



T2 **Rapport** trimestriel

**Fiducie de revenu
résidentiel Equiton**



2026

Sur la couverture :
208 Woolwich Street South,
Breslau, Ontario

433 King Street,
London, Ontario

Table des matières

- 1 Renseignements prospectifs
- 2 Lettre de la direction
- 4 Profil d'entreprise
- 5 Résumé des indicateurs de rendement clés (IRC)
- 6 Mise à jour du développement : Maison Riverain
- 9 Faits marquants de l'activité du T2 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 Total des recettes d'exploitation et du revenu net d'exploitation par région – portefeuille à structure comparable
 - 19 Charges d'exploitation
 - 20 Portefeuille des créances
 - 21 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

2610 109 Street Northwest,
Edmonton, Alberta

Renseignements prospectifs

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

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





Lettre de la direction

Depuis sa première acquisition, la Fiducie de revenu résidentiel Equiton (la « fiducie ») a développé son portefeuille canadien de logements collectifs grâce à une sélection rigoureuse des investissements, une gestion active du portefeuille, une allocation du capital et une gestion du bilan.

Au deuxième trimestre 2026, nous avons célébré avec fierté le dixième anniversaire de la fiducie. Cette étape témoigne d'une décennie passée à aider les investisseurs à atteindre leurs objectifs patrimoniaux tout en naviguant dans des conditions de marché changeantes, telles que celles que nous connaissons aujourd'hui, et en privilégiant la création de valeur à long terme. Depuis sa création en mai 2016, la fiducie a généré des rendements globaux de 10,22 % et de 8,41 % pour les porteurs de parts de catégorie F et de catégorie A, respectivement, avec des rendements sur 12 mois de 7,47 % et de 6,43 %.

S'appuyant sur la dynamique de location du premier trimestre, le taux d'occupation global du portefeuille a progressé de 180 points de base d'un trimestre à l'autre pour atteindre 97,3 % au 30 juin 2026, dépassant ainsi la moyenne nationale canadienne de 95,3 % pour les immeubles locatifs construits à cette fin¹. Cette amélioration reflète la priorité constante accordée par la fiducie à la commercialisation et à la réduction des périodes de vacance locative, soutenue par une tarification plus réactive et une gestion plus rigoureuse des rotations de locataires à l'échelle du portefeuille.

Avec des loyers en vigueur inférieurs d'environ 20,7 % aux loyers de marché estimés à la fin du trimestre, le renouvellement des locataires continue de constituer une source de croissance intrinsèque. Au cours du semestre clos le 30 juin 2026, la fiducie a renouvelé 450 unités et a enregistré une croissance moyenne des loyers de 4,9 % lors de ces renouvellements. Le loyer mensuel moyen net a augmenté de 3,1 % d'une année sur l'autre pour atteindre 1 726 \$. L'allocation significative du portefeuille aux investissements à valeur ajoutée pourrait offrir des occasions de soutenir la croissance future des loyers, tandis que les investissements continus dans la technologie et l'analyse de données améliorent la visibilité sur la disponibilité des unités, les travaux de rénovation, la tarification et la commercialisation, permettant ainsi une exécution plus cohérente.

À Ottawa, la tour 1 de Maison Riverain a atteint sa stabilisation au cours du trimestre, avec un taux d'occupation d'environ 95 %, dans un contexte marqué par une offre locative nouvelle élevée et des conditions de location concurrentielles. La stabilisation constitue une étape clé pour l'actif, réduisant le risque lié à la commercialisation et renforçant sa contribution au revenu net d'exploitation récurrent. La location d'espaces commerciaux a également progressé dans la tour 1. À la suite de la signature



Jason Roque
Directeur général
et fondateur

¹ Yardi – « Canadian National Multifamily Report », T2 2026.



Helen Hurlbut
Présidente et
directrice des finances

d'un bail à long terme avec une pharmacie, le locataire a entrepris les démarches d'obtention des permis et les travaux d'aménagement. Les négociations concernant la majeure partie des surfaces commerciales restantes étaient à un stade avancé à la fin du trimestre. Parallèlement, la tour 2 a atteint sa hauteur structurelle définitive vers la fin du trimestre, marquant une étape importante du chantier, le projet se poursuivant conformément au calendrier.

Les revenus d'exploitation se sont élevés à 42,9 millions de dollars pour le semestre clos le 30 juin 2026, soit une hausse de 17,1 % d'une année sur l'autre, tandis que le revenu net d'exploitation a progressé de 15,7 % pour atteindre 23,8 millions de dollars. La croissance a été principalement portée par les acquisitions réalisées en 2025 et par la contribution de la tour 1 de Maison Riverain à mesure de sa mise en location, parallèlement à la performance soutenue du portefeuille stabilisé. Parallèlement à la performance constante des portefeuilles à structure comparable, le chiffre d'affaires s'est élevé à 37,7 millions de dollars et le revenu net d'exploitation à 21,0 millions de dollars, soit une croissance respective de 1,9 % et de 1,3 % d'une année sur l'autre.

La fiducie a continué de gérer activement son financement et sa structure du capital grâce à la conclusion, au deuxième trimestre, d'un prêt hypothécaire de second rang assuré par la SCHL ayant généré un produit net de 5,2 millions de dollars, offrant ainsi une capacité supplémentaire pour faire avancer les initiatives de création de valeur à l'échelle du portefeuille. Cela s'inscrit dans le prolongement des opérations de refinancement du trimestre précédent, qui ont généré environ 20,0 millions de dollars de liquidités supplémentaires.

Le taux de capitalisation moyen pondéré de la fiducie s'est maintenu à 4,39 % au cours du trimestre. Au cours du premier semestre 2026, la fiducie a comptabilisé des gains nets de juste valeur d'environ 5,7 millions de dollars, attribuables principalement à l'amélioration de la performance opérationnelle des immeubles. Cela souligne la capacité de la fiducie à générer une croissance organique et de la valeur grâce à une exécution rigoureuse.

La performance de la fiducie au cours du premier semestre 2026 s'inscrit dans la continuité de son historique de résultats sur dix ans. Les personnes à l'origine de cette performance ont également été distinguées cette année : Equiton a reçu le prix « Employer of Choice » (Employeur de choix) de Wealth Professional et a de nouveau figuré au palmarès des meilleurs employeurs de Benefits and Pensions Monitor.

Alors que la fiducie entame sa deuxième décennie, les perspectives à long terme pour le secteur canadien du logement multifamilial demeurent favorables, soutenues par des besoins importants en matière de logement et par l'attention constante accordée par les pouvoirs publics à l'offre de logements et à l'investissement. Nous restons déterminés à créer de la valeur à long terme pour les investisseurs grâce à une gestion active, une allocation rigoureuse du capital et un investissement continu dans la qualité de nos communautés.

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

Profil d'entreprise

Equiton est une société privée d'investissement immobilier 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 unique immeuble résidentiel à une plateforme totalement intégrée regroupant plus de 50 propriétés et plus de 250 professionnels, notre croissance est portée depuis plus de dix ans par une agilité entrepreneuriale, marquée par une prise de décision résolue, la détection d'opportunités et une adaptation constante aux cycles du marché, tandis que notre approche disciplinée et réfléchie garantit une exécution régulière et pérenne.

Forts d'une solide expertise en matière de direction et d'un modèle opérationnel axé sur l'action, nous rendons accessible l'investissement immobilier privé de qualité institutionnelle, tout en nous engageant sans compromis en faveur de la gouvernance, de la transparence et de la performance.

Chez Equiton, nous sommes plus que jamais convaincus 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 ont élu domicile dans nos propriétés, aujourd'hui comme dans les années à venir.



Résumé des **indicateurs de rendement clés (IRC)**

La fiducie a fait preuve de résilience deuxième trimestre de 2026, enregistrant des améliorations sur la majorité de ses indicateurs de rendement clés tout en continuant de soutenir une croissance relative pour les investisseurs.

Les résultats financiers des opérations et la situation financière qui suivent, pour la période de six mois terminée le 30 juin 2026 et les périodes comparables de l'exercice précédent, doivent être lus conjointement avec les états financiers de la fiducie datés du 10 août 2026, pour la période de six mois terminée le 30 juin 2026.

En date du 30 juin	T2 2026	T2 2025
RENDEMENT DU PORTEFEUILLE		
Occupation totale du portefeuille ¹	97,3 %	96,0 %
Occupation à structure comparable ²	97,7 %	96,0 %
Loyer mensuel moyen net ³	1 726 \$	1 623 \$
Loyer mensuel moyen occupé ³	1 678 \$	1 590 \$
Loyers de marché mensuels – fin de trimestre	2 064 \$	2 085 \$
Produits d'exploitation	42,9 M\$	36,6 M\$
Revenu net d'exploitation	23,8 M\$	20,6 M\$
Marge du revenu net d'exploitation (%)	55,6 %	56,2 %
ACTIFS SOUS GESTION		
	1 528 M\$	1 338 M\$
Croissance des actifs sous gestion – d'une année sur l'autre	14,2 %	26,8 %
Croissance des revenus opérationnels – d'une année sur l'autre	17,1 %	39,3 %
Croissance du revenu net d'exploitation – d'une année sur l'autre	15,7 %	38,3 %
MESURES FINANCIÈRES⁴		
	30 juin 2026	31 décembre 2025
Dette hypothécaire par rapport à la valeur comptable brute ⁵	56,2 %	52,4 %
Taux d'intérêt hypothécaire moyen pondéré ⁵	3,69 %	3,61 %
Durée moyenne restante pondérée des prêts hypothécaires (années) ⁵	7,08	6,97
Couverture du service de la dette (fois) ⁵	1,26	1,36
Couverture des intérêts (fois) ⁵	1,76	1,95
Écart de revenus par rapport au marché	20,7 %	24,8 %

¹ Unités à louer en date du 30 juin 2026 et 2025.

² Le taux d'occupation à structure comparable comprend toutes les propriétés détenues par la fiducie en date du 1^{er} janvier 2025.

³ Montants trimestriels moyens au 30 juin 2026.

⁴ 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.

⁵ Exclut la ligne de crédit TD et la propriété en construction – Maison Riverain (tour 2 et tour 3); en incluant ces éléments, le ratio prêt-valeur est de 58,41 %.

Maison Riverain

Mise à jour du développement

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 plus encore.

Faits marquants du deuxième trimestre 2026

- La tour 1 a atteint sa stabilisation au cours du trimestre avec un taux d'occupation de 95 %, marquant une étape clé du projet et la transition réussie de la phase de commercialisation à celle de l'exploitation en régime de croisière.
- Le premier locataire commercial de la propriété a pris possession des lieux au cours du trimestre et a entamé les démarches d'obtention des permis ainsi que les travaux d'aménagement. Les négociations concernant la majeure partie des surfaces commerciales restantes étaient à un stade avancé à la fin du trimestre.
- La construction de la tour 2 a atteint son point culminant, marquant une étape importante du chantier alors que les travaux se poursuivent sur l'enveloppe du bâtiment et l'aménagement intérieur.
- La tour 3 a poursuivi sa progression dans le processus d'approbation municipale. Les commentaires de la Ville d'Ottawa ont été intégrés aux plans, et une demande révisée d'approbation du plan d'implantation a été déposée après la fin du trimestre.



Plus tôt en 2026, Maison Riverain a obtenu une reconnaissance nationale en remportant un prix CoStar Impact Award pour son engagement envers la durabilité, l'excellence opérationnelle et une expérience de grande qualité pour les résidents. Il a été désigné comme le projet résidentiel collectif le plus marquant d'Ottawa, aux côtés de réalisations reconnues pour avoir transformé des communautés à travers l'Amérique du Nord et le Royaume-Uni.

Sur le plan opérationnel, la performance locative du premier semestre 2026 a reflété le positionnement de l'actif sur le marché ainsi que la qualité de ses prestations et services, soutenue par la mise en place d'une plateforme numérique de location conçue pour fluidifier la réservation des visites et optimiser l'efficacité du processus de location.

Sur cette lancée, la tour 1 a été intégrée au portefeuille principal de la fiducie après avoir atteint sa stabilisation au deuxième trimestre 2026, affichant un taux d'occupation de 95 % malgré une offre importante de nouveaux espaces locatifs et des conditions de location concurrentielles à Ottawa. Pour les investisseurs, la stabilisation offre une meilleure visibilité sur les flux de trésorerie et modère le risque locatif.

Parallèlement aux travaux de stabilisation, la tour 1 a également obtenu son permis d'occupation définitif le 4 juin, marquant ainsi une nouvelle étape importante dans l'achèvement du projet immobilier. Les travaux d'aménagement du site et les infrastructures municipales sont quasi achevés; les activités restantes se concentrent sur l'achèvement définitif et la clôture du projet.

La location de locaux commerciaux a également progressé au cours du deuxième trimestre. Suite à la signature du premier bail commercial de l'immeuble au premier trimestre 2026, le locataire occupant les locaux à long terme (une pharmacie) a pris possession de son espace au deuxième trimestre 2026 et a entamé les démarches d'obtention des permis ainsi que les travaux d'aménagement. À la fin du deuxième trimestre, les négociations concernant la majeure partie des espaces commerciaux restants étaient entrées dans leur phase finale. À mesure que la composante commerciale tend vers la stabilisation, elle devrait accroître le revenu net d'exploitation récurrent et la contribution aux flux de trésorerie, tout en élargissant la gamme de services sur site offerts aux résidents.

La construction de la tour 2 se poursuit selon le calendrier prévu, le bâtiment ayant atteint sa hauteur maximale le 3 juin. Les travaux se poursuivent sur l'enveloppe du bâtiment et au niveau de l'aménagement intérieur.

Le projet de la tour 3 a continué de progresser dans le cadre du processus d'examen municipal, les commentaires de la Ville ayant entraîné des révisions mineures de l'approbation du plan du site initialement soumise en février 2026. Les plans révisés ont été soumis à nouveau à la mi-juillet, après la clôture du trimestre.

Dans leur ensemble, les progrès réalisés sur les trois tours reflètent la stratégie de développement de la fiducie en action, couvrant les étapes allant des autorisations municipales à la stabilisation, en passant par la construction active et la commercialisation. À mesure que les projets avancent dans le cycle de vie de développement, ils sont en mesure de contribuer aux objectifs de croissance et de création de valeur à long terme de la fiducie.

Tour 1 - Extérieur



Tour 1 - Salon



Tour 1 - Cuisine



Tour 1 - Terrasse



Tour 1 - Chambre à coucher



Tour 1 - Espaces communs



Tour 2 – Extérieur



Tour 1 – Aménagement paysager



Tour 2 – Menuiserie de cuisine



Tour 2 – Hall d'entrée



T2 2026

Faits marquants de l'activité



● Propriétés existantes

○ Aménagement



4 328

unités de portefeuille



44

propriétés



19

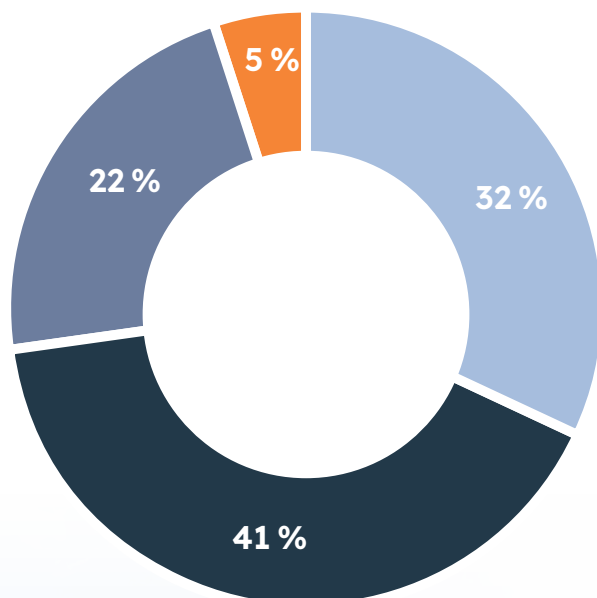
communautés

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 de la fiducie, reflétant la progression continue de l'actif vers sa stabilisation.

Indicateurs du portefeuille

En date du 30 juin 2026

Composition du portefeuille par stratégie d'investissement

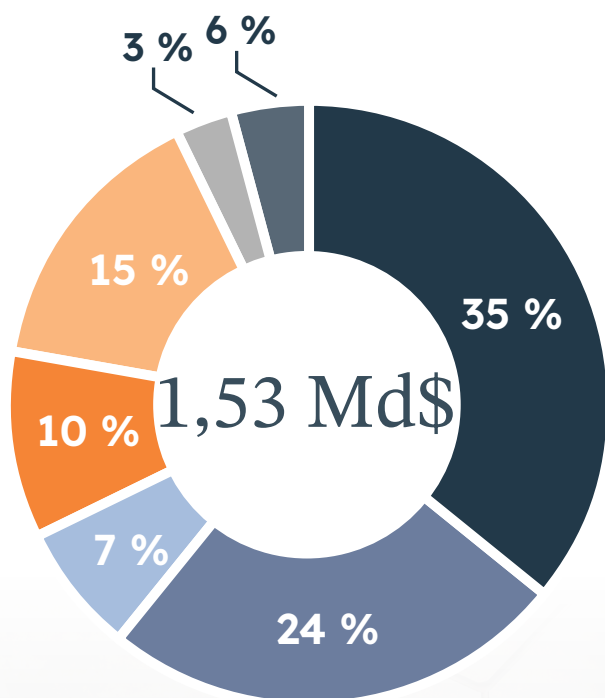


Ventilation de la stratégie d'investissement du portefeuille

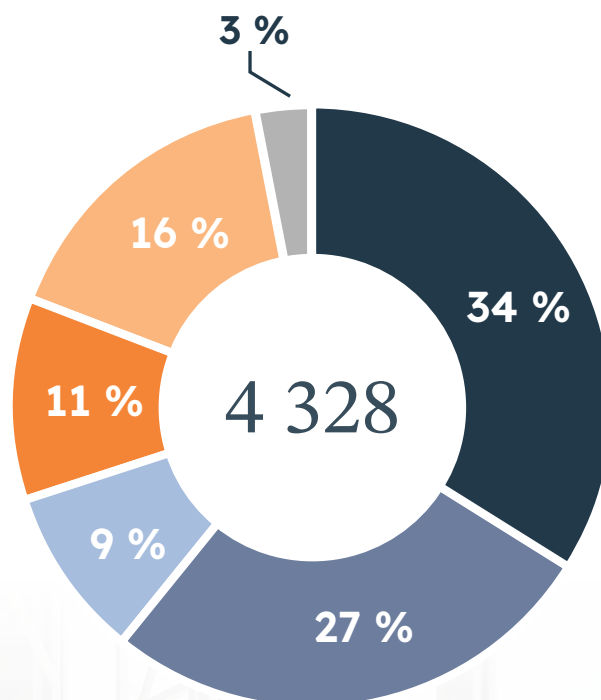
- De base :**
Propriétés de haute qualité avec des flux de trésorerie stables, un taux d'occupation élevé et des loyers égaux ou supérieurs à ceux du marché, généralement avec de nombreux équipements, et des besoins minimes en matière de dépenses d'investissement.
- De base Plus :**
Propriétés avec des 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 de 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 - Tours 2 et 3

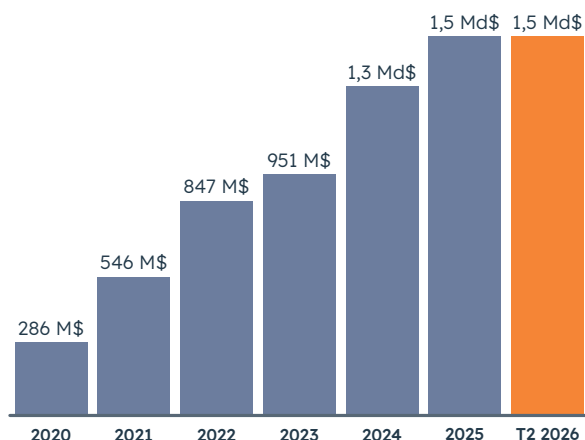
Depuis le deuxième trimestre 2026, trois unités commerciales supplémentaires situées à la tour 1 de Maison Riverain ont été intégrées au nombre d'unités des portefeuilles déclarés de la fiducie. Le nombre d'unités commerciales reste susceptible d'évoluer à mesure que la composante commerciale progresse vers sa stabilisation.

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

Rendement du fonds

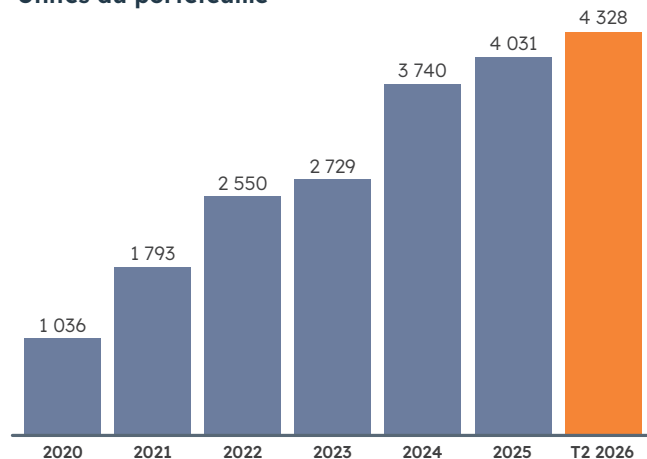
En date du 30 juin 2026

Actifs sous gestion*

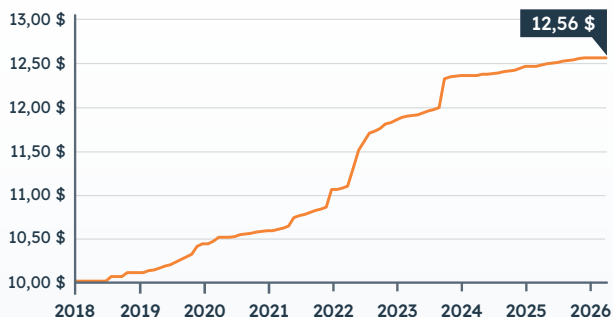


* Les actifs sous gestion dans ce tableau comprennent à la fois les liquidités et la valeur des propriétés.

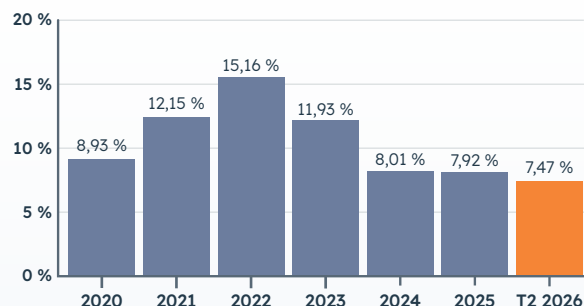
Unités du portefeuille



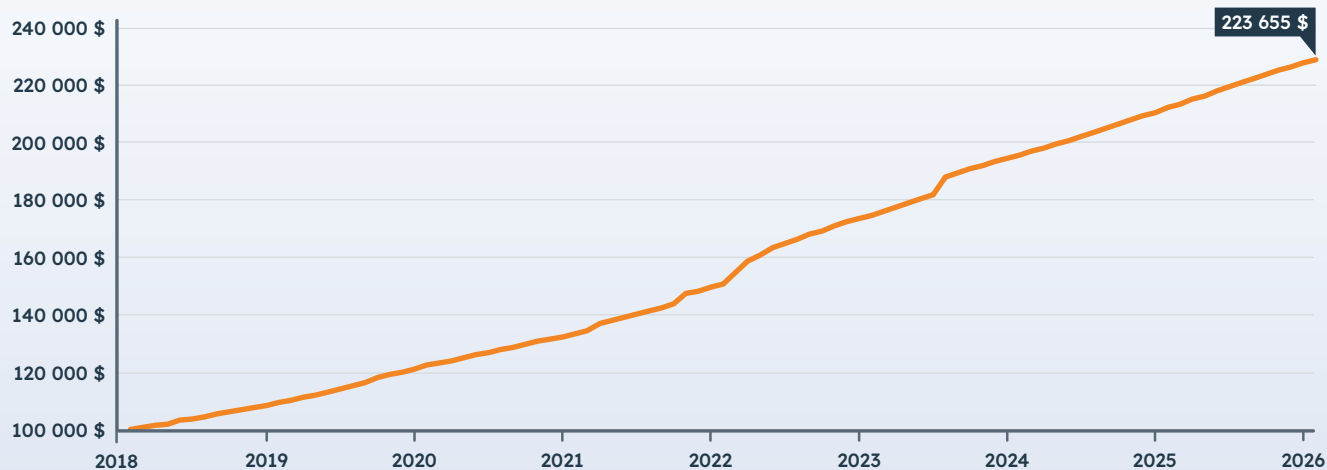
Croissance du prix unitaire



Rendements sur 12 mois – catégorie F – RRD (en date du 30 juin)



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 14,2 % d'une année à l'autre pour atteindre 1,5 milliard de dollars au 30 juin 2026, reflétant la poursuite de la mise en œuvre de la stratégie de croissance de la fiducie. Cette croissance a été portée par une combinaison d'acquisitions créatrices de valeur et de solides performances financières et opérationnelles soutenues au sein du portefeuille existant de la fiducie.
- La croissance des actifs sous gestion a été soutenue par les progrès constants et l'évolution continue de Maison Riverain. Au cours du deuxième trimestre 2026, la tour 1 a atteint sa phase de stabilisation, marquant une étape clé dans la transition de l'actif, passant de la phase de développement à celle d'exploitation stabilisée. Depuis l'occupation initiale en avril 2025, la propriété a affiché de solides résultats en matière de location, soutenus par une exécution rigoureuse de la part de l'équipe de gestion d'actifs et d'exploitation de la fiducie. La tour 1 devrait apporter une contribution stable et croissante au revenu net d'exploitation récurrent et aux flux de trésorerie d'exploitation, tout en renforçant la capacité de la fiducie à créer de la valeur à long terme grâce à la mise en œuvre réussie de sa stratégie de développement.
- Le volet commercial de la tour 1 de Maison Riverain a continué de progresser au cours de la période. Le locataire exploitant la pharmacie a pris possession de ses locaux et avance dans les démarches d'obtention des permis ainsi que dans les travaux d'aménagement, tandis que la direction poursuit la finalisation des négociations de bail pour une partie de la surface restante. Une fois stabilisée, la composante commerciale devrait renforcer la diversification globale des revenus ainsi que le profil de flux de trésorerie récurrents de l'actif.
- La fiducie a réalisé trois refinancements hypothécaires, notamment des prêts garantis par Wellington Place, à Hamilton (Ontario), ainsi que par les portefeuilles de Brantford et de Stratford, générant un produit net d'environ 20,0 millions de dollars. Par ailleurs, la fiducie a conclu un nouveau financement hypothécaire garanti par la SCHL et adossé à l'immeuble Lynnwood Place, à Brantford (Ontario), générant un produit net supplémentaire d'environ 5,2 millions de dollars. Le financement a été réalisé à un taux d'emprunt avantageux, conformément à la stratégie de la fiducie visant à optimiser sa structure du capital grâce à l'accès à un financement à faible coût garanti par la SCHL. Le produit supplémentaire sera réinvesti dans des initiatives d'investissement à haut rendement au sein du portefeuille, reflétant l'approche rigoureuse de la fiducie en matière d'allocation du capital et soutenant une croissance durable à long terme de la performance opérationnelle et de la valeur du portefeuille.
- Au 30 juin 2026, la fiducie a comptabilisé une augmentation nette de la juste valeur de 5,7 millions de dollars pour l'ensemble du portefeuille, attribuable principalement à une meilleure performance opérationnelle sous-jacente. La revalorisation souligne la qualité et la résilience du portefeuille de logements collectifs de la fiducie et démontre la capacité de la direction à créer de la valeur grâce à une gestion rigoureuse des actifs, des investissements stratégiques en capital et une solide exécution opérationnelle, malgré un environnement de marché en phase de ralentissement.
- Plus tôt en 2026, la fiducie a finalisé le regroupement des parts de catégorie B restantes en parts de catégorie C, rationalisant ainsi davantage sa structure du capital et la composition de ses catégories de parts. Au 30 juin 2026, la fiducie comptait environ 65,5 millions de parts en circulation (64,4 millions au 31 décembre 2025), reflétant la participation continue des investisseurs et le soutien constant à la stratégie de croissance à long terme de la fiducie.

Résultats d'exploitation et gestion du bilan

Performance opérationnelle du portefeuille

- Au cours de la période, la fiducie a continué d'afficher une performance opérationnelle rigoureuse de son portefeuille, tirant parti de sa plateforme d'exploitation verticalement intégrée pour maintenir des résultats stables dans un contexte concurrentiel accru.
- Au 30 juin 2026, le taux d'occupation global du portefeuille s'établissait à 97,3 %, soit une hausse de 180 points de base par rapport au 31 décembre 2025. La hausse du taux d'occupation global du portefeuille a été portée par une dynamique de location soutenue au cours du premier semestre, conjuguée à des initiatives ciblées de réduction de la vacance ayant accéléré la commercialisation des unités disponibles, favorisant ainsi la croissance continue du chiffre d'affaires. Le taux d'occupation à structure comparable s'est établi à 97,7 %, reflétant la résilience de la demande sur les marchés clés de la fiducie ainsi que la solidité de son portefeuille stabilisé.

- Le loyer mensuel moyen des logements occupés à structure comparable a atteint 1 660 \$, soit une hausse de 4,4 % d'une année sur l'autre, principalement sous l'effet des augmentations de loyer lors du renouvellement des locataires. La fiducie a continué de tirer parti d'une opportunité significative de réaligement sur les prix du marché, intégrée à son profil de loyers en vigueur, avec un écart estimé par rapport au marché d'environ 20,7 % au 30 juin 2026. Cet écart s'explique par la composition stratégique du portefeuille de la fiducie, qui reflète une répartition équilibrée entre actifs « de base » et « de base Plus », ainsi qu'une exposition significative à des actifs à valeur ajoutée, principalement des actifs locatifs historiques de grande qualité. Ce positionnement procure un potentiel de hausse des loyers intégré et accumulé au fil du temps, favorisant la stabilité des loyers tout en préservant une marge de progression soutenue 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'exercice précédent, reflétant la hausse des loyers, la stabilité du taux d'occupation et la poursuite des efforts d'optimisation des revenus. La direction prévoit de maintenir la croissance des loyers grâce au renouvellement des baux et aux hausses réglementaires, tout en continuant à développer les sources de revenus annexes – notamment le stationnement (+3 % d'une année sur l'autre) et le câble (+34 % d'une année sur l'autre) – afin de soutenir la génération de trésorerie globale du portefeuille.
- Les charges d'exploitation à structure comparable sont demeurées relativement stables au deuxième trimestre 2026, enregistrant une hausse inférieure à 3 % d'une année sur l'autre. Cette performance s'explique principalement par la baisse des charges liées aux services publics, notamment grâce à une réduction de la consommation et des tarifs d'électricité et de gaz naturel. Ces économies ont été compensées par des dépenses publicitaires plus élevées liées à la commercialisation de la tour 1 de Maison Riverain, lesquelles devraient se modérer une fois l'actif stabilisé, ainsi que par un recours accru aux mesures incitatives pour les locataires. La direction continue de surveiller de près les conditions du marché et de déployer des mesures incitatives à l'intention des locataires de manière sélective, lorsque cela s'avère nécessaire, afin de soutenir l'activité de location tout en maintenant une gestion rigoureuse des revenus.
- Le revenu net d'exploitation à structure comparable a augmenté d'environ 1,3 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, tandis que les marges de revenu net d'exploitation à structure comparable se sont contractées de 30 points de base. La légère compression des marges était principalement imputable aux pressions inflationnistes sur les coûts d'exploitation et à la hausse des dépenses liées aux baux, notamment la publicité et les mesures incitatives pour les locataires, reflétant les conditions concurrentielles du marché. La direction reste concentrée sur une gestion prudente des dépenses et sur des initiatives opérationnelles visant à atténuer les pressions sur les coûts et à soutenir l'amélioration des marges à long terme.

Programme de capital de portefeuille

- Au cours du deuxième trimestre, la fiducie a poursuivi la mise en œuvre de son programme de rotation des logements, réalisant 450 rotations et obtenant une hausse moyenne des loyers de 4,9 % lors de ces renouvellements pour la période de six mois close le 30 juin 2026. Le programme demeure un moteur clé de la croissance des revenus, soutenant la capacité de la fiducie à capter la valeur intrinsèque du portefeuille, indépendamment des fluctuations des loyers du marché dans son ensemble.
- À l'appui de sa stratégie de rotation et de valorisation des actifs, la fiducie a consacré environ 5,0 millions de dollars à des travaux de rénovation lors du renouvellement des baux au cours de la période, auxquels s'ajoutent 2,1 millions de dollars investis dans des projets d'amélioration des immobilisations à l'échelle du portefeuille. L'affectation des capitaux est évaluée en fonction du rendement propre à chaque projet, en privilégiant les initiatives qui stimulent la croissance des loyers, améliorent la qualité des logements et des immeubles, favorisent l'efficacité énergétique et préservent le positionnement concurrentiel du portefeuille de la fiducie. Cette approche reflète une stratégie de réinvestissement rigoureuse, conciliant la génération de revenus à court terme avec la préservation et la valorisation des actifs à long terme, tout en contribuant à améliorer 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 30 juin 2026, la fiducie affichait un ratio de la dette hypothécaire par rapport à la valeur comptable brute de 56,2 %, reflétant une approche équilibrée de l'effet de levier tout en soutenant la croissance continue du portefeuille. La fiducie bénéficie d'un accès important à des financements assurés par la SCHL – lesquels représentaient environ 97 % de la dette totale en encours à la fin de la période –, ce qui favorise des coûts d'emprunt avantageux ainsi qu'une stabilité du financement grâce à des conditions favorables. Les échéances de la dette sont stratégiquement échelonnées afin d'atténuer le risque de refinancement, avec une maturité moyenne pondérée de 7,08 ans; par ailleurs, la majeure partie des emprunts est à taux fixe, ce qui se traduit par un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,69 %, inférieur aux taux du marché en vigueur.
- Pour la période close le 30 juin 2026, la fiducie a réalisé trois refinancements hypothécaires, notamment des prêts garantis par Wellington Place ainsi que par les portefeuilles de Brantford et de Stratford, générant un produit net d'environ 20,0 millions de dollars. La fiducie a également conclu un prêt hypothécaire supplémentaire garanti par Lynnwood Place, générant un nouveau produit net de 5,2 millions de dollars. Ces activités de financement reflètent la volonté constante de la fiducie de gérer de manière proactive sa structure du capital et sa liquidité. Il est prévu que le nouveau produit soit affecté à des dépenses d'investissement créatrices de valeur à l'échelle du portefeuille, conformément à la stratégie de création de valeur à long terme de la fiducie.



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 axée sur le terrain, la direction a maintenu un taux d'occupation global du portefeuille élevé de 97,3 % ainsi qu'un taux d'occupation à structure comparable de 97,7 % en date du 30 juin 2026. La direction reste confiante dans sa capacité à maintenir des taux d'occupation élevés sur le long terme.

Loyer mensuel moyen net

Au 30 juin 2026, le loyer du marché trimestriel de la fiducie s'élevait à 2 064 \$ (30 juin 2025 : 2 085 \$). Ce léger recul d'une année sur l'autre reflète un environnement locatif plus concurrentiel dans le secteur du logement collectif, tout en témoignant de la résilience des loyers au sein du portefeuille et des marchés d'exploitation de la fiducie. La fiducie continue de bénéficier d'un potentiel de hausse des loyers significatif et intrinsèque, à mesure que les loyers en place, inférieurs aux prix du marché, convergent vers les niveaux actuels du marché grâce au renouvellement naturel des locataires. Cela se reflète dans la hausse de 6,2 % d'une année sur l'autre du loyer mensuel net moyen.

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 six mois close le 30 juin 2026, le revenu net d'exploitation total du portefeuille a augmenté de 15,7 % 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 légèrement augmenté d'une année à l'autre en raison de nouveaux emprunts, tout en se maintenant à un taux avantageux de 3,69 %. 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 réalisation rigoureuse d'acquisitions créatrices de valeur, visant à accroître la taille et à améliorer la qualité du portefeuille. À la suite de deux acquisitions relatives réalisées en 2025, la fiducie privilégie l'expansion dans l'Ouest canadien, témoignant ainsi de sa confiance dans les tendances démographiques et les perspectives économiques favorables de la région. Plus largement, la fiducie continue de se concentrer sur des marchés clés soutenus par de solides fondamentaux, notamment la croissance démographique, la stabilité de l'emploi et un équilibre entre l'offre et la demande.

Recouvrement des loyers

Le taux de recouvrement des loyers depuis le début de l'année est demeuré élevé, les créances irrécouvrables représentant moins de 1 % du total des revenus d'exploitation. Le programme de suivi rigoureux des créances de la fiducie continue de démontrer son efficacité.

Revenus locatifs

Le loyer mensuel moyen par logement occupé de la fiducie a augmenté de 4,4 % d'une année sur l'autre pour atteindre 1 660 \$ au 30 juin 2026, contre 1 590 \$ à la même période de l'année précédente. 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 30 juin	Loyer mensuel moyen net			Loyer mensuel moyen occupé			% d'occupation		
	T2 2026 (\$)	T2 2025 (\$)	Changement (%)	T2 2026 (\$)	T2 2025 (\$)	Changement (%)	T2 2026 (%)	T2 2025 (%)	Changement (%)
Ontario									
RGTH	1 745	1 700	2,6	1 719	1 673	2,7	96,9	96,6	0,3
Ouest	1 676	1 606	4,3	1 645	1 578	4,3	98,3	96,2	2,1
Sud-Ouest	1 484	1 451	2,2	1 446	1 401	3,2	96,5	93,6	2,9
Sud-Est	1 917	1 346	42,4	1 717	1 295	32,5	95,4	95,8	(0,4)
Total pour l'Ontario	1 714 \$	1 615 \$	6,1 %	1 663 \$	1 584 \$	5,0 %	97,1 %	96,1 %	1,0 %
Alberta	1 748 \$	1 671 \$	4,7 %	1 722 \$	1 659 \$	3,8 %	99,3 %	95,7 %	3,6 %
Colombie-Britannique	1 936 \$	S/O	S/O	1 884 \$	S/O	S/O	91,4 %	S/O	S/O
Total du portefeuille*	1 726 \$	1 623 \$	6,2 %	1 678 \$	1 590 \$	5,5 %	97,3 %	96,0 %	1,3 %

* Les variations comparatives dans le sud-est de l'Ontario reflètent l'inclusion de la tour 1 de Maison Riverain.

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

La valeur des loyers mensuels moyens à structure comparable comprend toutes les propriétés détenues par la fiducie en date du 1^{er} janvier 2025.

En date du 30 juin	Loyer mensuel moyen net			Loyer mensuel moyen occupé			% d'occupation		
	T2 2026 (\$)	T2 2025 (\$)	Changement (%)	T2 2026 (\$)	T2 2025 (\$)	Changement (%)	T2 2026 (%)	T2 2025 (%)	Changement (%)
Ontario									
RGTH	1 745	1 700	2,6	1 730	1 673	3,4	96,9	96,6	0,3
Ouest	1 676	1 606	4,3	1 654	1 578	4,8	98,3	96,2	2,1
Sud-Ouest	1 484	1 451	2,2	1 463	1 401	4,5	96,5	93,6	2,9
Sud-Est	1 392	1 346	3,4	1 374	1 295	6,1	97,6	95,8	1,8
Total pour l'Ontario	1 668 \$	1 615 \$	3,2 %	1 650 \$	1 584 \$	4,1 %	97,4 %	96,1 %	1,3 %
Alberta	1 713 \$	1 671 \$	2,5 %	1 714 \$	1 659 \$	3,3 %	99,4 %	95,7 %	3,7 %
Colombie-Britannique	S/O	S/O	S/O	S/O	S/O	S/O	S/O	S/O	S/O
Portefeuille à structure comparable	1 674 \$	1 623 \$	3,1 %	1 660 \$	1 590 \$	4,4 %	97,7 %	96,0 %	1,7 %

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 et du revenu net d'exploitation de 17,1 % et de 15,7 %, respectivement, par rapport à l'exercice précédent.

Chiffre d'affaires opérationnel par région

En date du 30 juin

	T2 2026		T2 2025		Croissance (%)
	Revenu (\$)	Revenu (%)	Revenu (\$)	Revenu (%)	
Ontario					
RGTH	15 042 449	35,1	15 123 288	41,3	(0,5)
Ouest	11 612 459	27,1	11 518 960	31,5	0,8
Sud-Ouest	3 420 630	8,0	3 477 590	9,5	(1,6)
Sud-Est	3 720 951	8,7	1 376 504	3,8	Plus de 100
Total pour l'Ontario	33 796 489 \$	78,9 %	31 496 342 \$	86,1 %	7,3 %
Alberta	7 862 163 \$	18,3 %	5 122 331 \$	13,9	53,5 %
Colombie-Britannique	1 215 881 \$	2,8 %	S/O	S/O	S/O
Total du portefeuille	42 874 533 \$	100,0 %	36 618 673 \$	100,0 %	17,1 %

Revenu net d'exploitation par région

En date du 30 juin

	T2 2026			T2 2025			Croissance du revenu net d'exploitation (%)
	Revenu net d'exploitation (\$)	Revenu net d'exploitation (%)	Marge du revenu net d'exploitation (%)	Revenu net d'exploitation (\$)	Revenu net d'exploitation (%)	Marge du revenu net d'exploitation (%)	
Ontario							
RGTH	8 651 531	36,3	57,5	8 819 038	42,8	58,3	(1,9)
Ouest	6 515 010	27,3	56,1	6 657 568	32,3	57,8	(2,1)
Sud-Ouest	1 716 345	7,2	50,2	1 812 229	8,8	52,1	(5,3)
Sud-Est	1 617 856	6,8	43,5	457 499	2,2	33,2	Plus de 100
Total pour l'Ontario	18 500 742 \$	77,6 %	54,7 %	17 746 334 \$	86,1 %	56,3 %	4,3 %
Alberta	4 556 934 \$	19,2 %	58,0 %	2 846 891 \$	13,9 %	55,6 %	60,1 %
Colombie-Britannique	771 779 \$	3,2 %	63,5 %	S/O	S/O	S/O	S/O
Total du portefeuille	23 829 455 \$	100,0 %	55,6 %	20 593 225 \$	100,0 %	56,2 %	15,7 %

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

Le chiffre d'affaires d'exploitation et le revenu net d'exploitation à structure comparable ont augmenté respectivement de 1,9 % et de 1,3 % par rapport à la même période de l'exercice précédent, reflétant la croissance organique soutenue de la fiducie grâce à la hausse des loyers liée au renouvellement des baux et aux augmentations contractuelles, complétée par une modeste progression des revenus accessoires découlant d'initiatives ciblées.

Recettes d'exploitation à structure comparable par région

En date du 30 juin	T2 2026		T2 2025		Croissance (%)
	Revenu (\$)	Revenu (%)	Revenu (\$)	Revenu (%)	
Ontario					
RGTH	15 042 109	40,3	15 123 288	41,4	(0,5)
Ouest	11 612 459	31,1	11 518 960	31,5	0,8
Sud-Ouest	3 420 630	9,2	3 477 590	9,5	(1,6)
Sud-Est	1 371 979	3,7	1 339 437	3,7	2,4
Total pour l'Ontario	31 447 177 \$	84,3 %	31 459 275 \$	86,1 %	0,0 %
Alberta	5 846 272 \$	15,7 %	5 122 331 \$	13,9 %	14,1 %
Colombie-Britannique	S/O	S/O	S/O	S/O	S/O
Portefeuille à structure comparable	37 293 449 \$	100,0 %	36 581 606 \$	100,0 %	1,9 %

Revenu net d'exploitation à structure comparable par région

En date du 30 juin	T2 2026			T2 2025			Croissance du revenu net d'exploitation (%)
	Revenu net d'exploitation (\$)	Revenu net d'exploitation (%)	Marge du revenu net d'exploitation (%)	Revenu net d'exploitation (\$)	Revenu net d'exploitation (%)	Marge du revenu net d'exploitation (%)	
Ontario							
RGTH	8 651 531	41,2	57,5	8 819 038	42,5	58,3	(1,9)
Ouest	6 515 010	31,0	56,1	6 657 568	32,1	57,8	(2,1)
Sud-Ouest	1 716 345	8,2	50,2	1 812 229	8,7	52,1	(5,3)
Sud-Est	643 602	3,1	46,9	603 306	2,9	45,0	6,7
Total pour l'Ontario	17 526 488 \$	83,5 %	55,7 %	17 892 141 \$	86,2 %	56,9 %	(2,0 %)
Alberta	3 492 372 \$	16,5 %	59,7 %	2 846 891 \$	13,8 %	55,6 %	22,7 %
Colombie-Britannique	S/O	S/O	S/O	S/O	S/O	S/O	S/O
Portefeuille à structure comparable	21 018 860 \$	100,0 %	56,4 %	20 739 032 \$	100,0 %	56,7 %	1,3 %

Charges d'exploitation

Impôts fonciers

Pour la période de six mois close le 30 juin 2026, le total des impôts fonciers du portefeuille a augmenté par rapport à la période comparative, principalement en raison de l'incidence 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 légèrement augmenté d'une année à l'autre, reflétant les variations sous-jacentes habituelles des évaluations immobilières à l'échelle du portefeuille ainsi que la hausse des taux de taxation municipaux. La direction continue de gérer activement les charges liées aux impôts fonciers grâce à une approche rigoureuse et proactive, incluant le recours à des contestations d'évaluation lorsque cela se justifie, ainsi que la mise en œuvre de processus d'examen préalable des rôles d'évaluation en Alberta, afin d'identifier et d'atténuer les hausses potentielles avant l'émission des avis d'imposition définitifs.

Services publics

Les coûts des services publics sont intrinsèquement variables et peuvent fluctuer d'une période à l'autre en raison de variations tant des niveaux de consommation que des tarifs de base. Les tableaux ci-dessous présentent une ventilation des charges de services publics par catégorie pour les périodes de six mois closes le 30 juin 2026 et le 30 juin 2025. Les variations des coûts totaux des services publics sont principalement attribuables à l'agrandissement du portefeuille découlant d'acquisitions et de livraisons de projets de développement réalisées en 2025.

À structure comparable, les charges nettes liées aux services publics ont diminué de 11,4 % par rapport à la même période de l'exercice précédent, reflétant une évolution favorable des tarifs, de la consommation et des refacturations de ces services. Les dépenses liées à l'eau ont diminué malgré la hausse des tarifs et l'augmentation de la consommation, les montants recouvrés ayant progressé de 55 % par rapport à la même période de l'exercice précédent grâce à l'extension continue du programme de sous-comptage d'eau de la fiducie à l'échelle de son portefeuille. Les dépenses liées au gaz naturel ont diminué de 26,2 %, principalement en raison de la baisse du prix de la matière première et d'une consommation réduite, tandis que les dépenses d'électricité ont légèrement reculé, reflétant une consommation moindre ainsi que des économies réalisées grâce à l'optimisation stratégique du plan tarifaire par la direction. La direction continue de se concentrer sur la mise en œuvre de mesures opérationnelles et d'initiatives d'efficacité visant à modérer les niveaux de consommation d'énergie et de services publics au fil du temps.

En date du 30 juin	Services publics nets*			Structure comparable – services publics nets*		
	T2 2026 (\$)	T2 2025 (\$)	Écart (%)	T2 2026 (\$)	T2 2025 (\$)	Écart (%)
Électricité	970 631	853 768	13,7	848 509	853 768	(0,6)
Gaz naturel	918 790	1 100 086	(16,5)	811 712	1 100 086	(26,2)
Eau	1 130 889	1 057 658	6,9	1 006 722	1 057 658	(4,8)
	3 020 310 \$	3 011 512 \$	0,3 %	2 666 943 \$	3 011 512 \$	(11,4 %)

* Net des recouvrements des services publics

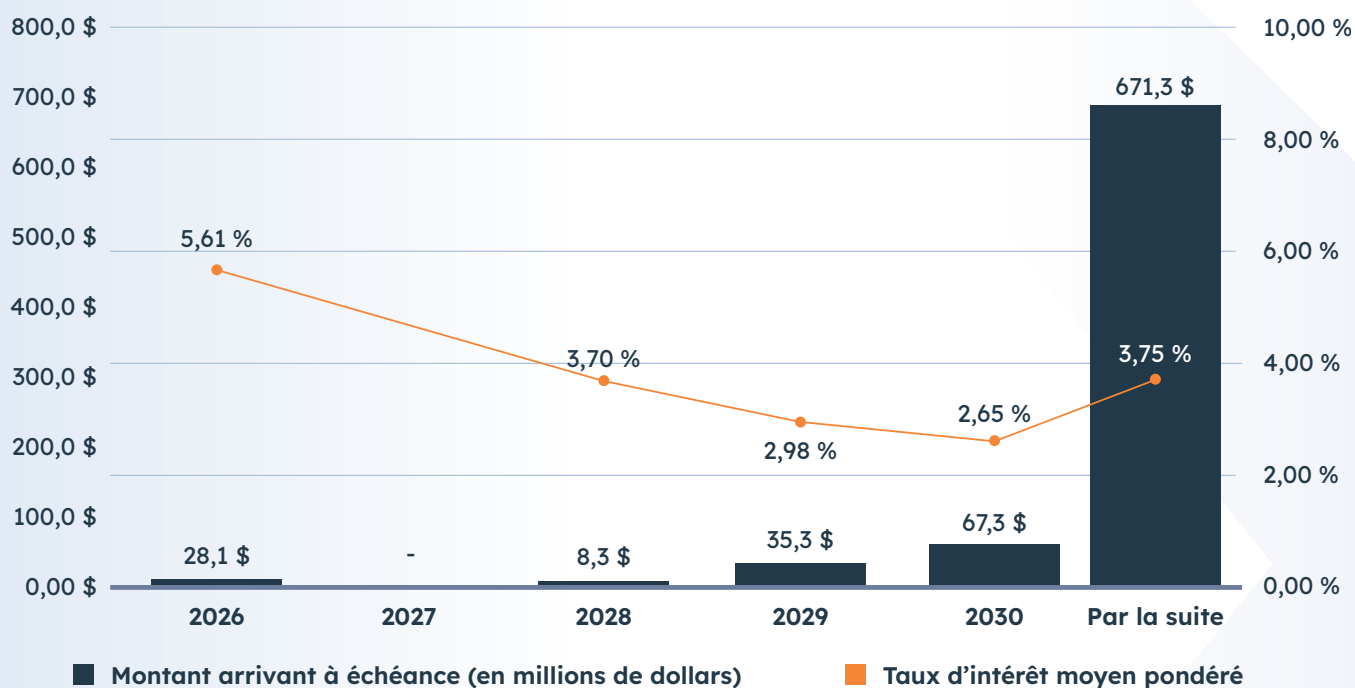
Autres charges d'exploitation

Outre les taxes foncières et les charges de services publics, l'augmentation d'une année sur l'autre des charges d'exploitation s'explique en grande partie par la hausse des mesures incitatives à la location et des frais de publicité. Ces dépenses reflètent un investissement continu dans la fidélisation des locataires et les activités de location, en phase avec les conditions actuelles du marché et la dynamique concurrentielle du secteur du logement collectif. La direction fait preuve de discipline et de ciblage dans la mise en œuvre de ces initiatives, en privilégiant 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 comprend des prêts hypothécaires à long terme à taux fixe garantis par des propriétés individuelles, ainsi qu'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 30 juin 2026, le taux d'intérêt moyen pondéré s'élevait à 3,69 %, avec une durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de 7,08 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 de la période de six mois close le 30 juin 2026, la fiducie a continué de mettre en œuvre sa stratégie de financement par le biais d'une série d'opérations de financement et de refinancement. La fiducie a finalisé le refinancement des portefeuilles de Stratford et de Brantford au moyen de facilités de crédit-pont à court terme, dans l'attente de leur conversion prévue vers un financement assuré par la SCHL, et a refinancé le prêt hypothécaire garanti par Wellington Place. Dans l'ensemble, ces opérations ont généré un produit net de refinancement d'environ 20,0 millions de dollars.

Après la clôture du trimestre, les facilités de financement relais à court terme adossées aux portefeuilles de Stratford et de Brantford ont été converties en financements permanents d'une durée de cinq ans, assurés par la SCHL, à des taux d'intérêt allant de 3,70 % à 3,97 %. La conclusion de ces financements a porté à environ 100 % la proportion de la dette hypothécaire des portefeuilles assurée par la SCHL, renforçant ainsi davantage le profil d'endettement de la fiducie.

Par ailleurs, le financement de la construction de la tour 1 de Maison Riverain a été intégralement remboursé et remplacé par un prêt hypothécaire à long terme de 10 ans, assuré par la SCHL, assorti d'un taux d'intérêt fixe de 4,03 % et venant à échéance en mars 2036, tandis que le financement de la construction demeure en place pour les tours 2 et 3. Au cours du deuxième trimestre 2026, la fiducie a également conclu un prêt hypothécaire de second rang de 5,7 millions de dollars garanti par la SCHL et adossé à l'immeuble Lynnwood Place, assorti d'un taux d'intérêt fixe de 4,00 % et venant à échéance en mai 2031. Dans l'ensemble, ces opérations ont accru la part de la dette à long terme à taux fixe assurée par la SCHL au sein du portefeuille hypothécaire de la fiducie, diversifié le profil d'échéance de la dette contractuelle de la fiducie et généré une capacité de financement supplémentaire pour soutenir les objectifs d'allocation du capital de la fiducie.

Écart par rapport au marché

La fiducie poursuit sa stratégie d'optimisation des loyers, soutenue par l'existence d'un écart significatif entre les loyers en vigueur et les niveaux du marché. Au 30 juin 2026, l'écart estimé de la fiducie par rapport au marché s'élevait à environ 20,7 %, ce qui représente une opportunité de croissance intrinsèque significative. La direction se concentre sur la capture stratégique de ce potentiel de hausse grâce à une gestion rigoureuse des rotations de locataires et à des augmentations de loyer ciblées pour les baux en cours, lorsque les conditions du marché et la réglementation applicable le permettent. Cette approche devrait soutenir la croissance organique continue du chiffre d'affaires à mesure que la fiducie réduit l'écart avec le marché.

En date du 30 juin

	T2 2026	T2 2025
	% de l'écart par rapport au marché	% de l'écart par rapport au marché
Ontario		
RGTH	30,0	36,9
Ouest	23,8	30,2
Sud-Ouest	28,2	33,6
Sud-Est	9,9	29,9
Total pour l'Ontario	24,8 %	33,7 %
Alberta	0,9 %	2,9 %
Colombie-Britannique	21,3 %	S/O
Total du portefeuille	20,7 %	29,1 %

125 Wellington Street North,
Hamilton, Ontario



Création de valeur

Pour le semestre clos le 30 juin 2026, le portefeuille a enregistré une hausse de sa juste valeur brute de 14,7 millions de dollars, reflétant la progression continue de la performance opérationnelle sous-jacente et l'accent mis par la direction sur les leviers de création de valeur maîtrisables.

Les gains de juste valeur enregistrés au cours du trimestre ont été principalement soutenus par la croissance du résultat opérationnel net stabilisé, portée par la poursuite de l'exécution des stratégies de location, les initiatives d'optimisation du portefeuille et la gestion continue des charges.

Au cours du deuxième trimestre 2026, les fondamentaux de l'investissement dans le secteur résidentiel collectif sont demeurés résilients, malgré une incertitude macroéconomique persistante, la volatilité des rendements obligataires et un environnement locatif concurrentiel. Les taux de capitalisation des immeubles résidentiels collectifs sont demeurés stables au cours de la période, soutenus par une demande soutenue des investisseurs pour des actifs locatifs bien situés ainsi que par les fondamentaux favorables de l'offre et de la demande à long terme dans ce secteur. Dans ce contexte, le taux de capitalisation moyen pondéré du portefeuille est demeuré stable par rapport au trimestre précédent, s'établissant à 4,39 % au 30 juin 2026.

La direction reste concentrée sur la progression 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 inhérent par rapport aux conditions du marché, conjugué à une attention constante portée à l'efficacité des coûts et à l'allocation du capital, devrait favoriser la croissance soutenue des flux de trésorerie stabilisés au fil du temps, plaçant ainsi la fiducie en bonne position pour générer une création de valeur durable et des rendements attrayants, ajustés au risque, 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.

208 Woolwich Street South,
Breslau, Ontario





T2 2026

Acquisitions et cessions

Acquisitions : Aucune

Cessions : Aucune

7070 Inlet Drive,
Burnaby, Colombie-Britannique

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	3	297
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	0	179	186	23	0	0	388
		44	168	1 782	2 190	172	8	8	4 328

Détails sur les propriétés



Edmonton, Alberta

10001 Bellamy Hill Road Northwest

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
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



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



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



CARTE

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



CARTE

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



CARTE

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



CARTE

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



CARTE

Répartition 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	3	297

Maison Riverain est un ensemble locatif de trois tours à usage mixte, construit à cet effet, qui apportera au cœur d'Ottawa les logements dont il a tant besoin. S'étendant sur quatre acres à proximité de la rivière Rideau et du chemin Montréal, le projet offrira plus de 1 100 unités résidentielles et 20 000 pieds carrés d'espace commercial. Au 30 juin 2026, la tour 1 était louée à 95 %; le premier bail commercial avait été conclu et la négociation du second était en bonne voie.



Stratford, Ontario

30 et 31 Campbell Court

Date d'acquisition : Avril 2016



CARTE

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



CARTE

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



CARTE

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



CARTE

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



CARTE

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



CARTE

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



CARTE

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
0	179	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.

130 Raglan Avenue,
Toronto, Ontario



États financiers consolidés provisoires

Fiducie de revenu résidentiel Equiton
(non auditée)

Pour la période de six mois terminée le 30 juin 2026

Table des matières

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

États consolidés provisoires de la situation financière

(en milliers de dollars)	Note	30 juin 2026	31 décembre 2025
ACTIFS			
Actifs non courants			
Biens immobiliers de placement	[4]	1 440 755 \$	1 425 980 \$
Immeuble de placement en cours d'aménagement	[5]	82 571	56 862
		1 523 326	1 482 842
Actifs courants			
Liquidités		608	6 573
Encaisse affectée	[6]	2 171	787
Créances locatives et autres créances		2 523	2 165
Prêt en cours	[8]	2 140	1 983
Dépenses prépayées		3 235	2 165
		10 677	13 673
TOTAL DES ACTIFS		1 534 003 \$	1 496 515 \$
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS			
Passifs non courants			
Emprunts hypothécaires	[9]	728 795 \$	605 687 \$
Prêt à la construction en cours	[10]	41 598	118 818
		770 393	724 505
Passifs courants			
Prêt à la construction en cours	[10]	10 023	9 750
Prêt bancaire exigible	[11]	28 120	28 950
Portion actuelle de l'emprunt hypothécaire		39 246	47 876
Comptes créditeurs et charges à payer		27 618	16 100
Dépôts de garantie et revenus différés		6 032	6 380
Souscriptions de parts détenues en fiducie	[6]	2 171	787
Distributions à payer		4 283	4 403
Montants dus aux parties liées	[12]	5 887	1 632
		123 380	115 878
TOTAL DU PASSIF		893 773 \$	840 383 \$
CAPITAL			
ACTIFS NETS ATTRIBUABLES AUX PORTEURS DE PARTS		640 230 \$	656 132 \$
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS TOTAUX		1 534 003 \$	1 496 515 \$

Engagement [17]

Au nom des fiduciaires

 Fiduciaire
  Fiduciaire

Voir les remarques relatives aux états financiers consolidés provisoires.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

États consolidés provisoires des résultats et du résultat étendu

(en milliers de dollars)	Note	Période de six mois terminée le 30 juin	
		2026	2025
Revenus des biens immobiliers		42 875 \$	36 619 \$
Frais d'exploitation des biens immobiliers			
Charges d'exploitation		(10 506)	(8 280)
Services publics		(3 871)	(3 674)
Impôts fonciers		(4 669)	(4 071)
		(19 046)	(16 025)
Revenu net d'exploitation		23 829 \$	20 594 \$
Autres revenus		309	413
Frais de financement		(17 067)	(12 495)
Administration		(625)	(610)
Frais de gestion des actifs	[14]	(8 375)	(6 968)
Ajustement de la juste valeur des biens immobiliers de placement	[4]	5 747	700
Résultat net et résultat global		3 818 \$	1 634 \$

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

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

(en milliers de dollars)

	Actifs nets attribuables aux porteurs de parts
En date du 1^{er} janvier 2025	610 106 \$
Émission de parts	78 789
Émission de parts en vertu du RRD	15 821
Rachat de parts	(62 408)
Frais d'émission	(4 286)
Résultat net et résultat global	1 634
Distributions au commandité	(5 344)
Distributions	(23 678)
En date du 30 juin 2025	610 634 \$

	Actifs nets attribuables aux porteurs de parts
En date du 1^{er} janvier 2026	656 132 \$
Émission de parts	29 292
Émission de parts en vertu du RRD	15 933
Rachat de parts	(31 684)
Frais d'émission	(2 604)
Résultat net et résultat global	3 818
Distributions au commandité	(5 109)
Distributions	(25 548)
En date du 30 juin 2026	640 230 \$

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

États consolidés provisoires des flux de trésorerie

		Période de six mois terminée le 30 juin	
(en milliers de dollars)	Note	2026	2025
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Résultat net et résultat global		3 818 \$	1 634 \$
Ajouter (déduire) les éléments n'affectant pas la trésorerie			
Augmentation de la juste valeur des biens immobiliers de placement		(5 747)	(700)
Amortissement de l'hypothèque assumée		591	591
Amortissement des frais de financement différés		1 207	1 589
Variations des éléments hors caisse liés à l'exploitation	[16]	15 381	3 519
Trésorerie générée par les activités d'exploitation		15 250	6 633
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Produit de l'émission de parts		24 183	73 445
Rachat de parts		(31 684)	(62 408)
Distributions aux porteurs de parts		(9 735)	(7 753)
Paie ment des frais d'émission		(2 604)	(4 286)
Avance reçue / (remboursement) de la ligne de crédit		(830)	4 938
Paie ment des frais de financement différés		(6 382)	(1 686)
Remboursement d'emprunts hypothécaires		(5 146)	(4 636)
Produit de l'hypothèque		28 772	9 881
Produit du prêt à la construction		18 489	33 787
Encaisse fournie par les activités de financement		15 063	41 282
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Rénovations des bâtiments		(9 028)	(8 191)
Remboursement / (avance reçue) au titre d'une créance de prêt		(157)	695
Dépôt		—	(3 900)
Immeuble de placement en cours d'aménagement		(25 709)	(23 529)
Encaisse utilisée dans les activités d'investissement		(34 894)	(34 925)
Augmentation (baisse) nette de l'encaisse		(4 581)	12 990
Encaisse, début de la période		7 360	19 560
Encaisse, fin de la période		2 779 \$	32 550 \$

L'encaisse est présentée comme :

Liquidités	608 \$	31 098 \$
Encaisse affectée	2 171	1 452
	2 779 \$	32 550 \$

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés provisoires

30 juin 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^{er} 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 exposés ci-dessous ont été appliqués de manière cohérente à toutes les périodes présentées dans ces états financiers consolidés, sauf indication contraire.

Les états financiers consolidés sont présentés en dollars canadiens, qui 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 l'exercice clos le 30 juin 2026 ont été approuvés et autorisés pour publication par la fiducie le 10 août 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 provisoires

30 juin 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 provisoires

30 juin 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 provisoires

30 juin 2026

(en milliers de dollars)

3. Résumé des politiques de comptabilité matière (suite)

Instruments financiers et justes valeurs

(i) Actifs financiers

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

30 juin 2026

(en milliers de dollars)

3. Résumé des politiques de comptabilité matière (suite)

Instruments 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 provisoires

30 juin 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 30 juin 2026 et en date du 31 décembre 2025 pour des dettes de durée similaire.

30 juin 2026			
	Hiérarchie de la juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs :			
Biens immobiliers de placement	Niveau 3	1 440 755 \$	1 440 755 \$
Prêt en cours	Niveau 2	2 140 \$	2 140 \$
Passifs :			
Emprunts hypothécaires	Niveau 2	803 466 \$	724 421 \$
31 décembre 2025			
	Hiérarchie de la juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs :			
Biens immobiliers de placement	Niveau 3	1 425 980 \$	1 425 980 \$
Prêt en cours	Niveau 2	1 983 \$	1 983 \$
Passifs :			
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 provisoires

30 juin 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^{er} 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 provisoires

30 juin 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^{er} 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 :

Solde, 1^{er} janvier 2025	1 153 289 \$
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	52 804
Solde, 31 décembre 2025	1 425 980 \$
Rénovation des biens immobiliers de placement	9 028
Augmentation de la juste valeur des biens immobiliers de placement	5 747
Solde, 30 juin 2026	1 440 755 \$

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés provisoires

30 juin 2026

(en milliers de dollars)

4. Biens immobiliers de placement (suite)

Les justes valeurs estimées selon ces évaluations sont les suivantes :

Région	30 juin 2026	31 décembre 2025
Alberta	224 400 \$	219 700 \$
Région du Grand Toronto et de Hamilton	538 325	535 100
Colombie-Britannique	48 300	47 100
Sud-Est de l'Ontario	146 710	144 380
Sud-Ouest de l'Ontario	109 700	109 000
Ouest de l'Ontario	373 320	370 700
	1 440 755 \$	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 78 096 \$ (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 87 015 \$ (31 décembre 2025 : augmentation de 78 286 \$).

Les taux de capitalisation utilisés pour déterminer les justes valeurs estimées des immeubles de placement s'échelonnaient de 4,00 % à 5,40 % au 30 juin 2026 (4,00 % à 5,40 % au 31 décembre 2025), le taux de capitalisation moyen pondéré pour l'ensemble du portefeuille d'immeubles de placement s'établissant à 4,39 % (4,40 % au 31 décembre 2025).

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés provisoires

30 juin 2026

(en milliers de dollars)

5. Immeuble de placement en cours d'aménagement

	30 juin 2026	31 décembre 2025
Solde d'ouverture	56 862 \$	115 931 \$
Dépenses liées au bien immobilier en cours d'aménagement	25 709	42 856
Achèvement du développement (reclassement en immeubles de placement, Note 4)	–	(101 925)
Solde	82 571 \$	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 2 171 \$ (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 de la fiducie s'élève à 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 provisoires

30 juin 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)	30 juin 2026	31 décembre 2025
Actifs :		
Liquidités	1 561 \$	4 123 \$
Créances locatives et autres créances	1 477	783
Dépenses prépayées	445	44
Immeuble de placement	108 825	107 250
Immeuble de placement en cours d'aménagement	82 571	56 862
Total des actifs	194 879	169 062
Passifs :		
Comptes créditeurs et charges à payer	16 654	5 786
Marge de crédit renouvelable à payer	273	—
Emprunts hypothécaires	92 465	—
Prêt à la construction en cours	51 348	128 568
Total du passif	160 740	134 354
Capitaux propres des copropriétaires	34 139	34 708
Total des passifs et des capitaux propres des copropriétaires	194 879 \$	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 des prêts à Selkirk & Main Holdings Inc. de temps à autre, lorsque des fonds propres sont nécessaires pour l'opération conjointe de Riverain (Note 7), d'un montant en principal égal à 12,5 % des fonds propres nécessaires à l'opération conjointe.

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

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés provisoires

30 juin 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 30 juin 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 la période de six mois close le 30 juin 2026, aucune provision n'a été constituée pour pertes sur prêts. On estime que la juste valeur du prêt en cours est proche de sa valeur comptable (Note 3).

9. Emprunts hypothécaires

	30 juin 2026	31 décembre 2025
Emprunts hypothécaires	803 466 \$	683 812 \$
Frais de financement différés	(35 425)	(30 249)
	768 041	653 563
Moins : portion actuelle	(39 246)	(47 876)
Emprunts hypothécaires non courants	728 795 \$	605 687 \$

Les prêts hypothécaires sont dus à diverses institutions financières, sont assortis de taux d'intérêt fixes allant de 2,0 % à 6,2 % (31 décembre 2025 : de 2,0 % à 4,6 %) et viennent à échéance à diverses dates s'échelonnant de 2026 à 2036 (31 décembre 2025 : de 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 30 juin 2026, ces ajustements à la juste valeur s'élevaient à 8 564 \$ (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	39 246 \$
13 à 24 mois à compter de la fin de la période	28 846
25 à 36 mois à compter de la fin de la période	16 658
37 à 48 mois à compter de la fin de la période	90 808
49 à 60 mois à compter de la fin de la période	33 796
Par la suite	601 004
	810 358 \$

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés provisoires

30 juin 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 30 juin 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^{er} novembre 2024, au taux préférentiel majoré de 75 points de base (0,75 %). Le prêt foncier arrive à échéance le 1^{er} novembre 2025. Au cours du quatrième trimestre 2025, le prêt relatif au terrain de 22 500 \$ a été remplacé et la différence de 9 500 \$ a été remboursée lors du déblocage des première et deuxième tranches du prêt à la construction pour la phase trois (tour C). Le prêt de 13 000 \$ finançant le terrain de la phase deux (tour B) est assorti d'un taux d'intérêt fixe de 4,46 % sur une durée de 12 mois et arrive à échéance le 1^{er} décembre 2026.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés provisoires

30 juin 2026

(en milliers de dollars)

10. Prêt à la construction en cours (suite)

En date du 30 juin 2026, le solde impayé est de 13 000 \$ (13 000 \$ le 31 décembre 2025), dont la société en commandite a comptabilisé 75 %. L'autre copropriétaire et la société en commandite ont fourni une garantie solidaire et une subordination de réclamation pour le montant total du prêt 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^{er} novembre 2026. Parallèlement à la facilité de prêt à la construction, le prête-nom a obtenu une ligne de crédit d'exploitation renouvelable de 1 500 \$ 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 phase trois, la facilité de construction assurée de la tour C de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL »), financée par Desjardins, a commencé son premier prélèvement. Le montant maximal autorisé sur la facilité de prêt à la construction est de 144 827 \$, avec une date limite pour le dernier tirage fixée au 16 août 2028 au plus tard. 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 30 juin 2026, le solde impayé de la facilité de prêt à la construction relative à la tour C s'élève à 55 464 \$ (30 703 \$ au 31 décembre 2025), montant 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 30 juin 2026, toutes les clauses restrictives étaient respectées.

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

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés provisoires

30 juin 2026

(en milliers de dollars)

10. Prêt à la construction en cours (suite)

Lettre de crédit

Le 17 janvier 2020, Riverain a également conclu un accord de facilité de lettres de crédit de 500 \$ avec Desjardins, qui ne peut être utilisé que pour financer les organismes municipaux et les services publics à des fins de développement. La lettre de crédit aura une durée d'un an et sera soumise à une commission annuelle de 1 % lors de son émission. L'accord de facilité de lettres de crédit a été prolongé de 12 mois jusqu'au 1^{er} 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 30 juin 2026, le solde impayé est nul (31 décembre 2025 : nul).

Facilité de crédit d'appoint

Une marge de crédit d'exploitation renouvelable de 1 500 \$ est détenue auprès de Desjardins pour régler les obligations à leur échéance, dans l'intervalle entre les décaissements liés à la construction. Tout solde impayé au titre de cette facilité de crédit est remboursé lors du prochain prélèvement pour travaux. Au 30 juin 2026, le solde impayé de la facilité de crédit d'appoint s'élève à 364 \$, dont la société en commandite a comptabilisé sa quote-part de 75 %.

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 30 juin 2026, toutes les clauses restrictives étaient respectées.

Au 30 juin 2026, la société en commandite avait tiré 28 120 \$ (31 décembre 2025 : 28 950 \$) sur la facilité.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés provisoires

30 juin 2026

(en milliers de dollars)

12. Transactions et soldes des parties liées

(a) Entente avec Equiton Capital inc.

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

En vertu de la convention de placement pour compte, la fiducie a engagé des frais de placement pour compte auprès du placeur pour compte relativement à l'émission des parts de fiducie d'un montant de 2 331 \$ (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

	30 juin 2026	31 décembre 2025
Montants dus à la Société de placement immobilier Equiton SNC inc. (commandité de la société en commandite)	7 679 \$	2 770 \$
Montants dus à Equiton Capital inc.	183	183
Montant à recevoir de la part d'Equiton Partners inc.	(1 975)	(1 321)
	5 887 \$	1 632 \$

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 provisoires

30 juin 2026

(en milliers de dollars)

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

Parts en circulation

	Nombre de parts
Parts de fiducie de catégorie A	
Solde, 1^{er} janvier 2025	21 701
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)
Solde, 31 décembre 2025	24 348
Émission de parts	644
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	515
Rachat de parts	(575)
Transfert de parts vers des catégories différentes	(271)
Solde, 30 juin 2026	24 661
Parts de fiducie de catégorie B	
Solde, 1^{er} janvier 2025	949
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)
Solde, 31 décembre 2025	926
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)
Solde, 30 juin 2026	—
Parts de fiducie de catégorie C	
Solde, 1^{er} janvier 2025	2 216
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
Solde, 31 décembre 2025	3 259
Émission de parts	443
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	86
Rachat de parts	(8)
Transfert de parts vers des catégories différentes	1 092
Solde, 30 juin 2026	4 872

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés provisoires

30 juin 2026

(en milliers de dollars)

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

Parts de fiducie de catégorie F

Solde, 1^{er} janvier 2025	20 322
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)
Solde, 31 décembre 2025	21 557
Émission de parts	768
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	463
Rachat de parts	(1 364)
Transfert de parts vers des catégories différentes	107
Solde, 30 juin 2026	21 531

Parts de fiducie de catégorie I

Solde, 1^{er} janvier 2025	14 267
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
Solde, 31 décembre 2025	14 265
Émission de parts	477
Émission de parts par le biais du régime de réinvestissement des distributions	232
Rachat de parts	(579)
Transfert de parts vers des catégories différentes	1
Solde, 30 juin 2026	14 396
Total des parts de catégorie A, B, C, F et I, 30 juin 2026	65 460

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 cette période, la fiducie a effectué des distributions de 25 548 \$ (30 juin 2025 : 23 678 \$). Sur ce montant, 15 204 \$ (15 821 \$ au 30 juin 2025) ont été réinvestis par l'intermédiaire du programme de réinvestissement des dividendes.

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 5 109 \$ (30 juin 2025 : 5 344 \$) au profit de la Société de placement immobilier Equiton SNC inc.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés provisoires

30 juin 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 l'immeuble s'élèvent à 1 708 \$ (30 juin 2025 : 1 447 \$).

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

(i) Frais de transaction

Les frais de transaction s'élèvent à 1,00 % du prix d'achat de chaque bien immobilier acquis ou vendu par la fiducie. Au cours de la période, les frais de transaction comptabilisés dans les immeubles de placement à l'état de la situation financière s'élèvent à zéro dollar (30 juin 2025 : zéro dollar).

(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 du résultat et du résultat global s'élèvent à 8 375 \$ (30 juin 2025 : 6 968 \$).

(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'élèvent à 365 \$ (30 juin 2025 : 82 \$).

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 provisoires

30 juin 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 :

	30 juin 2026	31 décembre 2025
Emprunts hypothécaires	803 466 \$	683 812 \$
Prêt à la construction en cours	51 348	128 568
Prêt bancaire exigible	28 120	28 950
Liquidités	(608)	(6 573)
Dette nette	882 326	834 757
Actifs nets attribuables aux porteurs de parts	640 230	656 132
	1 522 556 \$	1 490 889 \$

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

	30 juin 2026	30 juin 2025
Comptes fournisseurs et de régularisation	11 518 \$	(2 582) \$
Dépôts des locataires	(348)	467
Créances locatives et autres créances	(358)	386
Dépenses prépayées	(1 070)	(843)
Souscriptions de parts détenues en fiducie	1 384	451
Montants dus aux parties liées/à recevoir des parties liées	4 255	5 640
	15 381 \$	3 519 \$

17. Engagement

Au 30 juin 2026, la société en commandite a conclu des contrats avec des consultants dans le cadre de son accord de coentreprise à Riverain avec son copropriétaire, pour un montant total de 5 826 \$, dont 2 788 \$ restent à réaliser.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés provisoires

30 juin 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. Au 30 juin 2026, la fiducie est exposée à un risque lié à la juste valeur du fait des prêts hypothécaires, qui sont principalement assortis de taux d'intérêt fixes, à l'exception d'un prêt à taux variable exposant 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 30 juin 2026 s'élève à 2 467 \$ (31 décembre 2025 : 2 310 \$).

L'exposition maximale au risque de crédit de la fiducie en date du 30 juin 2026 est représentée par les valeurs comptables respectives des actifs financiers concernés dans l'état de la situation financière.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes afférentes aux états financiers consolidés provisoires

30 juin 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 30 juin 2026, la fiducie détenait des liquidités de 2 779 \$ (32 550 \$ au 30 juin 2025), dont 2 171 \$ (1 452 \$ au 30 juin 2025) 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.

30 juin 2026

	Sur demande	1 an	2 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts hypothécaires	– \$	39 246 \$	170 108 \$	601 004 \$
Prêt à la construction en cours	–	10 023	41 598	–
Prêt bancaire exigible	28 120	–	–	–
Montants dus aux parties liées	5 887	–	–	–
Souscriptions de parts détenues en fiducie	2 171	–	–	–
Marge de crédit renouvelable à payer	273	–	–	–
Distributions à payer	–	4 283	–	–
Comptes fournisseurs et de régularisation	–	27 618	–	–
	<u>36 451 \$</u>	<u>81 170 \$</u>	<u>211 706 \$</u>	<u>601 004 \$</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 apportées aux informations comparatives

Certains chiffres comparatifs figurant dans le tableau des flux de trésorerie ont été reclassés afin de les rendre conformes à la présentation de l'exercice en cours. Ces changements concernent uniquement la présentation et n'ont aucune incidence sur le résultat net, les flux de trésorerie ou les capitaux propres précédemment déclarés.