pourcentage important (46 %) affichant une préférence pour la vie en location.

La direction estime que les changements économiques et comportementaux continueront à encourager les nouveaux groupes d'âge à adopter un mode de vie locatif comparativement plus flexible. Le vieillissement de la génération des baby-boomers est également considéré comme une opportunité importante. Au Canada, la croissance de la location est la plus forte¹¹ parmi cette nouvelle génération de locataires financièrement stables, âgés de 56 à 75 ans. Le nombre de baby-boomers s'élevait à plus de neuf millions en 2021¹² et ils représentaient la plus grande partie des propriétaires du pays¹³. À mesure

que cette génération vieillit, nombreux sont ceux qui vendent leur maison unifamiliale pour financer leur retraite ou s'affranchir des contraintes liées à l'entretien d'un bien immobilier¹⁴. Les personnes âgées de moins de 35 ans continuent de retarder les étapes traditionnelles telles que le mariage, la naissance d'enfants et l'achat d'une maison pour privilégier le développement de leur carrière et la flexibilité de leur mode de vie.

La création d'une nouvelle offre locative multi-résidentielle sur les marchés cibles se heurte à des contraintes, notamment des coûts de développement et de construction élevés attribués à des coûts d'inflation bien ancrés et à une pénurie prolongée de main-d'œuvre dans les métiers. La direction continue de surveiller les marchés clés pour les occasions de développement, notant que malgré une baisse de 7 % du nombre total de mises en chantier au Canada en 2023¹⁵, la forte construction de logements collectifs (-1 % d'une année sur l'autre)¹⁶ a compensé le ralentissement de la construction d'autres types de biens immobiliers, tels que les maisons unifamiliales (-25 % d'une année sur l'autre).

Le gouvernement fédéral a supprimé la taxe sur les biens et services prélevée sur la construction de certains logements locatifs construits à cet effet, et les principales provinces ont également supprimé leurs parts correspondantes, ce qui a apporté un certain soulagement. Parallèlement, de grandes villes comme Vancouver, Toronto et Edmonton ont mené des campagnes visant à actualiser les réglementations en matière de zonage afin de faciliter le développement d'une nouvelle densité de logements locatifs. À mesure que ces initiatives prennent de l'ampleur, un parc de logements locatifs modernes et de qualité peut constituer une alternative attrayante aux appartements en copropriété pour les candidats à l'accession à la propriété et pour les propriétaires qui réduisent leur budget. La direction estime que les entreprises de développement établies sont les mieux placées pour bénéficier de l'assouplissement des formalités administratives, alors que les nouveaux arrivants sur le marché continuent de se heurter à des obstacles considérables en termes de capital et de logistique. En outre, il est peu probable que les contraintes d'approvisionnement disparaissent avant de nombreuses années. Pour ces raisons, la direction est fermement convaincue que le marché de la location multi-résidentielle continue d'offrir des occasions d'investissement intéressantes pour les investisseurs.

1 <https://leadershipavise.rbc.com/des-taux-et-des-prix-eleves-rendent-la-propriete-moins-abordable-au-canada/>

2 <https://www.canadianmortgagetrends.com/2023/12/2024-housing-market-and-interest-rate-forecasts/>

3 <https://www.bnnbloomberg.ca/canadian-mortgage-holders-can-cope-with-loan-renewals-banks-say-1.2019897>

4 <https://www.banqueducanada.ca/2023/06/montee-taux-interet-marque-debut-nouvelle-ere/>

5 <https://www.bnnbloomberg.ca/declining-prices-shift-canadian-views-of-homes-as-investments-1.2002934>

6 <https://renxhomes.ca/asking-rent-reached-record-highs-in-dec-2023-rentalsca>

7 <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-l'habitation/rapports-sur-le-marche-locatif>

8 <https://www.canada.ca/fr/immigration-refugies-citoyennete/nouvelles/avis/renseignements-supplementaires-niveaux-immigration-2024-2026.html>

9 <https://www.cpacanada.ca/fr/nouvelles/magazine-pivot/strategie-federal-immigration>

10 <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220921/dq220921b-fra.htm>

11 <https://www.bnnbloomberg.ca/renting-increased-by-three-times-the-rate-of-home-ownership-in-last-decade-rbc-1.1856059>

12 <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/as-sa/98-200-X/2021003/98-200-x2021003-fra.cfm>

13 <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220921/dq220921b-fra.htm>

14 <https://ca.news.yahoo.com/more-baby-boomers-renting-235854489.html>

15 <https://www.cmhc-schl.gc.ca/media-newsroom/news-releases/2024/housing-starts-down-2023-from-2022>

16 SCHL – Mises en chantier d'habitations (données réelles) – <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr/TableMapChart/>

Table?TableId=5.6.1&GeographyId=1&GeographyTypeId=1&BreakdownGeographyTypeId=0&DisplayAs=Table&GeographyName=Canada&Ytd=False&Frequency=Annual&DefaultDataField=measure-12&Survey=Scss&ForTimePeriod.Year=1990&ToTimePeriod.Year=2023



DIRECTIVES DE PLACEMENT ET POLITIQUES D'EXPLOITATION

DIRECTIVES DE PLACEMENT

La Déclaration de fiducie renferme certaines directives portant sur les placements qui peuvent être effectués par la fiducie. En outre, les directives ci-dessous sont censées établir de façon générale les paramètres en vertu desquels toute filiale de la fiducie ou la société en commandite est autorisée à investir. Les références à la fiducie ci-dessous seront lues comme s'appliquant à cette filiale ou à la société en commandite. **Les directives sont les suivantes :**

- a) les activités de la fiducie seront axées sur l'acquisition, la retenue, le maintien, l'amélioration, la location ou la gestion de biens immobiliers multi-résidentiels productifs (et des opérations spéculatives immobilières accessoires commerciales ou autres) aux fins d'investissement et de biens accessoires à ceux-ci nécessaires à leur exploitation et de toute autre activité qui est conforme aux autres directives de placement de la fiducie au Canada (l'« activité d'intérêt »);
- b) nonobstant toute chose contradictoire à la Déclaration de fiducie, la fiducie n'effectuera ni n'autorisera une filiale de détenir aucun placement, ne prendra aucune mesure ni n'omettra de prendre une mesure qui, à tout moment, entraînerait dans la fiducie :
 - (i) la disqualification des parts de fiducie pour toute catégorie d'un régime de revenu différé à tout moment suivant la date à laquelle la fiducie a plus de 150 porteurs de parts de fiducie portant chacun au moins 100 parts de fiducie; ou
 - (ii) la disqualification de la fiducie à titre de « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Loi de l'impôt);
- c) à partir et suivant la date à laquelle la fiducie a une valeur comptable brute d'au moins cent cinquante millions de dollars (150 000 000\$), aucun actif unique (sauf les parts de la société en commandite et tout portefeuille de propriétés) ne sera acquis si le coût de cette acquisition (net du montant de la dette garantie par cet actif) excède 20 % de la valeur comptable brute lorsque cet actif représente les titres d'une entité ou la participation dans une entité, les tests précédents seront appliqués individuellement à chaque actif de cette entité;
- d) la fiducie peut effectuer ses placements et mener ses activités, directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'un placement dans une ou plusieurs personnes selon les conditions déterminées par les fiduciaires de temps à autre, y compris par l'intermédiaire de coentreprises, de sociétés de personnes (société en nom collectif ou société en commandite), de sociétés à responsabilité illimitée et de sociétés à responsabilité limitée;
- e) à l'exception des placements temporaires détenus en espèces, les dépôts auprès d'une banque à charte canadienne ou américaine ou d'une société de fiducie inscrites en vertu des lois d'une province ou d'un territoire au Canada, les titres de créance gouvernementaux ou les instruments du marché monétaire à court terme émis ou garantis par une banque à charte canadienne de l'Annexe I venant à

échéance dans l'année qui suit la date de l'émission et à l'exception de ce qui est permis dans les directives de placement et les politiques d'exploitation de la fiducie, la fiducie ne peut, directement ou indirectement, détenir les titres d'une personne sauf dans la mesure où ces titres constitueraient un placement en biens immobiliers (comme déterminé par les fiduciaires) et si, nonobstant toute indication contraire dans la Déclaration de fiducie, mais en toute instance sous réserve de (a) et (b) ci-dessus, la fiducie peut détenir les titres d'une personne :

- (i) acquis en matière de la conduite, directe ou indirecte, des activités de la fiducie ou de la détention des biens en fiducie; ou
 - (ii) dont les activités sont axées en général sur les activités d'intérêt, à condition que, dans le cas de tout placement ou de toute acquisition proposés qui entraîneraient la propriété bénéficiaire de plus de 10 % des titres en circulation d'un émetteur (émetteur acquis), le placement est effectué afin de poursuivre la fusion ou le regroupement de l'entreprise et des actifs de la fiducie et l'émetteur acquis ou pour autrement assurer que l'émetteur aura le contrôle de la fiducie et de l'exploitation de l'émetteur acquis;
- f) aucun placement ne sera effectué, directement ou indirectement, dans des entreprises en exploitation à moins que ce placement soit accessoire à une transaction :
 - (i) lorsque des revenus seront dérivés, directement ou indirectement, d'une activité d'intérêt en général; ou
 - (ii) lorsqu'en général cela implique la propriété, l'entretien, l'amélioration, la location ou la gestion, direct ou indirect, de biens immobiliers détenus à des fins d'investissement;
 - g) nonobstant toute autre disposition de cette section, les titres d'un émetteur assujetti au Canada peuvent être acquis à condition que :
 - (i) les activités de l'émetteur soient axées sur des activités d'investissement de la fiducie; et
 - (ii) dans le cas de tout placement ou de toute acquisition proposés qui entraîneraient la propriété bénéficiaire de plus de 10 % des titres participatifs en circulation de l'émetteur de titres, le placement ou l'acquisition soit dans l'intérêt stratégique de la fiducie comme déterminé par les fiduciaires à leur discrétion;

h) aucun placement ne sera effectué dans des droits ou dans des intérêts miniers ni dans d'autres ressources naturelles, y compris le pétrole ou le gaz, sauf s'il s'agit de droits ou d'intérêts accessoires à un investissement dans un bien immobilier;

i) les placements peuvent être effectués dans une hypothèque, des obligations hypothécaires, des billets (sauf indication contraire dans la Déclaration de fiducie) ou des obligations non garanties (instruments de créance) (y compris participatives ou convertibles) uniquement si :

(i) le bien immobilier en garantie est un bien immobilier;

(ii) la garantie inclut donc une hypothèque qui grève le titre du bien immobilier en garantie;

(iii) le montant du placement (ne comprenant pas les droits d'assurance hypothécaire connexes) n'excède pas 85 % de la valeur marchande du bien immobilier en garantie; et

(iv) la valeur totale des placements de la fiducie dans des instruments de créance, compte tenu du placement proposé, n'excédera pas 20 % de la valeur comptable brute;

j) aucun placement ne sera effectué dans un terrain inculte à l'exception de l'acquisition de propriétés adjacentes aux propriétés existantes aux fins de la rénovation ou de l'expansion d'installations existantes où le coût total de l'ensemble de ces placements n'excède pas 10 % de la valeur comptable brute; et

k) nonobstant toute autre disposition à la Déclaration de fiducie, des placements peuvent être effectués qui sont non conformes aux dispositions de l'article 5.1 de la Déclaration de fiducie (autre que l'alinéa [b]) à condition que :

(i) le coût total de celui-ci (qui, dans le cas d'un montant investi pour l'acquisition de biens immobiliers, est le prix d'achat moins le montant de toute dette prise en charge ou encourue par rapport à l'acquisition et garantis par une hypothèque sur cet immeuble) n'excède pas 15 % de la valeur comptable brute; et

(ii) la réalisation de ce placement ne viole pas la Déclaration de fiducie.

La fiducie a respecté les directives énoncées ci-dessus depuis sa création.

POLITIQUES D'EXPLOITATION

L'exploitation et les activités de la fiducie seront menées conformément aux politiques d'exploitation suivantes :

a) la construction ou l'aménagement de biens immobiliers peuvent être entrepris afin de maintenir le bon état d'entretien de ses biens immeubles ou d'améliorer la rentabilité potentielle des immeubles dans lesquels il a un intérêt;

b) le titre de propriété de chaque bien immobilier sera détenu et enregistré au nom de :

(i) une société de capitaux ou une autre entité appartenant en totalité à la société en commandite,

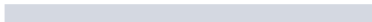
(ii) le commandité, ou

(iii) une société de capitaux ou une autre entité appartenant indirectement en totalité à la fiducie ou en copropriété indirecte par la fiducie avec des coentreprises;

c) aucune dette ne sera encourue ni prise en charge si, après avoir tenu compte de la création ou de la prise en charge de la dette, la dette totale y compris des montants tirés en vertu d'une facilité de crédit d'exploitation et d'acquisition, mais ne comprenant pas les droits d'assurance hypothécaire encourus par rapport à la création ou à la prise en charge de cette dette comme pourcentage de la valeur comptable brute, serait supérieure à 75 %;

d) la fiducie ne garantira pas directement ou indirectement toute dette ou tout droit sur l'actif de toute personne à moins que cette garantie se rattache ou soit accessoire à un placement qui est autrement autorisé en vertu de l'article 5.1 ou 5.2 de la Déclaration de fiducie, ou dans des circonstances où la garantie entraînerait la disqualification de la fiducie à titre de fiducie de fonds commun de placement conformément à la Loi de l'impôt;

- e) l'obtention et le maintien en vigueur, en tout temps, d'une couverture d'assurance à l'égard des droits sur l'actif potentiel de la fiducie et de la perte accidentelle de la valeur des biens en fiducie contre les risques, pour des montants, auprès des assureurs et dans chaque cas selon les modalités que les fiduciaires considèrent appropriées, compte tenu de tous les facteurs pertinents, y compris les pratiques en usage chez les propriétaires d'immeubles comparables et pour préciser, la fiducie n'est pas obligée de souscrire une assurance titres; et
- f) un audit environnemental de phase I sera exécuté ou obtenu pour chaque bien immobilier qui sera acquis et, si ce rapport d'audit environnemental recommande l'exécution ou l'obtention d'un audit environnemental supplémentaire, ces audits environnementaux seront exécutés ou obtenus dans chaque cas par un expert-conseil en matière environnementale indépendant et chevronné.



Aux fins des politiques d'exploitation qui précèdent, les actifs, les dettes, les droits sur l'actif et les transactions d'une société de capitaux, d'une fiducie, d'une société de personnes ou d'une autre entité dans laquelle la fiducie a un intérêt, direct ou indirect, seront réputés appartenir à la fiducie selon une base consolidée proportionnelle. De plus, dans le texte qui précède, tout renvoi à un investissement dans un bien immobilier sera réputé inclure un investissement dans une entente de coentreprise.

Le terme « dette » signifie (sans duplication) :

- a) toute obligation, directe ou indirecte, de la fiducie pour de l'argent emprunté;
- b) toute obligation, directe ou indirecte, de la fiducie encourue par rapport à l'acquisition de biens immeubles, d'actifs ou d'affaires autre que le montant d'impôt à payer futur découlant d'acquisitions indirectes;

- c) toute obligation, directe ou indirecte, de la fiducie émise ou prise en charge à titre du prix d'achat reporté d'un bien immeuble;
- d) toute obligation de location-acquisition, directe ou indirecte, de la fiducie;
- e) toute obligation, directe ou indirecte, du type indiqué aux paragraphes (a) à (d) d'une autre personne, le paiement duquel la fiducie a garanti, directement ou indirectement, ou pour lequel la fiducie est responsable; et
- f) tout montant garanti par tout actif de la fiducie; à condition que :
 - (i) aux fins des paragraphes (a) à (b), une obligation (sauf les obligations non garanties convertibles) constitue une dette seulement dans la mesure qu'elle apparaîtrait comme un passif au bilan consolidé de la fiducie conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada;
 - (ii) les obligations qui font l'objet d'un renvoi aux paragraphes (a) à (c) excluent les dettes fournisseurs, les distributions payables et les charges à payer découlant du cours normal des affaires; et
 - (iii) les obligations non garanties convertibles constitueront une dette dans la mesure du montant du solde du principal.

La fiducie a respecté les politiques d'exploitation énoncées ci-dessus depuis sa création.

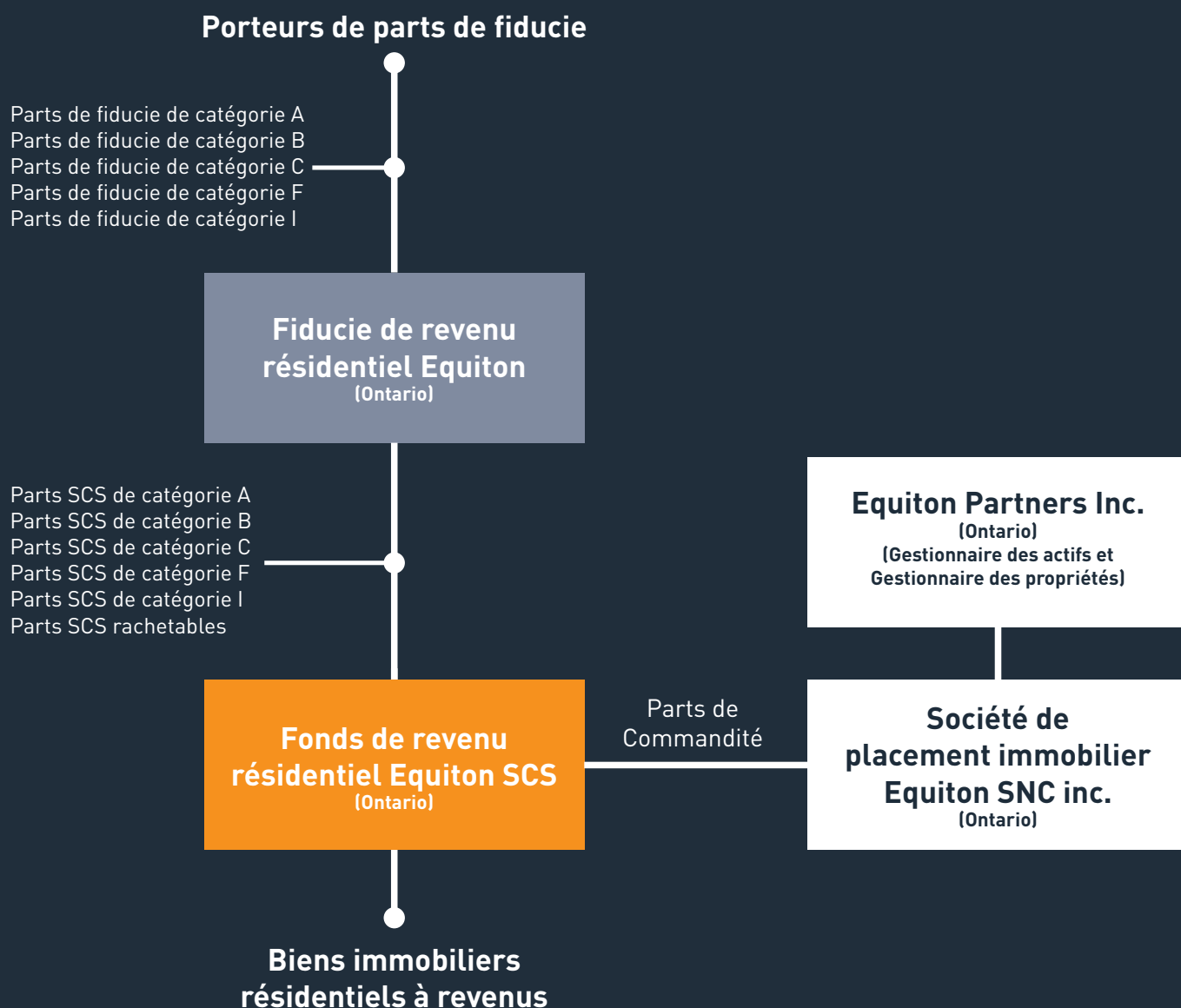
MODIFICATIONS AUX DIRECTIVES DE PLACEMENT ET AUX POLITIQUES D'EXPLOITATION

Sous réserve de la Déclaration de fiducie, toute directive de placement de la fiducie énoncée dans cette section peut être modifiée par une résolution spéciale lors d'une assemblée des porteurs de parts votantes convoquée pour la modification des directives de placement sauf si un tel changement est nécessaire pour la conformité aux lois applicables, aux règlements ou aux autres exigences par les autorités de réglementation pertinentes de temps à autre ou pour conserver le statut de la fiducie en tant que « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de la Loi de l'impôt ou pour répondre à des modifications à la Loi de l'impôt ou à leur interprétation.

LA STRUCTURE DE LA FIDUCIE

La fiducie est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en personne morale, créée par l'intermédiaire d'une déclaration de fiducie datée du 1^{er} mars 2016, modifiée et mise à jour le 28 février 2019 et amendée le 30 mars 2022, régie par les lois de la province de l'Ontario et les lois fédérales du Canada qui s'y appliquent. Voir « Déclaration de fiducie » et « Modalités des parts de fiducie ». La fiducie a été mise sur pied dans l'objectif d'investir indirectement dans les affaires de la société en commandite en faisant l'acquisition de parts SCS de catégorie A, de parts SCS de catégorie B, de parts SCS de catégorie C, de parts SCS de catégorie F et de parts SCS de catégorie I. La totalité ou la majeure partie des produits nets de l'offre sera investie dans la société en commandite, et ce, par l'achat de parts SCS de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I dans une proportion égale au nombre de parts de fiducie de catégorie A, de catégorie B, de catégorie C, de catégorie F et de catégorie I vendues en vertu de l'offre.

Le diagramme suivant illustre la structure opérationnelle principale de la fiducie :





POLITIQUE D'ÉVALUATION

La Déclaration de fiducie stipule que la valeur marchande doit être déterminée par les fiduciaires, à leur seule discrétion, au moins une fois par an ou plus fréquemment, comme déterminé par les fiduciaires. Les fiduciaires ont adopté une politique d'évaluation qui prévoit que la valeur marchande sera déterminée mensuellement conformément à la méthode d'évaluation énoncée ci-dessous, une méthode que les fiduciaires peuvent, à leur seule discrétion et sans avis ni approbation des porteurs de parts de fiducie, modifier de temps à autre d'une façon conforme aux pratiques du marché.

ÉVALUATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

La valeur marchande est largement déterminée par la valeur des immeubles de placement de la fiducie détenus par la Société en commandite. Pour évaluer les immeubles de placement, un modèle de juste valeur sera utilisé conformément à la norme IAS 40 – Immeubles de placement. Dans la norme IAS 40, un immeuble de placement est défini comme un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux, et est initialement comptabilisé au coût, y compris les coûts de transaction connexes. Après l'évaluation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur qui reflète les conditions du marché à la date du bilan. La fiducie exerce son jugement pour déterminer si l'acquisition d'un bien immobilier individuel peut être considérée comme un regroupement d'entreprises conformément à la norme IFRS 3 ou comme une acquisition d'actifs. Les coûts d'opération (y compris les commissions, les droits de cession immobilière, les évaluations, les honoraires juridiques et les rapports d'inspection de tiers associés à un achat) liés aux acquisitions de biens immobiliers qui ne sont pas considérées comme des regroupements d'entreprises sont capitalisés conformément à la norme IAS 40. Les coûts d'opération sont comptabilisés conformément à la norme IFRS 3 lorsque ces acquisitions sont considérées comme des regroupements d'entreprises.

98 Farley Drive,
Guelph, Ontario

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée à l'aide d'un cadre d'évaluation élaboré par des évaluateurs externes indépendants qui détiennent une certification de l'Institut canadien des évaluateurs, en collaboration avec le gestionnaire des actifs. Les évaluateurs sont chargés d'effectuer une évaluation annuelle de chaque immeuble de placement, généralement à la date anniversaire de l'acquisition. Les équipes d'évaluation utilisent les approches suivantes pour déterminer la juste valeur :

- a) la méthode du coût, qui est basée sur l'estimation du coût de remplacement ou de reproduction des améliorations, moins la perte de valeur due à toutes les formes de dépréciation, plus la valeur estimée du site;
- b) la méthode de comparaison des ventes, qui consiste à estimer la valeur en comparant les prix récents de propriétés semblables dans des zones de marché semblables; et
- c) une méthode d'incorporation dans le coût des actifs directe qui est basée sur la conversion du potentiel de bénéfices normalisés actuels et futurs directement en une expression de la valeur marchande.

Les évaluateurs fourniront les éléments suivants :

- a) une détermination des taux de capitalisation qui seraient utilisés pour évaluer les propriétés;
- b) des tableaux de ventes comparables et des informations pertinentes sur le marché;
- c) une détermination des hypothèses appropriées de « compensation » et de normalisation standard de l'industrie utilisées dans le calcul du revenu net d'exploitation; et
- d) un examen du cadre d'évaluation pour déterminer si des changements ou des mises à jour sont nécessaires.

À la fin de l'année, lorsque les évaluations annuelles ne coïncident pas avec la période de fin d'année, les évaluateurs fourniront les éléments suivants aux fins de déplacer des propriétés sur le marché :

- a) une détermination des taux de capitalisation qui seraient utilisés pour évaluer les propriétés; et

- b) des tableaux de ventes comparables et des informations pertinentes sur le marché.

Les auditeurs de la fiducie sont responsables de ce qui suit :

- a) examiner le cadre d'évaluation afin de déterminer si des modifications ou des mises à jour sont nécessaires;
- b) évaluer le travail de l'évaluateur, y compris les hypothèses et les comparaisons avec le marché;
- c) examiner les contrôles sur les données sous-jacentes fournies à l'évaluateur par le système comptable de la fiducie;
- d) examiner le rapport de « juste valeur » préparé par les évaluateurs et l'équipe interne; et
- e) examiner, pour les états financiers audités de fin d'année, le caractère raisonnable, la conformité au cadre d'évaluation et la conformité avec IAS 40 des valeurs résultantes.

Le gestionnaire des actifs et le commandité sont responsables, sur une base trimestrielle et annuelle, de ce qui suit :

- a) rassembler les données propres à la propriété utilisées dans le processus d'évaluation établi;
- b) examiner le processus d'évaluation afin de déterminer si des modifications ou des mises à jour sont nécessaires;
- c) saisir les taux de capitalisation, les compensations et les hypothèses de normalisation; et
- d) remettre le processus d'évaluation terminé aux auditeurs à la fin de l'année pour l'achèvement de l'audit des états financiers.

Les immeubles de placement qui ont été éliminés ou retirés définitivement du portefeuille immobilier ne seront pas inclus dans le processus de détermination de la juste valeur. Les gains ou pertes sur la disposition des immeubles de placement sont comptabilisés dans le compte de résultat de l'année de disposition.

CALCUL DE LA VALEUR MARCHANDE

La valeur marchande est calculée mensuellement, selon les valeurs inscrites au bilan des IFRS, plus certains ajustements. La valeur de marché peut changer au cours d'un trimestre ou à la fin du trimestre si des changements importants ou des considérations pourraient avoir un impact sur la valeur de marché, y compris, mais sans s'y limiter, des changements dans les taux de capitalisation, les acquisitions, les cessions et les profits ou pertes, réalisés ou non, au sein du portefeuille de placements.

La valeur marchande par part de fiducie est calculée en ajoutant les actifs du bilan des IFRS, en soustrayant les passifs du bilan des IFRS, en ajoutant ou en soustrayant les rajustements non-IFRS appropriés et en divisant par le nombre total de parts de fiducie en circulation. Les rajustements non-IFRS comprennent, sans s'y limiter, les éléments suivants :

a) la capitalisation de certaines dépenses, dont les avantages s'accumulent sur une longue période et devraient être répartis entre les porteurs de parts sortants, restants et entrants, mais qui peuvent être amorties ou effectivement amorties selon les normes IFRS ou lorsque la valeur de ces dépenses n'est pas encore reflétée, en tout ou en partie, dans l'évaluation du portefeuille de placements en raison de délais, le cas échéant;

b) les primes du portefeuille, le cas échéant;

c) les rajustements du portefeuille entre les trimestres, le cas échéant; et

d) les rajustements discrétionnaires, le cas échéant.

Le calcul de la valeur marchande sous-entend des estimations, des hypothèses et des jugements critiques dans le cadre du processus.

La valeur marchande est actuellement déterminée mensuellement selon la méthodologie ci-dessus et approuvée par les fiduciaires. Elle est annoncée par la fiducie et entre en vigueur le premier jour de chaque mois pour être utilisée, entre autres, dans le traitement des rachats, des nouvelles souscriptions, des états financiers de la fiducie, des relevés de compte des porteurs de parts de fiducie et des documents de marketing, y compris les feuillets d'information sur le fonds. Elle est également publiée sur le site Web du gestionnaire des actifs.





APERÇU DE L'ACTIVITÉ DE 2023





2729 UNITÉS
RÉSIDENTIELLES



34
PROPRIÉTÉS



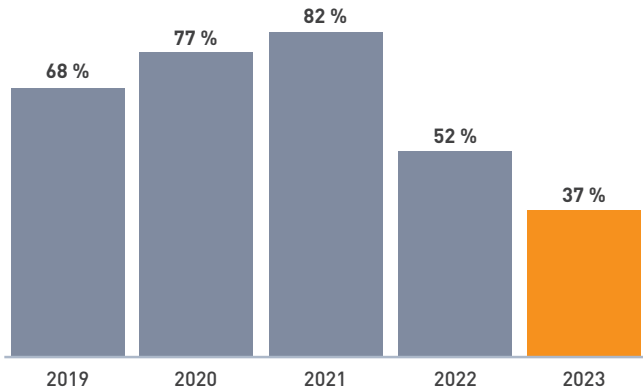
17
COMMUNAUTÉS



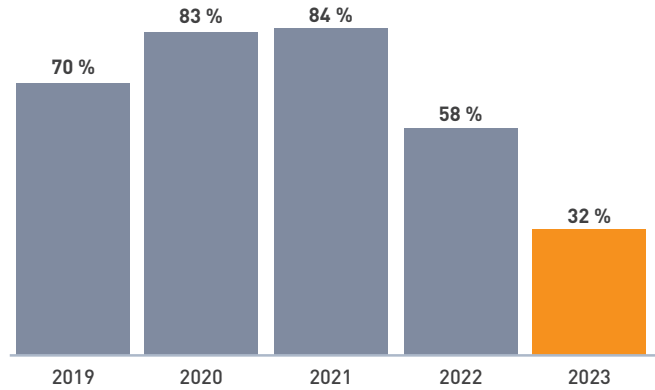
PARAMÈTRES DU PORTEFEUILLE

En date du 31 décembre 2023

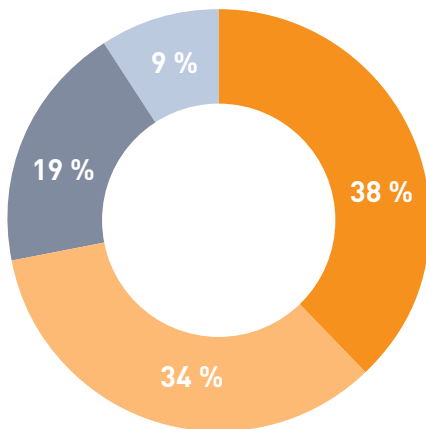
Croissance annuelle des revenus



Croissance annuelle du revenu net d'exploitation



Composition du portefeuille par stratégie/type d'investissement



Ventilation de la stratégie d'investissement du portefeuille

- Non stabilisé
- Repositionnement
- Stabilisé
- Développement

Croissance du revenu comparable d'une année sur l'autre

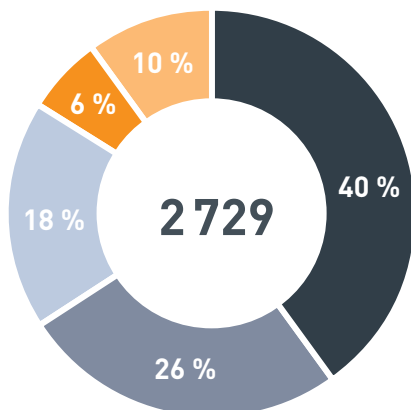
8,2 %

Croissance du revenu net d'exploitation comparable d'une année sur l'autre

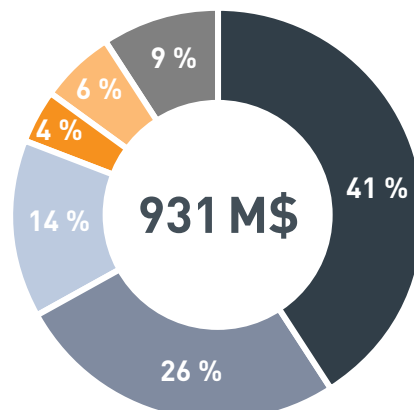
5,8 %

Composition du portefeuille par région

Parts du portefeuille



Valeur du portefeuille

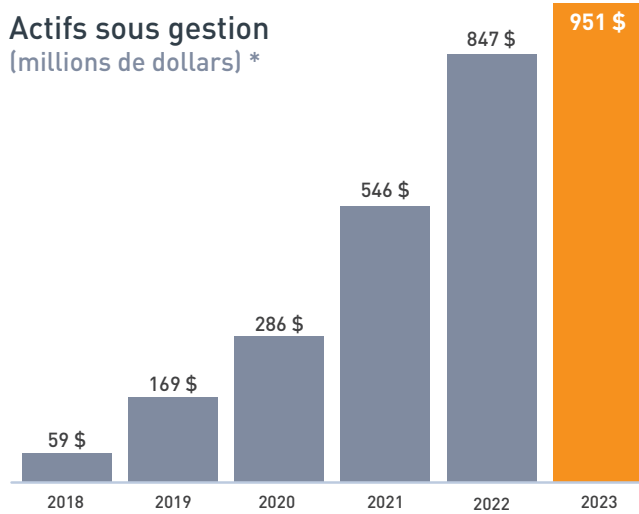


- Région du Grand Toronto et de Hamilton (RGTH)
- Sud-Ouest de l'Ontario
- Alberta
- Ouest de l'Ontario
- Sud-Est de l'Ontario
- Ottawa Riverain

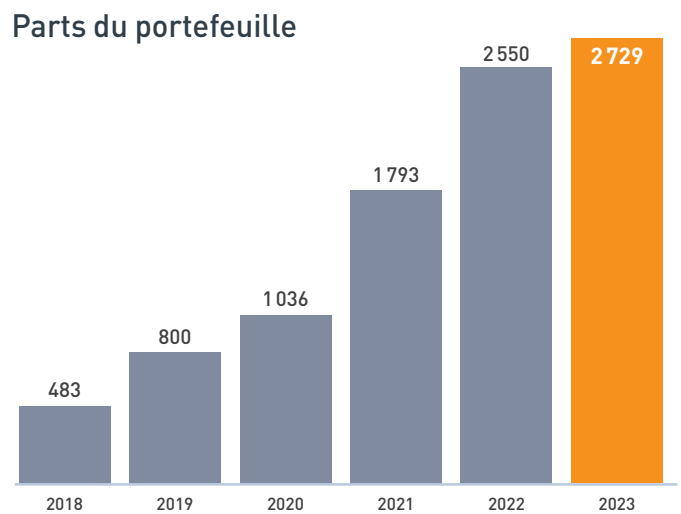
RENDEMENT DU FONDS

En date du 31 décembre 2023

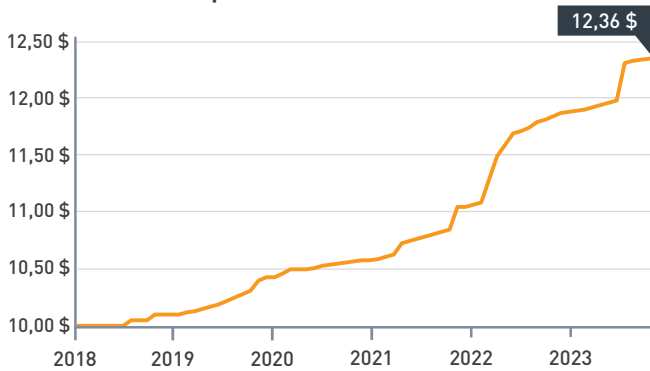
Actifs sous gestion (millions de dollars) *



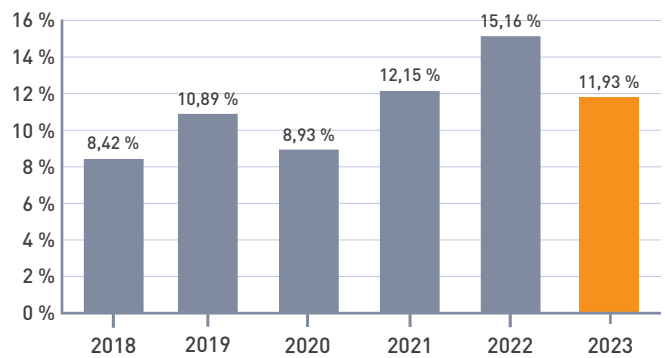
Parts du portefeuille



Croissance du prix unitaire

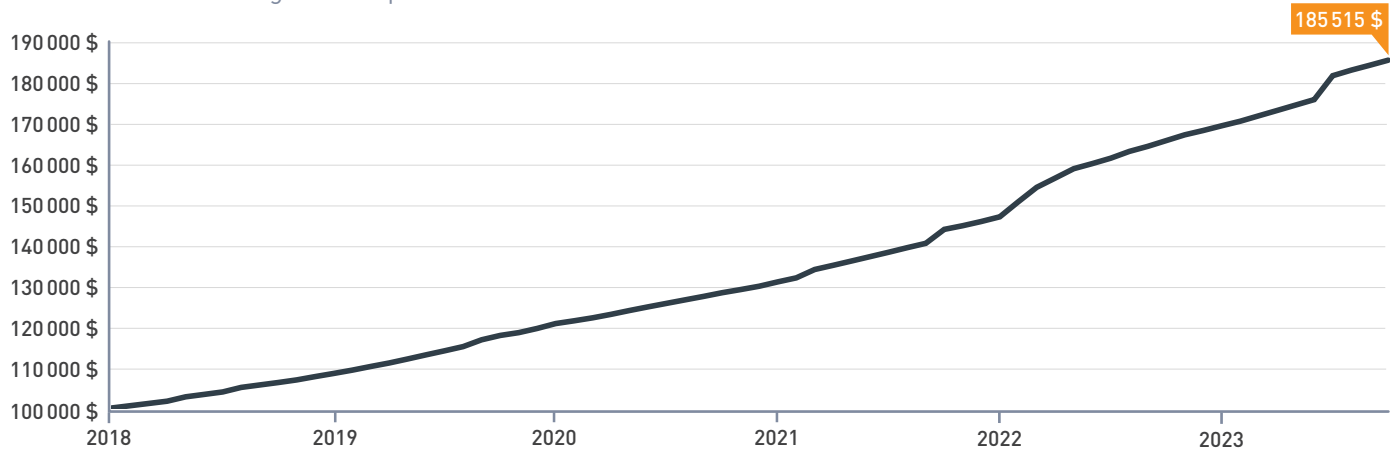


Rendements annuels – RRD de catégorie F

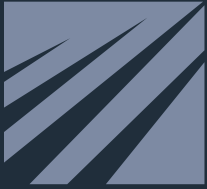


Investissement de 100 000 \$

Dans des RRD de catégorie F depuis la création



* Les actifs sous gestion comprennent les espèces et la valeur de la propriété.



RÉSUMÉ DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION ET DES INDICATEURS CLÉS DE RENDEMENT

Transactions et événements clés

- Les actifs sous gestion de la fiducie ont augmenté de 12,2 % d'une année sur l'autre pour atteindre 951 millions de dollars, avec une croissance du revenu net d'exploitation de 32,4 % pour atteindre 26,8 millions de dollars au cours de la même période.
- La part de la fiducie dans les coûts du projet de développement de la Maison Riverain s'élevait à 80,9 millions de dollars au quatrième trimestre 2023 (43,7 millions de dollars au quatrième trimestre 2022), avec un investissement en capital de 45,2 millions de dollars (31,0 millions de dollars au quatrième trimestre 2022).
- Au cours du quatrième trimestre 2023, la fiducie a conclu l'acquisition de deux propriétés, ajoutant 170 unités résidentielles, pour un prix d'achat total de 33 millions de dollars.
- L'activité transactionnelle, ainsi qu'une variation de 24,3 millions de dollars en glissement annuel des valeurs de marché, ont porté la juste valeur du portefeuille productif de revenus à 850 millions de dollars, soit une augmentation de 7,4 % par rapport au 31 décembre 2022.

Des résultats d'exploitation et des bilans solides

- La fiducie a enregistré des résultats financiers et opérationnels solides et reste bien positionnée alors que les indicateurs financiers clés continuent de se renforcer.
- Le taux d'occupation des unités prêtes à être louées était de 98,5 % au quatrième trimestre 2023, contre 96,9 % au quatrième trimestre 2022. Ce taux reste supérieur à la moyenne nationale de 97,3 %¹.
- Les revenus globaux ont continué de croître, en hausse de 37,0 % d'une année sur l'autre, le portefeuille d'actifs comparables affichant une croissance des revenus et du revenu net d'exploitation de 8,2 % et de 5,8 % d'une année sur l'autre.
- L'écart entre les recettes et le marché était de 31,1 % à la fin de 2023, contre 28,8 % à la fin de 2022. L'écart par rapport au marché s'est accru, car les loyers du marché ont continué à augmenter dans l'ensemble du

portefeuille, en hausse de 8,7 % d'une année sur l'autre, les fondamentaux du marché étant restés solides tout au long de l'année. La direction continue de combler l'écart avec le marché en transformant 19,0 % des unités du portefeuille au cours de l'année 2023.

- La marge sur le revenu net d'exploitation pour l'ensemble du portefeuille était de 57,2 % au quatrième trimestre 2023, contre 59,2 % au quatrième trimestre 2022. La variation de la marge est principalement due à l'augmentation des impôts fonciers, des salaires et des dépenses de services publics liées au marché, qui ont été partiellement compensés par l'augmentation des recettes.
- Le taux de recouvrement des loyers est resté élevé (~ 99,0 %).
- La fiducie conserve une capacité d'emprunt par le biais d'une marge de crédit; à la fin de 2023, elle disposera d'une capacité disponible de 6,6 millions de dollars, ce qui lui permettra de disposer des liquidités nécessaires à sa croissance future.
- La fiducie a maintenu des ratios de couverture du service de la dette et des intérêts sains de 1,44 fois et 2,27 fois, respectivement, au 31 décembre 2023. Le portefeuille de prêts hypothécaires a un taux d'intérêt moyen de 3,06 %, bien inférieur aux taux actuels des prêts hypothécaires. La fiducie a adopté une stratégie d'endettement prudente et à long terme, ce qui lui a permis de générer des flux de trésorerie suffisants pour assurer le service de sa dette et atténuer les fluctuations des taux d'intérêt.
- Des dépenses d'investissement de 17,8 millions de dollars ont été engagées pour 2023, dont 2,3 millions de dollars de coûts liés aux neuf nouveaux logements des 65 et 75 Paisley et environ 1,8 million de dollars pour divers projets d'économie d'énergie.
- Les acquisitions du 470 Scenic Drive (115 unités résidentielles) et du 23 Lynnwood Drive (55 unités résidentielles) ont été achevées au quatrième trimestre 2023. Ces propriétés ont porté le portefeuille résidentiel total de la fiducie à 2 729 unités et devraient ajouter des revenus annuels et un revenu net d'exploitation de 2,7 millions de dollars et de 1,3 million de dollars, respectivement.

⁽¹⁾ Rapport national canadien Yardi sur le logement multifamilial – Quatrième trimestre 2023.

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 la performance et le succès.

Occupation

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

Loyer mensuel moyen (AMR) net

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

Revenu net d'exploitation

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

Flux de trésorerie ajusté affecté à l'exploitation

La direction gère ses liquidités et ses activités de financement et prévoit que l'indicateur s'améliorera au fur et à mesure que la fiducie poursuivra sa croissance et arrivera à maturité.

Ratios et termes liés à l'effet de levier

Le risque de volatilité a été géré en fixant les taux d'intérêt les plus bas possible pour les prêts hypothécaires à long terme, tout en atténuant le risque de refinancement par une gestion prudente de la durée moyenne du portefeuille et un échelonnement des dates d'échéance. Le taux hypothécaire moyen pondéré de la fiducie est resté stable par rapport au quatrième trimestre 2022, à un taux favorable de 3,06 %. La direction continuera à respecter des objectifs stricts en matière de couverture du service de la dette et de ratio de couverture des intérêts.

Croissance du portefeuille

L'objectif de la direction est de continuer à rechercher des occasions d'acquisition rentables afin d'augmenter la croissance opérationnelle de la fiducie et de diversifier le portefeuille sur le plan démographique et géographique.

Recouvrement des loyers

Le recouvrement des loyers reste solide, environ 1 % des revenus étant des créances irrécouvrables pour le quatrième trimestre 2023. Le programme de gestion des créances, qui fait l'objet d'un suivi attentif, continue de s'avérer efficace.

Revenus de location

Le loyer mensuel moyen par unité occupée a augmenté de 7,7 % pour atteindre 1 485 \$ au quatrième trimestre 2023, contre 1 378 \$ au quatrième trimestre 2022. Les augmentations supérieures aux lignes directrices ne font donc pas partie intégrante de la stratégie d'Equiton, les demandes n'étant actives que pour des suites et des sites sélectionnés répondant à certains critères.

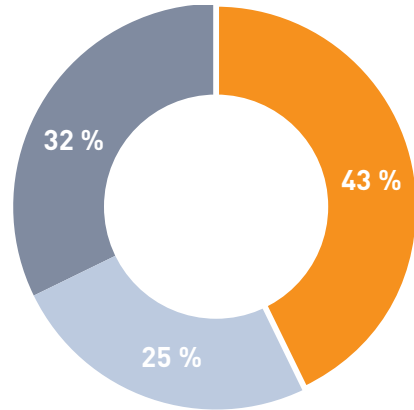
470 Scenic Drive,
London, Ontario





MISE À JOUR SUR L'ACQUISITION DE BIENS IMMOBILIERS EN 2022

En 2022, la fiducie a acquis six biens immobiliers productifs situés en Ontario (quatre) et en Alberta (deux). Ces achats ont permis d'ajouter 755 unités au portefeuille pour un coût d'acquisition total de 242,3 millions de dollars. L'acquisition a permis une diversification géographique et une exposition au marché de l'Alberta et a consisté en un ensemble diversifié de stratégies d'investissement. Au moment de l'acquisition, les propriétés avaient un écart moyen pondéré par rapport au marché de 32 %, qui a diminué à 27 % au 31 décembre 2023 grâce à l'optimisation des revenus. Au 31 décembre 2023, les six propriétés étaient évaluées à 259,1 millions de dollars, ce qui représente une augmentation de la juste valeur de 7 % par rapport au coût d'acquisition.



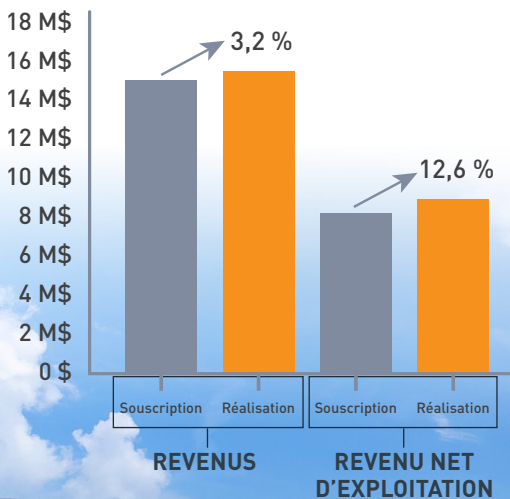
Ventilation de la stratégie d'investissement

- Stabilisé
- Non stabilisé
- Repositionnement

Les propriétés ont connu une forte performance opérationnelle et financière, avec des revenus croissants qui ont dépassé les paramètres souscrits, conduisant à un rendement total annuel de 7,9 % pour 2023.

Comparaison des indicateurs de performance financière

Réalisations par rapport à la souscription



	Au moment de l'acquisition		Fin de l'année 2023
Loyer en place	1 517 \$	→ 13 %	1 706 \$
Loyer du marché	1 999 \$	→ 9 %	2 172 \$

Appréciation de la valeur de la propriété

↑ **16,8 M\$**
6 %

Rendements de 2023

Rendement	3,7 %
Rendement du capital	4,2 %
Rendement total	7,9 %





RÉSULTATS OPÉRATIONNELS ET FINANCIERS

Loyers mensuels moyens nets et occupés et taux d'occupation

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

En date du 31 décembre	AMR net			AMR occupé			% d'occupation		
	AMR (\$) en 2023	AMR (\$) en 2022	% des changements de l'AMR	AMR (\$) en 2023	AMR (\$) en 2022	% des changements de l'AMR	2023	2022	% des changements
Ontario									
RGTH	1 472	1 391	5,8	1 459	1 362	7,1	99,3	98,5	0,7
Ouest	1 576	1 479	6,6	1 567	1 458	7,5	98,7	96,2	2,7
Sud-Ouest	1 471	1 396	5,4	1 460	1 369	6,7	96,4	96,7	-0,3
Sud-Est	1 183	1 108	6,8	1 160	1 079	7,5	98,2	97,6	0,5
Total de l'Ontario	1 480 \$	1 397 \$	5,9 %	1 469 \$	1 371 \$	7,1 %	98,5 %	97,5 %	1,0 %
Alberta	1 636 \$	1 677 \$	2,5 %	1 632 \$	1 616 \$	1,0 %	99,2 %	92,0 %	7,2 %
Portefeuille total	1 496 \$	1 405 \$	6,4 %	1 485 \$	1 378 \$	7,7 %	98,5 %	96,9 %	1,6 %

Portefeuille comparable : AMR net, AMR occupé et taux d'occupation par région

L'AMR comparable comprend toutes les propriétés détenues par la fiducie en date du 1^{er} janvier 2022.

En date du 31 décembre	AMR net			AMR occupé			% d'occupation		
	AMR (\$) en 2023	AMR (\$) en 2022	% des changements de l'AMR	AMR (\$) en 2023	AMR (\$) en 2022	% des changements de l'AMR	2023	2022	% des changements
Ontario									
RGTH	1 464	1 374	6,5	1 450	1 353	7,2	97,7	98,7	-1,0
Ouest	1 502	1 400	7,3	1 493	1 381	8,1	99,3	96,8	2,6
Sud-Ouest	1 339	1 243	7,7	1 327	1 215	9,2	99,3	96,9	2,5
Sud-Est	1 183	1 108	6,8	1 160	1 079	7,5	97,0	97,6	-0,6
Total de l'Ontario	1 418 \$	1 336 \$	6,1 %	1 417 \$	1 314 \$	7,8 %	98,4 %	97,7 %	0,7 %
Alberta	S/O	S/O	S/O	S/O	S/O	S/O	S/O	S/O	S/O
Portefeuille comparable	1 418 \$	1 336 \$	6,1 %	1 417 \$	1 314 \$	7,8 %	98,4 %	97,7 %	0,7 %

S/O signifie « sans objet ».

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

Les six acquisitions productives de revenus en 2022 et la solide performance opérationnelle du portefeuille en 2023 ont entraîné une croissance de 37,0 % d'une année sur l'autre des revenus d'exploitation, ce qui s'est traduit par une augmentation de 32,4 % d'une année sur l'autre du revenu net d'exploitation. Les propriétés achetées en 2022 ont contribué à hauteur de 15,5 millions de dollars en revenus d'exploitation et de 9,3 millions de dollars en revenu net d'exploitation à l'ensemble du portefeuille au cours de l'année 2023.

Total des recettes d'exploitation par région

Exercice terminé le 31 décembre	2023		2022		Croissance du %
	Revenu (\$)	Revenu (%)	Revenu (\$)	Revenu (%)	
Ontario					
RGTH	19 285 786	41,2	13 883 551	40,6	38,9
Ouest	13 006 487	27,8	11 528 028	33,7	12,8
Sud-Ouest	7 008 076	15,0	5 740 912	16,8	22,1
Sud-Est	2 392 602	5,1	2 230 833	6,5	7,3
Total de l'Ontario	41 692 951 \$	89,0 %	33 383 325 \$	97,6 %	24,9 %
Alberta	5 173 074 \$	11,0 %	817 097 \$	2,4 %	S/O
Portefeuille total	46 866 025 \$	100,0 %	34 200 422 \$	100,0 %	37,0 %

Revenu net d'exploitation par région

Exercice terminé le 31 décembre	2023			2022			Croissance du revenu net d'exploitation (%)
	Revenu net d'exploitation (\$)	Revenu net d'exploitation (%)	Marge du revenu net d'exploitation (%)	Revenu net d'exploitation (\$)	Revenu net d'exploitation (%)	Marge du revenu net d'exploitation (%)	
Ontario							
RGTH	10 661 702	39,7	55,3	7 903 234	39,0	56,9	34,9
Ouest	8 207 176	30,6	63,1	7 240 133	35,7	62,8	13,4
Sud-Ouest	4 045 349	15,1	57,7	3 556 852	17,6	62,0	13,7
Sud-Est	1 061 731	4,0	44,4	1 086 633	5,4	48,7	-2,3
Total de l'Ontario	23 975 958 \$	89,4 %	57,5 %	19 786 852 \$	97,7 %	59,3 %	21,2 %
Alberta	2 852 756 \$	10,6 %	55,1 %	474 676 \$	2,3 %	58,1 %	S/O
Portefeuille total	26 828 714 \$	100,0 %	57,2 %	20 261 529 \$	100,0 %	59,2 %	32,4 %

S/O signifie « sans objet ».

Total des recettes d'exploitation et du revenu net d'exploitation par région – Portefeuille comparable

Le revenu d'exploitation du portefeuille comparable a augmenté de 8,2 % d'une année sur l'autre, tandis que le revenu net d'exploitation a augmenté de 5,8 % au cours de la même période en raison de l'augmentation des loyers du marché sur le chiffre d'affaires naturel. La marge du revenu net d'exploitation de 56,2 % pour 2023 a bénéficié de revenus plus élevés, mais a été compensée par des facteurs inflationnistes par rapport à 2022.

Revenus d'exploitation comparables par région

Exercice terminé le 31 décembre	2023		2022		Croissance du %
	Revenu (\$)	Revenu (%)	Revenu (\$)	Revenu (%)	
Ontario					
RGTH	13 331 242	43,1	12 430 822	43,5	7,2
Ouest	10 514 602	34,0	9 696 615	33,9	8,4
Sud-Ouest	4 675 348	15,1	4 215 807	14,8	10,9
Sud-Est	2 392 602	7,8	2 230 833	7,8	7,3
Total de l'Ontario	30 913 794 \$	100,0 %	28 574 078 \$	100,0 %	8,2 %
Alberta	S/O	S/O	S/O	S/O	S/O
Portefeuille total	30 913 794 \$	100,0 %	28 574 078 \$	100,0 %	8,2 %

Revenu net d'exploitation comparable par région

Exercice terminé le 31 décembre	2023			2022			Croissance du revenu net d'exploitation (%)
	Revenu net d'exploitation (\$)	Revenu net d'exploitation (%)	Marge du revenu net d'exploitation (%)	Revenu net d'exploitation (\$)	Revenu net d'exploitation (%)	Marge du revenu net d'exploitation (%)	
Ontario							
RGTH	7 245 964	41,7	54,4	7 005 216	42,6	56,4	3,4
Ouest	6 464 907	37,2	61,5	5 874 049	35,8	60,6	10,1
Sud-Ouest	2 612 251	15,0	55,9	2 469 592	15,0	58,6	5,8
Sud-Est	1 061 731	6,1	44,4	1 086 633	6,6	48,7	-2,3
Total de l'Ontario	17 384 854 \$	100,0 %	56,2 %	16 435 491 \$	100,0 %	57,5 %	5,8 %
Alberta	S/O	S/O	S/O	S/O	S/O	S/O	S/O
Portefeuille total	17 384 854 \$	100,0 %	56,2 %	16 435 491 \$	100,0 %	57,5 %	5,8 %

S/O signifie « sans objet ».

Charges d'exploitation

Impôts fonciers

Pour le trimestre se terminant le 31 décembre 2023, l'impôt foncier du portefeuille comparable a augmenté par rapport à l'année précédente, principalement en raison de l'augmentation des taux d'imposition foncière municipaux.

Services publics

Les coûts des services publics du portefeuille peuvent être très variables d'une année à l'autre, en fonction de la consommation d'énergie et des tarifs du marché. Le tableau ci-dessous présente le coût net des services publics par type pour le portefeuille. La direction est proactive dans la mise en œuvre d'initiatives d'économie d'énergie pour gérer les coûts des services publics, y compris les programmes de compteurs divisionnaires pour augmenter les recouvrements des services publics, les recouvrements ont augmenté de 62 % d'une année sur l'autre. Dans l'ensemble, les dépenses de services publics ont augmenté d'une année sur l'autre en raison de la hausse des dépenses de gaz, qui ont été influencées par les prix du marché (les propriétés du portefeuille en Ontario ont connu une augmentation d'environ 22 % et l'Alberta une augmentation d'environ 30 % d'une année sur l'autre) en raison de l'augmentation des prix des produits de base et de la taxe fédérale sur les émissions de carbone.

Pour l'exercice terminé le 31 décembre	Services publics nets*			Comparable – Services publics nets*		
	2023 (\$)	2022 (\$)	Variation des dépenses d'une année sur l'autre (%)	2023 (\$)	2022 (\$)	Variation des dépenses d'une année sur l'autre (%)
Électricité	1 440 887	1 081 677	33	909 455	796 903	14
Gaz naturel	1 400 490	958 598	46	941 271	767 773	23
Eau	1 607 797	1 168 312	38	1 121 116	932 299	20
	4 449 174 \$	3 208 587 \$	39 %	2 971 842 \$	2 496 975 \$	19 %

* Net des recouvrements des services publics

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

Autres charges d'exploitation

Les dépenses d'exploitation ont augmenté d'une année sur l'autre, principalement en raison de la pression inflationniste sur les salaires et les avantages sociaux et des coûts d'assurance liés à des facteurs de marché ayant un impact sur le secteur de l'assurance.

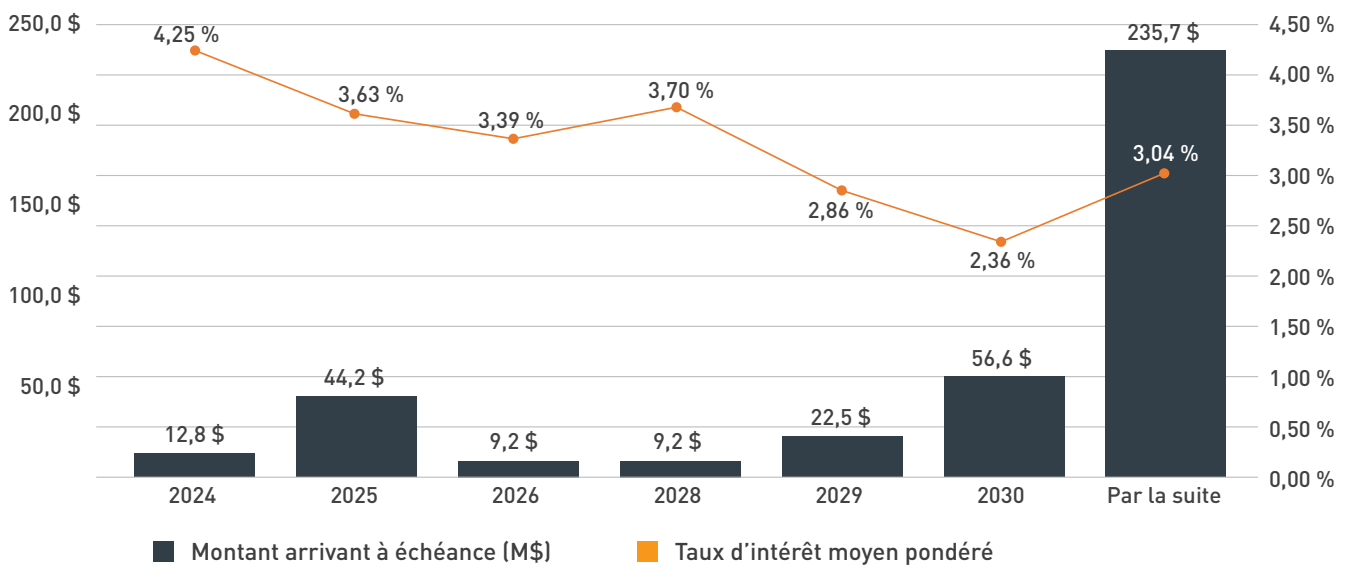
Portefeuille de créances

Le portefeuille de prêts de la fiducie se compose de prêts hypothécaires à long terme à taux fixe garantis par des biens immobiliers individuels et d'une marge de crédit d'exploitation. Le portefeuille de prêts hypothécaires est diversifié entre différents établissements de crédit et comporte des dates d'échéance échelonnées sur le long terme afin de gérer le risque de taux d'intérêt. Le taux d'intérêt hypothécaire moyen pondéré au quatrième trimestre 2023 était de 3,06 % et la durée moyenne pondérée restant à courir était de 6,55 ans. Vous trouverez ci-dessous une ventilation des échéances des prêts hypothécaires au cours des cinq prochaines années et au-delà.

82 % Dette hypothécaire – assurée par la SCHL

39,3 M\$ Nouveau financement obtenu en 2023

Échéance des hypothèques sur les biens immobiliers productifs par année



12 et 14 Auburndale Court, Toronto, Ontario



Création de valeur

Chez Equiton, notre objectif est d'augmenter la valeur de manière organique, notamment en améliorant notre efficacité opérationnelle par le biais d'éléments tels que l'augmentation des loyers, la réduction des dépenses et l'achat à un prix inférieur à celui du marché.

	Exercice terminé en décembre 2023	Exercice terminé en décembre 2022
Augmentation/(diminution) de la valeur	24,3 M\$	47,3 M\$
Variation due à des gains opérationnels	100 %	100 %
Variation due au taux de capitalisation	0 %	0 %

Bien que le taux de capitalisation moyen pondéré du portefeuille ait augmenté d'environ 30 points de base d'une année sur l'autre, les gains opérationnels réalisés grâce à l'optimisation des revenus et à la gestion stratégique du portefeuille ont entraîné une augmentation de 24,3 millions de dollars, soit 3 %, des justes valeurs d'une année sur l'autre.

Taux de capitalisation par région

	Taux de capitalisation moyen pondéré
Alberta	5,50 %
RGTH	3,77 %
Sud-Est de l'Ontario	4,62 %
Sud-Ouest de l'Ontario	4,23 %
Ouest de l'Ontario	4,46 %

Écart par rapport au marché

La fiducie d'augmenter la valeur en achetant des actifs avec un écart par rapport au marché et en intégrant un programme locatif stratégique pour atténuer ces écarts aussi rapidement que possible.

	2023	2022
En date du 31 décembre	Écart par rapport au marché (%)	Écart par rapport au marché (%)
Ontario		
Région du Grand Toronto	40,8	35,4
Ouest	27,5	25,8
Sud-Ouest	32,4	30,1
Sud-Est	7,4	29,9
Total de l'Ontario	35,3 %	31,3 %
Alberta	2,7 %	7,8 %
Portefeuille total	31,1 %	28,8 %

Revenu net d'exploitation

Le revenu net d'exploitation est un indicateur clé de la performance opérationnelle dans le secteur de l'immobilier. Le revenu net d'exploitation comprend tous les revenus locatifs et autres revenus accessoires générés au niveau du bien immobilier, moins les coûts d'exploitation directs correspondants. Il s'agit notamment des impôts fonciers, des services publics, des coûts de réparation et d'entretien, des salaires sur place, des frais d'assurance et des créances irrécouvrables, ainsi que de l'affectation appropriée des frais généraux. Cette mesure peut varier en fonction d'autres fiducies de placement immobilier ou d'autres sociétés.

Revenu net d'exploitation

Exercice terminé le 31 décembre	2023 (\$)	2022 (\$)
Produits d'exploitation		
Revenus locatifs nets	44 448 406	33 066 984
Autre	1 760 633	1 133 438
Total des revenus d'exploitation*	46 209 039 \$	34 200 422 \$
Charges d'exploitation		
Impôts fonciers	4 996 330	3 896 782
Services publics	4 449 174	3 208 587
Autres dépenses	9 934 822	6 833 525
Charges d'exploitation totales	19 380 325 \$	13 938 893 \$
Revenu net d'exploitation	26 828 714 \$	20 261 529 \$

* Excluant les recouvrements de services publics

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. Ces mesures comprennent le revenu net d'exploitation stabilisé, les calculs stabilisés, le flux de trésorerie ajusté affecté à l'exploitation et les liquidités ajustées provenant des 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.



ACQUISITIONS ET CESSIONS EN 2023

ACQUISITIONS

Brantford, Ontario

Lynnwood Place

23 Lynnwood Drive

Date d'acquisition : Décembre 2023



Décompte des unités

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
0	17	33	5	0	55

Lynnwood Place est un immeuble de six étages comprenant 55 unités, situé à côté de notre propriété actuelle, au 19 Lynnwood Drive. Les commodités comprennent 74 places de stationnement en surface, des installations de buanderie et des casiers. La propriété se trouve dans un quartier résidentiel calme, à quelques pas des transports publics, des parcs, des magasins et des restaurants, et à quelques minutes de l'autoroute 403.

London, Ontario

Scenic Tower

470 Scenic Drive

Date d'acquisition : Octobre 2023

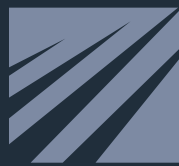


Décompte des unités

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

Scenic Tower est un immeuble de taille moyenne comprenant neuf étages, 115 unités, 100 places de stationnement extérieur et 48 places de stationnement souterrain. Les commodités comprennent une salle communautaire, 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 randonnée et des pistes cyclables. Elle offre un accès facile aux transports en commun et à l'autoroute 401.

DISPOSITIONS : Aucune



DÉTAILS SUR LES PROPRIÉTÉS

VILLE	ADRESSE	PROPRIÉTÉS	IMMEUBLES	STUDIO	1 CHAMBRE À COUCHER	2 CHAMBRES À COUCHER	3 CHAMBRES À COUCHER	4 CHAMBRES À COUCHER	COMMERCIAL	TOTAL
Brampton, Ontario	78 Braemar Drive	1	1	0	40	112	1	0	0	153
Brantford, Ontario	19 et 23 Lynnwood Drive	2	2	0	35	68	10	0	0	113
	120, 126 et 130 St. Paul Avenue	1	1	0	15	31	0	0	0	46
Breslau, Ontario	208 Woolwich Street South	1	1	0	3	74	1	0	0	78
Burlington, Ontario	1050 Highland Street	1	1	0	3	15	0	0	0	18
Chatham, Ontario	75 et 87 Mary Street	1	1	0	22	34	0	0	0	56
	383-385 Wellington Street West	1	1	22	26	5	1	0	0	54
Edmonton, Alberta	10001 Bellamy Hill Road Northwest	1	1	3	0	155	0	0	0	158
Guelph, Ontario	98 Farley Drive	1	1	22	41	30	0	0	0	93
	5 et 7 Wilsonview Avenue	1	1	0	5	17	7	0	0	29
	8 et 16 Wilsonview Avenue	2	2	2	54	53	3	0	0	112
Hamilton, Ontario	125 Wellington Street North	1	1	5	247	73	38	0	1	364
Kingston, Ontario	252 et 268 Conacher Drive	2	2	0	6	18	0	0	0	24
	760/780 Division Street	1	1	0	24	48	40	0	0	112
	1379 Princess Street	1	1	1	18	13	0	0	2	34
Kitchener, Ontario	100-170 Old Carriage Drive	1	3	2	14	202	0	0	0	218
London, Ontario	1355 Commissioners Road West	1	1	0	14	37	0	0	1	52
	433 King Street	1	1	0	62	66	1	0	1	130
	470 Scenic Drive	1	1	16	32	63	4	0	0	115
Markham, Ontario	65 Times Avenue	1	1	9	37	18	0	0	0	64
Mississauga, Ontario	65 et 75 Paisley Boulevard West	2	2	15	67	79	2	0	1	164
Ottawa, Ontario	Riverain District	1								
Sherwood Park, Alberta	200 Edgar Lane	1	1	4	8	92	0	0	0	104
Stratford, Ontario	30 et 31 Campbell Court	2	2	0	33	63	3	0	0	99
Toronto, Ontario	12 et 14 Auburndale Court	1	1	0	0	15	23	8	0	46
	2303 Eglinton Avenue East	1	1	6	67	96	0	0	0	169
	787 Vaughan Road	1	1	7	25	6	0	0	0	38
	223 Woodbine Avenue	1	1	0	32	16	0	0	0	48
	650 Woodbine Avenue	1	1	0	30	8	0	0	0	38
		34	35	114	960	1 507	134	8	6	2 729



DÉTAILS SUR LES PROPRIÉTÉS



BRAMPTON, ONTARIO

78 Braemar Drive

Date d'acquisition : Juillet 2022



CARTE

Décompte des unités

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

Braemar Place est une résidence locative moderne de 15 étages, comprenant 153 unités et 57 places de stationnement intérieur et 141 places de stationnement extérieur. Les commodités de style condominium comprennent une buanderie sur place, des casiers de rangement, un rangement pour vélos, un espace pour les 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

Dates d'acquisition : Juillet 2016 et décembre 2023



CARTE

Décompte des unités

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

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



BRANTFORD, ONTARIO

120, 126 et 130 St. Paul Avenue

Date d'acquisition : Juillet 2016



CARTE

Décompte des unités

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

Park Manor est un immeuble de taille moyenne de quatre étages comprenant 46 unités et 49 places de stationnement en surface, avec des installations de buanderie sur place. La propriété se trouve à distance de marche de la rivière Grand, de l'hôpital général de Brantford, des restaurants, des écoles et des installations de loisirs, avec un accès facile aux transports publics et à l'autoroute 403.



BRESLAU, ONTARIO

208 Woolwich Street South

Date d'acquisition : Mars 2022



CARTE

Décompte des unités

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

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



BURLINGTON, ONTARIO

1050 Highland Street

Date d'acquisition : Août 2019



CARTE

Décompte des unités

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

Parkland Apartments est un immeuble de deux étages sans ascenseur avec 18 unités et 20 places de stationnement en surface. Les commodités comprennent des installations de buanderie et une gestion sur place. La propriété se trouve dans un quartier calme, adossée à un grand parc avec une aire de jeux pour enfants et des courts de tennis. Elle offre un accès pratique aux transports publics et aux principales autoroutes, ainsi que de nombreuses commodités à proximité, notamment des magasins, des restaurants et des services locaux.



CHATHAM, ONTARIO

75 et 87 Mary Street

Date d'acquisition : Août 2018



CARTE

Décompte des unités

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

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



CHATHAM, ONTARIO

383-385 Wellington Street West

Date d'acquisition : Décembre 2017



CARTE

Décompte des unités

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

Kent Manor se compose d'un bâtiment de quatre étages et d'une maison unifamiliale adjacente, pour un total de 54 unités. Les commodités comprennent 24 espaces de stationnement en surface et des buanderies. La propriété se trouve dans une zone de qualité dominée par des maisons unifamiliales et facilement accessible par les transports en commun. 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.



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 locative de 21 étages comprenant 158 unités et cinq étages de stationnement en plein air, pour un total de 195 places. Les commodités de style condominium comprennent un centre de conditionnement physique, une salle communautaire, un salon sur le toit et une terrasse offrant une vue imprenable 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 nombreux services et commodités, notamment des épiceries, des banques, des restaurants et des magasins de détail.



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 une salle de conditionnement physique, un salon social, un espace de travail partagé, une connexion Wi-Fi gratuite partout, des chargeurs pour véhicules électriques, un espace barbecue extérieur, 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, il se trouve à distance de marche de plusieurs grandes épiceries, banques, pharmacies et de nombreux restaurants à service à table ou rapide.



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 sans ascenseur avec un couloir de liaison en sous-sol, comprenant 29 unités. Les commodités comprennent 42 espaces de stationnement et des buanderies. Cette propriété bénéficie d'un emplacement de choix, avec un accès facile aux autoroutes 6 et 401 et à quelques minutes à pied des transports publics. Les commodités à proximité comprennent un grand centre commercial, des services, des restaurants et l'Université de Guelph.



GUELPH, ONTARIO

8 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 randonnée, des transports publics et de l'Université de Guelph.



HAMILTON, ONTARIO

125 Wellington Street North

Date d'acquisition : Mars 2021



CARTE

Décompte des unités

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
5	247	73	38	1	364

Wellington Place se compose de deux bâtiments reliés, de 19 et 6 étages respectivement, occupant presque tout un pâté de maisons, avec 364 unités et un stationnement souterrain. Les commodités comprennent un centre de remise en forme, une salle communautaire et une buanderie avec accès à Internet sans fil. 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 du Centre de soins de santé St-Joseph. Les transports en commun, GO Transit, les magasins, les restaurants et les parcs sont tous à quelques pas.



KINGSTON, ONTARIO

252 et 268 Conacher Drive

Date d'acquisition : Septembre 2018



CARTE

Décompte des unités

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
0	6	18	0	0	24

Riverstone Place et Millstone Place sont deux immeubles de deux étages et demi sans ascenseur avec un total de 24 unités. Les commodités comprennent 25 espaces de stationnement en surface et des buanderies. Cette propriété est située à proximité des transports publics, d'un hôpital, d'une caserne de pompiers, d'un poste de police, de magasins, de services, de restaurants, de l'Université Queen's et de l'autoroute 401.



KINGSTON, ONTARIO

760/780 Division Street et 2 Kirkpatrick Street

Date d'acquisition : Mars 2018



CARTE

Décompte des unités

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
0	24	48	40	0	112

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



KINGSTON, ONTARIO

1379 Princess Street

Date d'acquisition : Mai 2018



CARTE

Décompte des unités

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
1	18	13	0	2	34

Le Lucerne est un bâtiment de trois étages et demi avec des locaux commerciaux au rez-de-chaussée. Il comprend 34 unités, 40 places de stationnement en surface, un ascenseur et des installations de buanderie. La propriété est située à quelques minutes de l'Université Queen's, du Collège St. Lawrence, du fleuve Saint-Laurent, d'un hôpital, d'une caserne de pompiers, d'un poste de police, de magasins et de restaurants. Il y a un accès facile au réseau de transport public et à l'autoroute 401.



KITCHENER, ONTARIO

100-170 Old Carriage Drive

Date d'acquisition : Avril 2021



CARTE

Décompte des unités

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

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



LONDON, ONTARIO

1355 Commissioners Road West

Date d'acquisition : Mai 2019



CARTE

Décompte des unités

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

Village West Apartments est un immeuble de cinq étages comprenant 52 unités et un stationnement extérieur. Les commodités de cet immeuble de style condominium comprennent un grand hall d'entrée bien aménagé, une salle communautaire 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



CARTE

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 unités et un stationnement souterrain. Les commodités comprennent une salle de conditionnement physique, une salle communautaire, 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 municipaux, à des sentiers de promenade, à des pistes cyclables et à la rivière Thames.



LONDON, ONTARIO

470 Scenic Drive

Date d'acquisition : Octobre 2023



CARTE

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

Scenic Tower est un immeuble de taille moyenne comprenant neuf étages, 115 unités, 100 places de stationnement extérieur et 48 places de stationnement souterrain. Les commodités comprennent une salle communautaire, 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 randonnée et des pistes cyclables. Elle offre un accès facile aux transports en commun et à l'autoroute 401.



MARKHAM, ONTARIO

65 Times Avenue

Date d'acquisition : Mars 2019



CARTE

Décompte des unités

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

Le Foresite est un immeuble de cinq étages comprenant 64 unités. Les commodités comprennent 20 places de stationnement en surface et 44 places de stationnement souterrain, des installations de buanderie dans les appartements et un service d'ascenseurs. L'immeuble bénéficie d'une situation privilégiée, à proximité des transports en commun, à quelques minutes seulement des magasins, des restaurants et des commodités, avec un accès facile à l'autoroute 407, à l'autoroute 404 et à l'autoroute 7.



MISSISSAUGA, ONTARIO

65 et 75 Paisley Boulevard West

Date d'acquisition : Décembre 2019



CARTE

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 & 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, des installations de 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 quelques minutes seulement des magasins, des restaurants et des commodités, y compris un grand hôpital. Elle offre également un accès facile à l'autoroute 403, à la QEW, aux transports en commun et à une station GO.



Concept d'artiste

OTTAWA, ONTARIO

Riverain District

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 de la ville les logements dont elle a tant besoin. S'étendant sur quatre acres à proximité de la rivière Rideau et du chemin de Montréal, le projet offrira plus de 1 000 unités résidentielles et 20 000 pieds carrés d'espace commercial.

Le développement de la Maison Riverain progresse bien, la première des trois tours ayant été achevée. La deuxième phase du projet est en cours et l'approbation du plan d'implantation est prévue pour mars 2024. Des étapes importantes ont été franchies et le projet est en bonne voie pour accueillir les premiers résidents d'ici à la mi-2025.



SHERWOOD PARK, ALBERTA

200 Edgar Lane

Date d'acquisition : Septembre 2022



CARTE

Décompte des unités

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

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



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 unités. Les commodités comprennent 100 espaces de stationnement en surface et des buanderies dans chaque immeuble. La propriété se trouve à quelques minutes du centre-ville historique de Stratford, de la rivière Avon et du lac Victoria. Il y a un accès facile au réseau de transport public et aux magasins, en plus d'être à seulement 30 minutes de route de Kitchener et de Waterloo.



TORONTO, ONTARIO

12 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 en rangée sont dotées 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 distance de marche des épiceries et des magasins de détail, des écoles et des parcs, avec une excellente accessibilité aux transports en commun et l'autoroute 401 à quelques minutes seulement.



TORONTO, ONTARIO

2303 Eglinton Avenue East

Date d'acquisition : Décembre 2022



Décompte des unités

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

Ravine Park Apartments compte sept étages, 169 unités 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 divers restaurants, divertissements et services de style de vie. Elle est également très bien desservie par les transports en commun, avec une station de métro et une station 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 des installations de buanderie sur place. Les résidents de ce quartier éclectique d'Eglinton West à Toronto sont à quelques pas de la ligne Eglinton Crosstown, des restaurants, des parcs, des sentiers, des magasins et d'autres commodités.



TORONTO, ONTARIO

223 Woodbine Avenue

Date d'acquisition : Mars 2020

Décompte des unités

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



CARTE

Beach Park Apartments est un immeuble de trois étages et demi comprenant 48 unités, 51 places de stationnement en surface et des installations de 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



CARTE

Le Beach Suites est un immeuble de quatre étages comprenant 38 unités, 27 places de stationnement en surface et des installations de buanderie dans le quartier branché de Beaches à Toronto. L'immeuble est situé dans un endroit privilégié, à proximité des transports en commun pour le centre-ville de Toronto et de plusieurs parcs, de la promenade du bord du lac, des magasins, des commodités et du parc Beaches en bordure du lac Ontario.





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. Pour la liste complète des risques, consultez la NOTICE D'OFFRE.





ÉQUIPE DE HAUTE DIRECTION



Jason Roque
Président-directeur
général



Helen Hurlbut
Directrice
des finances



Greg Placidi
Directeur en investissement
et gestionnaire de
portefeuille



Don Cant
Avocat général et
chef de la conformité



Bill Flinders
Directeur de
la technologie



Aaron Pittman
Vice-président principal,
directeur des placements
institutionnels canadiens



Kathy Gjamovska
Vice-présidente,
marketing et
communications



Paul Holowaty
Vice-président, opérations
de biens immobiliers
générateurs de revenus



Ryan Donkers
Vice-président,
placements



Martha Varinsky
Vice-présidente,
ressources humaines
et culture



Michael Kowalczyk
Vice-président, financement
des investissements et
gestion d'actifs



Sheetal Chetan
Vice-présidente,
finances et trésorerie
de l'entreprise



Alan Dillabough
Vice-président,
développement



Kim Kopyl
Vice-présidente,
ventes et marketing,
Equiton Developments



Les Siddall
Vice-président,
construction



Jean Zhou
Vice-présidente,
financement de la
construction

Fiducie de revenu résidentiel Equiton Membres indépendants du conseil d'administration



David Hamilton



Aida Tammer



Scot Caithness



Grant Thornton

États financiers consolidés

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Pour les exercices clos les 31 décembre 2023
et 2022

Table des matières

	Page
Rapport de l'auditeur indépendant	52
États consolidés de la situation financière	54
États consolidés du résultat net et du résultat global	55
États consolidés de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	56
Tableaux consolidés des flux de trésorerie	57
Notes	58

Rapport de l'auditeur indépendant

Grant Thornton LLP
11th Floor
200 King Street West, Box 11
Toronto, ON
M5H 3T4

T +1 416 366 0100
F +1 416 360 4949

Aux fiduciaires de
Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de Fiducie de revenu résidentiel Equiton (la « fiducie »), qui comprennent les états consolidés de la situation financière aux 31 décembre 2023 et 2022, et les états consolidés du résultat net et du résultat global, les états consolidés de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts et les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022, ainsi que les notes annexes, y compris les informations significatives sur les méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers consolidés ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de Fiducie de revenu résidentiel Equiton aux 31 décembre 2023 et 2022, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés » du présent rapport. Nous sommes indépendants de la fiducie conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers consolidés au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers consolidés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers consolidés conformément aux IFRS, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers consolidés, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de la fiducie à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider la fiducie ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de la fiducie.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la fiducie;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la fiducie à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la fiducie à cesser son exploitation;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.



Comptables professionnels agréés
Experts-comptables autorisés

Toronto, Canada
Le 1^{er} mars 2024

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

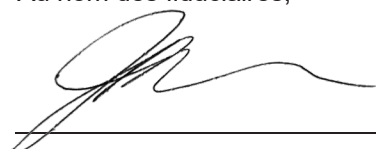
États consolidés de la situation financière

	Note	31 décembre 2023	31 décembre 2022
ACTIF			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	[4]	849 831 240 \$	791 494 826 \$
Immeuble de placement en cours d'aménagement	[5]	80 882 849	43 711 951
		930 714 089	835 206 777
Actifs courants			
Trésorerie		15 893 055	5 016 263
Trésorerie soumise à restrictions	[6]	2 212 198	5 321 088
Dépôts de locataires et autres créances		867 191	858 003
Prêt	[8]	2 136 672	1 547 500
Charges payées d'avance		1 231 975	889 816
Dépôts au titre de terrains		-	300 000
Montants à recevoir de parties liées	[12]	-	4 194 496
		22 341 091	18 127 166
TOTAL DE L'ACTIF		953 055 180 \$	853 333 943 \$
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF			
Passifs non courants			
Emprunts hypothécaires	[9]	356 292 048 \$	337 231 576 \$
		356 292 048	337 231 576
Passifs courants			
Emprunt à la construction	[10]	30 942 767	9 384 375
Emprunt bancaire	[11]	13 435 000	12 050 000
Partie courante des emprunts hypothécaires	[9]	19 987 871	28 412 898
Dettes fournisseurs et charges à payer		13 582 695	12 191 854
Dépôts de locataires et produits différés		4 062 453	3 825 900
Souscriptions de parts détenues en fiducie	[6]	2 212 198	4 452 588
Distributions à payer	[13b]	3 091 133	2 450 881
Montants à payer à des parties liées	[12]	12 984 256	15 890 284
		100 298 373	88 658 780
TOTAL DU PASSIF		456 590 421 \$	425 890 356 \$
Actif net attribuable aux porteurs de parts		496 464 759 \$	427 443 587 \$
TOTAL DE L'ACTIF NET ATTRIBUABLE AUX PORTEURS DE PARTS ET DU PASSIF		953 055 180 \$	853 333 943 \$

Engagement [17]

Événement postérieur à la date de clôture [20]

Au nom des fiduciaires,

 , fiduciaire

 , fiduciaire

Voir les notes.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

États consolidés du résultat net et du résultat global

		Exercices clos les 31 décembre	
	Note	2023	2022
Produits tirés des immeubles		47 344 893 \$	34 637 657 \$
Charges d'exploitation des immeubles			
Charges d'exploitation		(10 251 784)	(12 179 664)
Services publics		(5 198 019)	(3 270 906)
Impôts fonciers		(4 996 330)	(3 896 782)
		(20 446 133)	(19 347 351)
Bénéfice d'exploitation net		26 898 760 \$	15 290 305 \$
Autres produits		723 478	494 496
Coûts de financement		(14 304 433)	(10 124 444)
Frais d'administration		(1 401 220)	(1 088 475)
Frais de gestion des actifs	[14]	(9 655 136)	(7 262 499)
Prime de rendement	[14]	(10 736 966)	(9 800 210)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	[4]	7 023 675	44 894 199
Résultat net		(1 451 842) \$	32 403 372 \$
Résultat global		(1 451 842) \$	32 403 372 \$

Voir les notes.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

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

Exercice clos le 31 décembre 2022	Parts de fiducie [note 13]	Résultats non distribués	Surplus d'apport	Total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts
Au 1 ^{er} janvier 2022	249 559 421 \$	37 389 500 \$	825 183 \$	287 774 104 \$
Émission de parts	140 230 871	–	–	140 230 871
Émission de parts en vertu du RRD	16 239 898	–	–	16 239 898
Rachat de parts	(18 122 959)	–	–	(18 122 959)
Coûts d'émission	(6 507 045)	–	–	(6 507 045)
Résultat net et résultat global	–	32 403 372	–	32 403 372
Distributions	–	(24 574 654)	–	(24 574 654)
Au 31 décembre 2022	381 400 186 \$	45 218 218 \$	825 183 \$	427 443 587 \$

Exercice clos le 31 décembre 2023	Parts de fiducie	Résultats non distribués	Surplus d'apport	Total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts
Au 1 ^{er} janvier 2023	381 400 186 \$	45 218 218 \$	825 183 \$	427 443 587 \$
Émission de parts	143 703 972	–	–	143 703 972
Émission de parts en vertu du RRD	21 249 397	–	–	21 249 397
Rachat de parts	(54 628 818)	–	–	(54 628 818)
Coûts d'émission	(7 430 100)	–	–	(7 430 100)
Résultat net et résultat global	–	(1 451 842)	–	(1 451 842)
Distributions	–	(32 421 437)	–	(32 421 437)
Au 31 décembre 2023	484 294 637 \$	11 344 939 \$	825 183 \$	496 464 759 \$

Voir les notes.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Tableaux consolidés des flux de trésorerie

	Exercices clos les 31 décembre		
	Note	2023	2022
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Résultat net et résultat global		(1 451 842) \$	32 403 372 \$
Ajouter (déduire) les éléments sans effet sur la trésorerie :			
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement		(7 023 675)	(44 894 199)
Amortissement des frais de financement différés		1 357 056	1 197 369
Variation des éléments sans effet sur la trésorerie liés aux activités d'exploitation	[16]	10 124 323	20 138 142
Trésorerie liée aux activités d'exploitation		3 005 862 \$	8 844 684 \$
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Produit de l'émission de parts		133 903 774	132 749 681
Rachat de parts		(54 628 818)	(18 122 959)
Distribution aux porteurs de parts		(10 531 788)	(7 434 781)
Paiement des coûts d'émission		(7 430 100)	(6 507 045)
Produit tiré de l'emprunt		1 385 000	12 050 000
Paiement des frais de financement différés		(1 357 056)	(4 202 973)
Retenue de garantie pour les intérêts		29 227	350 741
Remboursement d'emprunts hypothécaires		10 606 218	(5 488 444)
Produits tirés d'emprunts hypothécaires		-	82 704 548
Produits tirés de l'emprunt à la construction		21 558 392	-
Trésorerie liée aux activités de financement		93 534 849 \$	186 098 768 \$
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Améliorations aux bâtiments		(17 221 499)	(6 578 901)
Produits tirés de l'émission d'un prêt		(589 172)	(1 547 500)
Dépôts au titre de terrains		300 000	3 200 000
Acquisition d'immeubles de placement		(34 091 240)	(182 641 588)
Placement dans un immeuble de placement en cours d'aménagement		(37 170 898)	(43 711 951)
Trésorerie liée aux activités d'investissement		(88 772 809) \$	(231 279 940) \$
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie		7 767 902	(36 336 488)
Trésorerie à l'ouverture		10 337 351	46 673 839
Trésorerie à la clôture		18 105 253 \$	10 337 351 \$

Voir les notes.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2023 et 2022

1. Nature des activités

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

2. Renseignements généraux et déclaration de conformité avec les IFRS

Les états financiers consolidés de la fiducie ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« 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 l'exercice clos le 31 décembre 2023 ont été approuvés et leur publication a été autorisée par la fiducie le 1^{er} mars 2024.

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'entente. Une coentreprise est un partenariat dans lequel la fiducie n'a des droits qu'à l'égard de l'actif net visé par le contrat.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2023 et 2022

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 évalués 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 accrédité par l'Institut canadien des évaluateurs au moyen de techniques d'évaluation, notamment les méthodes d'évaluation fondée sur la capitalisation directe du résultat et des flux de trésorerie actualisés.

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 du résultat 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

31 décembre 2023 et 2022

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 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 des locataires

Les dépôts des locataires sont comptabilisés initialement à la juste valeur de la trésorerie reçue et ultérieurement évalués au coût amorti. La fiducie obtient des dépôts des locataires à titre de garantie qu'ils rendront les locaux loués à la fin de la durée du contrat de location dans un bon état établi ou qu'ils verseront des paiements au titre de la location spécifiés dans les conditions du contrat de location.

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

31 décembre 2023 et 2022

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.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2023 et 2022

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Instruments financiers et justes valeurs (suite)

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.

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, du montant à payer à une partie liée, des souscriptions de parts détenues en fiducie, des dettes fournisseurs et charges à payer, de l'emprunt bancaire, des produits différés et des distributions à payer.

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

iii) Coûts de transaction

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

iv) Juste valeur

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

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

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

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2023 et 2022

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Instruments financiers et justes valeurs (suite)

iv) Juste valeur (suite)

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

Juste valeur des actifs et des passifs financiers

La juste valeur de la trésorerie, de la trésorerie soumise à restrictions, des dépôts des locataires et autres créances, des montants à payer à des parties liées ou à recevoir de parties liées, des dettes, 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 aux 31 décembre 2023 et 2022 pour des dettes assorties de conditions similaires.

	Au 31 décembre 2023		
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs :			
Immeubles de placement	Niveau 3	849 831 240 \$	849 831 240 \$
Prêt	Niveau 2	2 136 672 \$	2 136 672 \$
Passifs :			
Emprunts hypothécaires	Niveau 2	385 774 998 \$	337 566 925 \$
	Au 31 décembre 2022		
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs :			
Immeubles de placement	Niveau 3	791 494 826 \$	791 494 826 \$
Prêt	Niveau 2	1 547 500 \$	1 547 500 \$
Passifs :			
Emprunts hypothécaires	Niveau 2	375 309 185 \$	326 015 349 \$

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2023 et 2022

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 comme des actifs nets attribuables aux porteurs de parts conformément aux dispositions d'IAS 32.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2023 et 2022

3. Résumé des méthodes comptables significatives (suite)

Nouvelles normes adoptées

Les prises de position comptables suivantes, qui sont entrées en vigueur et ont été adoptées le 1^{er} janvier 2023, n'ont pas d'incidence importante sur les résultats financiers ou la situation financière de la société :

- IFRS 17 *Contrats d'assurance*
 - Informations à fournir sur les méthodes comptables (modifications d'IAS 1)
 - Définition des estimations comptables (modifications d'IAS 8)
-

4. Immeubles de placement

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

Solde au 1^{er} janvier 2022	493 180 000 \$
Achat d'immeubles de placement	246 841 726
Améliorations aux immeubles de placement	6 578 901
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	<u>44 894 199</u>
Solde au 31 décembre 2022	791 494 826 \$
Achat d'immeubles de placement	34 091 240
Améliorations aux immeubles de placement	17 221 499
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	<u>7 023 675</u>
Solde au 31 décembre 2023	<u>849 831 240 \$</u>

Le 19 octobre 2023, la société en commandite a acquis un immeuble de placement situé au 470 Scenic Drive, à London, en Ontario pour un coût de 22 350 580 \$.

Le 19 décembre 2023, la société en commandite a acquis un immeuble de placement situé au 23 Lynnwood Drive, à Brantford, en Ontario, pour un coût de 11 740 660 \$.

Tous les immeubles de placement que la société en commandite détenait au 1^{er} janvier 2023 ont été évalués au 31 décembre 2023 par des évaluateurs indépendants et accrédités possédant des qualifications professionnelles reconnues et pertinentes et une expérience récente dans l'emplacement des immeubles productifs de revenus évalués.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2023 et 2022

4. Immeubles de placement (suite)

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

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 du résultat et une approche par comparaison directe.

30-31 Campbell Court, à Stratford	19 100 000 \$	19 900 000 \$
19 Lynnwood Drive, à Brantford	13 300 000	14 300 000
120, 126 et 130 St Paul Avenue, à Brantford	9 790 000	8 810 000
383-385 Wellington Street et 49 Lacroix Street, à Chatham	9 110 000	8 640 000
780 Division Street, à Kingston	25 750 000	22 850 000
1379 Princess Street, à Kingston	6 800 000	6 560 000
75 et 87 Mary Street, à Chatham	10 600 000	10 100 000
252 et 268 Conacher Drive, à Kingston	4 100 000	3 900 000
1355 Commissioners Road West, à London	20 000 000	19 400 000
65 Times Avenue, à Markham	29 300 000	30 200 000
1050 Highland Street, à Burlington	6 190 000	6 530 000
5 et 7 Wilsonview Avenue, à Guelph	9 900 000	10 800 000
65 et 75 Paisley Boulevard West, à Mississauga	61 700 000	60 300 000
223 Woodbine Avenue, à Toronto	23 300 000	25 400 000
8-16 Wilsonview Avenue, à Guelph	40 100 000	38 500 000
650 Woodbine Avenue, à Toronto	15 100 000	15 700 000
787 Vaughan Road, à Toronto	13 600 000	12 700 000
100-170 Old Carriage Drive, à Kitchener	82 400 000	77 700 000
125 Wellington Street North et 50 Cathcart Street, à Hamilton	91 400 000	80 000 000
12-14 Auburndale Court, à Etobicoke	26 000 000	27 000 000
433 King Street, à London	39 100 000	41 000 000
98 Farley Drive, à Guelph,	45 800 000	43 061 524
208 Woolwich Street South, à Breslau	36 800 000	37 322 830
78 Braemar Drive, à Brampton	64 800 000	65 484 521
200 Edgar Lane, à Sherwood Park	29 000 000	28 288 499
10001 Bellamy Hill, à Edmonton	29 600 000	24 225 965
2303 Eglinton Ave East, à Toronto	53 100 000	52 821 487
470 Scenic Drive, à London	22 350 580	—
23 Lynnwood Drive, à Brantford	11 740 660	—
	849 831 240 \$	791 494 826 \$

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2023 et 2022

4. Immeubles de placement (suite)

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

Les valeurs sont plus sensibles aux variations des taux de capitalisation et à la variabilité des flux de trésorerie. Si le taux de capitalisation devait augmenter de 25 points de base (« pdb »), la valeur des immeubles de placement diminuerait de 48 684 969 \$ (diminution de 55 795 139 \$ au 31 décembre 2022). Si le taux de capitalisation devait diminuer de 25 pdb, la valeur des immeubles de placement augmenterait de 55 091 603 \$ (augmentation de 50 966 598 \$ au 31 décembre 2022). Les taux de capitalisation utilisés sont les suivants :

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
30-31 Campbell Court, à Stratford	5,26 %	5,00 %
19 Lynnwood Drive, à Brantford	5,00 %	4,75 %
120, 126 et 130 St Paul Avenue, à Brantford	5,00 %	4,75 %
383-385 Wellington Street et 49 Lacroix Street, à Chatham	5,25 %	5,00 %
780 Division Street, à Kingston	4,60 %	4,40 %
1379 Princess Street, à Kingston	4,58 %	4,30 %
75 et 87 Mary Street, à Chatham	5,23 %	5,00 %
252 et 268 Conacher Drive, à Kingston	4,78 %	4,50 %
1355 Commissioners Road West, à London	4,15 %	3,90 %
65 Times Avenue, à Markham	3,75 %	3,50 %
1050 Highland Street, à Burlington	4,15 %	3,90 %
5 et 7 Wilsonview Avenue, à Guelph	4,50 %	4,00 %
65 et 75 Paisley Boulevard West, à Mississauga	3,25 %	2,75 %
223 Woodbine Avenue, à Toronto	3,36 %	3,00 %
8-16 Wilsonview Avenue, à Guelph	4,25 %	4,00 %
650 Woodbine Avenue, à Toronto	3,49 %	3,25 %
787 Vaughan Road, à Toronto	3,74 %	3,25 %
100-170 Old Carriage Drive, à Kitchener	4,25 %	4,00 %
125 Wellington Street North et 50 Cathcart Street, à Hamilton	4,36 %	4,25 %
12-14 Auburndale Court, à Etobicoke	3,51 %	3,00 %
433 King Street, à London	4,35 %	3,65 %
98 Farley Drive, à Guelph,	4,40 %	3,89 %
208 Woolwich Street South, à Breslau	4,25 %	3,74 %
78 Braemar Drive, à Brampton	3,50 %	3,01 %
200 Edgar Lane, à Sherwood Park	5,50 %	5,61 %
10001 Bellamy Hill, à Edmonton	5,50 %	6,05 %
2303 Eglinton Ave East, à Toronto	3,50 %	3,09 %
470 Scenic Drive, à London	4,50 %	s.o.
23 Lynnwood Drive, à Brantford	4,65 %	s.o.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2023 et 2022

5. Immeuble de placement en cours d'aménagement

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier	43 711 951	–
Acquisition d'un immeuble de placement en cours d'aménagement	– \$	30 000 000 \$
Dépenses liées à l'immeuble de placement en cours d'aménagement	37 170 898	13 711 951
Solde au 31 décembre	80 882 849 \$	43 711 951 \$

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

6. Trésorerie soumise à restrictions

Au 31 décembre 2023, la trésorerie soumise à restrictions s'élevait à 2 212 198 \$ (5 321 088 \$ en 2022). La trésorerie soumise à restrictions de 2 212 198 \$ 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. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, Riverain avait un dépôt en fiducie de 1 158 000 \$ auprès de la Ville d'Ottawa, qui représentait les coûts estimés de Riverain pour les terrains publics et privés. La part de la fiducie dans ce dépôt s'élevait à 868 500 \$. En 2023, le dépôt en fiducie a été remplacé par la lettre de crédit de 1 158 000 \$ émise par Desjardins, et les fonds ont été restitués le 23 février 2023.

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 accords, requièrent le vote unanime des membres du comité des copropriétaires. La participation du commanditaire est de 75 %.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2023 et 2022

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 :

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Actif		
Trésorerie	661 891 \$	1 531 578 \$
Créances clients	320 816	136 738
Charges payées d'avance	—	185
Immeuble de placement en cours d'aménagement	<u>80 882 849</u>	<u>43 711 951</u>
Total de l'actif	<u>81 865 556 \$</u>	<u>45 380 452 \$</u>
Passif		
Dettes fournisseurs et charges à payer	5 757 010 \$	5 016 747 \$
Emprunts	16 875 000	—
Emprunt à la construction	<u>14 067 767</u>	<u>9 384 375</u>
Total du passif	36 699 777	14 401 122
Capitaux propres des copropriétaires	<u>45 165 779</u>	<u>30 979 330</u>
Total du passif et des capitaux propres des copropriétaires	<u>81 865 556 \$</u>	<u>45 380 452 \$</u>

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

31 décembre 2023 et 2022

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 A Management Inc. pour le montant total du prêt participatif;
- un nantissement en faveur de la société en commandite de toutes les actions émises 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) 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 31 décembre 2023 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 des estimatifs générés par cet actif une incidence négative qui peut être estimée de manière fiable. Aucune provision pour pertes sur prêts n'a été comptabilisée pour l'exercice clos le 31 décembre 2023. La juste valeur du prêt est estimée correspondre approximativement à sa valeur comptable (note 3).

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2023 et 2022

9. Emprunts hypothécaires

Hypothèques	Paiements mensuels mixtes	Taux d'intérêt	Date d'échéance	31 décembre 2023	31 décembre 2022
BMO ¹⁾ - Brantford	33 464	3,91 %	31/07/2026	5 100 379 \$	5 298 308 \$
BMO - Kingston Conacher	7 581	4,60 %	01/10/2028	1 189 601	1 224 960
BMO - Kingston Princess	12 657	3,50 %	01/06/2028	2 148 983	2 224 756
BMO - Chatham Mary	15 042	3,80 %	01/09/2028	2 511 203	2 595 298
BMO - Chatham Mary	2 518	4,35 %	31/08/2028	399 941	412 460
FN ²⁾ - Stratford	20 288	2,73 %	01/09/2026	4 084 774	4 215 416
FN - Chatham	12 168	3,31 %	01/03/2028	2 074 065	2 150 530
PT ³⁾ - Kingston	30 582	2,44 %	01/03/2025	4 944 266	5 188 002
PT - Kingston	5 751	3,24 %	01/03/2028	875 844	915 970
FN - London Commissioner	41 055	3,18 %	01/09/2029	10 452 673	10 612 373
FN - Markham 65 Times	47 339	2,58 %	01/09/2029	12 029 231	12 285 030
FN - Highland	11 137	2,84 %	01/06/2030	2 459 527	2 522 759
FN - 5-7 Wilsonview	24 449	2,74 %	01/06/2030	4 687 692	4 850 945
FN - Paisley	71 999	2,49 %	01/06/2030	18 782 424	19 175 839
FN - Paisley	39 177	6,50 %	01/01/2025	7 217 904	7 330 000
FN - 223 Woodbine	41 878	2,20 %	01/06/2030	11 385 927	11 636 135
FN - 8 & 16 Wilsonview	79 227	2,17 %	01/06/2030	19 258 655	19 787 138
FN - 650 Woodbine	30 073	2,00 %	01/03/2031	7 549 269	7 757 532
FN - 787 Vaughan	24 063	2,00 %	01/03/2031	6 040 458	6 207 102
FN - 100 Old Carriage	154 157	2,43 %	01/12/2031	41 752 845	42 582 330
FN - 125 Wellington	53 282	2,86 %	01/12/2025	12 066 680	12 358 482
FN - 125 Wellington (Emprunt 2)	100 727	2,53 %	01/12/2031	24 071 447	24 666 210
FN - 433 King Street	41 818	2,87 %	01/01/2025	17 485 000	17 485 000
FN - 433 King Street	14 147	6,75 %	01/01/2025	2 515 000	2 515 000
FN - 12 & 14 Auburndale	46 285	2,83 %	01/12/2031	12 971 132	13 158 744
PC ⁴⁾ - 208 Woolwich	76 130	2,13 %	01/08/2031	23 442 652	23 448 619
FN - 98 Farley	95 276	2,83 %	01/12/2031	26 446 235	26 787 063
CIC ⁵⁾ - 200 Edgar Lane	82 752	3,53 %	01/09/2032	17 597 275	17 851 580
FN - 78 Braemar Drive	124 893	3,92 %	01/09/2032	29 980 304	30 306 368
FN - 10001 Bellamy	69 615	4,38 %	01/06/2033	15 706 416	15 844 236
FN - 2303 Eglinton Avenue East (crédit-relais)		Taux préférentiel + 2,00 %	01/05/2023	–	21 915 000
FN - 2303 Eglinton Avenue East	97 393	4,20 %	01/05/2023	22 558 228	–
SC ⁶⁾ - 470 Scenic Drive	45 422	4,25 %	12/06/2024	12 825 000	–
PT - 23 Lynnwood Drive	15 871	2,28 %	01/10/2029	3 163 968	–
				385 774 998 \$	375 309 185 \$
				(9 495 079)	(9 635 484)
				–	(29 227)
				376 279 919 \$	365 644 474 \$
				(19 987 871)	(28 412 898)
				356 292 048	337 231 576

1) Banque de Montréal

2) First National Financial LP

3) People's Trust

4) Peakhill Capital Inc.

5) Canada ICI Capital Corporation

6) (SC) Scenic Place Inc.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2023 et 2022

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 :

2024	19 987 871 \$
2025	50 214 330
2026	14 981 852
2027	6 669 308
2028	14 242 727
Par la suite	<u>284 072 498</u>
	<u>390 168 586 \$</u>

- (i) Des clauses restrictives de nature financière et non financière existent pour les facilités de la Banque de Montréal et elles étaient toutes respectées au 31 décembre 2023.
- (ii) La première hypothèque auprès de People's Trust a été contractée à l'achat de l'immeuble situé au 780 Division Street, à Kingston, en Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été établie à un escompte de 205 372 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
- (iii) La deuxième hypothèque auprès de First National est un emprunt dont seuls les intérêts sont exigibles.
- (iv) 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 134 581 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
- (v) 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 660 053 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
- (vi) 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 274 766 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
- (vii) 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 3 516 420 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
- (viii) 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 553 911 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
- (ix) 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 cours de l'exercice, comme il est précisé aux points (ii) à (viii) ci-dessus. Au 31 décembre 2023, ces ajustements de juste valeur s'établissaient à 4 393 588 \$.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2023 et 2022

10. Emprunt à la construction

Facilité d'emprunt foncier

Riverain a conclu un accord de facilité d'emprunt foncier de 12 512 500 \$ (l'« emprunt foncier ») avec la Caisse Populaire Rideau-Vision d'Ottawa Inc. (« Desjardins ») en vue de financer l'acquisition du terrain situé à Ottawa. L'emprunt portait intérêt à un taux fixe de 3,69 % pour les 18 premiers mois du terme et a été converti en un emprunt à taux variable basé sur le taux d'intérêt préférentiel majoré de cinquante points de base (0,50 %) pour les six mois restants du terme de 24 mois, les intérêts étant payables mensuellement. L'emprunt, qui devait arriver à échéance le 1^{er} février 2022, a été prorogé pour une période supplémentaire de 12 mois et est arrivé à échéance le 1^{er} février 2023.

Le 19 janvier 2023, Riverain a conclu avec Desjardins un accord de facilité d'emprunt foncier de 26 000 000 \$ en vue de refinancer le terrain situé à Ottawa. L'emprunt foncier initial de 12 512 500 \$ a été remboursé lors de l'émission du produit. Desjardins a conservé une retenue de 2 000 000 \$ sur la facilité d'emprunt foncier, qui est associée à l'achèvement de travaux liés à des mesures environnementales correctives. Le taux d'intérêt est fixe pour une durée de 18 mois et correspond au coût des fonds pour le prêteur, majoré de 150 points de base. L'emprunt foncier arrive à échéance le 1^{er} août 2024.

Le 16 octobre 2023, Riverain a conclu avec Desjardins un nouvel accord de facilité d'emprunt foncier de 22 500 000 \$ 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 24 000 000 \$ 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. L'emprunt foncier de 22 500 \$ arrive à échéance le 1^{er} novembre 2024. Au 31 décembre 2023, l'encours s'élevait à 22 500 \$ (12 513 \$ au 31 décembre 2022). L'autre copropriétaire et la société en commandite ont fourni une garantie solidaire et un report de créance pour le montant total de l'emprunt de 22 500 000 \$, 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 88 254 000 \$ en vue de financer la construction de la première phase. La facilité d'emprunt à la construction consiste en un emprunt à taux variable fondé sur le taux d'intérêt préférentiel majoré de 50 points de base (0,50 %). Les intérêts courus sont exigibles le premier jour du mois. La facilité d'emprunt à la construction arrive à échéance le 1^{er} novembre 2026. Parallèlement à la facilité d'emprunt à la construction, Riverain 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 montant maximum autorisé pour les deux facilités, prises ensemble, est de 88 254 000 \$.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2023 et 2022

10. Emprunt à la construction (suite)

Facilité d'emprunt à la construction (suite)

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. Au 31 décembre 2023, l'encours s'élevait à 18 757 420 \$ (néant en 2022). De ce montant, la société en commandite 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. 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.

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 500 000 \$, qui ne peut être utilisée que pour financer les coûts liés aux organismes municipaux et aux services publics dans le cadre de l'aménagement. Les lettres de crédit ont une durée d'un an et sont soumises à des frais annuels de 1 % lors de leur émission. La facilité de lettres de crédit a par la suite été prolongée de 12 mois, soit jusqu'au 1^{er} février 2023. Le 19 janvier 2023, le montant maximal accordé en vertu de l'accord relatif à la facilité de lettres de crédit a été porté à 2 000 000 \$ dans le cadre du refinancement de l'emprunt foncier. Puis, le 16 octobre 2023, ce montant a été porté à 3 000 000 \$ 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. 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.

11. Emprunt bancaire

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

La facilité porte intérêt comme suit :

- Emprunts au taux préférentiel : taux préférentiel majoré de 1,00 % par année
- Acceptations bancaires : commission d'attente de 2,00 % par année

Une commission d'engagement de 0,25 % par an est payable sur la partie non utilisée de la facilité. La commission d'engagement est payable le troisième jour ouvrable suivant le dernier jour ouvrable des mois de mars, juin, septembre et décembre.

La facilité renferme des clauses restrictives de nature financière et non financière, qui étaient toutes respectées au 31 décembre 2023.

Au 31 décembre 2023, la société en commandite avait prélevé un montant de 13 435 000 \$ sur la facilité.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2023 et 2022

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 6 942 379 \$ (6 507 045 \$ au 31 décembre 2022) auprès du placeur pour compte relativement à l'émission des parts de la fiducie, frais qui sont inscrits dans les coûts d'émission dans les états des variations de l'actif net attribuable aux porteurs de parts.

b) À recevoir de parties liées

	<u>31 décembre 2023</u>	<u>31 décembre 2022</u>
À recevoir d'Equiton Partners Inc.	– \$	4 174 757 \$
À recevoir de Sandstones Condo Trust	–	526
À recevoir d'Equiton Real Estate Income and Development Fund LP	–	480
À recevoir de Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton	–	18 733
	<u>– \$</u>	<u>4 194 496 \$</u>

Equiton Capital Inc., Sandstones Condo Trust, Equiton Real Estate Income and Development Fund LP et Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton sont sous gestion commune avec la fiducie.

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

c) À payer à des parties liées

	<u>31 décembre 2023</u>	<u>31 décembre 2022</u>
À payer à Equiton Residential Income GP Inc. (commandité d'Equiton Residential Income Limited Partnership)	10 713 303 \$	15 624 065 \$
À payer à Equiton Partners Inc.	2 050 168	–
À payer à Equiton Capital Inc.	220 785	266 219
	<u>12 984 256 \$</u>	<u>15 890 284 \$</u>

Equiton Residential Income GP Inc. est sous gestion commune avec la fiducie.

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2023 et 2022

13. Actif net attribuable aux porteurs de parts

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

i) Parts de fiducie de catégorie A

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

ii) Parts de fiducie de catégorie B

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

iii) Parts de fiducie de catégorie C

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

iv) Parts de fiducie de catégorie F

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

v) Parts de fiducie de catégorie I

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

a) Parts en circulation

Parts de fiducie de catégorie A	Nombre	Montant
Solde au 1^{er} janvier 2022	10 355 447	101 494 205 \$
Émission de parts	3 544 586	40 775 922
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	493 257	5 551 075
Rachat de parts	(465 125)	(5 320 375)
Coûts d'émission	—	(1 892 100)
Solde au 31 décembre 2022	13 928 165	140 608 727 \$
Émission de parts	4 142 966	49 840 759
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	663 031	7 818 340
Rachat de parts	(739 252)	(8 840 659)
Transfert de parts de la catégorie A à la catégorie IS1	(132 893)	(1 625 676)
Coûts d'émission	—	(2 576 977)
Solde au 31 décembre 2023	17 862 017	185 224 514 \$

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2023 et 2022

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

a) Parts en circulation (suite)

	Nombre	Montant
Parts de fiducie de catégorie B		
Solde au 1^{er} janvier 2022	–	– \$
Nouvelles parts émises	188 461	2 101 785
Parts rachetées	–	–
Solde au 31 décembre 2023	188 461	2 101 785 \$
Émission de parts	572 660	6 892 011
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	21 351	252 805
Rachat de parts	(17 094)	(204 274)
Coûts d'émission	–	(356 346)
Solde au 31 décembre 2023	765 378	8 685 981 \$
Parts de fiducie de catégorie C		
Solde au 1^{er} janvier 2022	–	– \$
Nouvelles parts émises	467 396	5 212 377
Parts rachetées	–	–
Solde au 31 décembre 2022	467 396	5 212 377 \$
Émission de parts	872 071	10 411 108
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	34 732	410 768
Rachat de parts	(22 844)	(273 366)
Coûts d'émission	–	(538 298)
Solde au 31 décembre 2023	1 351 355	15 222 589 \$
Parts de fiducie de catégorie F		
Solde au 1^{er} janvier 2022	8 046 833	81 121 066 \$
Émission de parts	3 718 905	42 346 216
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	429 929	4 842 022
Rachat de parts	(764 675)	(8 722 003)
Coûts d'émission	–	(1 964 965)
Solde au 31 décembre 2022	11 430 992	117 622 336 \$
Émission de parts	4 906 511	59 187 329
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	580 442	6 844 748
Rachat de parts	(618 499)	(7 460 621)
Transfert de parts de la catégorie F à la catégorie IS1	(1 528 054)	(18 348 317)
Coûts d'émission	–	(3 060 234)
Solde au 31 décembre 2023	14 771 392	154 785 241 \$

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2023 et 2022

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

a) Parts en circulation (suite)

Parts de fiducie de catégorie I	Nombre	Montant
Solde au 1^{er} janvier 2022	6 595 181	66 944 150 \$
Émission de parts	4 329 073	49 496 640
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	514 077	5 791 513
Rachat de parts	(350 543)	(4 080 581)
Coûts d'émission	–	(2 296 761)
Solde au 31 décembre 2022	11 087 788	115 854 961 \$
Émission de parts	1 438 985	17 372 766
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	503 046	5 922 736
Rachat de parts	(3 177 019)	(37 849 899)
Transfert de parts de la catégorie A à la catégorie IS1	132 893	1 625 676
Transfert de parts de la catégorie F à la catégorie IS1	1 528 054	18 348 317
Coûts d'émission	–	(898 245)
Solde au 31 décembre 2023	11 513 747	120 376 312 \$
Total des parts de catégories A, B, C, F et I au 31 décembre 2023	46 263 889	484 294 637 \$

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 l'exercice, la fiducie a versé des distributions d'un montant de 32 421 437 \$ (24 574 654 \$ en 2022). De ce montant, 21 249 397 \$ ont été réinvestis dans le cadre du RRD, (16 239 898 \$ en 2022).

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 d'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;

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.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2023 et 2022

14. Convention de gestion des actifs (suite)

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.

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.

iv) Prime de rendement

Pendant la durée de la convention de gestion des actifs, le gestionnaire 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 gestionnaire a indiqué que soit il reportera le paiement de ces primes de rendement jusqu'à ce qu'il y ait suffisamment de trésorerie disponible, soit il choisira de recevoir ces primes de rendement sous la forme de parts de la société en commandite.

La convention de gestion des actifs a une durée initiale de cinq ans et est automatiquement renouvelée pour une période supplémentaire de cinq ans à moins d'être résiliée par l'une ou l'autre des parties.

Le gestionnaire a facturé les frais suivants aux termes de la convention de gestion des immeubles et des actifs au cours de l'exercice :

	<u>31 décembre 2023</u>	<u>31 décembre 2022</u>
Frais de gestion des actifs	9 655 136 \$	7 262 499 \$
Frais de transaction	370 075	3 073 600
Frais de financement	344 455	1 701 288
Prime de rendement	10 736 966	9 800 210
Frais de gestion des immeubles	<u>1 872 556</u>	<u>1 408 815</u>
	<u>22 979 188 \$</u>	<u>23 246 412 \$</u>

Les frais de gestion des actifs, les frais de gestion des immeubles et la prime de rendement sont comptabilisés dans l'état du résultat net et du résultat global. Les frais de transaction sont comptabilisés dans les immeubles de placement à l'état de la situation financière. Les frais de financement sont comptabilisés à titre de frais de financement différés dans les emprunts hypothécaires à l'état de la situation financière.

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2023 et 2022

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 :

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Emprunts hypothécaires	385 774 998 \$	375 309 185 \$
Emprunt à la construction	30 942 767	9 384 375
Emprunt bancaire	13 435 000	12 050 000
Trésorerie	(15 893 055)	(5 016 263)
Dette nette	414 259 710	391 727 297
Actif net attribuable aux porteurs de parts	496 464 759	427 443 587
	910 724 469 \$	819 170 884 \$

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

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Dettes et charges à payer	1 390 841 \$	7 857 992 \$
Dépôts des locataires	236 553	1 184 819
Produits différés	-	65 906
Créances liées aux locataires et autres créances	(9 188)	571 892
Charges payées d'avance	(342 159)	2 124 638
Souscriptions de parts détenues en fiducie	(2 240 390)	(2 903 375)
Montants à payer à des/à recevoir de parties liées	11 088 666	11 236 270
	10 124 323 \$	20 138 142 \$

17. Engagement

La société en commandite s'est engagée à payer les coûts des améliorations futures des bâtiments à hauteur de 52 931 \$ (2 938 000 \$ en 2022). Au 31 décembre 2023, la société en commandite a conclu des contrats avec des consultants dans le cadre de son entente conjointe dans Riverain avec son copropriétaire, pour un montant total de 3 947 000 \$, dont une tranche de 1 567 000 \$ représente le coût d'achèvement.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2023 et 2022

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 31 décembre 2023, la fiducie était exposée à un risque lié à la juste valeur des emprunts hypothécaires qui sont principalement financés à des taux d'intérêt fixes, à l'exception d'un emprunt hypothécaire à taux variable qui expose la fiducie à un risque de flux de trésorerie. La juste valeur de marché des emprunts hypothécaires est présentée ci-dessus. L'emprunt à la construction et l'emprunt exposent également la fiducie à un risque de flux de trésorerie étant donné qu'ils portent intérêt à des taux variables.

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

ii) Risque de crédit

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2023 et 2022

18. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

Risques liés aux actifs et aux passifs financiers (suite)

ii) Risque de crédit (suite)

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

La valeur comptable des créances est réduite par l'utilisation d'un compte de correction de valeur et le montant de la perte est comptabilisé à l'état du résultat net et du résultat global dans les autres charges. Lorsque le solde d'une créance est considéré comme irrécouvrable, il est porté en réduction du compte de correction de valeur. Les recouvrements subséquents de montants précédemment radiés sont crédités dans les autres charges à l'état du résultat net et du résultat global. La provision totale prise sur les créances s'élevait à 1 212 154 \$ au 31 décembre 2023 (722 999 \$ en 2022).

L'exposition maximale au risque de crédit de la fiducie aux 31 décembre 2023 et 2022 est représentée par les valeurs comptables respectives des actifs financiers concernés dans l'état de la situation financière.

iii) Risque de liquidité

Le risque de liquidité s'entend du risque que la fiducie éprouve de la difficulté à respecter ses obligations liées aux passifs financiers. L'objectif de la fiducie, en réduisant le risque de liquidité, est de maintenir des niveaux appropriés d'endettement sur ses biens immobiliers. Au 31 décembre 2023, la fiducie détenait une trésorerie de 15 893 055 \$ (5 016 263 \$ en 2022) dont une tranche de 2 212 198 \$ (4 452 588 \$ en 2022) était soumise à restrictions en vue de l'émission future de parts et une tranche de néant (868 500 \$ en 2022) était soumise à restrictions relativement à des dépôts détenus en fiducie auprès d'un tiers relativement à Riverain (note 7). Les emprunts hypothécaires, l'emprunt à la construction et l'emprunt sont assortis de modalités de remboursement décrites aux notes 9, 10 et 11 respectivement.

31 décembre 2023	<u>Sur demande</u>	<u>1 an</u>	<u>De 2 à 5 ans</u>	<u>Plus de 5 ans</u>
Emprunts hypothécaires	– \$	19 987 871 \$	86 108 316 \$	284 072 398 \$
Emprunt à la construction	–	30 942 767	–	–
Emprunt bancaire	–	13 435 000	–	–
Montants à payer à des parties liées	16 779 819	–	–	–
Souscriptions de parts détenues en fiducie	2 212 198	–	–	–
Distributions à payer	–	3 091 133	–	–
Dettes et charges à payer	–	13 616 300	–	–
	<u>18 992 017 \$</u>	<u>81 073 071 \$</u>	<u>86 108 316 \$</u>	<u>284 072 398 \$</u>

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2023 et 2022

18. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

Risques liés aux actifs et aux passifs financiers (suite)

iii) Risque de liquidité (suite)

31 décembre 2022	Sur demande	1 an	De 2 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts hypothécaires	– \$	28 412 898 \$	89 670 682 \$	261 511 745 \$
Emprunt à la construction	–	9 384 375	–	–
Emprunt bancaire	–	12 050 000	–	–
Montants à payer à des parties liées	15 890 284	–	–	–
Souscriptions de parts détenues en fiducie	4 452 588	–	–	–
Distributions à payer	–	2 450 881	–	–
Dettes et charges à payer	–	12 191 854	–	–
	<u>20 342 872 \$</u>	<u>64 490 008 \$</u>	<u>89 670 682 \$</u>	<u>261 511 745 \$</u>

iv) Risque environnemental

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

19. Chiffres comparatifs

Les chiffres comparatifs ont été reclassés pour les rendre conformes à la présentation adoptée pour l'exercice considéré.

20. Événements postérieurs à la date de clôture

Aucun événement important donnant lieu ou ne donnant pas lieu à des ajustements n'est survenu entre la date de clôture et la date d'autorisation de publication.