



# T1 Rapport trimestriel

Fiducie de revenu résidentiel Equiton



# 2026

Sur la couverture :  
125 Wellington Street North,  
Hamilton, Ontario

65 Times Avenue,  
Markham, Ontario

# Table des matières

- 1 Renseignements prospectifs
- 2 Lettre de la direction
- 5 Profil d'entreprise
- 6 Résumé des indicateurs de rendement clés (IRC)
- 7 Mise à jour du développement de la Maison Riverain
- 9 Faits marquants de l'activité au T1 2026
- 10 Indicateurs du portefeuille
- 11 Composition du portefeuille par région
- 12 Rendement du fonds
- 13 Résumé des résultats d'exploitation et des indicateurs de rendement clés
- 16 Résultats opérationnels et financiers
  - 16 Loyers mensuels moyens nets et occupés et taux d'occupation
  - 16 Portefeuille à structure comparable : loyer mensuel moyen net, loyer mensuel moyen occupé et taux d'occupation par région
  - 17 Total des recettes d'exploitation et du revenu net d'exploitation par région – portefeuille total
  - 18 Recettes d'exploitation et revenu net d'exploitation par région – portefeuille à structure comparable
  - 19 Charges d'exploitation
  - 20 Portefeuille des créances
  - 21 Écart par rapport au marché
  - 22 Création de valeur
  - 22 Mesures financières non conformes aux IFRS
- 23 Acquisitions et cessions
- 24 Détails sur les propriétés
- 37 Risques et incertitudes
- 38 États financiers consolidés

98 Farley Drive,  
Guelph, Ontario

# Renseignements prospectifs

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

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





Jason Roque  
Directeur général  
et fondateur

## Lettre de la direction

Au début de 2026, la performance du secteur canadien de l'immobilier multifamilial est demeurée contrastée, alors que les conditions macroéconomiques globales continuaient de remodeler la dynamique du marché locatif à travers le pays. Dans cet environnement, la stratégie d'Equiton a fait preuve de résilience, soutenue par une plateforme opérationnelle solide et verticalement intégrée, ainsi que par un déploiement discipliné des capitaux.

Reflétant sa résilience, la fiducie de revenu résidentiel Equiton (la fiducie) a généré, sur les 12 derniers mois, des rendements totaux de 7,74 % et de 6,69 % pour les porteurs de parts de catégorie F – RRD et de catégorie A – RRD, incluant respectivement des distributions annualisées de 6,68 % et de 5,73 %. Ces distributions demeurent qualifiées de rendement du capital à 100 % et continuent de s'aligner sur le profil historique de distribution de la fiducie, favorisant ainsi des flux de trésorerie fiscalement avantageux pour les porteurs de parts.

Au fil du trimestre, la performance opérationnelle a continué de renforcer la stabilité des flux de trésorerie du portefeuille. Plus de 300 nouveaux baux ont été signés au sein du portefeuille résidentiel au premier trimestre 2026, représentant une augmentation de près de 60 % du volume de locations par rapport à la même période de l'année précédente, tout en maintenant un taux d'occupation à structure comparable d'environ 97 %. Dans un contexte de conditions locatives parmi les plus concurrentielles de ces dernières années, ce niveau d'activité et d'occupation témoigne tant de la demande soutenue sur les marchés de la fiducie que de l'efficacité de son exécution au niveau des actifs.

Ces résultats reflètent également l'intégration de nouvelles capacités en matière de données et d'analyse, renforçant la croissance du résultat d'exploitation, l'efficacité et la prise de décision à l'échelle de l'organisation. Des équipes de terrain jusqu'à la direction, le personnel dispose désormais de nouveaux outils permettant de surveiller en temps réel les conditions concurrentielles du marché, d'améliorer les délais d'intervention sur les ordres de travail et de fluidifier la gestion des locations et des rotations, assurant ainsi une performance constante du portefeuille quelles que soient les conditions du marché.



Helen Hurlbut  
Présidente et directrice  
des finances/cofondatrice

À la Maison Riverain, le projet de développement locatif de la fiducie à Ottawa, le taux de location de la première tour, récemment achevée, a progressé pour atteindre environ 80 % au cours du trimestre; la stabilisation, une étape clé, devrait être atteinte à court terme. La fiducie a également trouvé le premier locataire commercial de la Maison Riverain, dont le bail à long terme contribuera à diversifier les flux de trésorerie et à développer la composante commerciale de l'immeuble, tout en enrichissant les commodités offertes sur place aux résidents.

Maison Riverain a également remporté une distinction majeure de l'industrie. Le projet a été désigné « Développement multifamilial de l'année » par CoStar, témoignant de sa qualité et de son impact sur le quartier Vanier à Ottawa.

La fiducie a continué de capter le potentiel de hausse des loyers latents grâce à la rotation des unités. Au cours du trimestre, une augmentation moyenne des loyers de 5,2 % a été réalisée sur le renouvellement de 205 unités. Cette croissance des loyers évalués à la valeur du marché soutient les bénéfices à court terme ainsi que la création de valeur à long terme.

Les loyers en place ont progressé de 3,4 % en glissement annuel, alors même que la croissance des loyers sur l'ensemble du marché demeurait relativement stable, reflétant la capacité continue de la fiducie à capter la croissance locative grâce au renouvellement naturel des locataires. Au 31 mars 2026, l'écart estimé du portefeuille par rapport aux prix du marché s'établissait à 22,2 %, témoignant d'un potentiel significatif de croissance intrinsèque des loyers.

Les récentes acquisitions, conjuguées à une performance constante du portefeuille stabilisé, ont contribué d'une année sur l'autre de 16,5 % (3 M\$) des revenus et de 15,1 % (1,5 M\$) du revenu net d'exploitation en date de mars 2026. À structure comparable, le chiffre d'affaires s'est élevé à 18,4 millions de dollars et le revenu net d'exploitation à 10,0 millions de dollars, représentant respectivement des hausses de 1,8 % et 2,8 % d'une année sur l'autre.

Tout au long du trimestre, la stratégie de financement de la fiducie est demeurée un pilier central de son cadre d'allocation du capital, soutenant un bilan solide. La fiducie a réalisé trois refinancements hypothécaires au cours du trimestre, générant environ 20,0 millions de dollars de produits nets.

Le ratio dette sur valeur comptable brute a clôturé le trimestre à 56,4 %, et le financement hypothécaire demeure solidement ancré par le recours stratégique de la fiducie aux prêts hypothécaires assurés par la SCHL, lesquels représentent environ 97 % de la dette hypothécaire totale. Ce positionnement permet d'obtenir des coûts d'emprunt plus stables et optimisés ainsi qu'une meilleure visibilité du capital, renforçant ainsi la capacité de la fiducie à saisir les nouvelles opportunités, à mener des activités de développement et à optimiser ses actifs tout au long des cycles de marché.

Au cours du premier trimestre 2026, la direction a continué de faire évoluer les pratiques de gouvernance et de gestion de la liquidité de la fiducie, afin de soutenir la nature à long terme de son portefeuille immobilier résidentiel. Cela inclut la mise en œuvre du Cadre de liquidité aligné sur les actifs, conçu pour harmoniser les opérations de rachat avec le profil de liquidité de la fiducie, tout en continuant d'offrir aux investisseurs un accès à des rachats mensuels, conformément au processus établi par la fiducie.

Le secteur canadien de l'immobilier multifamilial continue de bénéficier de moteurs de la demande à long terme structurellement favorables, maintenant la confiance des investisseurs malgré un contexte opérationnel plus difficile. L'intérêt institutionnel soutenu pour le secteur, conjugué à la réputation de l'immobilier multifamilial en tant que classe d'actifs défensive et axée sur le rendement, continue de renforcer la confiance dans les perspectives à long terme du secteur.

À mesure que l'année se déroule et que les marchés se réajustent, la fiducie est bien positionnée pour saisir de manière sélective des opportunités de croissance, soutenue par son portefeuille équilibré, son approche disciplinée et stratégique du déploiement de capitaux, ainsi que sa plateforme opérationnelle pérenne. Cette fondation est conçue pour offrir performance et valeur à long terme aux porteurs de parts.

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

---

*« À la Maison Riverain, le projet de développement locatif de la fiducie à Ottawa, la progression vers la pleine location de la première tour, récemment achevée, a atteint environ 80 %. »*

---

200-230 Denistoun Street,  
Welland, Ontario



# Profil d'entreprise

Equiton est une société d'investissement immobilier privé fondée sur la conviction que l'immobilier, lorsqu'il est abordé avec discipline, expertise et intégrité, crée une valeur durable pour les investisseurs, les résidents et les communautés que nous servons.

D'un simple immeuble d'appartements à une plateforme pleinement intégrée regroupant plus de 50 propriétés et 250 professionnels, notre croissance est portée depuis plus d'une décennie par une agilité entrepreneuriale – qui nous permet d'agir avec détermination, de saisir les opportunités et de nous adapter aux différents cycles du marché – tandis que notre approche disciplinée et résolue assure une exécution constante et à long terme.

Forts d'une expertise approfondie en matière de leadership et d'un modèle opérationnel pragmatique, nous rendons accessible l'investissement immobilier privé de qualité institutionnelle, avec un engagement sans compromis envers la gouvernance, la transparence et la performance.

Chez Equiton, nous restons plus convaincus que jamais que des communautés bien gérées et des investissements solides vont de pair. Nous définissons le progrès non seulement par la valeur que nous créons pour les investisseurs, mais aussi par l'impact positif sur la vie des résidents qui font de nos propriétés leur foyer, aujourd'hui comme dans les années à venir.

208 Woolwich Street South,  
Breslau, Ontario



# Résumé des indicateurs de rendement clés (IRC)

La fiducie a fait preuve d'une résilience continue au premier trimestre 2026, enregistrant des améliorations sur la majorité de ses IRC tout en favorisant une croissance relative pour les investisseurs.

Les résultats financiers des opérations et la situation financière qui suivent, pour la période de trois mois terminée le 31 mars 2026 et les périodes comparables de l'exercice précédent, doivent être lus conjointement avec les états financiers de la fiducie datés du 12 mai 2026, pour la période de trois mois terminée le 31 mars 2026.

En date du 31 mars	T1 2026	T1 2025
<b>RENDEMENT DU PORTEFEUILLE</b>		
Taux d'occupation du portefeuille total <sup>1</sup>	95,5 %	98,1 %
Taux d'occupation des magasins comparables <sup>2</sup>	96,9 %	98,1 %
Loyer mensuel moyen net <sup>3</sup>	1 723 \$	1 615 \$
Loyer mensuel moyen occupé <sup>3</sup>	1 694 \$	1 596 \$
Loyers de marché mensuels - fin de trimestre	2 070 \$	2 059 \$
Produits d'exploitation	21,1 M\$	18,1 M\$
Revenu net d'exploitation	11,2 M\$	9,7 M\$
Marge du revenu net d'exploitation (%)	53,2 %	53,8 %
<b>ACTIFS SOUS GESTION</b>		
	<b>1 502 M\$</b>	<b>1 299 M\$</b>
Croissance des actifs sous gestion - d'une année sur l'autre	15,6 %	33,1 %
Croissance des revenus opérationnels - d'une année sur l'autre	16,5 %	39,1 %
Croissance du revenu net d'exploitation - d'une année sur l'autre	15,1 %	33,9 %
<b>MESURES FINANCIÈRES<sup>4</sup></b>		
	<b>31 mars 2026</b>	<b>31 décembre 2025</b>
Dette hypothécaire par rapport à la valeur comptable brute <sup>5</sup>	56,5 %	52,4 %
Taux d'intérêt hypothécaire moyen pondéré <sup>5</sup>	3,68 %	3,61 %
Durée moyenne restante pondérée des prêts hypothécaires (années) <sup>5</sup>	7,34	6,97
Couverture du service de la dette (fois) <sup>5</sup>	1,30	1,36
Couverture des intérêts (fois) <sup>5</sup>	1,83	1,95
Écart de revenus par rapport au marché	22,2 %	24,8 %

<sup>1</sup> Unités louées prêtes à être louées au 31 mars 2026 et 2025.

<sup>2</sup> Le taux d'occupation à structure comparable inclut toutes les unités louées et prêtes à la location situées dans des propriétés détenues par la fiducie au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

<sup>3</sup> Montants trimestriels moyens au 31 mars.

<sup>4</sup> Les mesures ne sont pas définies par les normes internationales d'information financière (IFRS), n'ont pas de signification standard et peuvent ne pas être comparables à celles d'autres secteurs ou entreprises.

<sup>5</sup> Exclut la marge de crédit TD et la facilité de construction de la Maison Riverain (Tour 2 et Tour 3); en les incluant, le ratio prêt-valeur s'établit à 58,71 %.



# Mise à jour du développement de la Maison Riverain

280 Montgomery Street, Ottawa, Ontario

## Aperçu du projet

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

## Faits marquants du premier trimestre 2026

- La forte dynamique de location de la Tour 1 s'est poursuivie, atteignant un taux de location d'environ 80 %, la stabilisation étant attendue à court terme.
- Un bail commercial de longue durée a été conclu pour la Tour 1, et des négociations locatives sont en cours pour la majeure partie des espaces restants.
- Les activités de développement de la Tour 2 ont progressé conformément au calendrier de construction, soutenues par l'avancement continu des jalons relatifs à la structure, aux extérieurs et aux intérieurs.
- L'approbation du plan du site de la Tour 3 a été soumise à la Ville d'Ottawa en février 2026, marquant une étape clé pour le projet.



Au premier trimestre 2026, Maison Riverain a été honorée d'un CoStar Impact Award pour l'engagement du projet en faveur de la durabilité, de l'excellence opérationnelle et d'une expérience résidentielle de haute qualité. Il a été reconnu, aux côtés de projets transformant leurs communautés à travers l'Amérique du Nord et le Royaume-Uni, comme le développement multifamilial le plus percutant d'Ottawa. Les progrès continus du projet font avancer le quartier défavorisé de Vanier grâce à son leadership en matière de durabilité, à de solides partenariats communautaires et à un essor économique mesurable.

La commercialisation de la Tour 1 a continué de faire preuve d'une forte dynamique, portant le taux d'occupation à environ 80 % au 31 mars 2026. L'activité locative est demeurée résiliente après la fin du trimestre, avec un total de 248 baux conclus (soit environ 84 %) au 1<sup>er</sup> mai 2026, positionnant ainsi la tour sur la voie d'une stabilisation à court terme et renforçant sa contribution aux flux de trésorerie récurrents. Au cours du trimestre, une nouvelle plateforme numérique de location a été mise en place afin de fluidifier le processus de réservation de visites et de soutenir l'efficacité de la location, tandis que les efforts de stabilisation se poursuivent. Parallèlement, les travaux finaux d'infrastructures municipales et d'aménagement paysager devraient être achevés au début du printemps.

La commercialisation locative de la Tour 1 a progressé de manière significative au cours du trimestre, avec la signature de son premier bail à long terme. Des négociations de bail

sont en cours pour la majeure partie des espaces restants. L'arrivée de locataires commerciaux devrait enrichir l'offre de commodités sur place pour les résidents et renforcer la qualité globale ainsi que le confort de la communauté, tout en contribuant à la diversification des revenus et à la stabilité des flux de trésorerie de la propriété sur le long terme.

La construction de la Tour 2 a progressé, les travaux de structure ayant atteint le 22<sup>e</sup> étage; le couronnement est prévu pour la fin mai ou juin 2026. Des progrès significatifs ont également été réalisés au niveau de l'enveloppe du bâtiment, notamment l'installation des panneaux muraux extérieurs et le début de la pose des fenêtres. Les travaux de construction intérieure se sont poursuivis dans plusieurs zones, notamment la séparation des couloirs des suites et l'ossature du hall d'entrée. La Tour 3 a poursuivi sa progression dans le processus d'obtention des droits et des approbations, étape marquée par le dépôt de la demande d'approbation du plan du site auprès de la Ville en février. Le projet fait actuellement l'objet d'un examen municipal, tandis que les activités de développement de la conception, de planification des unités et de programmation des équipements se poursuivent parallèlement à la préparation des plans d'appel d'offres et de permis pour le stationnement. Le début de la construction est prévu pour fin 2026 ou début 2027.

Les initiatives de location et de marketing stratégique continuent de progresser, à l'appui de la stabilisation en cours de la Tour 1.

Tour 1



Tour 1 - Extérieur



Avancement de la Tour 2



Charpente intérieure de la Tour 2



# Faits marquants de l'activité au T1 2026



● Propriétés existantes

○ Aménagement



**4 325**  
unités de  
portefeuille



**44**  
propriétés



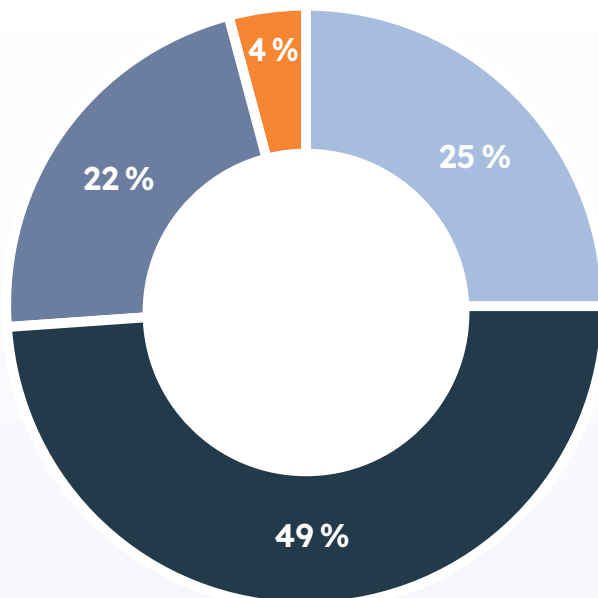
**19**  
communautés

Depuis le premier trimestre 2026, les 294 unités résidentielles de la Tour 1 de Maison Riverain ont été intégrées au nombre d'unités du portefeuille déclaré par la fiducie, reflétant la progression continue de l'actif vers la stabilisation.

# Indicateurs du portefeuille

En date du 31 mars 2026

## Composition du portefeuille par stratégie d'investissement

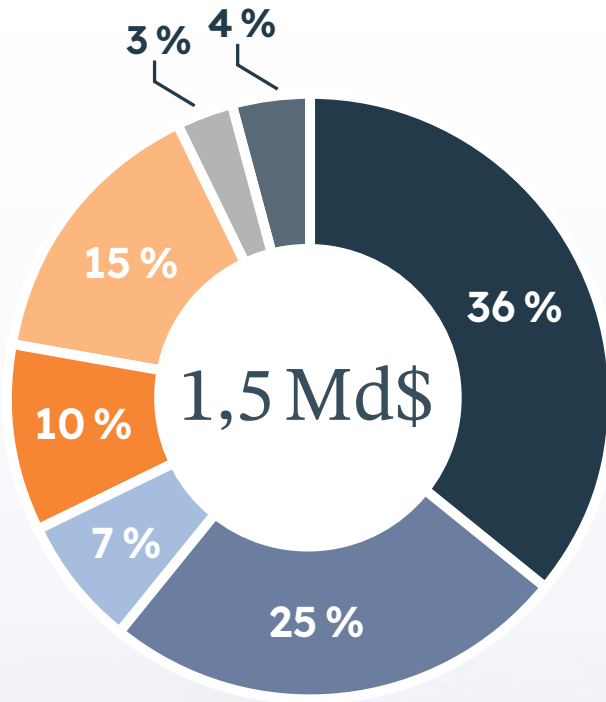


## Ventilation de la stratégie d'investissement du portefeuille

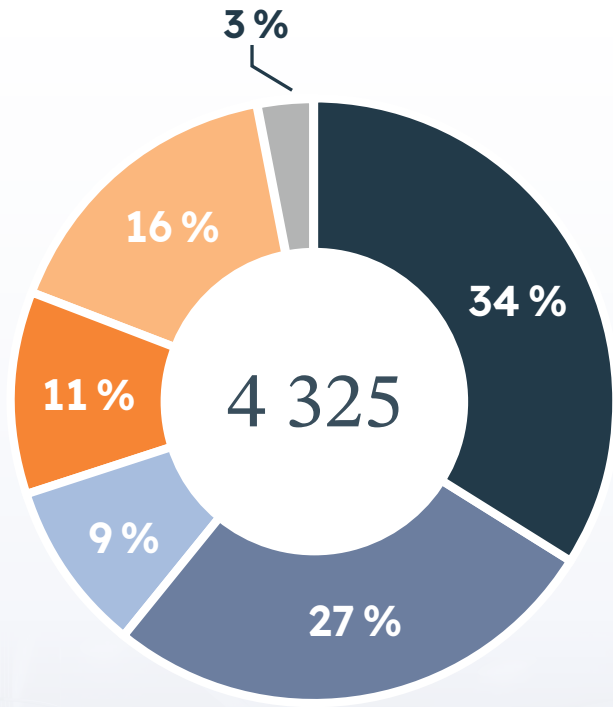
- **De base :**  
Propriétés de haute qualité avec des flux de trésorerie stables, un taux d'occupation élevé et des loyers égaux ou supérieurs à ceux du marché, généralement avec de nombreux équipements, et des besoins minimes en matière de dépenses d'investissement.
- **De base Plus :**  
Propriétés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

# Composition du portefeuille par région

Valeur du portefeuille\*



Unités du portefeuille



Région du Grand Toronto et de Hamilton (RGTH)
  Ouest de l'Ontario
  Sud-Ouest de l'Ontario
  Sud-Est de l'Ontario
  Alberta
  Colombie-Britannique
  Maison Riverain - Tour 2 et Tour 3

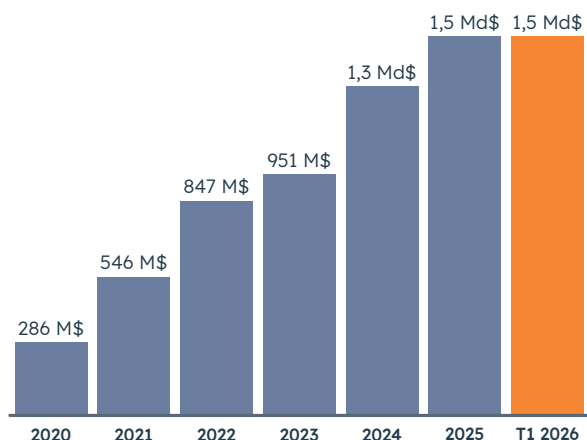
Depuis le premier trimestre 2026, la Tour 1 de Maison Riverain a été intégrée à la composition du portefeuille régional de la fiducie dans le Sud-Est de l'Ontario.

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

# Rendement du fonds

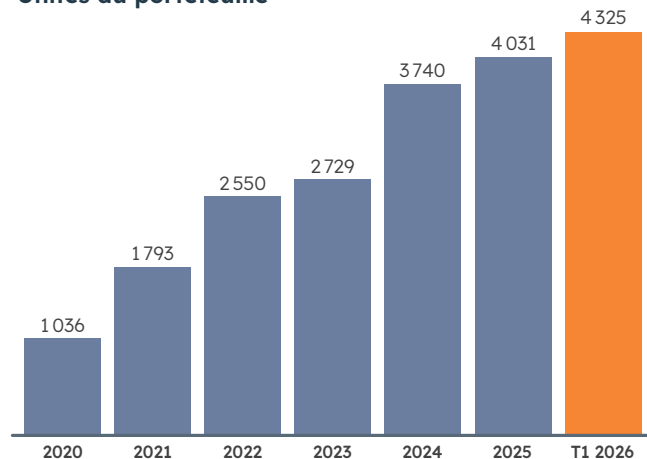
En date du 31 mars 2026

## Actifs sous gestion\*

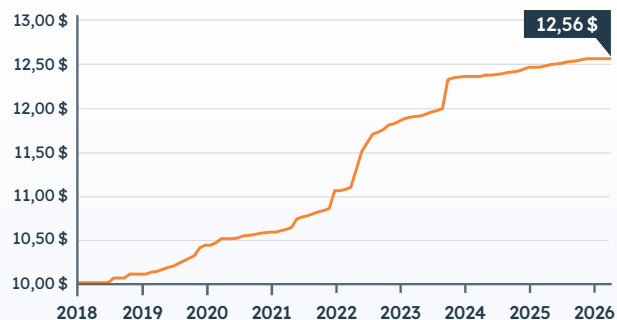


\* Les actifs sous gestion comprennent à la fois les liquidités et la valeur des propriétés.

## Unités du portefeuille

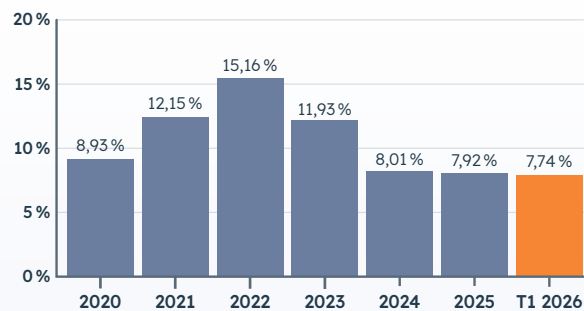


## Croissance du prix unitaire

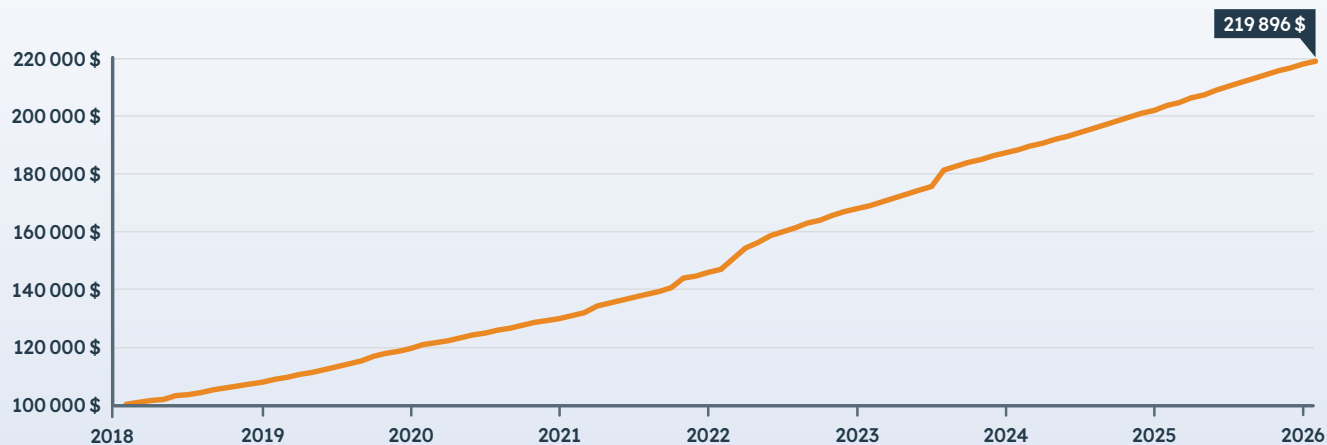


## Rendements sur 12 mois – catégorie F – RRD

(En date du 31 mars)



## 100 000 \$ investis dans la catégorie F – RRD depuis sa création



# Résumé

## des résultats d'exploitation et des indicateurs de rendement clés

### Transactions et événements clés

- Les actifs sous gestion ont augmenté de 15,6 % en glissement annuel pour atteindre 1,5 milliard de dollars au 31 mars 2026, reflétant la poursuite de la mise en œuvre de la stratégie de croissance de la fiducie. Cette croissance a été portée par la combinaison d'acquisitions relatives réalisées en 2025 et d'une solide performance financière et opérationnelle soutenue au sein du portefeuille existant. L'expansion des actifs sous gestion a été par ailleurs soutenue par les progrès continus réalisés au sein du pipeline de développement de la fiducie, et plus particulièrement par l'avancement soutenu du projet Maison Riverain, dont la Tour 1 a été livrée, tandis que les tours suivantes demeurent en phase active de développement, contribuant ainsi à la croissance globale du portefeuille.
- Contributeur clé à la croissance et aux initiatives de création de valeur de la fiducie, Maison Riverain est un projet locatif conçu spécifiquement à cet effet, réalisé en trois phases et comprenant plus de 1 100 unités résidentielles. La Tour 1, dont l'occupation initiale a débuté en avril 2025 – l'occupation ayant été autorisée de manière progressive, étage par étage –, a démontré une forte dynamique locative depuis sa livraison. Au 31 mars 2026, la Tour 1 était louée à environ 80 %. Cela témoigne de l'exécution efficace de la stratégie de mise en location par les équipes de gestion d'actifs et d'exploitation de la fiducie, soutenue par des initiatives de marketing ciblées et une gestion rigoureuse des revenus. La Tour 1 contribue désormais positivement au revenu net d'exploitation, la direction anticipant un potentiel de hausse supplémentaire à mesure que l'actif progresse dans sa phase de commercialisation et génère des flux de trésorerie additionnels.
- Maison Riverain intègre également des composantes commerciales en rez-de-chaussée, destinées à compléter l'offre résidentielle et à contribuer à la diversification globale des revenus. Au cours de la période de trois mois close le 31 mars 2026, la fiducie a conclu son premier bail commercial. Des négociations locatives sont en cours pour la majeure partie des espaces restants, offrant une visibilité accrue sur la commercialisation locative. Une fois stabilisée, la composante commerciale devrait générer un revenu net d'exploitation additionnel et apporter une contribution significative au profil de flux de trésorerie de l'actif, soutenant ainsi la stabilité globale des revenus du portefeuille.
- Comme en témoigne le projet Maison Riverain, la fiducie dispose de la capacité de mener à bien des initiatives de développement d'envergure, renforçant ainsi le développement en tant que vecteur de croissance complémentaire aux acquisitions et favorisant la création de valeur à long terme pour les porteurs de parts.
- La juste valeur des immeubles générateurs de revenus de la fiducie a augmenté de 3,6 millions de dollars au 31 mars 2026, par rapport au 31 décembre 2025. La hausse d'un trimestre à l'autre a été principalement portée par des investissements en capital créateurs de valeur, conjugués à de légers gains de valorisation au sein du portefeuille. La performance opérationnelle est demeurée un moteur clé de la création de valeur, soutenue par une exécution locative solide et une gestion rigoureuse des dépenses, ainsi que par des programmes d'investissement ciblés ayant favorisé la croissance du revenu net d'exploitation. Le taux de capitalisation moyen pondéré de la fiducie pour la période s'est établi à 4,39 %, reflétant une modeste compression de 9 points de base (pb) par rapport aux 4,48 % enregistrés au cours de la période correspondante de l'année précédente; cette évolution s'explique principalement par un resserrement du portefeuille de la fiducie dans l'Ouest canadien, où les fondamentaux du marché et la demande des investisseurs pour les actifs multifamiliaux sont demeurés particulièrement robustes.
- Au 31 mars 2026, le taux d'occupation total du portefeuille s'établissait à 95,5 %, un niveau conforme à celui de la fin de l'exercice 2025 et incluant les unités de la Tour 1 de Maison Riverain, qui était louée à environ 80 % à la fin du trimestre. Hormis Riverain, le taux d'occupation du portefeuille s'établissait à 96,8 %, ce qui représente une baisse par rapport à l'année précédente et une hausse par rapport au taux d'occupation proportionnel au 31 décembre 2025, reflétant une dynamique locative améliorée ainsi que l'impact de stratégies ciblées de réduction de l'inoccupation.
- La fiducie a réalisé trois refinancements hypothécaires au cours du trimestre, incluant des prêts garantis par le 125 Wellington Street North à Hamilton (Ontario), ainsi que par les portefeuilles de Brantford et de Stratford, générant des produits nets d'environ 20,0 millions de dollars. Cette activité reflète l'attention constante que porte la fiducie à la gestion proactive de sa structure de capital et au renforcement de sa liquidité, afin de soutenir ses priorités en matière d'allocation de capital.
- En janvier 2026, la fiducie a achevé la consolidation des parts de catégorie B restantes en parts de catégorie C, simplifiant ainsi davantage la structure du capital et la composition des catégories de parts de la fiducie. Au 31 mars 2026, la fiducie comptait environ 64,4 millions (31 décembre 2025 : 64,4 millions) de parts de fiducie en circulation, témoignant de la participation continue des investisseurs et d'un soutien soutenu à la stratégie de croissance à long terme de la fiducie.

## Résultats d'exploitation et gestion du bilan

### Performance opérationnelle du portefeuille

- Le portefeuille de la fiducie a affiché une performance opérationnelle stable au premier trimestre 2026, soutenue par sa plateforme de gestion d'actifs et immobilière verticalement intégrée, ainsi que par une attention continue portée à l'exécution des baux et à une gestion proactive de l'occupation, dans un contexte de conditions de marché en évolution.
- Le loyer mensuel moyen des unités occupées à structure comparable a augmenté pour atteindre 1 654 \$, soit une hausse de 3,6 % d'une année sur l'autre, principalement tirée par les augmentations de loyer lors du renouvellement naturel des unités. La fiducie a continué de bénéficier d'une opportunité significative de réévaluation à la valeur de marché inhérente à son profil de loyers en place, avec un écart estimé par rapport au marché d'environ 22,2 % au 31 mars 2026. Cet écart est étayé par la composition du portefeuille stratégique de la fiducie, qui reflète une allocation équilibrée entre actifs « de base » et « de base Plus », ainsi qu'une exposition à des propriétés à valeur ajoutée, principalement des actifs locatifs historiques de haute qualité. Ce positionnement offre un potentiel de revalorisation locative intrinsèque, accumulé au fil du temps, qui favorise la stabilité des loyers tout en préservant une marge de manœuvre durable pour leur croissance future.
- Dans l'ensemble, les revenus d'exploitation à structure comparable ont augmenté d'environ 2 % par rapport à la période correspondante de l'année précédente, reflétant la croissance des taux de location ainsi qu'une attention continue portée à l'optimisation des revenus. La direction prévoit de maintenir la croissance des loyers grâce au renouvellement des baux et aux augmentations réglementaires, tout en continuant de développer les sources de revenus annexes, notamment le stationnement (+25 % d'une année sur l'autre), la télévision par câble (+75 % d'une année sur l'autre) et les espaces de rangement (+34 % d'une année sur l'autre).
- Les charges d'exploitation à structure comparable sont demeurées relativement stables au premier trimestre de l'exercice 2026, augmentant de moins de 1 % d'une année sur l'autre. Cette performance a été principalement favorisée par une réduction des charges liées aux services publics, incluant une baisse des coûts d'électricité et de gaz naturel, résultant de la mise en œuvre par la direction d'un suivi stratégique des prix ainsi que de conditions de marché favorables. Ces réductions ont été partiellement compensées par une augmentation des dépenses publicitaires et des incitations accrues à l'intention des résidents, en réponse à la persistance de conditions de location concurrentielles. Dans l'ensemble, les résultats témoignent de l'attention constante portée par la fiducie à une gestion rigoureuse des coûts et à une surveillance active des dépenses contrôlables, tout en préservant la flexibilité opérationnelle nécessaire pour soutenir l'activité locative et les taux d'occupation.
- Le revenu net d'exploitation à structure comparable a progressé d'environ 3 % d'une année sur l'autre, les marges de revenu net d'exploitation s'étant élargies d'environ 50 points de base, reflétant l'impact combiné d'une croissance stable des revenus et d'une gestion active des charges d'exploitation. L'expansion de la marge qui en résulte témoigne de la capacité de la fiducie à préserver la qualité de ses bénéfices, en dépit de l'évolution des dynamiques de coûts et de location, soutenue par l'efficacité de sa plateforme opérationnelle et par des mesures ciblées de maîtrise des coûts.

### Programme de capital de portefeuille

- La fiducie a poursuivi la mise en œuvre de son programme de rotation des logements au premier trimestre 2026, réalisant 205 rotations et enregistrant une hausse moyenne d'environ 5,2 % lors de ces renouvellements. Bien que la progression du chiffre d'affaires se soit modérée par rapport aux périodes précédentes, la fiducie continue de générer une croissance locative positive liée au chiffre d'affaires, et ce, malgré des conditions de marché plus larges où la croissance s'est essoufflée.
- Le fléchissement des hausses de loyer par rapport à la période précédente est principalement imputable aux logements loués antérieurement aux loyers de marché les plus élevés en 2022 et 2023 qui, lors de leur renouvellement, se réajustent aux niveaux actuels du marché. Nonobstant cette dynamique, la capacité de la fiducie à maintenir une croissance positive du chiffre d'affaires témoigne de la profondeur de la demande au sein de son portefeuille, ainsi que de l'efficacité de ses stratégies de tarification et de location. Le programme continue de constituer un moteur clé de la croissance des revenus, renforçant la capacité de la fiducie à capter la valeur intrinsèque du portefeuille, indépendamment des fluctuations générales des loyers du marché.
- À l'appui de sa stratégie de rotation des unités et de valorisation, la fiducie a consacré environ 2,3 millions de dollars aux rénovations liées au renouvellement des unités au cours de la période, parallèlement à un investissement supplémentaire d'environ 1,2 million de dollars dans des projets d'amélioration des immobilisations à l'échelle du portefeuille. Le déploiement des capitaux est évalué au cas par cas, en tenant compte du cycle de vie, des indicateurs de satisfaction des résidents et des opportunités de rendement, l'accent étant mis sur les initiatives favorisant la croissance des loyers, l'amélioration de la qualité des logements et le maintien du positionnement concurrentiel du portefeuille de la fiducie. Cette approche reflète une stratégie de réinvestissement disciplinée, conciliant la captation de revenus à court terme avec la préservation et la valorisation de la valeur des actifs à long terme, tout en contribuant à l'amélioration de l'expérience des résidents.

### Bilan et gestion du capital

- Une gestion prudente de la dette demeure une composante intégrale du cadre d'allocation du capital de la fiducie. Au 31 mars 2026, un ratio dette hypothécaire sur valeur comptable brute de 56,5 % reflète une approche équilibrée de l'effet de levier, tout en soutenant la croissance continue du portefeuille. La fiducie bénéficie d'un accès significatif à des financements assurés par la SCHL, lesquels représentaient environ 97 % de l'encours total de la dette à la fin de la période, favorisant ainsi des coûts d'emprunt attrayants et une stabilité du financement grâce à des conditions avantageuses. Les échéances de la dette sont stratégiquement échelonnées afin d'atténuer le risque de refinancement, avec une durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de 7,34 ans; par ailleurs, la majorité des emprunts étant à taux fixe, le taux d'intérêt moyen pondéré s'établit à 3,68 %, soit un niveau inférieur aux taux du marché en vigueur.



Maison Riverain  
280 Montgomery Street,  
Ottawa, Ontario

## Indicateurs de rendement clés

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 de rendement clés pour mesurer le rendement et le succès.

### Occupation

Grâce à une approche ciblée et opérationnelle, la direction a maintenu un taux d'occupation global du portefeuille solide de 95,5 %, ainsi qu'un taux d'occupation à structure comparable de 96,9 % au 31 mars 2026. La direction reste confiante dans sa capacité à maintenir des taux d'occupation élevés sur le long terme.

### Loyer mensuel moyen net

Au 31 mars 2026, les loyers de marché trimestriels de la fiducie sont demeurés relativement stables d'une année à l'autre, s'établissant à 2 070 \$ (31 mars 2025 : 2 059 \$). Cette stabilité reflète la vigueur continue de notre portefeuille et de nos marchés d'exploitation, particulièrement dans le contexte du fléchissement des loyers observé dans l'ensemble du secteur canadien de l'immobilier multifamilial. Par ailleurs, la fiducie a enregistré une augmentation de 6,7 % d'une année sur l'autre du loyer mensuel moyen net total de son portefeuille, soutenue par la croissance des loyers en place et la hausse des loyers au renouvellement.

### Revenu net d'exploitation

Le revenu net d'exploitation est un indicateur de rendement opérationnel largement utilisé dans le secteur de l'immobilier. La direction prévoit d'augmenter le revenu net d'exploitation en générant des efficacités opérationnelles, en effectuant des évaluations des flux de revenus et en gérant les actifs de manière stratégique. Pour la période de trois mois terminée le 31 mars 2026, le revenu net d'exploitation total du portefeuille a progressé de 15,1 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

### Ratios de levier et durées

Le risque de volatilité a été géré en fixant les taux d'intérêt les plus bas possibles pour les prêts hypothécaires à long terme, tout en atténuant le risque de refinancement par une gestion prudente de la durée moyenne du portefeuille et

un échelonnement des dates d'échéance. Le taux hypothécaire moyen pondéré de la fiducie a augmenté modestement d'une année à l'autre en raison de nouvelles activités d'emprunt, mais s'est maintenu à un niveau favorable de 3,68 %. 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

La stratégie de croissance de la direction repose sur la poursuite disciplinée d'acquisitions relatives, visant à accroître l'envergure et la qualité du portefeuille. À la suite de deux acquisitions relatives réalisées en 2025, la fiducie priorise son expansion dans l'Ouest canadien, témoignant ainsi de sa confiance dans les tendances démographiques favorables et les perspectives économiques de la région. Plus largement, la fiducie demeure concentrée sur ses marchés clés, soutenus par de solides fondamentaux sous-jacents, notamment la croissance démographique, la stabilité de l'emploi et un équilibre entre l'offre et la demande.

### Recouvrement des loyers

Le recouvrement des loyers est resté solide au premier trimestre de l'année, les créances irrécouvrables représentant moins de 1 % du total des produits d'exploitation. Le programme de suivi rigoureux des créances de la fiducie continue de démontrer son efficacité.

### Revenus locatifs

À structure comparable, le loyer mensuel moyen par unité occupée de la fiducie a augmenté de 3,6 % d'une année à l'autre pour s'établir à 1 654 \$ au 31 mars 2026, comparativement à 1 596 \$ au cours de la même période de l'exercice précédent. Cette performance démontre la capacité de la fiducie à continuer de stimuler la croissance des revenus locatifs au sein de son portefeuille stabilisé.

# Résultats opérationnels et financiers

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

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

En date du 31 mars	Loyer mensuel moyen net			Loyer mensuel moyen occupé			% d'occupation		
	T1 2026 (\$)	T1 2025 (\$)	Changem. (%)	T1 2026 (\$)	T1 2025 (\$)	Changem. (%)	T1 2026 (%)	T1 2025 (%)	Changem. (%)
<b>Ontario</b>									
RGTH	1 744	1 693	3,0	1 726	1 674	3,1	96,6	98,0	(1,4)
Ouest	1 670	1 596	4,6	1 644	1 570	4,7	97,2	97,9	(0,7)
Sud-Ouest	1 481	1 442	2,7	1 460	1 417	3,0	95,3	98,5	(3,2)
Sud-Est	1 919	1 341	43,1	1 807	1 308	38,1	84,6	96,4	(11,8)
<b>Total pour l'Ontario</b>	<b>1 712 \$</b>	<b>1 607 \$</b>	<b>6,5 %</b>	<b>1 677 \$</b>	<b>1 585 \$</b>	<b>5,8 %</b>	<b>95,1 %</b>	<b>98,0 %</b>	<b>(2,9 %)</b>
<b>Alberta</b>	<b>1 745 \$</b>	<b>1 661 \$</b>	<b>5,1 %</b>	<b>1 744 \$</b>	<b>1 731 \$</b>	<b>0,8 %</b>	<b>98,5 %</b>	<b>99,2 %</b>	<b>(0,7 %)</b>
<b>Colombie-Britannique</b>	<b>1 942 \$</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>1 900 \$</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>90,6 %</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>
<b>Total du portefeuille*</b>	<b>1 723 \$</b>	<b>1 615 \$</b>	<b>6,6 %</b>	<b>1 694 \$</b>	<b>1 596 \$</b>	<b>6,1 %</b>	<b>95,5 %</b>	<b>98,1 %</b>	<b>(2,6 %)</b>

\* Les variations comparatives dans le Sud-Est de l'Ontario reflètent l'inclusion de la Tour 1 de Maison Riverain, qui était louée à environ 80 % au 31 mars 2026.

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

La valeur des loyers mensuels moyens à structure comparable comprend toutes les propriétés détenues par la fiducie en date du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

En date du 31 mars	Loyer mensuel moyen net			Loyer mensuel moyen occupé			% d'occupation		
	T1 2026 (\$)	T1 2025 (\$)	Changem. (%)	T1 2026 (\$)	T1 2025 (\$)	Changem. (%)	T1 2026 (%)	T1 2025 (%)	Changem. (%)
<b>Ontario</b>									
RGTH	1 744	1 693	3,0	1 726	1 674	3,1	96,6	98,0	(1,4)
Ouest	1 670	1 596	4,6	1 644	1 570	4,7	97,2	97,9	(0,7)
Sud-Ouest	1 481	1 442	2,7	1 460	1 417	3,0	95,3	98,5	(3,2)
Sud-Est	1 388	1 341	3,5	1 369	1 308	4,7	95,2	96,4	(1,2)
<b>Total pour l'Ontario</b>	<b>1 665 \$</b>	<b>1 607 \$</b>	<b>3,6 %</b>	<b>1 644 \$</b>	<b>1 585 \$</b>	<b>3,7 %</b>	<b>96,6 %</b>	<b>98,0 %</b>	<b>(1,4 %)</b>
<b>Alberta</b>	<b>1 708 \$</b>	<b>1 661 \$</b>	<b>2,8 %</b>	<b>1 708 \$</b>	<b>1 731 \$</b>	<b>(1,3 %)</b>	<b>99,4 %</b>	<b>99,2 %</b>	<b>0,2 %</b>
<b>Colombie-Britannique</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>
<b>Portefeuille à structure comparable</b>	<b>1 671 \$</b>	<b>1 615 \$</b>	<b>3,5 %</b>	<b>1 654 \$</b>	<b>1 596 \$</b>	<b>3,6 %</b>	<b>96,8 %</b>	<b>98,1 %</b>	<b>(1,2 %)</b>

## Total des recettes d'exploitation et du revenu net d'exploitation par région – portefeuille total

L'activité transactionnelle et la performance opérationnelle stable du portefeuille ont entraîné une croissance des revenus d'exploitation totaux et du revenu net d'exploitation de 16,5 % et 15,1 %, respectivement, par rapport à la période correspondante de l'année précédente.

### Recettes d'exploitation par région

En date du 31 mars	T1 2026		T1 2025		Croissance (%)
	Revenu (\$)	Revenu (%)	Revenu (\$)	Revenu (%)	
<b>Ontario</b>					
RGTH	7 461 012	35,4	7 516 542	41,0	(0,7)
Ouest	5 744 688	27,2	5 744 109	32,0	0,0
Sud-Ouest	1 687 555	8,0	1 745 912	10,0	(3,3)
Sud-Est	1 729 010	8,2	657 869	4,0	Plus de 100
<b>Total pour l'Ontario</b>	<b>16 622 265 \$</b>	<b>78,8 %</b>	<b>15 664 432 \$</b>	<b>87,0 %</b>	<b>6,1 %</b>
<b>Alberta</b>	<b>3 858 464 \$</b>	<b>18,3 %</b>	<b>2 446 987 \$</b>	<b>13,0 %</b>	<b>57,7 %</b>
<b>Colombie-Britannique</b>	<b>610 198 \$</b>	<b>2,9 %</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>
<b>Total du portefeuille</b>	<b>21 090 927 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>18 111 419 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>16,5 %</b>

### Revenu net d'exploitation par région

En date du 31 mars	T1 2026			T1 2025			Croissance du revenu net d'exploitation (%)
	Revenu net d'exploitation (\$)	Revenu net d'exploit. (%)	Marge du revenu net d'exploit. (%)	Revenu net d'exploitation (\$)	Revenu net d'exploit. (%)	Marge du revenu net d'exploit. (%)	
<b>Ontario</b>							
RGTH	4 138 545	36,9	55,5	4 145 069	42,0	55,1	(0,2)
Ouest	3 093 364	27,6	53,8	3 175 807	33,0	55,3	(2,6)
Sud-Ouest	810 705	7,2	48,0	898 278	9,0	51,5	(9,7)
Sud-Est	593 737	5,3	34,3	269 721	3,0	41,0	Plus de 100
<b>Total pour l'Ontario</b>	<b>8 636 351 \$</b>	<b>77,0 %</b>	<b>52,0 %</b>	<b>8 488 875 \$</b>	<b>87,0 %</b>	<b>54,2 %</b>	<b>1,7 %</b>
<b>Alberta</b>	<b>2 196 734 \$</b>	<b>19,6 %</b>	<b>56,9 %</b>	<b>1 254 742 \$</b>	<b>13,0 %</b>	<b>51,3 %</b>	<b>75,0 %</b>
<b>Colombie-Britannique</b>	<b>383 252 \$</b>	<b>3,4 %</b>	<b>62,8 %</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>
<b>Total du portefeuille</b>	<b>11 216 337 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>53,2 %</b>	<b>9 743 617 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>53,8 %</b>	<b>15,1 %</b>

## Recettes d'exploitation et revenu net d'exploitation par région – portefeuille à structure comparable

Les revenus d'exploitation du portefeuille à structure comparable ont progressé de 1,8 % en glissement annuel, tandis que le revenu net d'exploitation a augmenté de 2,8 % sur la même période, reflétant à la fois l'expansion du chiffre d'affaires et une gestion efficace des dépenses. La croissance des revenus a été principalement portée par la hausse des loyers de marché lors du renouvellement naturel des baux, complétée par des gains modestes sur les revenus accessoires grâce à des initiatives stratégiques ciblées.

La croissance relative plus forte du résultat net d'exploitation souligne les mesures rigoureuses de contrôle des coûts et les efforts continus de réduction des dépenses, notamment l'amélioration de l'efficacité opérationnelle et la gestion prudente des dépenses contrôlables, qui ont collectivement soutenu l'expansion des marges par rapport à l'année précédente.

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

En date du 31 mars	T1 2026		T1 2025		Croissance (%)
	Revenu (\$)	Revenu (%)	Revenu (\$)	Revenu (%)	
<b>Ontario</b>					
RGTH	7 461 012	40,5	7 516 542	41,0	(0,7)
Ouest	5 744 688	31,1	5 744 109	32,0	0,0
Sud-Ouest	1 687 555	9,1	1 745 912	10,0	(3,3)
Sud-Est	675 519	3,7	657 869	4,0	2,7
<b>Total pour l'Ontario</b>	<b>15 568 774 \$</b>	<b>84,4 %</b>	<b>15 664 432 \$</b>	<b>87,0 %</b>	<b>(0,6 %)</b>
<b>Alberta</b>	<b>2 874 721 \$</b>	<b>15,6 %</b>	<b>2 446 987 \$</b>	<b>13,0 %</b>	<b>17,5 %</b>
<b>Colombie-Britannique</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>
<b>Portefeuille à structure comparable</b>	<b>18 443 495 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>18 111 419 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>1,8 %</b>

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

En date du 31 mars	T1 2026			T1 2025			Croissance du revenu net d'exploitation (%)
	Revenu net d'exploitation (\$)	Revenu net d'exploit. (%)	Marge du revenu net d'exploit. (%)	Revenu net d'exploitation (\$)	Revenu net d'exploit. (%)	Marge du revenu net d'exploit. (%)	
<b>Ontario</b>							
RGTH	4 138 545	41,3	55,5	4 145 069	42,0	55,1	(0,2)
Ouest	3 093 364	30,9	53,8	3 175 807	33,0	55,3	(2,6)
Sud-Ouest	810 705	8,1	48,0	898 278	9,0	51,5	(9,7)
Sud-Est	291 597	2,9	43,2	269 721	3,0	41,0	8,1
<b>Total pour l'Ontario</b>	<b>8 334 211 \$</b>	<b>83,2 %</b>	<b>53,5 %</b>	<b>8 488 875 \$</b>	<b>87,0 %</b>	<b>54,2 %</b>	<b>(1,8 %)</b>
<b>Alberta</b>	<b>1 683 866 \$</b>	<b>16,8 %</b>	<b>58,6 %</b>	<b>1 254 742 \$</b>	<b>13,0 %</b>	<b>51,3 %</b>	<b>34,2 %</b>
<b>Colombie-Britannique</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>	<b>S/O</b>
<b>Portefeuille à structure comparable</b>	<b>10 018 077 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>54,3 %</b>	<b>9 743 617 \$</b>	<b>100,0 %</b>	<b>53,8 %</b>	<b>2,8 %</b>

## Charges d'exploitation

### Impôts fonciers

Pour la période de trois mois terminée le 31 mars 2026, les taxes foncières totales du portefeuille ont augmenté par rapport à la période comparative, principalement en raison de l'impact des acquisitions réalisées en 2025, ainsi que de l'ajout de la Tour 1 de Maison Riverain, livrée en 2025.

À structure comparable, les taxes foncières ont augmenté modestement d'une année sur l'autre, reflétant les variations sous-jacentes habituelles des évaluations foncières au sein du portefeuille ainsi que la hausse des taux d'imposition municipaux. La direction continue de gérer activement les charges d'impôts fonciers par une approche disciplinée et proactive, incluant le dépôt de recours en matière d'évaluation foncière, le cas échéant, ainsi que la mise en œuvre de processus d'examen préalable aux rôles d'évaluation en Alberta, afin d'identifier et d'atténuer les augmentations potentielles avant l'émission des factures fiscales définitives.

### Services publics

Les coûts des services publics sont intrinsèquement variables et peuvent fluctuer d'une période à l'autre, en raison des variations tant des niveaux de consommation que des tarifs sous-jacents. Les tableaux ci-dessous présentent la répartition des charges d'utilités par type pour les périodes de trois mois closes les 31 mars 2026 et 31 mars 2025. Les écarts dans les coûts totaux des services publics sont principalement attribuables à l'expansion du portefeuille résultant des acquisitions et des livraisons de projets de développement réalisées en 2025. Malgré l'expansion continue du portefeuille, le total des coûts nets liés aux services publics a diminué d'une année sur l'autre, reflétant l'impact des gains d'efficacité opérationnelle et des initiatives continues d'optimisation des coûts énergétiques à l'échelle du portefeuille.

À structure comparable, les charges nettes d'énergie ont diminué d'une année sur l'autre, reflétant des variations spécifiques aux catégories, tant au niveau des tarifs que de la consommation. Les coûts d'électricité ont diminué d'environ 10,4 %, principalement sous l'effet de la baisse des tarifs moyens au cours de la période. Cette réduction reflète l'impact continu des initiatives stratégiques de suivi des prix et d'approvisionnement mises en œuvre par la direction au quatrième trimestre 2025, visant à optimiser la tarification de l'énergie hydroélectrique à l'échelle du portefeuille. Les charges de gaz naturel ont diminué d'environ 28,0 %, reflétant une baisse tant de la consommation que des tarifs; la majeure partie de cet écart est attribuable à la réduction des tarifs, incluant l'impact de la suppression de la taxe fédérale sur le carbone à compter du 1<sup>er</sup> avril 2025.

Les dépenses liées à l'eau ont augmenté d'une année sur l'autre, sous l'effet conjugué d'une consommation accrue et d'une hausse des tarifs; toutefois, l'impact sur la dépense nette a été plus que compensé par une augmentation significative des recouvrements, qui ont progressé de plus de 100 % par rapport à la période correspondante de l'année précédente. Cette augmentation des recouvrements témoigne de l'expansion continue du programme de compteur divisionnaire de l'eau de la fiducie à l'ensemble de son portefeuille, renforçant la recouvrabilité des coûts et favorisant une imputation plus directe de la consommation aux résidents. La direction demeure concentrée sur la mise en œuvre de mesures opérationnelles et d'initiatives d'efficacité visant à modérer les niveaux de consommation d'eau au fil du temps.

	Services publics nets*			Structure comparable – services publics nets*		
	T1 2026 (\$)	T1 2025 (\$)	Écart (%)	T1 2026 (\$)	T1 2025 (\$)	Écart (%)
En date du 31 mars						
Électricité	682 292	639 241	6,7	572 866	639 241	(10,4)
Gaz naturel	657 987	809 647	(18,7)	582 731	809 647	(28,0)
Eau	553 861	541 981	2,2	500 416	541 981	(7,7)
	<b>1 894 140 \$</b>	<b>1 990 869 \$</b>	<b>(4,9 %)</b>	<b>1 656 013 \$</b>	<b>1 990 869 \$</b>	<b>(16,8 %)</b>

\* Net des recouvrements des services publics

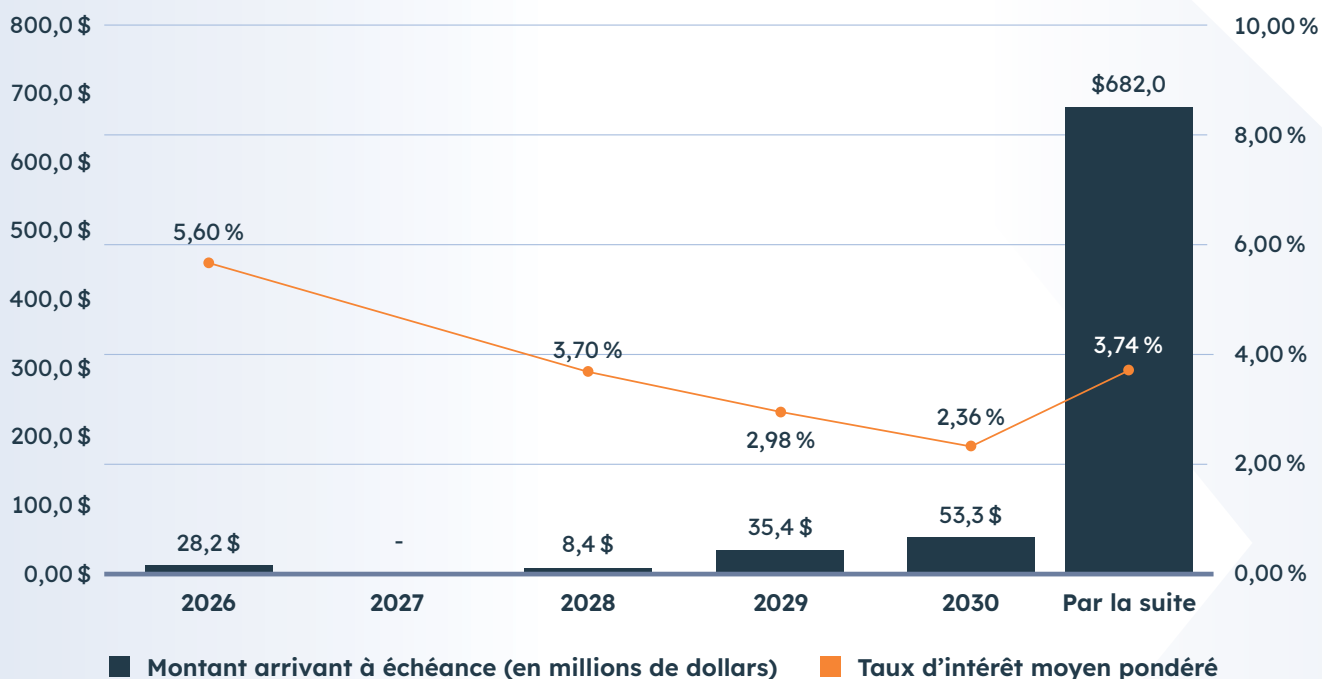
### Autres charges d'exploitation

Outre les taxes foncières et les charges d'utilité publique, une contribution notable à l'augmentation annuelle des charges d'exploitation a résidé dans la hausse des incitations locatives et des frais publicitaires. Ces dépenses témoignent d'investissements continus dans la fidélisation des résidents et l'activité locative, conformément aux conditions de marché en vigueur et aux dynamiques concurrentielles du secteur multifamilial. La direction demeure disciplinée et ciblée dans le déploiement de ces initiatives, en mettant l'accent sur l'optimisation du taux d'occupation et le soutien d'une performance durable des revenus à l'échelle du portefeuille.

## Portefeuille des créances

Le portefeuille de prêts de la fiducie se compose de prêts hypothécaires à long terme et à taux fixe, garantis par des propriétés individuelles, ainsi que d'une marge de crédit d'exploitation. Le portefeuille de prêts hypothécaires est diversifié auprès de plusieurs prêteurs et présente des échéances échelonnées afin d'atténuer les risques liés aux taux d'intérêt. Au 31 mars 2026, le taux d'intérêt moyen pondéré s'établissait à 3,68 %, avec une durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de 7,34 ans. Le tableau suivant présente les échéances des prêts hypothécaires pour les cinq prochaines années et au-delà.

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



## 97 % Dette hypothécaire assurée par la SCHL

Au cours du premier trimestre 2026, la fiducie a finalisé le refinancement de ses portefeuilles de Stratford et de Brantford, ainsi que de l'un des prêts hypothécaires garantis par le 125 Wellington Street North, à Hamilton (Ontario). Ces transactions ont généré un produit net de refinancement d'environ 20 millions de dollars. Les refinancements de Stratford et de Brantford ont été réalisés sous forme de facilités-relais à court terme, avec des échéances contractuelles en 2026. La direction a l'intention de refinancer ces prêts-relais par un financement hypothécaire assuré par la SCHL à court terme.

De plus, la facilité de construction de la Tour 1 de Maison Riverain a été intégralement remboursée et libérée, puis remplacée par un prêt hypothécaire de sortie assuré par la SCHL. Le nouveau prêt hypothécaire porte un taux d'intérêt fixe de 4,03 % et a une durée de 10 ans, venant à échéance le 1<sup>er</sup> mars 2036. Le financement de la construction demeure en place pour la Tour 2 et la Tour 3 de Maison Riverain. Dans l'ensemble, ce refinancement permet de convertir la dette de construction à court terme de la Tour 1 en un financement assuré à taux fixe et à long terme, allongeant ainsi la durée moyenne pondérée de la dette de la fiducie et augmentant la proportion de dette à taux fixe et à long terme au sein du profil d'endettement de cette dernière.

## Écart par rapport au marché

La fiducie continue de faire progresser sa stratégie d'optimisation des loyers, soutenue par l'existence d'un écart significatif entre les loyers en place et les niveaux du marché en vigueur. Au 31 mars 2026, l'écart estimé de la fiducie par rapport au marché s'établissait à environ 22,2 %, représentant une importante opportunité de croissance intrinsèque. La direction s'attache à tirer parti de cette opportunité de manière stratégique grâce à une gestion rigoureuse du chiffre d'affaires et à des augmentations de loyer ciblées, lorsque celles-ci sont soutenues par les conditions du marché et la législation applicable en matière de loyer. Cette approche devrait soutenir la croissance organique continue des revenus, à mesure que la fiducie progresse dans la réduction de l'écart par rapport au marché.

En date du 31 mars	T1 2026	T1 2025
	% de l'écart par rapport au marché	% de l'écart par rapport au marché
<b>Ontario</b>		
RGTH	31,0	36,3
Ouest	25,6	30,5
Sud-Ouest	29,7	33,5
Sud-Est*	13,0	28,8
<b>Total pour l'Ontario</b>	<b>26,4 %</b>	<b>33,5 %</b>
<b>Alberta</b>	<b>1,4 %</b>	<b>2,5 %</b>
<b>Colombie-Britannique</b>	<b>21,8 %</b>	<b>S/O</b>
<b>Total du portefeuille</b>	<b>22,2 %</b>	<b>28,7 %</b>

\* Depuis le premier trimestre 2026, la Tour 1 de Maison Riverain a été intégrée au segment géographique du Sud-Est. Cet actif n'est pas assujéti aux directives provinciales en matière de contrôle des loyers.

Maison Riverain  
280 Montgomery Street,  
Ottawa, Ontario



## Création de valeur

Pour la période de trois mois close le 31 mars 2026, le portefeuille a enregistré une augmentation brute de la juste valeur de 3,6 millions de dollars, reflétant la progression continue de la performance opérationnelle sous-jacente ainsi que l'attention portée par la direction aux leviers contrôlables de création de valeur.

Les gains de juste valeur enregistrés au cours du trimestre ont été soutenus par la croissance du résultat net d'exploitation stabilisé, grâce à la poursuite de la mise en œuvre des stratégies de location, des initiatives d'optimisation du portefeuille et de la gestion continue des dépenses.

Les conditions de marché au cours du trimestre ont reflété un environnement transactionnel relativement stable pour les actifs multifamiliaux. Bien que le rendement des obligations de référence et les coûts d'emprunt demeurent élevés, contribuant ainsi à une pression persistante sur les taux de capitalisation, cet effet a été largement compensé par une demande soutenue des investisseurs et par leur confiance dans le secteur multifamilial, étayée par des fondamentaux résilients.

Dans ce contexte, le taux de capitalisation moyen pondéré du portefeuille est demeuré stable à 4,39 % au 31 mars 2026, comparativement à 4,40 % au trimestre précédent, enregistrant une modeste baisse de 9 points de base par rapport à la période correspondante de l'année précédente.

La direction demeure résolument axée sur la poursuite de sa stratégie de création de valeur, grâce à une exécution rigoureuse des initiatives de croissance organique et à une gestion active des actifs. L'écart intégré par rapport aux prix du marché dont bénéficie la fiducie, conjugué à une attention soutenue portée à l'efficacité des coûts et à l'allocation du capital, devrait favoriser une croissance continue des flux de trésorerie stabilisés au fil du temps, positionnant ainsi la fiducie pour générer une création de valeur durable et des rendements ajustés au risque attrayants pour les porteurs de parts.

---

## Mesures financières non conformes aux IFRS

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

200 Edgar Lane,  
Sherwood Park, Alberta



# Acquisitions et cessions du T1 2026

**Acquisitions :** Aucune

**Cessions :** Aucune



650 Woodbine Avenue,  
Toronto, Ontario



10001 Bellamy Hill Road Northwest  
Edmonton, Alberta



2610 109 Street Northwest,  
Edmonton, Alberta



# Détails sur les propriétés

Ville	Adresse	Propriétés	Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	4 chambres à coucher	Commercial	Total
Brampton, Ontario	78 Braemar Drive	1	0	40	112	1	0	0	153
Brantford, Ontario	19 et 23 Lynnwood Drive	2	0	35	68	10	0	0	113
	120, 126 et 130 St. Paul Avenue	1	0	15	31	0	0	0	46
Breslau, Ontario	208 Woolwich Street South	1	0	3	74	1	0	0	78
Burlington, Ontario	1050 Highland Street	1	0	3	15	0	0	0	18
Burnaby, Colombie-Britannique	7070 Inlet Drive	1	0	57	51	9	0	0	117
Chatham, Ontario	75 et 87 Mary Street	1	0	22	34	0	0	0	56
	383-385 Wellington Street West	1	22	26	5	1	0	0	54
Edmonton, Alberta	10001 Bellamy Hill Road Northwest	1	3	0	155	0	0	0	158
	17627 63 Street Northwest	1	0	68	205	4	0	0	277
	2610 109 Street Northwest	1	0	101	74	0	0	0	175
Guelph, Ontario	98 Farley Drive	1	22	41	30	0	0	0	93
	5 et 7 Wilsonview Avenue	1	0	5	17	7	0	0	29
	8 et 16 Wilsonview Avenue	2	2	54	53	3	0	0	112
Hamilton, Ontario	125 Wellington Street North	1	5	247	73	38	0	1	364
Kingston, Ontario	252 et 268 Conacher Drive	2	0	6	18	0	0	0	24
	760/780 Division Street	1	0	24	48	40	0	0	112
	1379 Princess Street	1	1	18	13	0	0	2	34
Kitchener, Ontario	100-170 Old Carriage Drive	1	2	14	202	0	0	0	218
London, Ontario	1355 Commissioners Road West	1	0	14	37	0	0	0	51
	433 King Street	1	0	62	66	1	0	1	130
	470 Scenic Drive	1	16	32	63	4	0	0	115
Markham, Ontario	65 Times Avenue	1	9	37	18	0	0	0	64
Mississauga, Ontario	65 et 75 Paisley Boulevard West	2	15	67	79	2	0	1	164
Ottawa, Ontario	Maison Riverain	1	39	192	63	0	0	0 <sup>^</sup>	294
Sherwood Park, Alberta	200 Edgar Lane	1	4	8	92	0	0	0	104
Stratford, Ontario	30 et 31 Campbell Court	2	0	33	63	3	0	0	99
Toronto, Ontario	12 et 14 Auburndale Court	1	0	0	15	23	8	0	46
	2303 Eglinton Avenue East	1	6	67	96	0	0	0	169
	787 Vaughan Road	1	7	25	6	0	0	0	38
	223 Woodbine Avenue	1	0	32	16	0	0	0	48
	650 Woodbine Avenue	1	0	30	8	0	0	0	38
	1862 Bathurst Street	1	12	27	34	2	0	0	75
	4190 Bathurst Street	1	0	53	27	0	0	0	80
	120-130 Raglan Avenue	1	3	145	43	0	0	0	191
Welland, Ontario	200-230 Denistoun Street	4	1	178	186	23	0	0	388
		<b>44</b>	<b>169</b>	<b>1 781</b>	<b>2 190</b>	<b>172</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>4 325</b>

<sup>^</sup> La Tour 1 de Maison Riverain comprend des espaces commerciaux au rez-de-chaussée, actuellement en cours de location. Le décompte final de la composante commerciale n'a pas encore été établi, dans l'attente de l'achèvement du cloisonnement.

# Détails sur les propriétés



## Edmonton, Alberta

10001 Bellamy Hill Road Northwest

Date d'acquisition : Décembre 2022



CARTE

### Répartition des logements

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

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



## Sherwood Park, Alberta

200 Edgar Lane

Date d'acquisition : Septembre 2022



CARTE

### Répartition des logements

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

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



## Edmonton, Alberta

2610 109 Street Northwest

Date d'acquisition : Juillet 2025



CARTE

### Répartition des logements

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

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



## Edmonton, Alberta

17627 63 Street Northwest

Date d'acquisition : Décembre 2024



### Répartition des logements

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

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



## Burnaby, Colombie-Britannique

7070 Inlet Drive

Date d'acquisition : Août 2025



### Répartition des logements

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

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



## Brampton, Ontario

78 Braemar Drive

Date d'acquisition : Juillet 2022



### Répartition des logements

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

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



## Brantford, Ontario

19 et 23 Lynnwood Drive

Date d'acquisition : Juillet 2016 et décembre 2023



### Répartition des logements

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

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



## Brantford, Ontario

120, 126 et 130 St. Paul Avenue

Date d'acquisition : Juillet 2016



### Répartition des logements

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

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



## Breslau, Ontario

208 Woolwich Street South

Date d'acquisition : Mars 2022



### Répartition des logements

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

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



## Burlington, Ontario

1050 Highland Street

Date d'acquisition : Août 2019



### Répartition des logements

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

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



## Chatham, Ontario

75 et 87 Mary Street

Date d'acquisition : Août 2018



### Répartition des logements

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

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



## Chatham, Ontario

383-385 Wellington Street West

Date d'acquisition : Décembre 2017



### Répartition des logements

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

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



## Guelph, Ontario

98 Farley Drive

Date d'acquisition : Mars 2022



### Répartition des logements

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

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



## Guelph, Ontario

5 et 7 Wilsonview Avenue

Date d'acquisition : Octobre 2019



### Répartition des logements

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

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



## Guelph, Ontario

8 et 16 Wilsonview Avenue

Date d'acquisition : Juillet 2020



### Répartition des logements

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

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



## Hamilton, Ontario

125 Wellington Street North

Date d'acquisition : Mars 2021



### Répartition des logements

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

Wellington Place se compose de deux bâtiments reliés, de 19 et six étages respectivement, occupant presque tout un pâté de maisons, avec 364 logements et un stationnement souterrain. Les commodités comprennent un centre de conditionnement physique, une salle sociale et une buanderie avec Wi-Fi. Cette propriété est idéalement située à quelques minutes du centre-ville de Hamilton et à quelques minutes de l'université McMaster, de l'hôpital général de Hamilton et de St. Joseph's Healthcare. Les transports en commun, GO Transit, les magasins, les restaurants et les parcs se trouvent tous à quelques pas.



## Kingston, Ontario

252 et 268 Conacher Drive

Date d'acquisition : Septembre 2018



### Répartition des logements

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

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



## Kingston, Ontario

760/780 Division Street et 2 Kirkpatrick Street

Date d'acquisition : Mars 2018



### Répartition des logements

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

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



## Kingston, Ontario

1379 Princess Street

Date d'acquisition : Mai 2018



### Répartition des logements

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

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



## Kitchener, Ontario

100-170 Old Carriage Drive

Date d'acquisition : Avril 2021



### Répartition des logements

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

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



## London, Ontario

1355 Commissioners Road West

Date d'acquisition : Mai 2019



### Répartition des logements

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

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



## London, Ontario

433 King Street

Date d'acquisition : Octobre 2021



### Répartition des logements

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

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



## London, Ontario

470 Scenic Drive

Date d'acquisition : Octobre 2023



### Répartition des logements

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

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



## Markham, Ontario

65 Times Avenue

Date d'acquisition : Mars 2019



### Répartition des logements

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

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



## Mississauga, Ontario

65 et 75 Paisley Boulevard West

Date d'acquisition : Décembre 2019



### Répartition des logements

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

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



## Ottawa, Ontario

280 Montgomery Street

Date d'acquisition : Janvier 2022



### Détail des unités – Tour 1

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
39	192	63	0	0 <sup>^</sup>	294

Maison Riverain est un complexe à usage mixte composé de trois tours et conçu spécifiquement pour la location, qui apportera des logements indispensables au cœur d'Ottawa. S'étendant sur quatre acres à proximité de la rivière Rideau et du chemin Montréal, le projet offrira plus de 1 100 unités résidentielles et 20 000 pieds carrés d'espace commercial. Au 31 mars 2026, la Tour 1 était louée à environ 80 % et le premier bail commercial avait été conclu. La construction de la Tour 2 a atteint le 22<sup>e</sup> étage, et l'ossature du hall a débuté. La demande d'approbation du plan du site de la Tour 3 a été soumise à la Ville d'Ottawa.

<sup>^</sup> La Tour 1 de Maison Riverain comprend des espaces commerciaux au rez-de-chaussée, actuellement en cours de location. Le décompte final de la composante commerciale n'a pas encore été établi, dans l'attente de l'achèvement du cloisonnement.



## Stratford, Ontario

30 et 31 Campbell Court

Date d'acquisition : Avril 2016



### Répartition des logements

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

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



## Toronto, Ontario

12 et 14 Auburndale Court

Date d'acquisition : Octobre 2021



### Répartition des logements

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

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



## Toronto, Ontario

1862 Bathurst Street

Date d'acquisition : Septembre 2024



### Répartition des logements

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

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



## Toronto, Ontario

4190 Bathurst Street

Date d'acquisition : Septembre 2024



### Répartition des logements

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

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



## Toronto, Ontario

2303 Eglinton Avenue East

Date d'acquisition : Décembre 2022



### Répartition des logements

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

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



## Toronto, Ontario

120 et 130 Raglan Avenue

Date d'acquisition : Septembre 2024



### Répartition des logements

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

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



## Toronto, Ontario

787 Vaughan Road

Date d'acquisition : Novembre 2020



### Répartition des logements

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

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



## Toronto, Ontario

223 Woodbine Avenue

Date d'acquisition : Mars 2020



### Répartition des logements

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

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



## Toronto, Ontario

650 Woodbine Avenue

Date d'acquisition : Novembre 2020



### Répartition des logements

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

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



## WELLAND, ONTARIO

200-230 Denistoun Street

Date d'acquisition : Juin 2024



### Répartition des logements

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

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



# Risques et incertitudes

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

Consultez la « NOTICE D'OFFRE » pour obtenir la liste complète des risques.

# États financiers provisoires consolidés

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton (non auditée)

Pour la période de trois mois terminée  
le 31 mars 2026

## Table des matières

	<b>Page</b>
États consolidés de la situation financière	40
États consolidés des résultats (perte) et du résultat étendu (perte)	41
États consolidés de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	42
États consolidés des flux de trésorerie	43
Notes afférentes aux états financiers consolidés	44-65

# Fiducie de revenu résidentiel Equiton

## États consolidés de la situation financière

(en milliers de dollars) Note 31 mars 2026 31 décembre 2025

### ACTIFS

#### Actifs non courants

Biens immobiliers de placement	[4]	1 429 590 \$	1 425 980 \$
Immeuble de placement en cours d'aménagement	[5]	66 566	56 862
		<b>1 496 156</b>	<b>1 482 842</b>

#### Actifs courants

Liquidités		3 242	6 573
Encaisse affectée	[6]	1 513	787
Créances locatives et autres créances		2 581	2 165
Prêt en cours	[8]	2 047	1 983
Dépenses prépayées		1 957	2 165
		<b>11 340</b>	<b>13 673</b>

<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>1 507 496 \$</b>	<b>1 496 515 \$</b>
-------------------------	--	---------------------	---------------------

### CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

#### Passifs non courants

Emprunts hypothécaires	[9]	740 724 \$	605 687 \$
Prêt à la construction en cours	[10]	32 329	118 818
		<b>773 053</b>	<b>724 505</b>

#### Passif courant

Prêt à la construction en cours	[10]	9 750	9 750
Prêt bancaire exigible	[11]	28 995	28 950
Portion actuelle de l'emprunt hypothécaire		24 131	47 876
Comptes créditeurs et charges à payer		16 737	16 100
Dépôts de garantie et revenus différés		6 640	6 380
Souscriptions de parts détenues en fiducie	[6]	1 513	787
Distributions à payer		4 283	4 403
Montants dus aux parties liées	[12]	3 742	1 632
		<b>95 791</b>	<b>115 878</b>

<b>TOTAL DU PASSIF AVANT LES ACTIFS NETS ATTRIBUABLES AUX PORTEURS DE PARTS</b>		<b>868 844 \$</b>	<b>840 383 \$</b>
---	--	-------------------	-------------------

<b>ACTIFS NETS ATTRIBUABLES AUX PORTEURS DE PARTS</b>		<b>638 652 \$</b>	<b>656 132 \$</b>
---	--	-------------------	-------------------

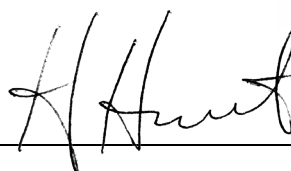
<b>TOTAL DU PASSIF Y COMPRIS LES ACTIFS NETS ATTRIBUABLES AUX PORTEURS DE PARTS</b>		<b>1 507 496 \$</b>	<b>1 496 515 \$</b>
---	--	---------------------	---------------------

Engagement [17]

Au nom des fiduciaires



Fiduciaire



Fiduciaire

Voir les remarques relatives aux états financiers consolidés

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

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

(en milliers de dollars)

	Note	Période de trois mois close le	
		31 mars 2026	31 mars 2025
<b>Revenus des biens immobiliers</b>		<b>21 091 \$</b>	18 111 \$
<b>Frais d'exploitation des biens immobiliers</b>			
Charges d'exploitation		(5 286)	(4 060)
Services publics		(2 270)	(2 286)
Impôts fonciers		(2 319)	(2 022)
		<b>(9 875)</b>	(8 368)
<b>Revenu net d'exploitation</b>		<b>11 216 \$</b>	9 743 \$
Autres revenus		255	163
Frais de financement		(8 390)	(6 041)
Administration		(309)	(349)
Frais de gestion des actifs	[14]	(4 159)	(3 501)
Ajustement de la juste valeur des biens immobiliers de placement	[4]	184	1 055
<b>Résultat net (perte) et résultat étendu (perte)</b>		<b>(1 203) \$</b>	1 070 \$

Voir les remarques relatives aux états financiers consolidés

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

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

(en milliers de dollars)

	<b>Actifs nets attribuables aux porteurs de parts</b>
En date du 1 <sup>er</sup> janvier 2025	610 106 \$
Émission de parts	164 566
Émission de parts en vertu du RRD	32 593
Rachat de parts	(136 640)
Frais d'émission	(8 667)
Revenu net	54 242
Distributions au commandité	(11 046)
Distributions	(49 022)
En date du 31 décembre 2025	656 132 \$

	<b>Actifs nets attribuables aux porteurs de parts</b>
<b>En date du 1<sup>er</sup> janvier 2026</b>	<b>656 132 \$</b>
<b>Émission de parts</b>	<b>20 722</b>
<b>Émission de parts en vertu du RRD</b>	<b>8 269</b>
<b>Rachat de parts</b>	<b>(28 541)</b>
<b>Frais d'émission</b>	<b>(1 518)</b>
<b>Revenu net (perte)</b>	<b>(1 203)</b>
<b>Distributions au commandité</b>	<b>(2 534)</b>
<b>Distributions</b>	<b>(12 675)</b>
<b>En date du 31 mars 2026</b>	<b>638 652 \$</b>

Voir les remarques relatives aux états financiers consolidés

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### États consolidés des flux de trésorerie

(en milliers de dollars)

	Note	Période de trois mois close le	
		31 mars 2026	31 mars 2025
<b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>			
Résultat net (perte) et résultat étendu (perte)		(1 203) \$	1 070 \$
<b>Ajouter (déduire) les éléments n'affectant pas la trésorerie</b>			
Augmentation de la juste valeur des biens immobiliers de placement		(184)	(1 055)
Amortissement de l'hypothèque assumée		295	295
Amortissement des frais de financement différés		600	479
Variations des éléments hors caisse liés à l'exploitation	[16]	3 525	6 687
<b>Encaisse fournie par les activités de financement</b>		<b>3 033</b>	<b>7 476</b>
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>			
Produit de l'émission de parts		18 188	28 769
Rachat de parts		(28 541)	(29 754)
Distributions aux porteurs de parts		(4 526)	(3 882)
Paieement des frais d'émission		(1 518)	(1 706)
Produit (paiement pour) d'un emprunt bancaire		45	(40)
Paieement des frais de financement différés		(5 666)	(70)
Remboursement d'emprunts hypothécaires		(2 756)	(2 319)
Produit de l'hypothèque à payer		23 208	–
Produit du prêt à la construction		9 122	8 255
<b>Encaisse fournie (utilisée par) les activités de financement</b>		<b>7 556</b>	<b>(747)</b>
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>			
Rénovations des bâtiments		(3 426)	(3 382)
Avances de prêts en cours		(64)	–
Immeuble de placement en cours d'aménagement		(9 704)	(8 989)
<b>Encaisse utilisée dans les activités d'investissement</b>		<b>(13 194)</b>	<b>(12 371)</b>
<b>Baisse nette de l'encaisse</b>		<b>(2 605)</b>	<b>(5 642)</b>
Encaisse, début de la période		7 360	19 560
<b>Encaisse, fin de la période</b>		<b>4 755 \$</b>	<b>13 918 \$</b>
<b>L'encaisse est présentée comme :</b>			
Liquidités		3 242 \$	6 711 \$
Encaisse affectée		1 513	7 207
		<b>4 755 \$</b>	<b>13 918 \$</b>

Voir les remarques relatives aux états financiers consolidés

---

# Fiducie de revenu résidentiel Equiton

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2026

(en milliers de dollars)

---

### 1. Nature des activités

La Fiducie de revenu résidentiel Equiton (la « fiducie ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable (« FPI ») établie le 1<sup>er</sup> mars 2016 en vertu des lois de la province de l'Ontario. La fiducie était reconnue comme une « fiducie de fonds commun de placement » (en vertu du paragraphe 132[6] de la *Loi de l'impôt sur le revenu*) et a été créée principalement pour acquérir des biens immobiliers productifs situés au Canada. Le Conseil des fiduciaires (les « fiduciaires ») a l'intention de distribuer ou de désigner la totalité des revenus imposables directement générés par la fiducie aux porteurs de parts de celle-ci, et de déduire ces distributions et désignations aux fins de l'impôt sur le revenu. En conséquence, la fiducie n'a pas comptabilisé de provision pour impôts sur le revenu.

---

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

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

Les états financiers consolidés sont présentés en dollars canadiens, qui constituent la monnaie fonctionnelle de la fiducie. Le siège social de la fiducie est situé au 1111, boulevard International, bureau 500, Burlington (Ontario) L7L 6W1. Les états financiers consolidés pour la période se terminant le 31 mars 2026 ont été approuvés et autorisés à être publiés par la fiducie le 12 mai 2026.

---

### 3. Résumé des politiques de comptabilité matière

Les principales méthodes comptables appliquées pour l'établissement des présents états financiers consolidés sont exposées ci-après.

#### Principes de consolidation

Ces états financiers consolidés comprennent les comptes de la fiducie et de son entité contrôlée : Fonds de revenu résidentiel Equiton SCS (la « société en commandite »). Les résultats de la société en commandite continueront d'être inclus dans les états financiers consolidés de la fiducie jusqu'à la date à laquelle le contrôle de la fiducie sur la société en commandite prendra fin. Le contrôle existe lorsque la fiducie a le pouvoir, directement ou indirectement, de diriger les politiques financières et opérationnelles d'une entité afin d'obtenir des avantages de ses activités.

#### Opérations entre parties liées

Les parties sont considérées comme liées si l'une d'elles a la capacité, directement ou indirectement, de contrôler l'autre partie ou d'exercer une influence significative sur celle-ci dans la prise de décisions financières et opérationnelles. Les parties sont également considérées comme liées si elles sont soumises à un contrôle commun ou à une influence significative. Les parties liées peuvent être des personnes physiques ou des entités juridiques. Une transaction est considérée comme une transaction entre parties liées lorsqu'il y a un transfert de ressources ou d'obligations entre parties liées. Les transactions entre parties liées qui s'inscrivent dans le cours normal des affaires et présentent une substance commerciale sont évaluées au montant convenu par les parties liées, lequel est proche de la juste valeur.

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2026

(en milliers de dollars)

---

#### 3. Résumé des politiques de comptabilité matière (suite)

##### Ententes de coentreprise

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

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

##### Biens immobiliers de placement

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

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

Les acquisitions de biens immobiliers de placement sont des dépenses engagées pour l'expansion ou le réaménagement de l'immeuble existant, ou pour maintenir ou améliorer sa capacité de production. Les coûts de maintien de la capacité de production sont les coûts d'entretien majeurs et les améliorations pour les locataires. Après la comptabilisation initiale, les biens immobiliers de placement sont comptabilisés à leur juste valeur. Les variations de la juste valeur au cours de chaque période de référence sont comptabilisées dans l'état consolidé des résultats et du résultat étendu. La juste valeur des immeubles de placement est déterminée au moyen d'une combinaison d'évaluations externes indépendantes et d'évaluations établies en interne. Les évaluations externes sont réalisées par rotation par des évaluateurs externes indépendants et qualifiés.

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

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2026

(en milliers de dollars)

---

#### 3. Résumé des politiques de comptabilité matière (suite)

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

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

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

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

##### Dépôts des locataires

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

##### Constatation des produits

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

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

---

# Fiducie de revenu résidentiel Equiton

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2026

(en milliers de dollars)

---

### 3. Résumé des politiques de comptabilité matière (suite)

#### Instrument financiers et justes valeurs

##### (i) Actifs financiers

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

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

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

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

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

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

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

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

##### (ii) Passifs financiers

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

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

---

# Fiducie de revenu résidentiel Equiton

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2026

(en milliers de dollars)

---

### 3. Résumé des politiques de comptabilité matière (suite)

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

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

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

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

##### (iii) Frais de transaction

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

##### (iv) Juste valeur

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

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

- Niveau 1 – Les prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques.
- Niveau 2 – Les données autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1 qui sont observables pour l'actif ou le passif, directement ou indirectement.
- Niveau 3 – Les données pour l'actif ou le passif qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables.

#### Juste valeur des actifs et passifs financiers

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

# Fiducie de revenu résidentiel Equiton

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2026

(en milliers de dollars)

### 3. Résumé des politiques de comptabilité matière (suite)

#### Juste valeur des actifs et passifs financiers (suite)

La juste valeur des emprunts hypothécaires et du prêt en cours a été déterminée en actualisant les flux de trésorerie de ces instruments financiers sur la base des taux du marché en date du 31 mars 2026 et en date du 31 décembre 2025 pour des dettes de durée similaire.

	31 mars 2026		
	Hierarchie de la juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
<b>Actifs :</b>			
Biens immobiliers de placement	Niveau 3	1 429 590 \$	1 429 590 \$
Prêt en cours	Niveau 2	2 047 \$	2 047 \$
<b>Passifs :</b>			
Emprunts hypothécaires	Niveau 2	800 170 \$	720 456 \$
	31 décembre 2025		
	Hierarchie de la juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
<b>Actifs :</b>			
Biens immobiliers de placement	Niveau 3	1 425 980 \$	1 425 980 \$
Prêt en cours	Niveau 2	1 983 \$	1 983 \$
<b>Passifs :</b>			
Emprunts hypothécaires	Niveau 2	683 812 \$	615 094 \$

#### Estimations, hypothèses et jugements comptables critiques

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

##### *Biens immobiliers de placement*

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

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

---

# Fiducie de revenu résidentiel Equiton

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2026

(en milliers de dollars)

---

### 3. Résumé des politiques de comptabilité matière (suite)

#### Estimations, hypothèses et jugements comptables critiques (suite)

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

#### *Opérations conjointes*

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

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

#### *Actifs nets attribuables aux porteurs de parts*

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

#### Modifications futures des méthodes comptables

##### *Normes et modifications publiées, mais pas encore en vigueur*

##### ***IFRS 9 et IFRS 7, Amendements relatifs au classement et à l'évaluation des instruments financiers***

En mai 2024, le CNCI a publié des amendements aux normes IFRS 9 et IFRS 7, intitulés « Amendements relatifs au classement et à l'évaluation des instruments financiers » (les modifications). Les modifications comprennent, entre autres, une clarification selon laquelle une dette financière est décomptabilisée à la « date de règlement » et l'introduction d'un choix de méthode comptable (si certaines conditions sont remplies) pour décomptabiliser les dettes financières réglées au moyen d'un système de paiement électronique avant la date de règlement.

Les modifications s'appliquent pour les exercices annuels commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2026 ou après cette date, l'adoption anticipée étant autorisée uniquement pour la classification des actifs financiers et les informations connexes. La fiducie évalue l'impact que cette modification aura sur ses états financiers consolidés.

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2026

(en milliers de dollars)

---

#### 3. Résumé des politiques de comptabilité matière (suite)

##### Modifications futures des méthodes comptables (suite)

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

En avril 2024, le CNCI a publié la norme IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers », qui vise à fournir aux investisseurs des informations plus transparentes et comparables sur la performance financière de la fiducie, permettant ainsi de prendre de meilleures décisions d'investissement. Cela affectera toutes les entités appliquant les Normes comptables IFRS. La norme IFRS 18 introduit de nouvelles exigences visant à améliorer la présentation de la performance financière de la fiducie et à offrir aux investisseurs une meilleure base pour l'analyse et la comparaison des entreprises, grâce aux éléments suivants :

- Comparabilité améliorée dans l'état du résultat global ou le compte de résultat;
- Transparence accrue des indicateurs de performance définis par la direction; et
- Regroupement plus pertinent des informations dans les états financiers.

La norme IFRS 18 exige également des fonds qu'ils fassent preuve d'une plus grande transparence concernant les charges d'exploitation, aidant ainsi les investisseurs à trouver et à comprendre les informations dont ils ont besoin. La norme IFRS 18 est applicable aux exercices comptables annuels commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2027 ou après cette date, mais les entités peuvent l'appliquer de manière anticipée. La norme IFRS 18 remplace la norme IAS 1. Elle reprend de nombreuses exigences de la norme IAS 1 sans modification. La fiducie évalue les incidences de la norme IFRS 18 sur ses états financiers consolidés et ses informations à fournir, et n'a pas l'intention d'appliquer cette norme par anticipation.

---

#### 4. Biens immobiliers de placement

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

<b>Solde, 1<sup>er</sup> janvier 2025</b>	<b>1 153 289 \$</b>
Achat de l'immeuble de placement	99 200
Achèvement du développement (reclassement en immeubles de placement, Note 5)	101 925
Rénovation des biens immobiliers de placement	18 762
Augmentation de la juste valeur des biens immobiliers de placement	<u>52 804</u>
<b>Solde, 31 décembre 2025</b>	<b>1 425 980 \$</b>
Rénovation des biens immobiliers de placement	3 426
Augmentation de la juste valeur des biens immobiliers de placement	<u>184</u>
<b>Solde, 31 mars 2026</b>	<b><u>1 429 590 \$</u></b>

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2026

(en milliers de dollars)

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

Les justes valeurs estimées selon ces évaluations sont les suivantes :

Région	31 mars 2026	31 décembre 2025
Alberta	221 600 \$	219 700 \$
Région du Grand Toronto et de Hamilton	534 920	535 100
Colombie-Britannique	49 100	47 100
Sud-Est de l'Ontario	145 390	144 380
Sud-Ouest de l'Ontario	109 000	109 000
Ouest de l'Ontario	369 580	370 700
	1 429 590 \$	1 425 980 \$

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

Les évaluations réalisées selon la méthode de capitalisation directe incluent l'utilisation d'un taux de capitalisation parmi les hypothèses sous-jacentes.

Les valeurs sont les plus sensibles aux variations des taux de capitalisation et à la variabilité des flux de trésorerie. Si le taux de capitalisation devait augmenter de 25 points de base, la valeur des biens immobiliers de placement diminuerait de 79 127 \$ (31 décembre 2025 : diminution de 72 922 \$). Si le taux de capitalisation devait diminuer de 25 points de base, la valeur des biens immobiliers de placement augmenterait de 84 606 \$ (31 décembre 2025 : augmentation de 78 286 \$).

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2026

(en milliers de dollars)

---

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

Les taux de capitalisation utilisés pour déterminer les justes valeurs estimées des immeubles de placement s'échelonnaient de 4,00 % à 5,40 % au 31 mars 2026 (31 décembre 2025 : 4,00 % à 5,40 %), avec un taux de capitalisation moyen pondéré pour l'ensemble du portefeuille d'immeubles de placement de 4,39 % (31 décembre 2025 : 4,40 %).

---

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

	<b>31 mars 2026</b>	31 décembre 2025
Solde d'ouverture	<b>56 862 \$</b>	115 931 \$
Dépenses liées au bien immobilier en cours d'aménagement	<b>9 704</b>	42 856
Achèvement du développement (reclassement en immeubles de placement, Note 4)	<b>–</b>	(101 925)
<b>Solde</b>	<b>66 566 \$</b>	56 862 \$

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la phase 1 de l'immeuble de placement en cours de développement a atteint un stade d'achèvement substantiel et est devenue disponible pour l'usage auquel elle est destinée. Conformément aux IFRS, la fiducie a reclassé la phase 1, passant d'immeubles de placement en cours de développement à des immeubles de placement, et a comptabilisé sa participation de 75 %, s'élevant à un total de 101 925 \$.

---

#### 6. Encaisse affectée

L'encaisse affectée de 1 513 \$ (787 \$ au 31 décembre 2025) représente les souscriptions des porteurs de parts détenues en fiducie jusqu'à la date de règlement de l'opération. Ces montants seront restitués aux investisseurs si les souscriptions proposées aux porteurs de parts ne sont pas réalisées avec succès.

---

#### 7. Entente de coentreprise

La participation indirecte de la fiducie dans Riverain fait l'objet d'un contrôle conjoint et est comptabilisée comme une opération conjointe. La société en commandite a conclu une entente de copropriété avec Selkirk & Main Holdings Inc. et développe une propriété multi-résidentielle à Ottawa, en Ontario. La copropriété a été formée le 18 janvier 2022 et est régie par une entente de copropriété en vigueur à partir de cette date. L'entente de copropriété stipule la formation d'un comité des copropriétaires composé de deux membres, dont un membre est désigné par chacun des copropriétaires. Toutes les décisions importantes, comme le définissent les ententes, nécessitent le vote unanime des membres du comité des copropriétaires. La participation du commanditaire est de 75 %. Le projet est réalisé en trois phases. La phase 1 a été achevée et la participation proportionnelle de la fiducie dans la phase 1 est reflétée dans les immeubles de placement. Les deuxième et troisième phases demeurent en construction, et la fiducie continue de capitaliser sa quote-part des coûts de développement liés à ces phases.

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2026

(en milliers de dollars)

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

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

(en milliers de dollars)	<b>31 mars 2026</b>	31 décembre 2025
<b>Actifs :</b>		
Liquidités	<b>1 904 \$</b>	4 123 \$
Créances locatives et autres créances	<b>400</b>	783
Dépenses prépayées	<b>918</b>	44
Immeuble de placement	<b>108 150</b>	107 250
Immeuble de placement en cours d'aménagement	<b>66 566</b>	56 862
<b>Total des actifs</b>	<b>177 938</b>	169 062
<b>Passifs :</b>		
Comptes créditeurs et charges à payer	<b>8 048</b>	5 786
Emprunts hypothécaires	<b>102 370</b>	-
Prêt à la construction en cours	<b>32 329</b>	128 568
Total des passifs	<b>142 747</b>	134 354
<b>Capitaux propres des copropriétaires</b>	<b>35 191</b>	34 708
<b>Total des passifs et des capitaux propres des copropriétaires</b>	<b>177 938 \$</b>	169 062 \$

#### 8. Prêt en cours

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

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

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

# Fiducie de revenu résidentiel Equiton

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2026

(en milliers de dollars)

### 8. Prêt en cours (suite)

Le prêt est garanti comme suit :

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

Le prêt participatif a été évalué en date du 31 mars 2026 afin de déterminer s'il existe des preuves objectives de dépréciation. Un investissement sous forme de prêt est déprécié si des données objectives indiquent que des pertes sont survenues après la comptabilisation initiale d'un actif, et que ces pertes ont eu un effet négatif sur les flux de trésorerie futurs estimatifs de l'actif pouvant être estimés de manière fiable. Pour le trimestre clos le 31 mars 2026, aucune provision pour pertes sur investissements en prêts n'a été constituée. On estime que la juste valeur du prêt en cours est proche de sa valeur comptable (Note 3).

### 9. Emprunts hypothécaires

	2026	2025
Emprunts hypothécaires	800 170 \$	683 812 \$
Frais de financement différés	(35 315)	(30 249)
	<b>764 855</b>	653 563
Moins : portion actuelle	(24 131)	(47 876)
Emprunts hypothécaires non courants	<b>740 724 \$</b>	605 687 \$

Les prêts hypothécaires sont payables à diverses institutions financières et portent des taux d'intérêt fixes allant de 2,0 % à 4,6 % (2025 : 2,0 % à 4,6 %), avec des échéances s'échelonnant de 2026 à 2036 (2025 : 2025 à 2036).

Les soldes remboursables indiqués ci-dessus ne tiennent pas compte des ajustements de la juste valeur enregistrés lors de la comptabilisation initiale des hypothèques qui ont été prises en charge. Au 31 mars 2026, ces ajustements à la juste valeur totalisaient 8 860 \$ (31 décembre 2025 : 9 155 \$).

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

12 mois à compter de la fin de la période	24 131 \$
13 à 24 mois à compter de la fin de la période	28 725
25 à 36 mois à compter de la fin de la période	16 571
37 à 48 mois à compter de la fin de la période	44 199
49 à 60 mois à compter de la fin de la période	70 212
Par la suite	623 514
	<b>807 352 \$</b>

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2026

(en milliers de dollars)

---

#### 9. Emprunts hypothécaires (suite)

- (i) Les facilités de la Banque de Montréal sont assorties de clauses financières et non financières qui étaient toutes respectées en date du 31 mars 2026.
  - (ii) La première hypothèque de First National a été prise en charge lors de l'achat de la propriété 125 Wellington Street North, Hamilton, Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable du prêt hypothécaire a été évaluée à une prime de 134 \$ à la date de la prise en charge.
  - (iii) La première hypothèque de Peakhill Capital a été prise en charge lors de l'achat de la propriété 208 Woolwich Street South, Breslau, Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable du prêt hypothécaire a été évaluée à une prime de 660 \$ à la date de la prise en charge.
  - (iv) La première hypothèque de First National a été prise en charge lors de l'achat de la propriété 98 Farley, Guelph, Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable du prêt hypothécaire a été évaluée à une prime de 275 \$ à la date de la prise en charge.
  - (v) La première hypothèque de Canada ICI a été prise en charge lors de l'achat de la propriété 200 Edgar Lane, Sherwood Park, Alberta. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable du prêt hypothécaire a été évaluée à une prime de 3 516 \$ à la date de la prise en charge.
  - (vi) La première hypothèque de People's Trust a été prise en charge lors de l'achat de la propriété 23 Lynnwood Drive, Brantford, Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable du prêt hypothécaire a été évaluée à une prime de 554 \$ à la date de la prise en charge.
  - (vii) L'hypothèque de Canada ICI a été reprise lors de l'achat de la propriété 17627 63 Street Northwest, Edmonton, Alberta. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable du prêt hypothécaire a été évaluée à une prime de 6 494 \$ à la date de la prise en charge.
- 

#### 10. Prêt à la construction en cours

##### *Mécanisme de prêt foncier*

Le 16 octobre 2023, Riverain a conclu un nouvel accord de prêt foncier de 22 500 \$ avec Desjardins pour refinancer les terrains des phases 2 et 3 situés à Ottawa. L'encours du prêt foncier initial de 24 000 \$ a été remplacé et le différentiel de prêt de 1 500 \$ a été remboursé lors de l'émission du premier prélèvement du prêt à la construction. Le taux d'intérêt est fixé à 7,69 % pour 12 mois, ce qui correspond au coût des fonds du prêteur majoré de 150 points de base (1,5 %), les intérêts seulement étant payés mensuellement.

Le prêt foncier est converti en un taux d'intérêt variable le 1<sup>er</sup> novembre 2024, au taux préférentiel majoré de 75 points de base (0,75 %). Le prêt foncier est arrivé à échéance le 1<sup>er</sup> novembre 2025. Au cours du quatrième trimestre 2025, le prêt foncier de 22 500 \$ a été remplacé et la différence de prêt de 9 500 \$ a été remboursée lors du décaissement des premier et deuxième appels de fonds du prêt de construction pour la phase 3 (Tour C). Le prêt foncier de 13 000 \$, finançant les terrains de la phase 2 (Tour B), est assorti d'un taux d'intérêt fixe de 4,46 % pour une durée de 12 mois et arrive à échéance le 1<sup>er</sup> décembre 2026.

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2026

(en milliers de dollars)

---

#### 10. Prêt à la construction en cours (suite)

Au 31 mars 2026, le solde impayé s'élève à 13 000 \$ (13 000 \$ au 31 décembre 2025), dont la société en commandite a comptabilisé sa quote-part de 75 %. L'autre copropriétaire et la société en commandite ont fourni une garantie solidaire et une subordination de réclamation pour le montant total du prêt plus les intérêts et les coûts pour toute la durée du prêt foncier existant pour les unités des phases 2 et 3 et pour tout renouvellement de ce prêt.

##### *Facilité de prêt à la construction*

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

Le 7 mars 2024, la lettre d'engagement de la première phase a été modifiée pour augmenter le montant maximum autorisé sur la facilité de prêt à la construction à 106 954 \$ sans qu'aucun apport supplémentaire de fonds propres ne soit nécessaire. Les prélèvements sur la facilité de prêt à la construction sont effectués une fois par mois avec l'émission du rapport de construction par le contrôleur du projet, AMS Quantity Surveyors.

Le 22 janvier 2025, la lettre d'engagement de la première phase a été modifiée une deuxième fois pour augmenter le montant maximum autorisé sur la facilité de prêt à la construction à 106 954 \$ sans qu'aucun apport supplémentaire de fonds propres ne soit nécessaire. Le montant maximal autorisé pour la facilité de prêt à la construction et la ligne de crédit combinées est maintenant de 106 954 \$. L'augmentation des montants autorisés a été prélevée pour financer les coûts préalables à la construction de la troisième phase à mesure qu'ils arrivent à échéance.

Le 13 juin 2025, la facilité de prêt à la construction de la première phase a été convertie en une facilité assurée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL ») et financée par Desjardins. Le montant maximal autorisé sur la facilité de prêt à la construction est de 127 721 \$. Les intérêts dus mensuellement pendant la période de construction sont calculés sur la base du taux préférentiel moins 50 points de base. Lors de la première avance du 13 juin 2025, le solde impayé précédent de 82 719 \$ de la facilité de prêt à la construction a été réglé avec Desjardins.

Le 11 septembre 2025, la facilité de crédit à la construction assurée par la SCHL pour la Tour C de la phase 3, financée par Desjardins, a fait l'objet d'un premier tirage. Le montant maximal autorisé au titre de la facilité de prêt à la construction est de 144 827 \$, la date de la dernière avance ne pouvant être postérieure au 16 août 2028. Les intérêts dus mensuellement pendant la période de construction sont calculés sur la base du taux préférentiel moins 50 points de base (0,50 %).

Au 31 mars 2026, le solde impayé de la facilité de prêt à la construction de la Tour C s'élève à 43 105 \$ (30 703 \$ au 31 décembre 2025), dont la société en commandite a comptabilisé sa quote-part de 75 %. Les emprunts contractés dans le cadre de chacun de ces accords sont garantis par une première hypothèque sur les terrains et les améliorations, ainsi que par un contrat de garantie générale. Au 31 mars 2026, tous les engagements étaient respectés.

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2026

(en milliers de dollars)

---

#### 10. Prêt à la construction en cours (suite)

L'autre copropriétaire et la société en commandite ont fourni une garantie solidaire et une subordination de réclamation pour le montant total du prêt plus les intérêts et les coûts pour toute la durée de la facilité de prêt à la construction existante pour la phase 1 de la construction et tous les renouvellements de celle-ci.

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

##### *Lettre de crédit*

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

Le 16 octobre 2023, l'accord de facilité de lettres de crédit a été porté à 3 000 \$ conjointement avec la facilité de prêt à la construction pour une période d'un an et selon les mêmes modalités. Le 13 juin 2025, lors de la conversion en prêt à caractère renouvelable auprès de la facilité de prêt à la construction assuré par la SCHL, l'accord de facilité de lettres de crédit pour la première phase a été fixé à 2 632 \$, assorti d'une marge de crédit d'exploitation renouvelable de 1 500 \$. La ligne de crédit a été clôturée le 16 décembre 2025, avec le tirage final sur la facilité de prêt à la construction.

Le 11 septembre 2025, un accord de facilité de lettres de crédit de 1 500 \$ a été émis pour la Tour C, qui ne peut être utilisé que pour financer les organismes municipaux et les services publics à des fins de développement. La lettre de crédit aura une durée d'un an et sera soumise à une commission annuelle de 1 % lors de son émission. Au 31 mars 2026, le solde impayé s'élève à 0 \$ (31 décembre 2025 : 0 \$).

---

#### 11. Prêt bancaire exigible

La société en commandite dispose d'une facilité de crédit auprès de TD Commercial Bank, d'un montant de 30 000 \$, sous la forme d'un prêt d'exploitation. Cette facilité porte intérêt au taux préférentiel majoré de 1,00 %.

La facilité est assortie de clauses financières et non financières. Au 31 mars 2026, tous les engagements étaient respectés.

Au 31 mars 2026, la société en commandite avait prélevé 28 995 \$ (31 décembre 2025 : 28 950 \$) sur la facilité.

---

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

##### (a) Entente avec Equiton Capital inc.

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

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2026

(en milliers de dollars)

---

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

En vertu de la convention de placement pour compte, la fiducie a engagé des frais de placement pour compte auprès du placeur pour compte relativement à l'émission des parts de fiducie d'un montant de 1 441 \$ (6 613 \$ le 31 décembre 2025), qui sont inclus dans les frais d'émission dans les états de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts.

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

	<u>31 mars 2026</u>	<u>31 décembre 2025</u>
Montants dus à la Société de placement immobilier Equiton SNC inc. (commandité du commanditaire)	5 304 \$	2 770 \$
Montants dus à Equiton Capital inc.	206	183
Montant dû par Equiton Partners inc.	<u>(1 768)</u>	<u>(1 321)</u>
	<u>3 742 \$</u>	<u>1 632 \$</u>

La Société de placement immobilier Equiton SNC inc. est le commandité de Fonds de revenu résidentiel Equiton SCS et partage la même direction que la fiducie. Equiton Partners inc. est le gestionnaire des actifs (Note 14).

Les sommes dues aux parties liées sont non garanties, sans intérêt et exigibles sur demande.

---

#### 13. Actifs nets attribuables aux porteurs de parts

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Fiducie de revenu résidentiel Equiton

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2026

(en milliers de dollars)

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

#### Parts en circulation

	<u>Nombre de parts</u>
<b>Parts de fiducie de catégorie A</b>	
<b>Solde, 1<sup>er</sup> janvier 2025</b>	<b>21 701</b>
Émission de parts	3 972
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	989
Rachat de parts	(2 205)
Transfert de parts vers des catégories différentes	(109)
<b>Solde, 31 décembre 2025</b>	<b>24 348</b>
Émission de parts	460
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	263
Rachat de parts	(511)
Transfert de parts vers des catégories différentes	(79)
<b>Solde, 31 mars 2026</b>	<b>24 481</b>
<b>Parts de fiducie de catégorie B</b>	
<b>Solde, 1<sup>er</sup> janvier 2025</b>	<b>949</b>
Émission de parts	-
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	44
Rachat de parts	(43)
Transfert de parts vers des catégories différentes	(24)
<b>Solde, 31 décembre 2025</b>	<b>926</b>
Émission de parts	-
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	3
Rachat de parts	-
Transfert de parts vers des catégories différentes	(929)
<b>Solde, 31 mars 2026</b>	<b>-</b>
<b>Parts de fiducie de catégorie C</b>	
<b>Solde, 1<sup>er</sup> janvier 2025</b>	<b>2 216</b>
Émission de parts	1 159
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	109
Rachat de parts	(268)
Transfert de parts vers des catégories différentes	43
<b>Solde, 31 décembre 2025</b>	<b>3 259</b>
Émission de parts	343
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	39
Rachat de parts	-
Transfert de parts vers des catégories différentes	991
<b>Solde, 31 mars 2026</b>	<b>4 632</b>

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2026

(en milliers de dollars)

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

##### Parts de fiducie de catégorie F

<b>Solde, 1<sup>er</sup> janvier 2025</b>	<b>20 322</b>
Émission de parts	5 110
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	947
Rachat de parts	(3 746)
Transfert de parts vers des catégories différentes	(1 076)
<b>Solde, 31 décembre 2025</b>	<b>21 557</b>
Émission de parts	526
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	236
Rachat de parts	(1 255)
Transfert de parts vers des catégories différentes	17
<b>Solde, 31 mars 2026</b>	<b>21 081</b>

##### Parts de fiducie de catégorie I

<b>Solde, 1<sup>er</sup> janvier 2025</b>	<b>14 267</b>
Émission de parts	2 910
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	571
Rachat de parts	(4 662)
Transfert de parts vers des catégories différentes	1 179
<b>Solde, 31 décembre 2025</b>	<b>14 265</b>
Émission de parts	321
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	130
Rachat de parts	(522)
Transfert de parts vers des catégories différentes	—
<b>Solde, 31 mars 2026</b>	<b>14 194</b>
<b>Total des parts de catégorie A, B, C, F et I, 31 mars 2026</b>	<b>64 388</b>

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

Au cours de la période, la fiducie a effectué des distributions de 12 675 \$ (31 mars 2025 : 11 637 \$). De ce montant, 8 269 \$ (31 mars 2025 : 7 755 \$) ont été réinvestis par le biais du RRD.

Le commandité a droit à une participation de 20 % dans les distributions en espèces de la société en commandite et à une participation de 20 % dans toute augmentation de la valeur des biens immobiliers de placement, calculée et payable au moment de la réalisation de cette augmentation de la valeur ou de l'émission de parts de commanditaire supplémentaires par la société en commandite. Le commandité a indiqué qu'il reporterait le paiement de ces distributions jusqu'à ce que des liquidités suffisantes soient disponibles ou qu'il choisirait de recevoir ces distributions sous forme de parts de société en commandite de la société en commandite. Au cours de la période, la fiducie a comptabilisé des distributions de 2 534 \$ (31 mars 2025 : 2 332 \$) au profit de la Société de placement immobilier Equiton SNC inc.

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2026

(en milliers de dollars)

---

#### 14. Entente de gestion des actifs

Les services de gestion immobilière ont été assurés par Equiton Partners inc., une partie liée partageant la même direction que la fiducie. La rémunération au titre de la prestation des services de gestion immobilière est égale à 4,0 % des revenus bruts générés par les propriétés, pour la durée initiale ainsi que pour chaque renouvellement. En outre, Equiton Partners inc. reçoit une commission égale à 5,0 % du coût total pour (i) construire des améliorations locatives ou coordonner la construction, la modification, l'amélioration, la reconstruction ou l'exécution de réparations matérielles à tout espace locatif dans l'un des immeubles, ou (ii) construire, modifier, améliorer, reconstruire ou effectuer une réparation matérielle à toute partie de l'immeuble ou des immeubles. Au cours de la période, les frais de gestion immobilière inclus dans les charges d'exploitation de la propriété s'élevaient à 847 \$ (31 mars 2025 : 717 \$).

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

##### (i) Frais de transaction

Les frais de transaction s'élevaient à 1,00 % du prix d'achat de chaque bien immobilier acquis ou vendu par la fiducie. Au cours de la période, les frais de transaction enregistrés dans les immeubles de placement dans l'état de la situation financière sont nuls (31 mars 2025 : 0 \$).

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

La commission de gestion des actifs est de 1,00 % par an par rapport à la valeur brute des actifs de la fiducie. La commission de gestion des actifs est calculée et facturée mensuellement. Au cours de la période, les frais de gestion d'actifs comptabilisés dans l'état des résultats et du résultat étendu s'élevaient à 4 159 \$ (31 mars 2025 : 3 501 \$).

##### (iii) Frais de financement

La commission de financement s'élève à 1,00 % du montant du prêt pour chaque opération de financement de premier rang, à 0,50 % du montant du prêt pour chaque opération de refinancement et à 1,50 % du montant du prêt pour chaque opération de financement mezzanine ou non de premier rang. Au cours de la période, les frais de financement enregistrés comme frais de financement différés dans les prêts hypothécaires à payer dans l'état de la situation financière s'élevaient à 323 \$ (31 mars 2025 : 0 \$).

Les transactions avec des parties liées s'inscrivent dans le cours normal des activités et sont évaluées au montant de la contrepartie établi et convenu par les parties liées, lequel est proche de la juste valeur.

---

#### 15. Gestion du capital

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

---

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2026

(en milliers de dollars)

---

#### 15. Gestion du capital (suite)

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

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

	<u>31 mars 2026</u>	<u>31 décembre 2025</u>
Emprunts hypothécaires	800 170 \$	683 812 \$
Prêt à la construction en cours	42 079	128 568
Prêt bancaire exigible	28 995	28 950
Liquidités	<u>(3 242)</u>	<u>(6 573)</u>
Dette nette	868 002	834 757
Actifs nets attribuables aux porteurs de parts	<u>638 652</u>	<u>656 132</u>
	<u>1 506 654 \$</u>	<u>1 490 889 \$</u>

---

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

	<u>31 mars 2026</u>	<u>31 décembre 2025</u>
Comptes fournisseurs et de régularisation	637 \$	(1 407) \$
Dépôts des locataires	260	462
Créances locatives et autres créances	(416)	25
Dépenses prépayées	208	289
Souscriptions de parts détenues en espèces	726	6 206
Montants dus aux parties liées/à recevoir des parties liées	<u>2 110</u>	<u>1 112</u>
	<u>3 525 \$</u>	<u>6 687 \$</u>

---

#### 17. Engagement

Au 31 mars 2026, la société en commandite a conclu un contrat avec des consultants dans le cadre de son accord conjoint avec son copropriétaire à Riverain, pour un montant total de 4 729 \$, dont 995 \$ représentent le solde à régler.

---

# Fiducie de revenu résidentiel Equiton

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2026

(en milliers de dollars)

---

### 18. Instruments financiers et gestion des risques

#### Risques associés aux actifs et passifs financiers

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

#### (i) Risque de marché

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

#### *Risque de taux d'intérêt*

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

L'objectif de la fiducie en matière de gestion du risque de taux d'intérêt est de minimiser la volatilité des revenus de la fiducie. En date du 31 mars 2026, la fiducie est soumise à un risque de juste valeur par le biais des prêts hypothécaires qui sont principalement financés à des taux d'intérêt fixes, à l'exception d'un prêt hypothécaire à taux variable qui soumet la fiducie à un risque de flux de trésorerie. La juste valeur marchande des emprunts hypothécaires est indiquée ci-dessus. Le prêt à la construction en cours et le prêt en cours soumettent également la fiducie à un risque de flux de trésorerie en raison des taux d'intérêt variables.

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

Les dépôts des locataires ne portant pas intérêt, il est supposé qu'il n'y a pas de risque de taux d'intérêt associé à ces passifs financiers.

#### (ii) Risque de crédit

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

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

La valeur comptable des créances est réduite par l'utilisation d'un compte de provision et le montant de la perte est comptabilisé dans l'état des résultats et du résultat étendu dans les autres dépenses. Lorsqu'une créance est considérée comme irrécouvrable, elle est déduite du compte de provision. Les recouvrements ultérieurs de montants précédemment radiés sont crédités contre d'autres dépenses dans l'état des revenus et du résultat étendu. La provision totale constituée sur les créances au 31 mars 2026 s'élève à 2 388 \$ (31 décembre 2025 : 2 310 \$).

L'exposition maximale de la fiducie au risque de crédit au 31 mars 2026 est représentée par les valeurs comptables respectives des actifs financiers pertinents figurant au bilan.

## Fiducie de revenu résidentiel Equiton

### Notes afférentes aux états financiers consolidés

31 mars 2026

(en milliers de dollars)

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

##### (iii) Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque que la fiducie éprouve des difficultés à respecter ses obligations en matière de passif financier. L'objectif de la fiducie visant à minimiser le risque de liquidité est de maintenir des niveaux appropriés de levier financier sur ses actifs immobiliers. Au 31 mars 2026, la fiducie détenait des liquidités de 4 755 \$ (T1 2025 : 13 918 \$), dont 1 513 \$ (T1 2025 : 7 207 \$) étaient affectés à l'émission future de parts. Les emprunts hypothécaires, le prêt à la construction et le prêt en cours sont décrits dans les Notes 9, 10 et 11, respectivement.

31 mars 2026	Sur demande	1 an	2 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts hypothécaires	– \$	24 131 \$	159 707 \$	623 514 \$
Prêt à la construction en cours	–	9 750	32 329	–
Prêt bancaire exigible	28 995	–	–	–
Montants dus aux parties liées	3 742	–	–	–
Souscriptions de parts détenues en fiducie	1 513	–	–	–
Distributions à payer	–	4 283	–	–
Comptes fournisseurs et de régularisation	–	16 737	–	–
	<u>34 250 \$</u>	<u>54 901 \$</u>	<u>192 036 \$</u>	<u>623 514 \$</u>

31 décembre 2025	Sur demande	1 an	2 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts hypothécaires	– \$	47 876 \$	140 931 \$	502 495 \$
Prêt à la construction en cours	–	9 750	118 818	–
Prêt bancaire exigible	28 950	–	–	–
Montants dus aux parties liées	1 632	–	–	–
Souscriptions de parts détenues en fiducie	787	–	–	–
Distributions à payer	–	4 403	–	–
Comptes fournisseurs et de régularisation	–	16 100	–	–
	<u>31 369 \$</u>	<u>78 129 \$</u>	<u>259 749 \$</u>	<u>502 495 \$</u>

##### (iv) Risque environnemental

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

#### 19. Modifications aux informations comparatives

Certains chiffres comparatifs du tableau des flux de trésorerie ont été reclassés afin de s'aligner sur la présentation de l'exercice en cours. Ces modifications ne portent que sur la présentation et n'ont aucun impact sur le bénéfice net, les flux de trésorerie ou les capitaux propres précédemment publiés.