



EQUITON^{MD}

RAPPORT ANNUEL 2024

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

TABLE DES MATIÈRES

- 1** Renseignements prospectifs
- 2** Lettre du directeur général et de la directrice des finances
- 4** Profil d'entreprise
- 5** Résumé des indicateurs clés de rendement
- 6** Notre mission et notre vision
- 7** Valeurs fondamentales
- 8** Notre objectif ESG
 - 9** Objectifs et engagements ESG
 - 10** Faits marquants ESG
- 12** Mise à jour du développement de la Maison Riverain
- 14** Aperçu des activités
- 15** Stratégies d'investissement
- 17** Perspectives du marché
- 19** Lignes directrices en matière d'investissement et politiques d'exploitation
 - 20** Lignes directrices en matière d'investissement
 - 21** Politiques d'exploitation
 - 22** Modifications des lignes directrices en matière d'investissement et des politiques d'exploitation
- 23** La structure de la fiducie
- 24** Politique d'évaluation
 - 24** Évaluation des immeubles de placement
 - 26** Calcul de la valeur marchande
- 27** Faits marquants de l'activité de 2024
 - 28** Aperçu
 - 29** Indicateurs du portefeuille
 - 30** Rendement du fonds
 - 31** Résumé des résultats d'exploitation et des indicateurs clés de rendement
- 33** Mise en valeur : Acquisitions de biens en 2024
- 35** Résultats opérationnels et financiers
 - 35** Loyers mensuels moyens nets et occupés et taux d'occupation
 - 35** Portefeuille à structure comparable : loyer mensuel moyen net, loyer mensuel moyen occupé et taux d'occupation par région
 - 36** Total des recettes d'exploitation et du revenu net d'exploitation par région – tous les portefeuilles
 - 37** Total des recettes d'exploitation et du revenu net d'exploitation par région – portefeuille à structure comparable
 - 38** Charges d'exploitation
 - 39** Portefeuille des créances
 - 40** Création de valeur
 - 40** Taux de capitalisation par région
 - 40** Écart par rapport au marché
 - 41** Mesures financières non conformes aux IFRS
 - 42** Étude de cas : Création de valeur au 12 et 14 Auburndale Court
 - 43** Acquisitions et cessions
 - 44** Détails sur les propriétés
 - 54** Risques et incertitudes
 - 55** Équipe de la haute direction et membres indépendants du conseil d'administration
 - 56** États financiers consolidés

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.

*200 Edgar Lane,
Sherwood Park, Alberta*





LETTRÉ DU DIRECTEUR GÉNÉRAL ET DE LA DIRECTRICE DES FINANCES



Jason Roque,
directeur général
et fondateur

Rétrospectivement, 2024 a vraiment été une année de croissance. Nous sommes fiers de constater que la Fiducie de revenu résidentiel Equiton (la fiducie) a enregistré sa meilleure année en matière d'acquisitions, en ajoutant neuf immeubles à son portefeuille. Offrant une combinaison complémentaire de propriétés à valeur ajoutée et de propriétés en voie de stabilisation à Toronto, Edmonton et dans la région de Niagara, ces ajouts appuient l'engagement de la fiducie à fournir des flux de trésorerie stables et un potentiel de croissance à long terme aux investisseurs.

La fiducie a enregistré des résultats solides, sur la lancée de l'année précédente. En dépit d'un environnement macroéconomique difficile, la fiducie a capitalisé sur les solides fondamentaux de l'immobilier collectif, a amélioré l'expérience des résidents et a stimulé les performances opérationnelles et financières. Les porteurs de parts de la catégorie F du régime de réinvestissement des distributions (RRD) ont obtenu un rendement total sur 12 mois glissants de 8,01 %, tandis que les porteurs de parts de la catégorie A ont obtenu un rendement de 6,95 %.

L'immobilier a bénéficié d'un coup de pouce lorsque la Banque du Canada a réduit ses taux d'intérêt de 175 points de base au total en 2024, terminant l'année par des réductions plus importantes qui ont ramené les taux dans sa fourchette neutre. Ces réductions ont permis d'abaisser les coûts opérationnels et les coûts de la dette et ont contribué à stimuler l'activité transactionnelle plus tard dans l'année.

De nouvelles baisses de taux sont attendues au début de l'année 2025, et une stabilisation est prévue au second semestre, parallèlement à l'amélioration des taux de capitalisation et à la baisse du coût du capital.

L'amélioration des conditions de financement a favorisé l'augmentation des mises en chantier de logements locatifs au Canada, en particulier sur les marchés clés de Toronto et de ses environs, où le nombre de constructions achevées en 2024 a été inférieur de peu au récent record de 2023.¹ Même avec l'afflux de nouveaux logements en copropriété, la demande de logements locatifs continue de dépasser l'offre sur les principaux marchés canadiens. Conformément aux objectifs fédéraux en matière d'immigration, le gouvernement canadien prévoit d'accueillir des millions de résidents permanents et temporaires au cours des trois prochaines années, dont beaucoup s'installeront probablement d'abord dans les métropoles à forte demande.

Ottawa reste l'un des marchés locatifs les plus résistants du Canada, continuant à afficher une croissance des loyers malgré un nombre important d'achèvements de logements locatifs construits à cet effet. Tirant parti des avantages fondamentaux de ce marché, le projet de développement locatif Maison Riverain de la fiducie a lancé la commercialisation à la fin de 2024, alors que la construction de la première des trois tours était presque achevée et que le processus de mise en location commençait avec l'objectif d'accueillir les premiers résidents au deuxième trimestre de 2025.

Soutenu par de solides vents contraires, le secteur canadien de l'immobilier multifamilial a toujours été l'une des catégories d'actifs les plus performantes, et la direction s'attend à ce qu'il surpasse les autres types de biens immobiliers au cours de l'année à venir. Dans le contexte de l'incertitude géopolitique et de la volatilité des marchés boursiers, l'expérience de l'immobilier collectif en matière de rendements réguliers reste une proposition attrayante.

La performance du portefeuille a terminé l'année sur une bonne note. Le total des revenus d'exploitation a augmenté de 23,2 % (11 millions de dollars) en glissement annuel, reflétant la croissance des loyers et les nouvelles acquisitions de la fiducie. La location active et la gestion efficace des actifs tout au long de l'année ont



conduit à une croissance globale du revenu d'exploitation net de 22,8 % (6,1 millions de dollars) d'une année sur l'autre. Le taux de capitalisation moyen du portefeuille s'est apprécié au cours du dernier trimestre 2024, passant de 4,17 % l'année précédente à 4,48 %. Les bonnes performances opérationnelles continuent de compenser ces conditions de marché, et la compression des taux de capitalisation devrait suivre à mesure que les effets à retardement des réductions de taux d'intérêt se font sentir.

Avec 97 % du portefeuille de la fiducie désormais assuré par la SCHL, la direction continue d'obtenir des financements compétitifs de la SCHL, ce qui renforce l'engagement de la fiducie à accroître son capital et à maintenir ses coûts à des niveaux compétitifs. La fiducie maintient un ratio prêt-valeur sain de 52,2 %, conformément à sa stratégie d'endettement conservatrice et à l'attention constante portée à la gestion durable de la dette.

La diversification de la fiducie sur les principaux marchés de l'Ontario et de l'Ouest canadien, dont les fondamentaux sont solides, a contribué à une augmentation de 3,6 % des loyers du marché d'une année sur l'autre.

Au cours de la période de 12 mois se terminant en décembre 2024, 18 % du portefeuille a été renouvelé, ce qui a donné lieu à une augmentation moyenne des loyers d'environ 311 \$. La direction continue de tirer parti de l'écart de 30,9 % par rapport au marché à la fin de l'année, renforçant ainsi le potentiel de croissance organique par le biais de rénovations et d'améliorations des biens immobiliers. Au cours de la même période, le taux de recouvrement des loyers a atteint environ 99 %. Le taux d'occupation du portefeuille se maintient à 97,6 %, au-dessus de la moyenne nationale de 96,4 %.

Conformément au cadre environnemental, social et de gouvernance (ESG) de la fiducie, le programme de dépenses d'investissement de cette année comprenait la rénovation des chaufferies, l'étanchéité et la modernisation des appareils. Grâce à une combinaison d'initiatives d'efficacité et de baisse des coûts énergétiques, la fiducie a réduit les dépenses de services publics à structure comparable de 7,2 % (316 000 \$).

Les améliorations immobilières ont eu un impact positif sur la satisfaction des résidents, tout comme les initiatives de gestion bien accueillies, telles que les événements sociaux. La fiducie a été récompensée pour son excellence en matière de développement de la communauté et de services par neuf prix 2024 de satisfaction des résidents décernés par SatisFacts, une société de sondage de premier plan dans le domaine de la location. Les enquêtes menées par la société auprès de tiers ont enregistré une amélioration de 8,07 % en glissement annuel de la satisfaction globale des résidents dans l'ensemble du portefeuille.

À la fin de l'année, le portefeuille de la fiducie comprenait 42 propriétés réparties dans 18 communautés, totalisant 3 740 unités de portefeuille.

À l'horizon 2025, la direction apprécie la confiance continue des porteurs de parts et reste concentrée sur la recherche de nouvelles occasions pour développer le portefeuille sur les marchés principaux, tout en gérant activement les actifs existants afin de maximiser la valeur à long terme.

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

⁽¹⁾ <https://www.urbanation.ca/news/gtha-rental-vacancy-highest-pandemic>

« La fiducie a enregistré sa meilleure année en matière d'acquisitions, en ajoutant neuf immeubles à son portefeuille. »



PROFIL D'ENTREPRISE

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



RÉSUMÉ DES INDICATEURS CLÉS DE RENDEMENT

La fiducie a amélioré la majorité de ses indicateurs clés de rendement en 2024 et continue d'assurer une croissance forte et rentable pour ses porteurs de parts.

Les résultats financiers des opérations et la situation financière qui suivent, pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2024 et les périodes comparables l'exercice précédent, doivent être lus conjointement avec les états financiers de la fiducie datés du 14 mars 2025 pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2024.

Au 31 décembre	2024	2023
RENDEMENT DU PORTEFEUILLE		
Occupation globale du portefeuille ⁽¹⁾	97,6 %	98,5 %
Loyer mensuel moyen net ⁽²⁾	1 559 \$	1 496 \$
Loyer mensuel moyen occupé ⁽²⁾	1 540 \$	1 485 \$
Loyers de marché mensuels – fin de trimestre	2 063 \$	1 991 \$
Produits d'exploitation	58,3 M\$	47,3 M\$
Revenu net d'exploitation	33,0 M\$	26,9 M\$
Marge du revenu net d'exploitation	56,6 %	56,8 %
ACTIFS SOUS GESTION		
	1 292 M\$	951 M\$
Croissance des actifs sous gestion – d'une année sur l'autre	35,8 %	12,2 %
Croissance des revenus opérationnels – d'une année sur l'autre	23,2 %	36,7 %
Croissance du revenu net d'exploitation – d'une année sur l'autre	22,8 %	32,5 %
MESURES FINANCIÈRES ⁽³⁾		
Dette hypothécaire par rapport à la valeur comptable brute ⁽⁴⁾	52,2 %	45,9 %
Taux d'intérêt hypothécaire moyen pondéré ⁽⁴⁾	3,41 %	3,06 %
Durée moyenne restante pondérée des prêts hypothécaires (années) ⁽⁴⁾	7,76	6,55
Couverture du service de la dette (fois) ⁽⁴⁾	1,57	1,44
Couverture des intérêts (fois) ⁽⁴⁾	2,42	2,27
Écart de revenus par rapport au marché	30,9 %	31,1 %

⁽¹⁾ Unités louées prêtes à être louées au 31 décembre 2024 et 2023. Ne comprend pas les biens en cours de stabilisation des baux.

⁽²⁾ Montants trimestriels moyens au 31 décembre.

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

⁽⁴⁾ Exclut la ligne de crédit TD et la propriété en construction – Maison Riverain; en incluant ces éléments, le ratio prêt-valeur est de 53,95 %.



*200-230 Denistoun Street,
Welland, Ontario*



MISSION

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

VISION

Jouer un rôle de premier plan en rendant les investissements immobiliers privés de haute qualité accessibles aux Canadiens, tout en établissant des relations durables avec nos parties prenantes.

VALEURS FONDAMENTALES



L'INTÉGRITÉ

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



LA RESPONSABILITÉ

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



L'EXPERTISE

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



UN SERVICE AXÉ SUR LE CLIENT

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



L'ESPRIT D'ENTREPRISE

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



NOTRE OBJECTIF ESG

En mettant l'accent sur le développement durable, l'objectif environnemental, social et de gouvernance (ESG) d'Equiton fait partie intégrante de nos stratégies d'investissement, de la manière dont nous sélectionnons et gérons nos biens immobiliers aux résultats que nous obtenons. Grâce à cette approche, nous visons à concevoir des solutions d'investissement qui conduisent à des impacts positifs durables qui profitent à notre entreprise tout en améliorant l'environnement et le bien-être de la société.

Equiton a intégré de manière transparente des stratégies et des pratiques respectueuses de l'environnement dans ses activités commerciales et ses stratégies d'investissement. Ces opérations consistent à optimiser l'utilisation de l'énergie, la conservation de l'eau et le détournement des déchets dans nos bâtiments. Les efforts portent également sur la gouvernance et les initiatives à l'échelle de l'entreprise, les programmes pour les employés et les contributions caritatives, ainsi que sur le respect des normes d'information environnementale dans l'ensemble du portefeuille. Grâce à ces efforts, nous visons à produire des résultats solides pour les investisseurs et à contribuer de manière significative à un avenir plus durable et plus équitable.



OBJECTIFS ET ENGAGEMENTS ESG

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

OBJECTIFS ET ENGAGEMENTS	2024 RÉSULTATS ET PROGRÈS	2023 RÉSULTATS ET PROGRÈS
Réaliser des enquêtes annuelles sur la satisfaction des résidents et promouvoir l'amélioration continue au niveau des actifs	Terminé 1 680 enquêtes annuelles (voir page 11)	Terminé 1 238 enquêtes annuelles
Mener des enquêtes annuelles auprès des employés	Terminé Obtention d'un taux d'engagement des employés de plus de 80 %	Terminé Obtention d'un taux d'engagement des employés de plus de 80 %
Nous visons une réduction de la consommation d'eau de 2 % d'une année sur l'autre dans l'ensemble de notre portefeuille	4,4 % de réduction en glissement annuel (voir page 10)	1 % de réduction en glissement annuel
Nous visons une réduction de la consommation d'énergie (gaz naturel, électricité) de 2 % d'une année sur l'autre dans l'ensemble du portefeuille	2,9 % de réduction en glissement annuel (voir page 10)	8 % de réduction en glissement annuel
Lancement d'une liste de contrôle de diligence raisonnable pour les propriétés résidentielles, commerciales et de développement	Liste de contrôle complétée pour toutes les acquisitions de 2024	Liste de contrôle complétée pour toutes les acquisitions de 2023
Déployer et améliorer la formation au développement durable dans l'ensemble de l'entreprise	En cours	Début de la planification en 2023
Élargir les programmes sociaux, de santé et de bien-être pour nos résidents	Amélioration des équipements de remise en forme, accessibilité des bâtiments, systèmes de sécurité, etc. Facilitation de 59 événements communautaires (voir page 11)	Lancé en 2023
Parvenir à la carboneutralité d'ici à 2050 pour l'ensemble du portefeuille	Progrès réalisés dans les évaluations de l'ensemble du portefeuille Application du cadre ESG au programme de dépenses d'investissement	En cours



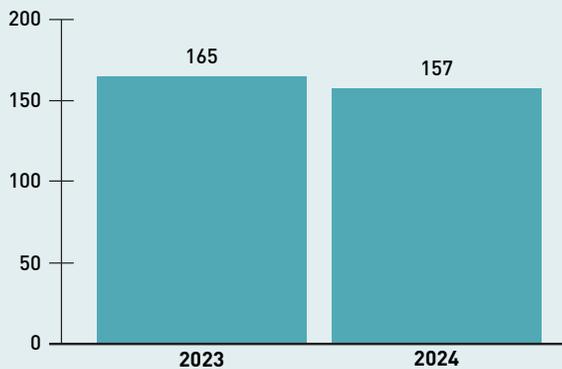
FAITS MARQUANTS ESG

En participant au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), la direction se concentre sur la responsabilité à long terme et sur la construction d'un avenir plus fort et plus durable. En gardant ces priorités à l'esprit, nous avons avancé avec confiance dans nos initiatives environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) et nous sommes fiers de partager des résultats qui démontrent des progrès mesurables.

GESTION DE L'EAU

La mise à niveau des appartements et l'amélioration des infrastructures essentielles (comme le remplacement et la rénovation des chaudières, l'aménagement des systèmes d'eau, l'utilisation de robinetterie de salles de bains économe en eau) aident la fiducie et les résidents à réaliser des économies à long terme tout en réduisant la consommation d'eau.

Intensité de la consommation d'eau (m³/unité)



4,4 %

EN GLISSEMENT ANNUEL

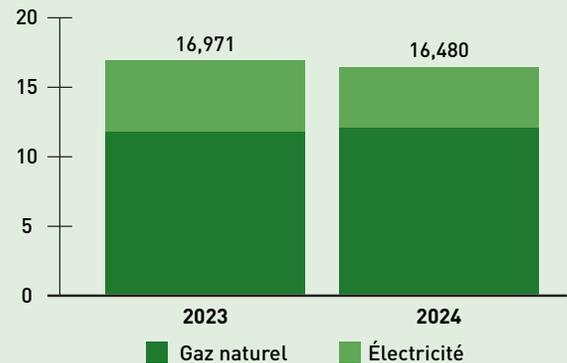
Réduction de la consommation d'eau dans le portefeuille à structure comparable

* À l'exclusion des acquisitions de 2023 et 2024.

GESTION DE L'ÉNERGIE

Equiton a également progressé dans la réduction de sa consommation de gaz naturel et d'électricité, grâce à la modernisation de l'éclairage, au remplacement et à la rénovation des chaudières, à l'utilisation d'appareils homologués Energy Star et à la mise en place d'un vaste programme de compteurs divisionnaires. Les compteurs divisionnaires permettent aux résidents de mieux contrôler leur consommation d'énergie et d'eau, ce qui les incite à réduire leur consommation.

Intensité de la consommation d'énergie (eMWh/unité)



2,9 %

EN GLISSEMENT ANNUEL

Réduction de la consommation d'énergie dans le portefeuille à structure comparable (gaz naturel, électricité)

* À l'exclusion des acquisitions de 2023 et 2024.

PORTEFEUILLE DE COMPTEURS DIVISIONNAIRES DES FONDS D'APPARTEMENTS

Nombre de résidents dont la consommation de services publics est facturée séparément

	2024	2023	Variation en glissement annuel
Unités du portefeuille	3 734	2 723	37,1 %
Eau	590	203	190,6 %
Gaz naturel	179	166	7,8 %
Électricité	1 570	867	81,1 %

* Basé sur les unités facturées pour les services publics, et non sur l'ensemble des compteurs divisionnaires.

PROGRAMMES D'INVESTISSEMENT ET AMÉLIORATION DES BÂTIMENTS

248
UNITÉS LOCATIVES
AMÉLIORÉES

9,9 M\$
INVESTIS DANS L'AMÉLIORATION
DES BÂTIMENTS DANS
L'ENSEMBLE DU PORTEFEUILLE
RÉSIDENTIEL

6,8 M\$
INVESTIS DANS
L'AMÉLIORATION DES UNITÉS



En 2024, neuf propriétés ont reçu un prix SatisFacts de satisfaction des résidents, contre trois l'année précédente, ce qui souligne le succès de nos programmes d'engagement communautaire et de rénovation des immobilisations.

CONSTRUIRE DES COMMUNAUTÉS

Les efforts d'Equiton en matière de développement communautaire ont permis d'apporter des améliorations significatives à l'expérience des résidents. Les initiatives clés comprenaient l'organisation d'événements pour les résidents afin de favoriser les connexions, la fourniture d'un accès pratique au portail via une application mobile pour les paiements de factures et les demandes de services, et le maintien de gestionnaires de résidents sur place qui offrent un soutien quotidien.



L'ENGAGEMENT DES RÉSIDENTS

Résultats de l'enquête de satisfaction des résidents d'Equiton pour 2024

- 84,4 % de satisfaction moyenne des résidents (+8,1 % sur un an)
- 93,6 % de satisfaction quant au professionnalisme du personnel d'entretien (+2,0 % d'une année sur l'autre)
- 83,8 % de satisfaction à l'égard du personnel de bureau (+5,01 % d'une année sur l'autre)
- 77,7 % recommanderaient leur immeuble à un ami (+4,2 % d'une année sur l'autre)
- 71,0 % sont satisfaits de la valeur reçue pour le loyer actuel (+7,6 % d'une année sur l'autre)

L'ABORDABILITÉ

Outre les logements qu'Equiton fournit en partenariat avec des programmes de logement et des programmes sociaux, de nombreux logements du portefeuille d'appartements locatifs d'Equiton répondent aux critères de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en matière de logements abordables, définis comme des coûts de logement qui ne dépassent pas 30 % du revenu avant impôt d'un ménage.

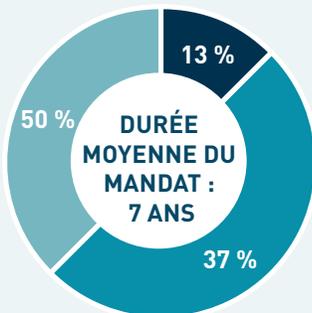


44,5 %

DES UNITÉS LOCATIVES D'EQUITON
RÉPONDENT AUX CRITÈRES
D'ABORDABILITÉ DE LA SCHL

Equiton maintient un mélange de loyers de marché et de loyers accessibles qui nous permet d'atteindre des taux d'occupation élevés et de favoriser une base stable de résidents, tout en aidant à relever les défis actuels du marché du logement.

GOVERNANCE - COMPOSITION DES FIDUCIAIRES



MANDAT

- 0 à 3 ans
- 4 à 7 ans
- 8 ans et plus

LES FIDUCIAIRES
NON EXÉCUTIFS
SONT INDÉPENDANTS
À 100 %.



90

UNITÉS AVEC DES ENGAGEMENTS
D'ACCESSIBILITÉ À LONG TERME

MISE À JOUR DU DÉVELOPPEMENT DE LA MAISON RIVERAIN

La fiducie détient une participation de 75 % dans le projet Maison Riverain, un projet de grande envergure en plusieurs phases qui comprendra trois tours et plus de 1 100 unités locatives haut de gamme. Situé sur un site de 4,2 acres dans le quartier Vanier d'Ottawa, à quelques minutes du centre-ville, ce projet comprendra un podium de deux étages avec plus de 20 000 pieds carrés d'espace commercial. Cet ajout important au marché locatif d'Ottawa contribuera à remédier à la pénurie de logements de la ville, qui s'est aggravée en raison de l'augmentation des prix moyens des logements, de la croissance démographique et d'un marché du travail solide qui continue d'attirer des travailleurs dans la région.



Des progrès substantiels ont été réalisés en 2024, la tour 1 étant presque achevée, et une campagne de location agressive a été lancée.

PERSPECTIVES

La Maison Riverain avance à toute vitesse, grâce au dévouement et au travail d'équipe de toutes les parties prenantes. La tour 1 étant presque achevée, le projet est en bonne voie pour accueillir les résidents au début ou au milieu de l'année 2025. Alors que nous allons de l'avant, la direction s'engage pleinement à réaliser un développement réussi, qui aura un impact durable sur le marché du logement d'Ottawa tout en offrant de solides rendements aux investisseurs.

EN COURS

La tour 2 a reçu l'approbation du plan d'implantation au quatrième trimestre de l'année 2024, ce qui a permis à la direction de demander le permis de construire. Une demande de permis de construire au-dessus du niveau du sol a été soumise à la ville en décembre 2024 et des commentaires ont été reçus en janvier. Le permis d'étayage et d'excavation a également été délivré en janvier et le permis de fondation est prêt à être délivré.

La construction de la tour 1 est presque terminée. Des touches finales sont apportées en vue de l'occupation, la première couche d'asphalte a été appliquée sur le terrain de stationnement du podium et l'aménagement avec des matériaux inertes est terminé en grande partie le long de la rue Montgomery.

PROCHAINE PHASE

Les efforts de location des 294 appartements de la tour 1 s'intensifient, soutenus par une caravane de location sur place où les résidents potentiels peuvent explorer des appartements modèles et rencontrer le gestionnaire de location et les gestionnaires des propriétés adjoints. Une solide campagne de publicité numérique a été lancée sur le marché, générant une forte dynamique en faveur de la location complète.

La construction de la tour 2 devrait commencer au cours du troisième trimestre de 2025, une fois que toutes les autorisations nécessaires auront été obtenues. Les préparatifs sont en cours pour assurer une transition facile vers la construction. La planification de la tour 3 est déjà en cours, les premiers efforts étant axés sur la finalisation des plans et l'obtention des autorisations nécessaires pour garantir que la prochaine phase de développement se déroulera sans heurts.



NEW RENTALS
COMING 2025

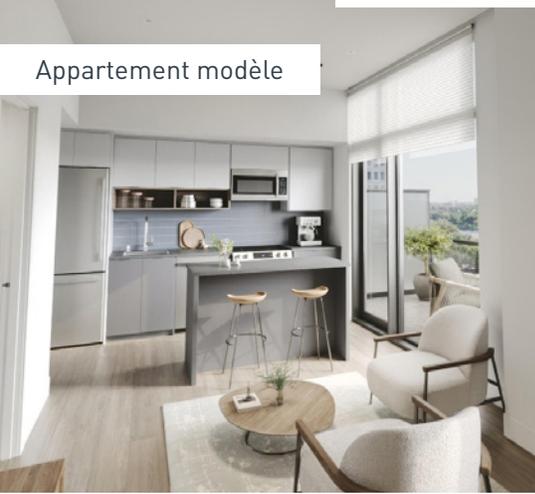
Première pelletée de terre :
octobre 2022



T1 2024

PROGRÈS RÉALISÉS À CE JOUR

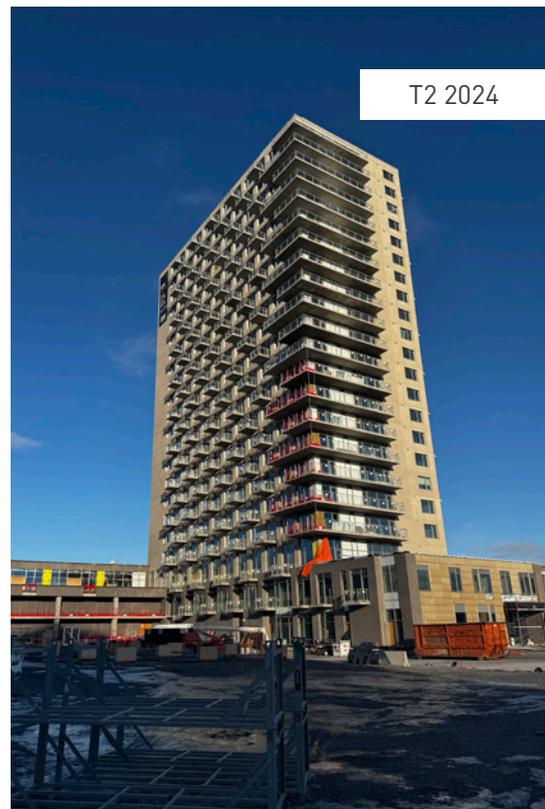
Appartement modèle



T4 2024



T2 2024



T2 2024

Appartement modèle





APERÇU DES ACTIVITÉS

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

La Société en commandite a été constituée en vertu des lois de la province de l'Ontario le 1^{er} mars 2016, à la suite du dépôt d'une déclaration de société en commandite, et a exercé une activité commerciale active depuis sa création en concluant les accords importants décrits à la rubrique « Contrats importants » et les opérations décrites dans la notice d'offre.

OBJECTIFS À LONG TERME

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

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

OBJECTIFS À COURT TERME

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

*130 Raglan Avenue,
Toronto, Ontario*





STRATÉGIES D'INVESTISSEMENT

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

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

SATISFACTION DE LA CLIENTÈLE

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

PROGRAMMES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION

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

GESTION IMMOBILIÈRE SUPÉRIEURE

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

RAPPORT COMPLET

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



GESTION STRATÉGIQUE DES CRÉANCES

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

AMÉLIORATION DU PORTEFEUILLE

La direction est toujours à la recherche d'opportunités pour maximiser le portefeuille. L'évaluation des possibilités de création de logements, la modernisation des services publics, la rénovation/l'amélioration des parties communes et des appartements, l'installation de compteurs divisionnaires et les améliorations stratégiques, entre autres, font partie de cette stratégie. Les biens immobiliers « arrivés à maturité » et n'apportant plus de valeur ajoutée peuvent être vendus ou repositionnés s'il existe un marché pour un bien amélioré. La direction cherche à continuer à diversifier le portefeuille en achetant des propriétés dans des communautés prospères qui chercheront à renforcer et à isoler le portefeuille des préoccupations de n'importe quelle communauté.

COMMUNICATIONS

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

INTÉGRATION DE LA STRATÉGIE ESG

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

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

STRATÉGIE MULTI-RÉSIDENTIELLE

La direction estime que les immeubles multi-résidentiels constituent des occasions d'investissement intéressantes avec un rendement stable, une protection contre l'inflation et un potentiel de croissance. Le fait de se concentrer principalement sur une catégorie d'actifs permettra à la fiducie d'acquérir une masse critique d'unités résidentielles et de renforcer sa présence sur le marché, ce qui augmentera les possibilités d'acquisitions futures de biens immobiliers multi-résidentiels à des prix attractifs. Compte tenu des conditions actuelles du marché, la direction continuera à se concentrer sur les communautés présentant de faibles taux d'inoccupation, des perspectives économiques attrayantes et une forte démographie qui correspond à la catégorie des biens immobiliers multi-résidentiels acquis. La direction recherchera également des occasions dans les centres économiques secondaires et les grandes zones métropolitaines lorsqu'elle estimera que les acquisitions sont rentables pour le portefeuille ou qu'elles offrent de nouvelles possibilités de diversification.



PERSPECTIVES DU MARCHÉ

En ce début d'année 2025, le marché immobilier canadien entre dans une période de clarté accrue après deux années de volatilité. Les taux d'intérêt devraient continuer à baisser et se stabiliser à des niveaux favorables à l'investissement multifamilial. L'inflation s'est modérée et les décideurs politiques restent concentrés sur l'offre de logements et leur accessibilité. Alors que les incertitudes économiques persistent, la normalisation des coûts d'emprunt et la croissance démographique continue renforcent les fondamentaux du marché du logement locatif. Le sentiment des investisseurs à l'égard de l'immobilier multifamilial reste fort en raison de sa résilience et de la demande soutenue. Ces conditions continuent de soutenir la performance du portefeuille de la fiducie.

- Il est largement attendu que le taux directeur de la Banque du Canada continue de connaître de nouvelles réductions après que l'agence a ramené son taux directeur à un niveau neutre de 3,25 % en décembre 2024. Le ralentissement de l'économie et les facteurs géopolitiques, comme la menace de tarifs douaniers par les États-Unis, pèseront sur les décisions futures de la Banque, qui devrait voir les taux d'intérêt se stabiliser à un niveau plus stimulant au cours du second semestre de l'année.
- Lorsque les réductions de taux se stabiliseront, probablement d'ici le milieu de l'année, les acheteurs qui reviendront sur le marché en raison d'une demande refoulée verront probablement les prix des logements augmenter.
- On s'attend à ce que la compression des taux de capitalisation de l'immobilier suive les effets à retardement des baisses de taux d'intérêt.
- Malgré l'introduction d'un plafond pour les visas d'étudiants étrangers et une réduction de l'immigration prévue, l'offre de logements restera tendue. Les objectifs révisés en matière d'immigration pour la période 2025-2027 pourraient encore permettre au Canada d'accueillir jusqu'à 1,14 million de nouveaux résidents permanents et 1,7 million de nouveaux résidents temporaires.¹
- Après deux années de forte croissance des loyers au Canada, les loyers ont légèrement diminué sur les marchés fortement tributaires des étudiants étrangers et sur ceux qui connaissent un afflux de nouveaux produits en copropriété. Alors qu'une reprise plus générale de la croissance des loyers s'installe, les augmentations seront probablement plus évidentes sur ces marchés.
- Bien que les taux d'occupation des logements locatifs aient légèrement diminué au Canada au cours de l'année écoulée, ils restent supérieurs à leur moyenne à long terme. On peut s'attendre à ce que la croissance démographique due à l'immigration maintienne l'étroitesse des marchés.

- La dynamique de la politique du logement reste forte malgré les élections canadiennes. Les gouvernements, à tous les niveaux, ont démontré leur volonté d'accélérer les délais d'approbation des projets et de réduire les coûts de développement.
- Plusieurs changements politiques potentiels sont suivis de près, notamment de nouveaux allègements fiscaux pour les projets locatifs, la suppression potentielle de l'interdiction des participations étrangères au Canada et les initiatives fédérales visant à geler ou à réduire les redevances d'aménagement municipales – autant d'éléments qui pourraient avoir un impact sur la faisabilité des projets et l'état d'esprit général du marché.
- Après un premier semestre lent pour les ventes de logements multifamiliaux, l'amélioration des conditions de financement et la confiance des investisseurs ont ouvert la voie à un pic de l'activité transactionnelle en fin d'année. Plus de 6 000 suites ont changé de mains en 2024, ce qui représente une augmentation de 79,9 % en glissement annuel du volume des ventes par rapport aux chiffres modestes de 2023. Cette dynamique devrait se poursuivre jusqu'en 2025.²
- L'activité transactionnelle reste la plus forte dans le secteur des biens locatifs à valeur ajoutée, où les investisseurs peuvent justifier leurs acquisitions par une amélioration de l'exploitation. Les produits plus récents restent plus difficiles à souscrire, le ralentissement des taux de location limitant les hypothèses de croissance des loyers à court terme. L'écart entre les attentes des acheteurs et des vendeurs en matière de valeur s'est donc creusé, ce qui rendra les transactions de nouvelles constructions plus difficiles au début de l'année 2025. Toutefois, les investissements à valeur ajoutée devraient continuer à connaître un succès de transaction, compte tenu de leur solide positionnement dans le cycle actuel du marché.
- Au cours de l'année écoulée, le sentiment d'appartenance au secteur multifamilial a toujours été le plus élevé parmi les types de biens immobiliers, et les enquêtes montrent que la plupart des investisseurs immobiliers s'attendent à ce qu'il surpasse les autres catégories en 2025.³

⁽¹⁾ <https://www.canada.ca/fr/immigration-refugies-citoyennete/nouvelles/avis/renseignements-supplementaires-niveaux-immigration-2025-2027.html>

⁽²⁾ <https://www.collierscanada.com/download-article?itemId=fcf27bd6-992b-401a-8f8c-7d7459edc4fc>

⁽³⁾ <https://www.altusgroup.com/featured-insights/canada-cre-industry-conditions-and-sentiment-survey/?lang=fr>

78 Braemar Drive,
Brampton, Ontario





LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT ET POLITIQUES D'EXPLOITATION

DIRECTIVES DE PLACEMENT

La Déclaration de fiducie renferme certaines directives portant sur les placements qui peuvent être effectués par la fiducie. En outre, les lignes directrices qui suivent ont pour but de définir de manière générale les paramètres selon lesquels toute filiale de la fiducie ou de la société en commandite sera autorisée à investir. Les références à la fiducie ci-dessous doivent être interprétées comme s'appliquant à la filiale ou la société en commandite.



Les lignes directrices en matière d'investissement sont les suivantes :

- a) La fiducie concentrera ses activités principalement sur l'acquisition, la détention, l'entretien, l'amélioration, la location ou la gestion de propriétés multi-résidentielles productives de revenus (et d'entreprises commerciales ou autres entreprises immobilières auxiliaires) à des fins d'investissement et d'actifs auxiliaires nécessaires à leur exploitation, ainsi que sur d'autres activités compatibles avec les autres directives de placement de la fiducie au Canada (l'« activité d'intérêt »);
- b) nonobstant toute chose contradictoire à la Déclaration de fiducie, la fiducie n'effectuera ni n'autorisera une filiale de détenir aucun placement, ne prendra aucune mesure ni n'omettra de prendre une mesure qui, à tout moment, entraînerait dans la fiducie :
- (i) la disqualification des parts de fiducie pour toute catégorie de régime de revenu différé à tout moment après la date à laquelle la fiducie compte plus de 150 porteurs de parts de fiducie détenant chacun au moins 100 parts de fiducie; ou
 - (ii) la disqualification de la fiducie à titre de « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de la Loi de l'impôt sur le revenu (Loi de l'impôt);
- c) à partir de la date à laquelle la fiducie a une valeur comptable brute d'au moins cent cinquante millions de dollars (150 000 000 \$), aucun actif (à l'exclusion des parts de la Société en commandite et de tout portefeuille de biens immobiliers) ne peut être acquis si le coût de cette acquisition (net du montant de la dette garantie par cet actif) dépasse 20 % de la valeur comptable brute, étant entendu que si cet actif est constitué de titres ou d'une participation dans une entité, les critères précédents s'appliquent individuellement à chaque actif de cette entité;
- d) la fiducie peut effectuer ses investissements et mener ses activités, directement ou indirectement, par le biais d'un investissement dans une ou plusieurs personnes selon les conditions que les fiduciaires peuvent déterminer de temps à autre, y compris par le biais de coentreprises, de sociétés de personnes (générales ou limitées), de sociétés à responsabilité illimitée et de sociétés à responsabilité limitée;
- e) à l'exception des placements temporaires en espèces, des dépôts auprès d'une banque à charte canadienne ou américaine ou d'une société de fiducie enregistrée en vertu des lois d'une province ou d'un territoire du Canada, des titres de créance gouvernementaux à court terme ou des instruments du marché monétaire d'une banque à charte canadienne de l'annexe I, ou garantis par celle-ci, dont l'échéance est inférieure à un an à compter de la date d'émission, et sauf dans la mesure permise par les lignes directrices en matière de placement et les politiques d'exploitation de la fiducie, la fiducie ne peut, directement ou indirectement, détenir des titres d'une personne, sauf dans la mesure où ces titres constitueraient un investissement dans des biens immobiliers (tel que déterminé par les fiduciaires) et à condition que, nonobstant toute disposition contraire de la Déclaration de fiducie, mais en tout état de cause sous réserve des points (a) et (b) ci-dessus, la fiducie puisse détenir des titres d'une personne :
- (i) acquis dans le cadre de l'exercice, direct ou indirect, des activités de la fiducie ou de la détention des biens de la fiducie; ou
 - (ii) qui concentre ses activités principalement sur les activités d'intérêt, à condition que, dans le cas d'un investissement ou d'une acquisition proposé(e) qui entraînerait la propriété effective de plus de 10 % des titres en circulation d'un émetteur (émetteur acquis), l'investissement soit effectué dans le but de poursuivre la fusion ou le regroupement des activités et des actifs de la fiducie et de l'émetteur acquis ou pour s'assurer autrement que la fiducie contrôlera les activités et les opérations de l'émetteur acquis;
- f) aucun investissement ne sera effectué, directement ou indirectement, dans des entreprises en activité, à moins que cet investissement ne soit accessoire à une transaction :
- (i) dont les revenus proviendront, directement ou indirectement, principalement d'une activité d'intérêt; ou
 - (ii) qui implique principalement la propriété, l'entretien, l'amélioration, la location ou la gestion, directement ou indirectement, de biens immobiliers détenus à des fins d'investissement;
- g) nonobstant toute autre disposition du présent article, les valeurs mobilières d'un émetteur assujetti au Canada peuvent être acquises à condition que :
- (i) les activités de l'émetteur soient axées sur les activités d'investissement fiduciaire; et
 - (ii) dans le cas d'un projet d'investissement ou d'acquisition qui aboutirait à la propriété effective de plus de 10 % des titres de participation en circulation de l'émetteur de titres, l'investissement ou l'acquisition présente un intérêt stratégique pour la fiducie, comme le déterminent les fiduciaires à leur discrétion;

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

i) des investissements peuvent être effectués dans une hypothèque, des obligations hypothécaires, des billets (sauf dans les cas prévus par la Déclaration de fiducie) ou des obligations non garanties (titres de créance) (y compris participatives ou convertibles) uniquement si :

(i) les biens immobiliers qui en constituent la garantie sont des biens immobiliers;

(ii) la garantie comprend donc une hypothèque inscrite sur le titre de propriété du bien immobilier qui en est la garantie;

(iii) le montant de l'investissement (à l'exclusion des frais d'assurance hypothécaire encourus à cet égard) ne dépasse pas 85 % de la valeur marchande du bien immobilier qui en est la garantie; et

(iv) la valeur totale des investissements de la fiducie dans des titres de créance, compte tenu de l'investissement proposé, ne dépassera pas 20 % de la valeur comptable brute;

j) aucun investissement n'est effectué dans des terrains non bâtis, à l'exception de l'acquisition de propriétés adjacentes à des propriétés existantes à des fins de rénovation ou d'expansion des installations existantes, lorsque le coût total de tous ces investissements n'excède pas 10 % de la valeur comptable brute; et

k) nonobstant toute autre disposition de la Déclaration de fiducie, des investissements peuvent être réalisés qui ne sont pas conformes aux dispositions de l'article 5,1 de la Déclaration de fiducie (à l'exception de l'alinéa [b] de celle-ci) à condition que :

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

(ii) la réalisation d'un tel investissement ne contrevienne pas à la Déclaration de fiducie. La fiducie a respecté les directives énoncées ci-dessus depuis sa création.

POLITIQUES D'EXPLOITATION

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

a) la construction ou le développement de biens immobiliers peuvent être entrepris afin de maintenir ses biens immobiliers en bon état ou d'améliorer le potentiel de production de revenus des biens immobiliers dans lesquels elle détient une participation;

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

(i) d'une société ou d'une autre entité détenue à 100 % par la société en commandite,

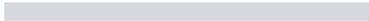
(ii) du commandité, ou

(iii) d'une société ou d'une autre entité détenue indirectement à 100 % par la fiducie ou détenue indirectement par la fiducie avec des coentreprises;

c) aucune dette ne doit être contractée ou prise en charge si, après avoir pris en compte le fait de contracter ou de prendre en charge la dette, la dette totale, y compris les montants prélevés dans le cadre d'une facilité d'acquisition et d'exploitation, mais à l'exclusion des frais d'assurance hypothécaire encourus dans le cadre de l'engagement ou de la prise en charge de cette dette, en tant que pourcentage de la valeur comptable brute, serait supérieure à 75 %;

d) la fiducie ne garantira pas, directement ou indirectement, des dettes ou des engagements de toute personne, à moins qu'une telle garantie ne soit donnée en relation avec ou accessoirement à un investissement qui est par ailleurs autorisé en vertu des articles 5.1 et/ou 5.2 de la Déclaration de fiducie, ou dans des circonstances où la garantie ferait en sorte que la fiducie cesse d'être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement en vertu de la Loi de l'impôt;

- e) à tout moment, une couverture d'assurance sera obtenue et maintenue en ce qui concerne les responsabilités potentielles de la fiducie et la perte accidentelle de la valeur de tout bien de la fiducie contre les risques, dans les montants et avec les assureurs, dans chaque cas, que les fiduciaires jugent appropriés, en tenant compte de tous les facteurs pertinents, y compris les pratiques des propriétaires de biens comparables et, pour plus de clarté, la fiducie n'est pas tenue d'assurer le titre de propriété; et
- f) un audit environnemental de phase I doit être réalisé ou obtenu pour chaque bien immobilier à acquérir et, si le rapport d'audit environnemental de phase I recommande la réalisation ou l'obtention d'autres audits environnementaux, ces derniers doivent être réalisés ou obtenus, dans chaque cas par ou auprès d'un consultant indépendant et expérimenté en matière d'environnement.



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

Le terme « dette » signifie (sans duplication) :

- a) toute obligation, directe ou indirecte, de la fiducie pour de l'argent emprunté;
- b) toute obligation, directe ou indirecte, de la fiducie encourue dans le cadre de l'acquisition de biens, d'actifs ou d'entreprises, autre que le montant de l'impôt sur le revenu futur découlant d'acquisitions indirectes;

- c) toute obligation, directe ou indirecte, de la fiducie émise ou assumée en tant que prix d'achat différé d'un bien;
- d) toute obligation de location-acquisition, directement ou indirectement, de la fiducie;
- e) toute obligation, directe ou indirecte, du type mentionné dans les paragraphes (a) à (d) d'une autre personne, dont la fiducie a, directement ou indirectement, garanti le paiement ou pour laquelle la fiducie est responsable ou redevable; et
- f) tout montant garanti par tout actif de la fiducie; à condition que :
 - (i) aux fins des paragraphes (a) à (b), une obligation (autre que des obligations non garanties convertibles) constitue une dette seulement dans la mesure où elle apparaîtrait comme un passif dans le bilan consolidé de la fiducie conformément aux principes comptables généralement acceptés au Canada;
 - (ii) les obligations visées aux paragraphes (a) à (c) excluent les comptes fournisseurs, les distributions à payer et les charges à payer découlant du cours normal des affaires; et
 - (iii) les obligations non garanties convertibles constitueront un endettement à hauteur du montant principal en circulation. La fiducie a respecté les politiques d'exploitation énoncées ci-dessus depuis sa création.

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

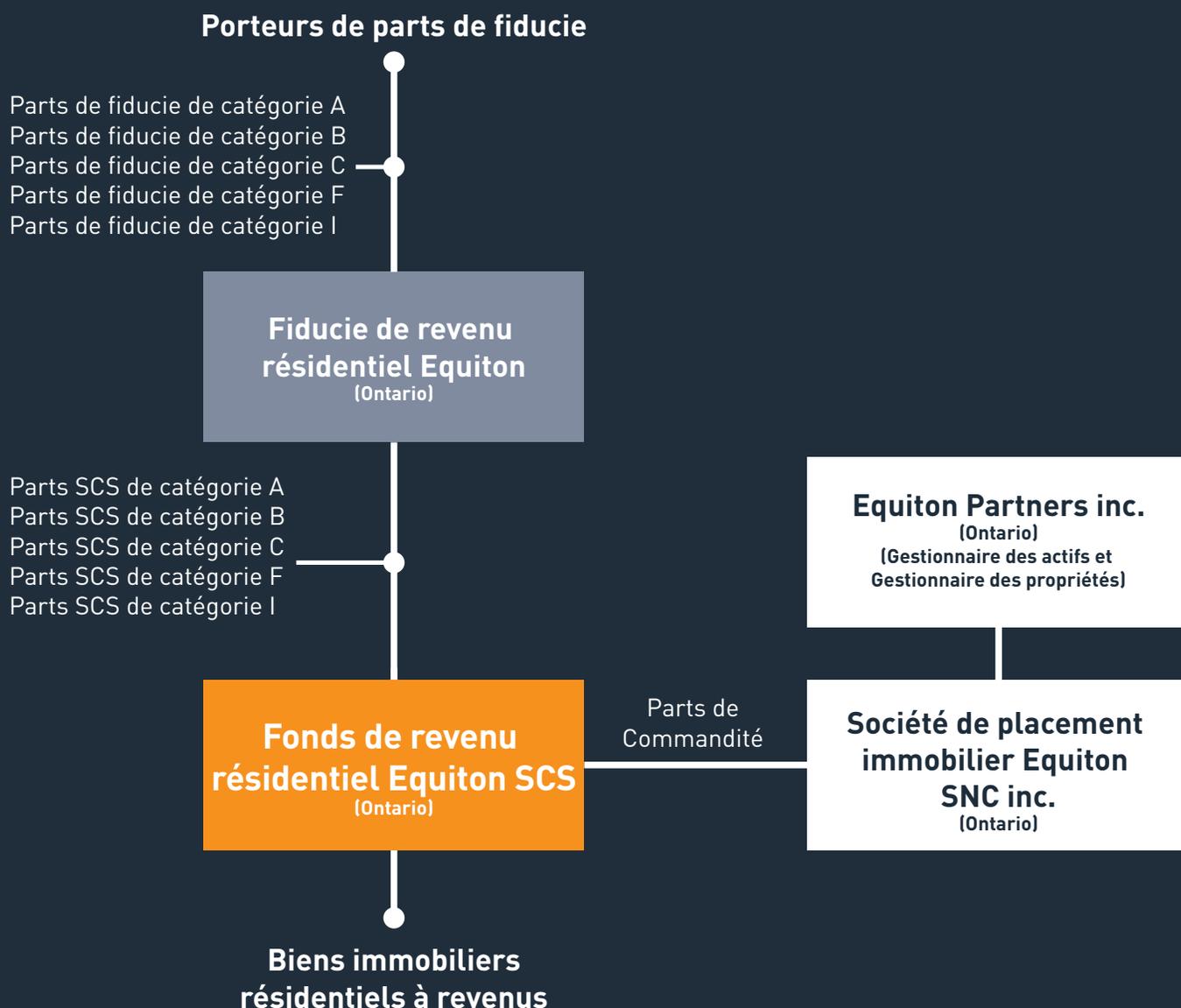
MODIFICATIONS DES LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT ET DES POLITIQUES D'EXPLOITATION

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

LA STRUCTURE DE LA FIDUCIE

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

Le diagramme suivant présente la principale structure de fonctionnement de la fiducie :





POLITIQUE D'ÉVALUATION

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

ÉVALUATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

La valeur marchande est largement déterminée par la valeur des immeubles de placement de la fiducie détenus par la Société en commandite. Pour évaluer les immeubles de placement, un modèle de juste valeur sera utilisé conformément à la norme IAS 40 – Immeubles de placement. Dans la norme

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

*65 Times Avenue,
Markham, Ontario*



La juste valeur des immeubles de placement est déterminée à l'aide d'un cadre d'évaluation élaboré par des évaluateurs externes indépendants certifiés par l'Institut canadien des évaluateurs, en collaboration avec les représentants du groupe de travail du gestionnaire d'actifs. Les évaluateurs sont chargés d'effectuer au moins une fois par an une évaluation de chaque immeuble de placement.

Les équipes d'évaluation utilisent les approches suivantes pour déterminer la juste valeur :

- a) l'approche par le coût, qui repose sur l'estimation du coût de remplacement ou de reproduction des améliorations, moins la perte de valeur due à toutes les formes de dépréciation, plus la valeur estimée du site;
- b) l'approche par comparaison des ventes, qui repose sur l'estimation de la valeur en comparant les prix récents de biens immobiliers similaires dans des zones de marché similaires; et
- c) une méthode de capitalisation directe qui repose sur la conversion du potentiel de gains normalisés actuels et futurs directement en une expression de la valeur marchande.

Les évaluateurs fourniront les éléments suivants :

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

En fin d'année, lorsque les évaluations annuelles ne coïncident pas avec la période de fin d'année, les évaluateurs fourniront les éléments suivants aux fins de la mise sur le marché des biens immobiliers :

- a) une détermination des taux de capitalisation qui seraient utilisés pour évaluer les propriétés; et
- b) des tableaux de ventes comparables et des informations pertinentes sur le marché.

Les auditeurs de la fiducie sont chargés de :

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

Le gestionnaire des actifs et le commandité ont la responsabilité, sur une base trimestrielle et annuelle, de :

- a) fournir trimestriellement des évaluations actualisées des immeubles de placement qui ne font pas l'objet d'une évaluation externe, sur la base du processus défini dans le cadre d'évaluation et en utilisant les conditions du marché au moment de l'évaluation;
- b) examiner le processus d'évaluation afin de déterminer si des changements ou des mises à jour sont nécessaires;
- c) saisir les taux de capitalisation, les compensations et les hypothèses de normalisation; et
- d) remettre le processus d'évaluation terminé aux auditeurs à la fin de l'année pour l'achèvement de l'audit des états financiers.

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

CALCUL DE LA VALEUR MARCHANDE

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

La valeur marchande par part de fiducie est calculée en ajoutant les actifs du bilan des IFRS, en soustrayant les passifs du bilan des IFRS, en ajoutant ou en soustrayant les rajustements non-IFRS appropriés et en divisant par le nombre total de parts de fiducie en circulation. Les ajustements non conformes aux IFRS incluent, mais ne sont pas limités à :

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

b) les primes de portefeuille, le cas échéant;

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

d) les ajustements discrétionnaires, le cas échéant.

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

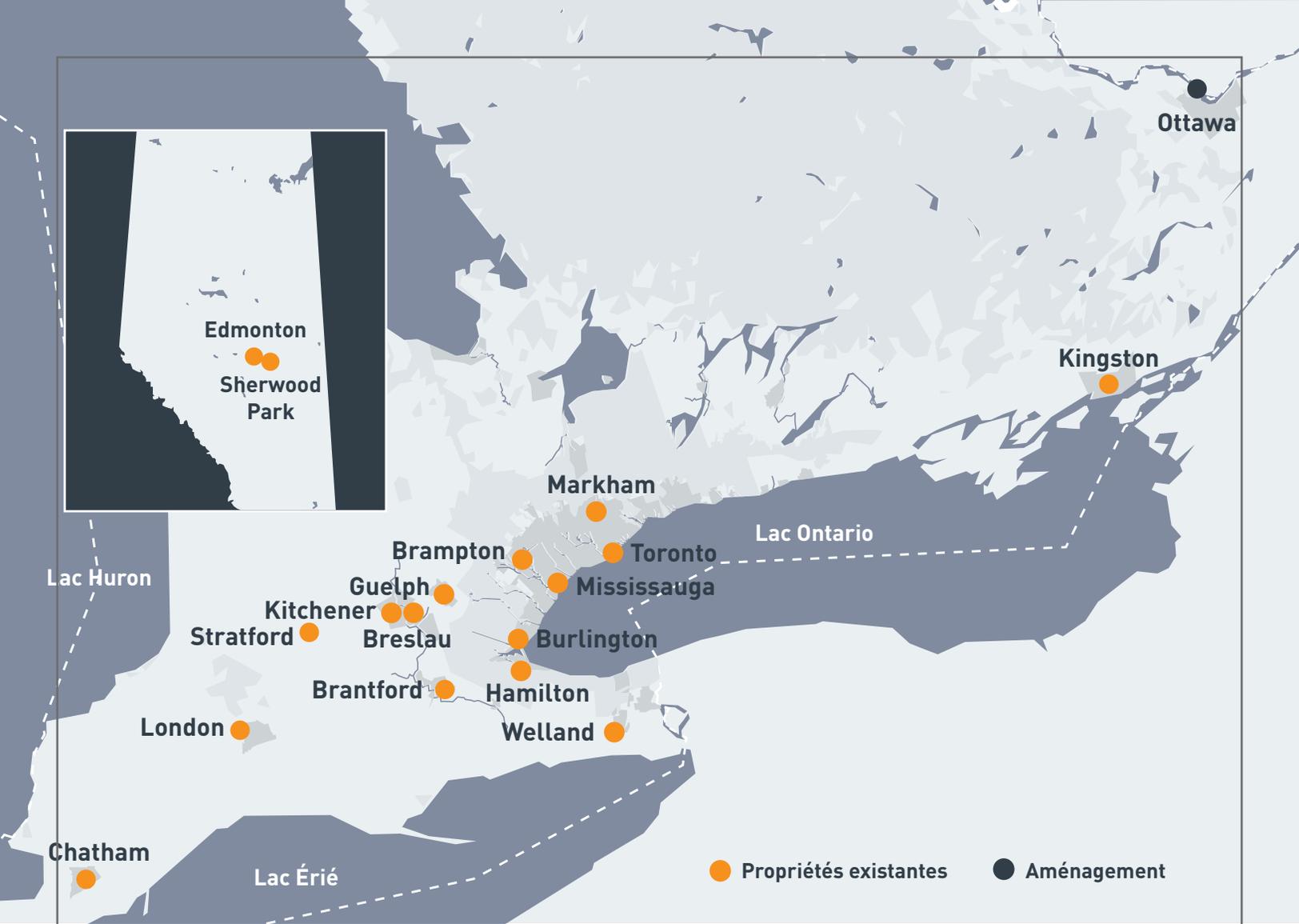
La valeur marchande est actuellement déterminée mensuellement selon la méthodologie ci-dessus et approuvée par les fiduciaires. Elle est annoncée par la fiducie et entre en vigueur le premier jour de chaque mois pour être utilisée, entre autres, dans le traitement des rachats, des nouvelles souscriptions,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

*17627 63 Street Northwest,
Edmonton, Alberta*





FAITS MARQUANTS DE L'ACTIVITÉ DE 2024



3 740

UNITÉS DE PORTEFEUILLE



42

PROPRIÉTÉS



18

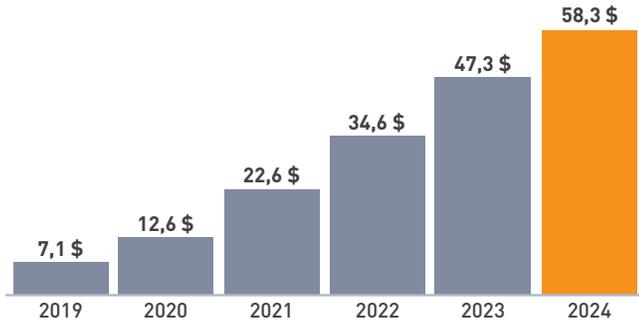
COMMUNAUTÉS



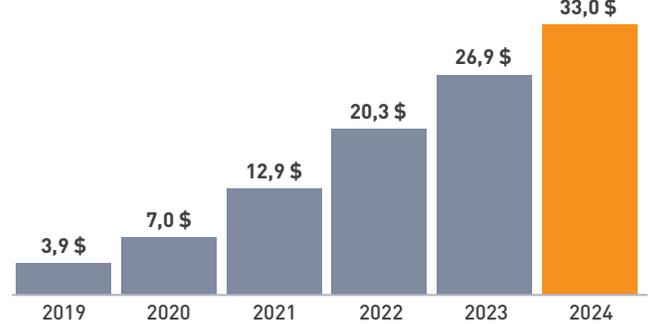
INDICATEURS DU PORTEFEUILLE

En date du 31 décembre 2024

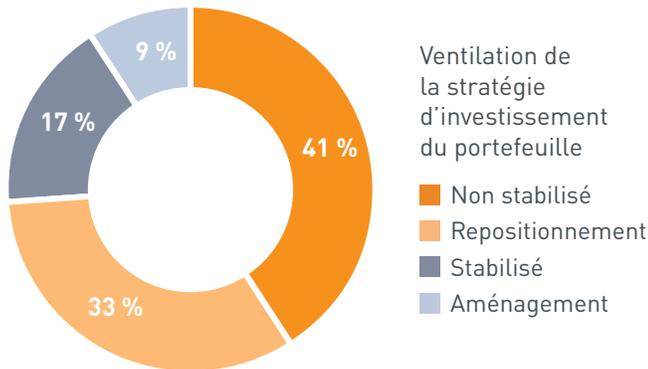
Recettes d'exploitation annuelles (en millions de dollars)



Revenu net d'exploitation annuel (en millions de dollars)



Composition du portefeuille par stratégie/type d'investissement



Ventilation de la stratégie d'investissement du portefeuille

- Non stabilisé
- Repositionnement
- Stabilisé
- Aménagement

Croissance du chiffre d'affaires d'une année sur l'autre dans le portefeuille à structure comparable

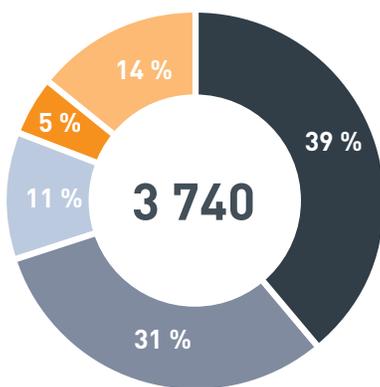
6,6 %

Croissance du revenu net d'exploitation d'une année sur l'autre dans le portefeuille à structure comparable

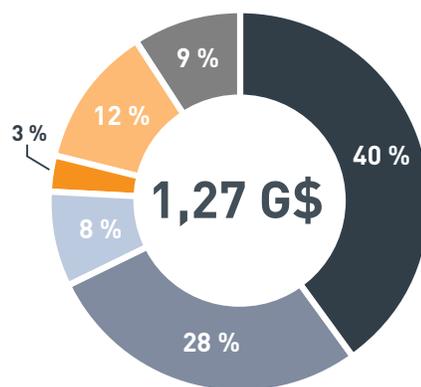
6,4 %

Composition du portefeuille par région

Unités du portefeuille



Valeur du portefeuille



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

Composition du portefeuille par investissement :

Stabilisé :

Propriétés de haute qualité avec des flux de trésorerie stables, un taux d'occupation élevé, des loyers égaux ou supérieurs à ceux du marché, généralement avec de nombreux équipements, et des besoins minimes en matière de dépenses d'investissement.

Non stabilisé :

Propriétés avec un taux d'occupation moyen à élevé, des loyers égaux ou légèrement inférieurs à ceux du marché, qui nécessitent une gestion stratégique supplémentaire, y compris des activités de location, des améliorations et des rénovations dans le cadre du programme de dépenses en capital.

Repositionnement :

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 :

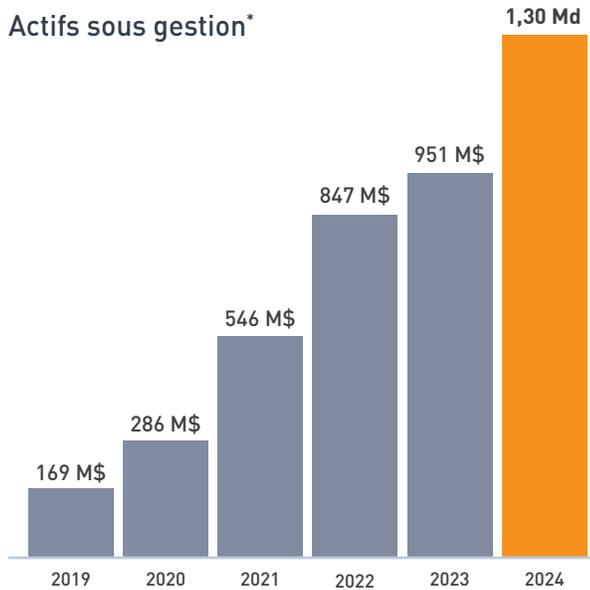
Un bien immobilier en phase de construction et/ou en phase de première mise en location.



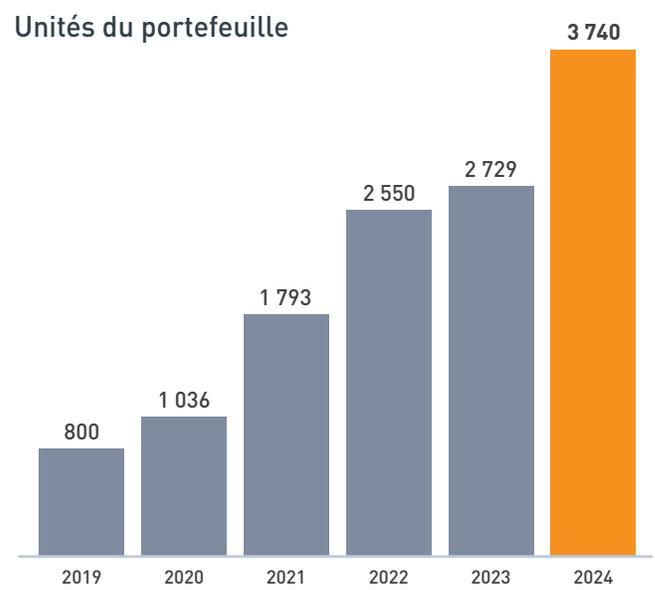
RENDEMENT DU FONDS

En date du 31 décembre 2024

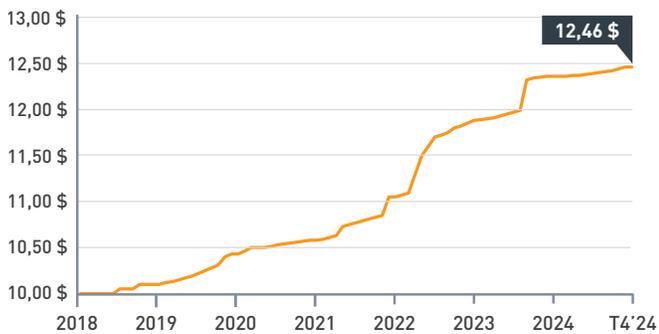
Actifs sous gestion*



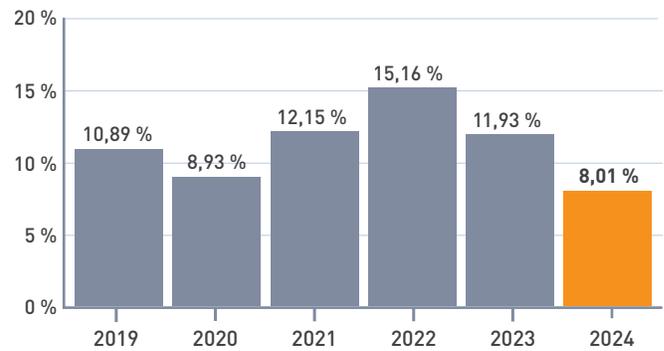
Unités du portefeuille



Croissance du prix unitaire

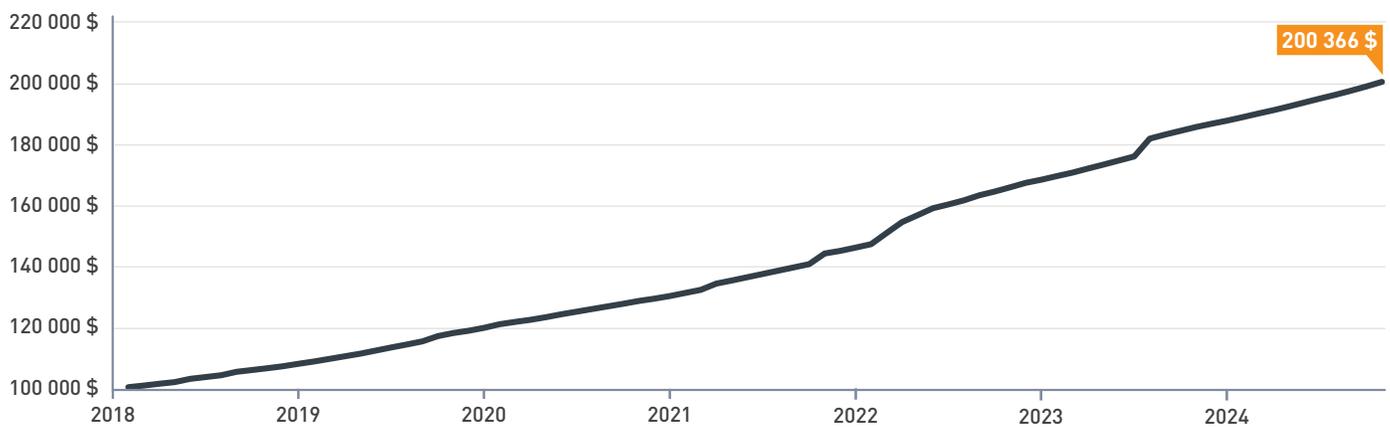


Rendements sur 12 mois – catégorie F – RRD (au 31 décembre 2024)



100 000 \$ investis

Dans la catégorie F – RRD depuis sa création



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



RÉSUMÉ DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION ET DES INDICATEURS CLÉS DE RENDEMENT DE 2024

Transactions et événements clés

- Les actifs sous gestion de la fiducie ont augmenté de 35,8 % par rapport au quatrième trimestre de 2023 pour atteindre 1 292 millions de dollars, avec une croissance du revenu net d'exploitation de 22,8 % pour atteindre 33 millions de dollars au cours de la même période.
- Au cours du trimestre, la fiducie a acquis stratégiquement une propriété à Edmonton, en Alberta, pour un prix d'achat de 72,6 millions de dollars, excluant les coûts de transaction, avec une juste valeur de 74,4 millions de dollars. L'acquisition a porté le portefeuille de biens immobiliers productifs à 3 740 unités. Au cours de l'année, la fiducie a ajouté huit propriétés en Ontario (quatre à Welland et quatre à Toronto), ce qui porte le total pour l'année à 1 011 unités résidentielles supplémentaires et à une juste valeur de 295 millions de dollars.
- La juste valeur du portefeuille productif de revenus a augmenté de 35,71 % pour atteindre 1 153 millions de dollars au cours de l'année, en raison de l'activité transactionnelle et des gains opérationnels dans les immeubles à structure comparable. Cette évolution a été légèrement compensée par les changements induits par le marché dans le taux de capitalisation moyen du portefeuille à 4,48 %, soit une augmentation d'environ 31 points de base d'une année sur l'autre.
- Au 31 décembre 2024, la part de la fiducie dans les coûts du projet de développement de la Maison Riverain était de 115,9 millions de dollars (80,9 millions de dollars au 31 décembre 2023), avec un investissement en capital de 42,5 millions de dollars (45,2 millions de dollars au 31 décembre 2023).
- La fiducie a poursuivi sa mobilisation positive de capitaux, augmentant le nombre de ses parts à 59,5 millions (46,3 millions au 31 décembre 2023), et disposait d'une position de trésorerie de 18,6 millions de dollars au 31 décembre 2024, disponible pour le déploiement.
- La fiducie a continué de profiter du financement avantageux assuré par la SCHL, qui représente désormais 97 % de l'endettement total. Au cours de l'année, la fiducie a obtenu un financement assuré par la SCHL de 244,7 millions de dollars à un taux d'intérêt moyen de 4,0 %, ce qui lui a permis de dégager un capital net de 7,8 millions de dollars.

Des résultats d'exploitation et des bilans solides

- La fiducie a obtenu de solides résultats financiers et opérationnels grâce à une location active et à une gestion efficace des actifs. La stratégie d'investissement de la fiducie, sa concentration sur les emplacements recherchés, la diversité des locataires et la qualité générale de ses biens immobiliers lui ont permis de résister aux difficultés liées à l'accessibilité du logement et à l'incertitude politique, qui ont eu une incidence sur les taux de location et les taux de capitalisation. Le portefeuille continue d'être positionné de manière à capter la croissance future.
- Le taux d'occupation des logements prêts à être loués était de 97,6 % au 31 décembre 2024, contre 98,5 % au 31 décembre 2023. Le taux d'occupation de la fiducie reste supérieur à la moyenne nationale de 96,4 % au quatrième trimestre de l'année 2024, qui a diminué de 40 points de base ce trimestre.¹
- Le chiffre d'affaires global a continué à augmenter, de 23,2 % en glissement annuel, avec une croissance du chiffre d'affaires des actifs à structure comparable et du revenu net d'exploitation de 6,6 % et 6,4 %, respectivement, au cours de la même période. L'acquisition de 277 unités à Edmonton devrait ajouter des revenus annuels et un revenu net d'exploitation d'environ 5,6 millions de dollars et 2,9 millions de dollars, respectivement, une fois qu'elle sera stabilisée.
- L'écart de revenus par rapport au marché était de 30,9 % au 31 décembre 2024, contre 31,1 % au 31 décembre 2023. L'écart par rapport au marché a légèrement diminué car la fiducie a réalisé l'écart de revenus et en raison d'un ralentissement de la croissance des loyers du marché au cours de la deuxième moitié de l'année dans les biens immobiliers situés dans la région du Grand Toronto. La direction continue de combler l'écart avec le marché par le biais d'une rotation naturelle, avec 18 % du portefeuille ayant fait l'objet d'une rotation au cours de la période de 12 mois se terminant en décembre 2024, tout en enregistrant une levée moyenne d'environ 311 \$ par bail (18,7 %), ce qui est supérieur à la moyenne nationale pour 2024, qui est de 6,4 %.¹
- La marge du revenu net d'exploitation du portefeuille à structure comparable était de 56,7 % pour 2024, contre 56,9 % pour 2023. L'augmentation des revenus provenant de l'activité de location a été compensée par l'augmentation des taxes foncières, des salaires et des avantages sociaux, ainsi que des coûts de réparation et d'entretien.

¹) Rapport Yardi Canadian National Multifamily.

- Le taux de recouvrement des loyers est resté élevé, à environ 99 % pour la période de 12 mois se terminant en décembre 2024.
- La fiducie a maintenu une forte liquidité avec un solde de trésorerie de 18,6 millions de dollars et une capacité d'emprunt par le biais d'une ligne de crédit. Au 31 décembre 2024, la fiducie disposait d'une capacité de 12 millions de dollars sur la ligne de crédit, ce qui lui permet de disposer de liquidités pour sa croissance future.
- La fiducie a adopté une stratégie d'endettement prudente et à long terme qui a permis aux opérations de générer un flux de trésorerie suffisant pour assurer le

service de la dette et atténuer les fluctuations des taux d'intérêt. La fiducie continue de maintenir des ratios de couverture du service de la dette et des intérêts sains de 1,57 fois et 2,42 fois, respectivement, au 31 décembre 2024. Le portefeuille de prêts hypothécaires affiche un taux d'intérêt moyen de 3,41 %, ce qui est bien inférieur aux taux actuels des prêts hypothécaires.

- Des dépenses en capital de 7,8 millions de dollars ont été engagées au cours du trimestre et de 19,8 millions de dollars au cours de l'année, consistant en des projets d'amélioration des immobilisations 5 millions de dollars (T4 2024) / 9,9 millions de dollars (2024) et des rénovations d'unités 2,8 millions de dollars (T4 2024) / 9,9 millions de dollars (2024).

INDICATEURS CLÉS DE RENDEMENT

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

Occupation

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

Loyer mensuel moyen net

Notre équipe de professionnels surveille les marchés et rajuste régulièrement les loyers dans l'ensemble du portefeuille afin d'obtenir le loyer mensuel moyen net le plus élevé possible. Les loyers de marché ont légèrement diminué de 1,9 % par rapport au trimestre précédent, mais ont augmenté de 3,7 % en glissement annuel.

Revenu net d'exploitation

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

Ratios de levier et durées

Le risque de volatilité a été géré en fixant les taux d'intérêt les plus bas possibles pour les prêts hypothécaires à long terme, tout en atténuant le risque de refinancement par une gestion prudente de la durée moyenne du portefeuille et un échelonnement des dates d'échéance. Le taux hypothécaire moyen pondéré de la fiducie a légèrement augmenté avec les nouveaux emprunts, mais reste à un taux favorable de 3,41 %. La direction continuera à respecter des objectifs stricts en matière de couverture du service de la dette et de ratio de couverture des intérêts.

Croissance du portefeuille

L'objectif de la direction est de continuer à rechercher des occasions d'acquisition relatives afin d'accroître la croissance opérationnelle de la fiducie et de diversifier le portefeuille sur les plans démographique et géographique. En décembre, la fiducie a poursuivi sa croissance en faisant l'acquisition d'une propriété dans le quartier McConachie d'Edmonton et en ajoutant 277 unités supplémentaires au portefeuille existant de l'Alberta, concluant ainsi une année chargée en activités d'acquisition avec une juste valeur globale de 295 millions de dollars et l'ajout de 1 011 unités au portefeuille.

Recouvrement des loyers

Le recouvrement des loyers continue d'être solide, moins de 1 % des recettes étant des créances irrécouvrables pour 2024. Le programme de gestion des créances, qui fait l'objet d'un suivi attentif, continue de s'avérer efficace.

Revenus locatifs

Les loyers mensuels moyens occupés par unité du portefeuille total ont augmenté de 5 % pour atteindre 1 611 \$ au 31 décembre 2024, contre 1 539 \$ au 31 décembre 2023, sur la base à structure comparable. En plus du programme de location actif, la direction continue de demander des augmentations de loyer supérieures à la norme pour un certain nombre d'immeubles du portefeuille lorsqu'elle effectue des travaux d'amélioration de ces immeubles.



MISE EN VALEUR : ACQUISITIONS DE BIENS EN 2024

Saisissant des opportunités dans un contexte de concurrence réduite sur le marché, la fiducie a acquis plus de 275 millions de dollars de biens immobiliers en 2024, pour une juste valeur de 295 millions de dollars, ce qui en fait l'année d'acquisition la plus importante depuis la création de la fiducie. Ces acquisitions ont permis d'ajouter 1 011 appartements au portefeuille, augmentant ainsi le nombre d'unités de plus de 35 %.

Diverses stratégies d'investissement ont été ajoutées au portefeuille :

Welland : Repositionnement



Parkway Village à Welland, Ontario

Quatre immeubles d'appartements de huit étages comprenant 388 unités au total.

60 % d'écart avec le marché au moment de l'achat.

- La fiducie s'est implantée pour la première fois dans la région de Niagara, en achetant environ 10 % du parc locatif primaire local.
- Avec de nombreux logements donnant sur le canal Welland, les appartements sont généreusement agencés et offrent des possibilités de rénovation à valeur ajoutée, avec des aménagements repensés et des améliorations de conception modernes.
- La région de Niagara a connu une croissance significative au cours des dernières années, avec une croissance démographique atteignant 4,1 % entre 2017 et 2022.

Toronto Core : Non stabilisé



Toronto Core à Toronto, Ontario

Trois immeubles d'appartements de moyenne hauteur et deux maisons de ville de trois étages comprenant 346 unités au total.

23 % d'écart par rapport au marché au moment de l'achat.

- Propriétés situées dans les quartiers privilégiés de Forest Hill et de North York, le long du corridor de Bathurst à Toronto.
- Le 120 Raglan propose des espaces communs rénovés, une buanderie sur place et des casiers à colis, tandis que le 130 Raglan dispose d'une buanderie dans les suites, d'une connexion Internet FIBE et d'un lave-vaisselle. Les 1862 Bathurst et 4190 Bathurst disposent de casiers colis et d'espaces communs rénovés.

Henday : Non stabilisé



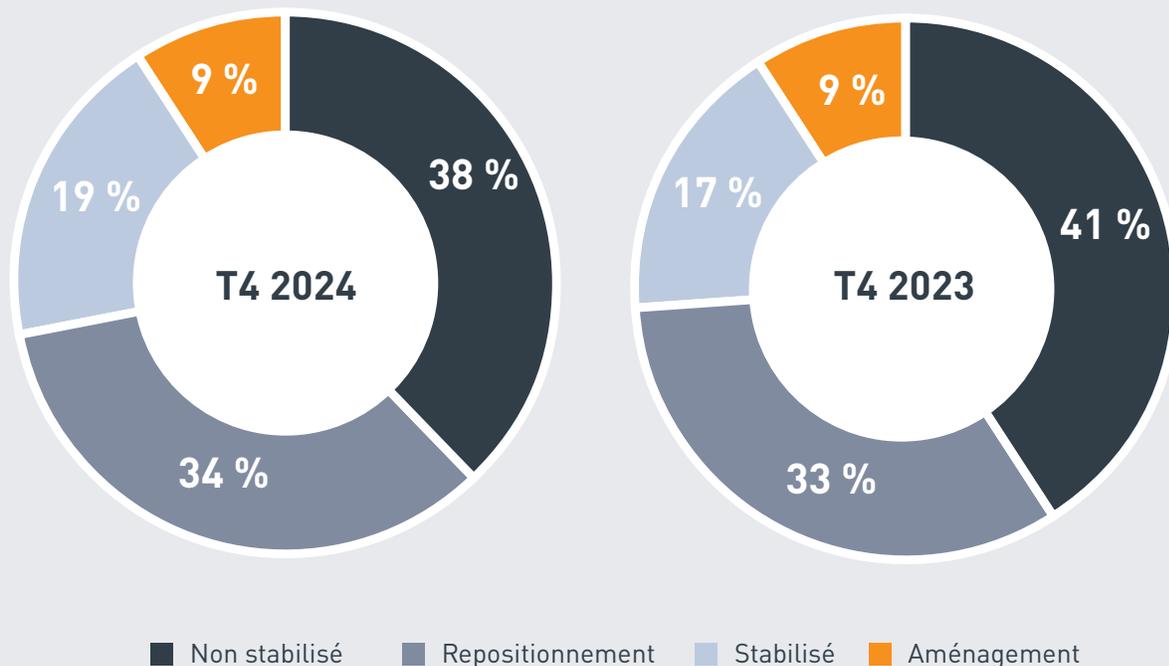
Henday Suites à Edmonton, Alberta

Complexe locatif de quatre étages comprenant 277 appartements. Pas de décalage par rapport au marché au moment de l'achat.

- Cette propriété nouvellement construite avait un taux d'inoccupation de 51 % au moment de l'achat et progresse bien dans la phase de location.
- L'immeuble offre de nombreux équipements, notamment un patio sur le toit, des espaces sociaux, des salles de gymnastique et de yoga, ainsi qu'un théâtre.
- Comme il s'agit d'un bâtiment plus récent, il nécessite moins d'entretien et d'améliorations des immobilisations, ce qui garantit un flux de trésorerie plus stable.
- La croissance démographique rapide de l'Alberta a alimenté la demande locative, les loyers moyens affichés augmentant de 14 % en 2023 et de 3 % en 2024 (Rentals.ca).

Les acquisitions de 2024 devraient permettre d'augmenter les **revenus** totaux des biens immobiliers et le **revenu net d'exploitation d'environ 35 %**.

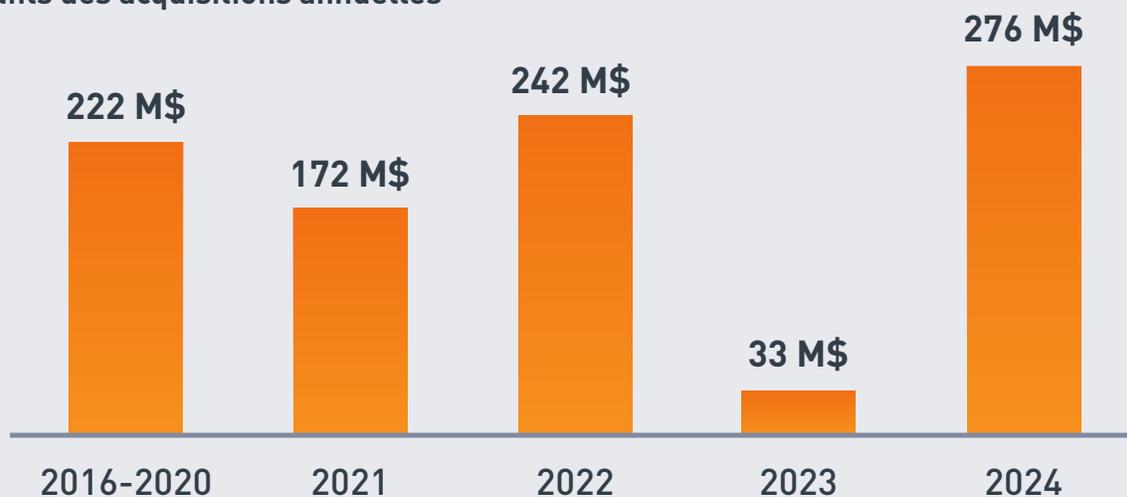
La fiducie continue de maintenir une combinaison diversifiée de stratégies d'investissement afin d'équilibrer les rendements ajustés au risque, y compris avec ses acquisitions record en 2024.



Chronologie de l'acquisition depuis le début

- La fiducie a été en mesure de tirer parti de taux de prêt favorables grâce aux programmes de la SCHL.
- Les acquisitions de 2024 comportent une composante de logements abordables, fournissant des logements nécessaires aux communautés dans lesquelles la fiducie opère.
- Augmentation de la présence en Alberta à un total de 539 unités avec l'achat de Henday Suites.
- Après une année 2024 record, la direction recherche activement des opportunités de croissance, anticipant un environnement de prêt plus favorable en 2025.

Montants des acquisitions annuelles





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.

Exercice clos le 31 décembre	Loyer mensuel moyen net			Loyer mensuel moyen occupé			Occupation		
	2024 (\$)	2023 (\$)	% de changement	2024 (\$)	2023 (\$)	% de changement	2024	2023	% de changement
Ontario									
RGTH	1 599	1 472	8,6	1 583	1 459	8,5	97,7 %	99,3 %	(1,6)
Ouest	1 590	1 626	(2,2)	1 567	1 618	(3,2)	98,3 %	98,5 %	(0,2)
Sud-Ouest	1 381	1 326	4,1	1 354	1 312	3,2	97,8 %	96,5 %	1,3
Sud-Est	1 290	1 183	9,0	1 258	1 160	8,5	92,9 %	98,2 %	(5,4)
Total pour l'Ontario	1 546 \$	1 480 \$	4,4 %	1 525 \$	1 469 \$	3,8 %	97,7 %	98,5 %	(0,8 %)
Alberta	1 682 \$	1 636 \$	2,8 %	1 699 \$	1 632 \$	4,1 %	97,3 %	99,2 %	(1,9 %)
Total du portefeuille	1 559 \$	1 496 \$	4,2 %	1 540 \$	1 485 \$	3,7 %	97,6 %	98,5 %	(0,9 %)

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 2023.

Exercice clos le 31 décembre	Loyer mensuel moyen net			Loyer mensuel moyen occupé			Occupation		
	2024 (\$)	2023 (\$)	% de changement	2024 (\$)	2023 (\$)	% de changement	2024	2023	% de changement
Ontario									
RGTH	1 562	1 472	6,1	1 548	1 459	6,1	98,8 %	99,3 %	(0,5)
Ouest	1 734	1 632	6,2	1 720	1 624	5,9	99,0 %	98,3 %	0,7
Sud-Ouest	1 426	1 339	6,6	1 403	1 327	5,7	97,9 %	95,5 %	2,5
Sud-Est	1 290	1 183	9,0	1 258	1 160	8,5	92,9 %	98,2 %	(5,4)
Total pour l'Ontario	1 580 \$	1 485 \$	6,4 %	1 563 \$	1 474 \$	6,1 %	98,3 %	98,4 %	(0,1 %)
Alberta	1 703 \$	1 636 \$	4,1 %	1 699 \$	1 622 \$	4,8 %	97,3 %	99,2 %	(1,9 %)
Portefeuille à structure comparable	1 592 \$	1 501 \$	6,1 %	1 577 \$	1 490 \$	5,9 %	98,2 %	98,5 %	(0,3 %)

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

L'activité transactionnelle et la solide performance opérationnelle du portefeuille au cours de l'année 2024 ont entraîné une croissance des revenus d'exploitation et du revenu net d'exploitation de 23,2 % et 22,8 % par rapport à la même période de l'année précédente. Les propriétés supplémentaires ont contribué à hauteur de 5,5 millions de dollars aux revenus d'exploitation et de 3,3 millions de dollars aux revenus nets d'exploitation de l'ensemble du portefeuille au cours de l'année.

Total des recettes d'exploitation par région

Exercice clos le 31 décembre	2024		2023		% de croissance
	Revenu (\$)	Revenu (%)	Revenu (\$)	Revenu (%)	
Ontario					
RGTH	23 597 393	40,0	19 640 515	41,0	20,1
Ouest	19 640 509	34,0	15 099 464	32,0	30,1
Sud-Ouest	6 756 082	12,0	5 028 959	11,0	34,3
Sud-Est	2 654 973	4,0	2 398 892	5,0	10,7
Total pour l'Ontario	52 648 956 \$	90,0 %	42 167 829 \$	89,0 %	24,9 %
Alberta	5 667 942 \$	10,0 %	5 177 064 \$	11,0 %	9,5 %
Total du portefeuille	58 316 898 \$	100,0 %	47 344 893 \$	100,0 %	23,2 %

Revenu net d'exploitation par région

Exercice clos le 31 décembre	2024			2023			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	13 492 468	41,0	57,2	10 688 915	40,0	54,4	26,2
Ouest	11 691 954	35,0	59,5	9 510 095	35,0	63,0	22,9
Sud-Ouest	3 400 963	10,0	50,3	2 776 022	10,0	55,2	22,5
Sud-Est	1 254 149	4,0	47,2	1 064 974	4,0	44,4	17,8
Total pour l'Ontario	29 839 534 \$	90,0 %	56,7 %	24 040 007 \$	89,0 %	57,0 %	24,1 %
Alberta	3 187 755 \$	10,0 %	56,2 %	2 858 753 \$	11,0 %	55,2 %	11,5 %
Total du portefeuille	33 027 289 \$	100,0 %	56,6 %	26 898 760 \$	100,0 %	56,8 %	22,8 %

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

Le revenu d'exploitation du portefeuille à structure comparable a augmenté de 6,6 % en glissement annuel, tandis que le revenu net d'exploitation a augmenté de 6,4 % au cours de la même période, en raison de l'augmentation des loyers du marché sur le chiffre d'affaires naturel et de la croissance des revenus auxiliaires grâce à diverses initiatives stratégiques. Les portefeuilles de l'Ontario et de l'Alberta ont enregistré une croissance du revenu net d'exploitation de 6,3 % et de 7,0 % en glissement annuel.

Recettes d'exploitation à structure comparable par région

Exercice clos le 31 décembre	2024		2023		% de croissance
	Revenu (\$)	Revenu (%)	Revenu (\$)	Revenu (%)	
Ontario					
RGTH	21 273 063	43,0	19 640 515	42,0	8,3
Ouest	15 684 846	31,0	15 070 057	32,0	4,1
Sud-Ouest	4 977 543	10,0	4 712 559	10,0	5,6
Sud-Est	2 654 973	5,0	2 398 892	5,0	10,7
Total pour l'Ontario	44 590 425 \$	89,0 %	41 822 023 \$	89,0 %	6,6 %
Alberta	5 528 898 \$	11,0 %	5 177 064 \$	11,0 %	6,8 %
Total du portefeuille	50 119 323 \$	100,0 %	46 999 087 \$	100,0 %	6,6 %

Revenu net d'exploitation à structure comparable par région

Exercice clos le 31 décembre	2024			2023			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	11 919 522	42,0	56,0	10 688 915	40,0	54,4	11,5
Ouest	9 633 291	34,0	61,4	9 497 353	35,0	63,0	1,4
Sud-Ouest	2 566 640	9,0	51,6	2 621 325	10,0	55,6	(2,1)
Sud-Est	1 254 149	4,0	47,2	1 064 974	4,0	44,4	17,8
Total pour l'Ontario	25 373 602 \$	89,0 %	56,9 %	23 872 568 \$	89,0 %	57,1 %	6,3 %
Alberta	3 060 290 \$	11,0 %	55,4 %	2 858 753 \$	11,0 %	55,2 %	7,0 %
Total du portefeuille	28 433 892 \$	100,0 %	56,7 %	26 731 321 \$	100,0 %	56,9 %	6,4 %

Charges d'exploitation

Impôts fonciers

Le portefeuille a connu une augmentation des impôts fonciers, les municipalités ayant ajusté leurs taux annuels d'imposition foncière au cours de l'année 2024. La direction continue d'examiner les évaluations annuelles et a obtenu plusieurs réductions d'impôts fonciers grâce à des recours. La fiducie a réalisé des économies de taxes foncières de 53 000 \$ au cours de l'année grâce à des révisions d'évaluations.

Services publics

Les coûts des services publics du portefeuille peuvent être très variables d'une année à l'autre, en fonction de la consommation d'énergie et des tarifs du marché. Globalement, les dépenses en services publics ont augmenté en 2024 par rapport à la même période en 2023, en raison des activités transactionnelles menées au cours de la deuxième moitié de 2023 et tout au long de 2024. Sur une base à structure comparable, les services publics ont diminué de 7,2 % d'une année à l'autre, avec des baisses respectives de 7 % pour l'électricité et de 19 % pour le gaz naturel. La fiducie a bénéficié de crédits de services publics, de tarifs réduits pour le gaz naturel et d'une diminution de la consommation grâce aux initiatives d'économie d'énergie mises en place par la direction, notamment l'installation de compteurs divisionnaires pour augmenter la récupération des frais de services publics. Les recouvrements de frais de services publics au sein du portefeuille ont augmenté de 26 %, soit 169 000 \$, avec une hausse de 5,6 % ou 37 000 \$ à structure comparable. Le tableau ci-dessous présente le coût net des services publics par type pour le portefeuille.

Au 31 décembre	Services publics nets*			Structure comparable – services publics nets*		
	2024 (\$)	2023 (\$)	Écart (%)	2024 (\$)	2023 (\$)	Écart (%)
Électricité	1 435 985	1 440 887	(0,3)	1 323 742	1 419 435	(6,7)
Gaz naturel	1 337 422	1 400 490	(4,5)	1 109 796	1 373 316	(19,2)
Eau	1 924 337	1 607 797	19,7	1 639 617	1 595 912	2,7
	4 697 744 \$	4 449 174 \$	5,6 %	4 073 155 \$	4 388 663 \$	(7,2 %)

* Net des recouvrements des services publics

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

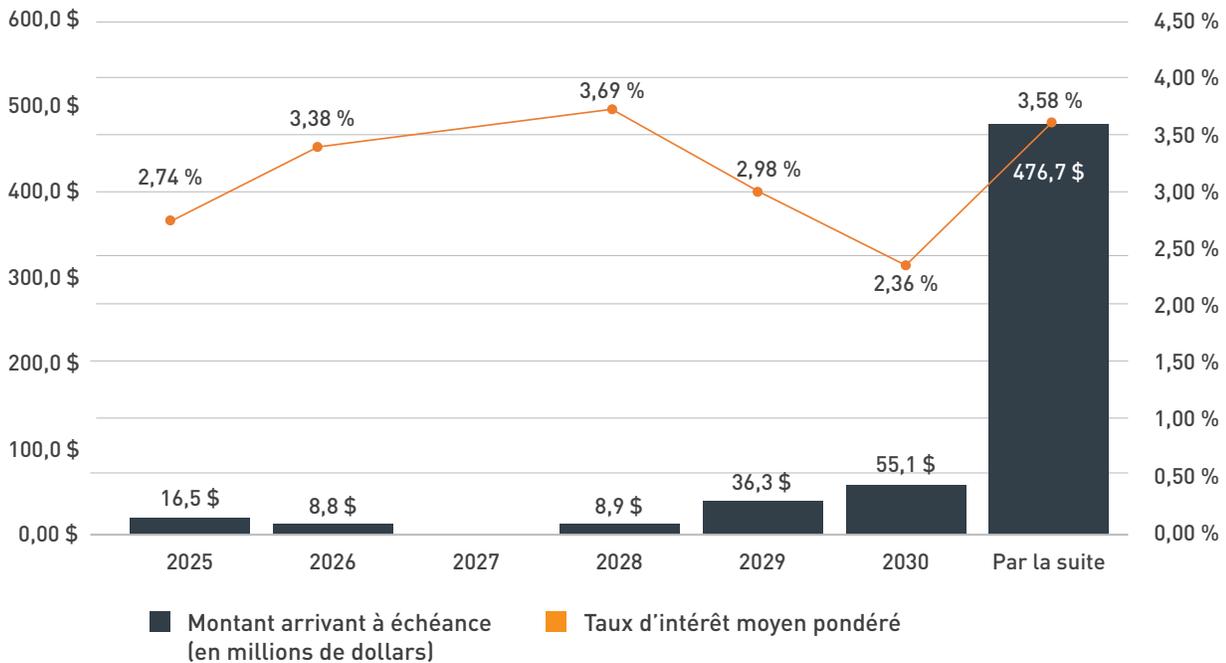
Autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation ont augmenté d'une année sur l'autre, principalement en raison de la pression inflationniste sur les salaires et les avantages sociaux, l'augmentation des réparations et de l'entretien pour tenir compte des propriétés supplémentaires et des coûts d'assurance liés aux facteurs de marché ayant un impact sur le secteur de l'assurance.

Portefeuille des créances

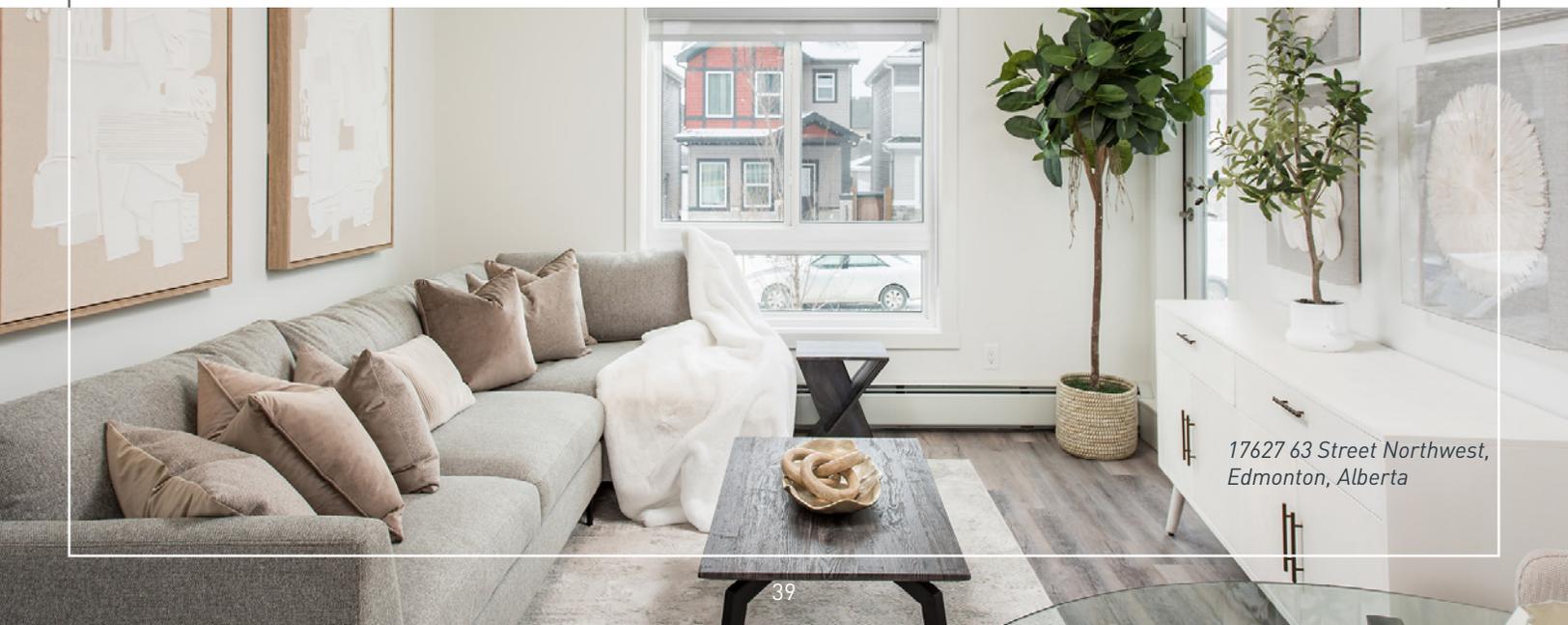
Le portefeuille de prêts de la fiducie se compose de prêts hypothécaires à long terme à taux fixe garantis par des biens immobiliers individuels et d'une ligne de crédit d'exploitation. Le portefeuille de prêts hypothécaires est diversifié entre différents établissements de crédit et comporte des dates d'échéance échelonnées sur le long terme afin de gérer le risque de taux d'intérêt. Au 31 décembre 2024, le taux d'intérêt hypothécaire moyen pondéré s'élevait à 3,41 %, avec une durée moyenne pondérée restante jusqu'à l'échéance de 7,76 ans. Vous trouverez ci-dessous une analyse des échéances des prêts hypothécaires au cours des cinq prochaines années et au-delà.

Échéance des hypothèques sur les biens immobiliers productifs par année



244,7 M\$ Nouveaux financements obtenus en 2024

97 % Dette hypothécaire assurée par la SCHL



17627 63 Street Northwest,
Edmonton, Alberta

Création de valeur

Chez Equiton, la direction maximise la valeur du portefeuille de façon organique en améliorant l'efficacité opérationnelle grâce à des stratégies de gestion des revenus, en réduisant les dépenses et en acquérant des propriétés à prix inférieur au marché. La juste valeur totale du portefeuille a augmenté de 16,8 M\$ ou 1,5 % d'une année à l'autre, en raison de l'optimisation des revenus et de la gestion stratégique du portefeuille existant ainsi que des activités transactionnelles, contrebalancées par une hausse des taux de capitalisation attribuable au marché. Le taux de capitalisation moyen pondéré du portefeuille a augmenté de 31 points de base pour atteindre 4,48 % d'une année à l'autre. À structure comparable, la juste valeur du portefeuille a augmenté d'environ 1 % sur un an, les gains opérationnels ayant été légèrement contrebalancés par l'appréciation du taux de capitalisation moyen pondéré du portefeuille. Au cours du dernier trimestre, les taux de capitalisation se sont stabilisés dans la plupart des marchés, alors que le marché s'ajuste au cycle de baisse des taux de la Banque du Canada.

Exercice clos le 31 décembre	2024	2023
Augmentation/(diminution) de la valeur depuis le début de l'année	16,8 M\$	24,3 M\$
Changement dû à des gains opérationnels	100 %	100 %
Changement dû au taux de capitalisation	0 %	0 %

Taux de capitalisation par région

	Taux de capitalisation moyen pondéré
Alberta	5,08 %
RGTH	4,15 %
Sud-Est de l'Ontario	5,04 %
Sud-Ouest de l'Ontario	4,80 %
Ouest de l'Ontario	4,54 %

Écart par rapport au marché

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

Au 31 décembre	2024	2023
	% de l'écart par rapport au marché	% de l'écart par rapport au marché
Ontario		
RGTH	38,7	40,8
Ouest	31,7	25,3
Sud-Ouest	35,9	39,8
Sud-Est	32,0	35,3
Total pour l'Ontario	35,6 %	34,7 %
Alberta	1,2 %	2,7 %
Total du portefeuille	30,9 %	31,1 %

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.

433 King Street, London, Ontario



ÉTUDE DE CAS : CRÉATION DE VALEUR AU 12 ET 14 AUBURNDALE COURT

GÉNÉRER DE LA VALEUR GRÂCE À DES RÉNOVATIONS STRATÉGIQUES

Ce complexe de maisons en rangée de 46 unités situé à Toronto a été acquis au quatrième trimestre de 2021 pour 21 M\$. Sa valeur a depuis augmenté de 7,6 %. Au moment de l'acquisition, le bien avait un écart par rapport au marché de 54 %. Depuis l'acquisition, l'activité de location a réduit l'écart avec le marché à 48 % au quatrième trimestre de l'année 2024, ce qui laisse encore un potentiel d'augmentation significatif.

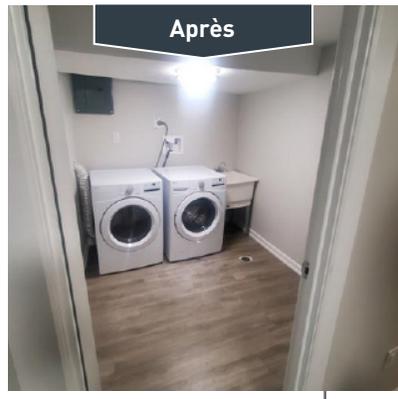
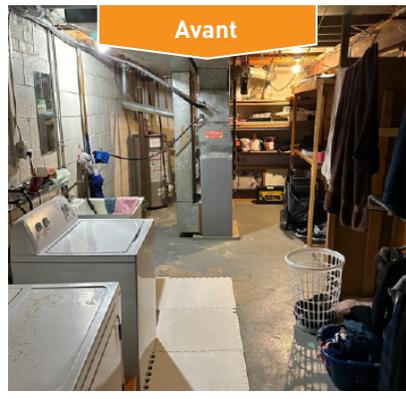
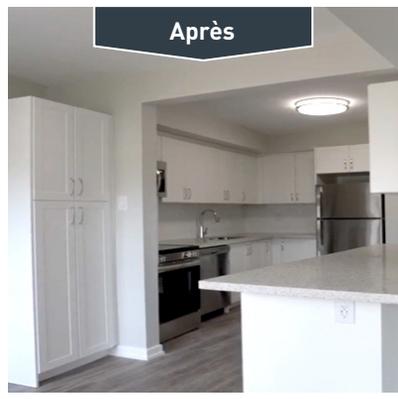
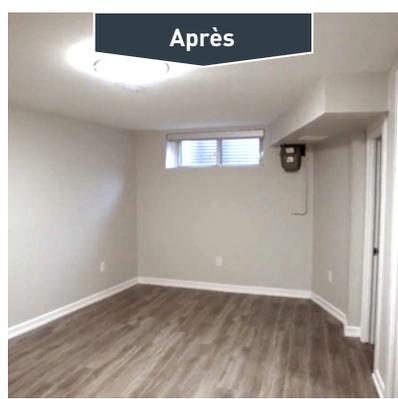
En 2024, le bien a connu deux rotations d'unités, ce qui a entraîné une croissance des revenus de 98,2 % pour ces unités.

Opportunité de création de valeur accrue :

La direction examine stratégiquement chaque rénovation afin d'en tirer le meilleur parti. Une opportunité a été identifiée pour mettre en œuvre une rénovation améliorée sur une unité de quatre chambres à coucher avec 1 908 pieds carrés afin de mieux servir les résidents et de générer de la valeur pour les investisseurs. Ces améliorations incarnent l'esprit d'entreprise d'Equiton et sa stratégie institutionnelle de création de valeur :

- **Ajout de deux salles de bains complètes supplémentaires :** L'ajout d'une douche à la demi-salle de bains du rez-de-chaussée ainsi que la création d'une nouvelle salle de bains au sous-sol améliorent la fonctionnalité de l'unité, la rendant particulièrement attrayante pour les familles ou les résidents multiples partageant l'espace.
- **Nouveaux murs en gypse, isolation et garde-robe au sous-sol :** Offre au résident la possibilité d'utiliser l'espace comme une cinquième chambre ou comme salle de loisirs.
- **Installation de laveuse-sécheuse dans l'unité :** L'ajout d'installations de buanderie dédiées améliore la commodité, rehaussant à la fois la qualité de vie et l'attrait pour les résidents potentiels.

L'unité a été pré-louée avant les rénovations, ce qui a permis d'éviter toute période d'inoccupation lors du roulement. Grâce à l'envergure bonifiée des travaux, la direction a pu obtenir une augmentation supplémentaire de 12,4 % des loyers mensuels par rapport à une portée standard, ce qui devrait entraîner un meilleur rendement du capital investi (RCI) pour le projet. Cela met en évidence l'engagement de la direction à réaliser des améliorations stratégiques et personnalisées qui augmentent la satisfaction des résidents tout en optimisant le potentiel de revenus.



Indicateurs

Écart de coût des rénovations : 11 000 \$

	Augmentation du loyer mensuel moyen	Estimation de la valeur créée	Rendement du capital investi
Portée standard	94,8 %	500 000 \$	3,3 fois
Portée améliorée	118,9 %	627 000 \$	3,9 fois



ACQUISITIONS ET CESSIONS DE 2024

ACQUISITIONS :



Welland, Ontario
Parkway Village 200-230 Denistoun Street

Date d'acquisition : Juin 2024

Décompte des unités

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

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

Toronto, Ontario
Toronto Core

Date d'acquisition : Septembre 2024



120 Raglan Avenue



130 Raglan Avenue



4190 Bathurst Street



1862 Bathurst Street

Décompte des unités

	Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	Commercial	Total des unités
120 et 130 Raglan Avenue	3	145	43	0	0	191
1862 Bathurst Street	12	27	34	2	0	75
4190 Bathurst Street	0	53	27	0	0	80

L'acquisition de Toronto Core se compose de trois immeubles d'habitation de moyenne hauteur et d'un ensemble de maisons en rangée de trois étages, soit 346 logements et 267 places de stationnement. Chaque établissement offre des commodités différentes. Les 120 et 130 Raglan Avenue et le 1862 Bathurst Street sont situés à Forest Hill, l'un des quartiers les plus prestigieux et les plus accueillants pour les familles de Toronto. Le 4190 Bathurst Street est idéalement situé à North York, à proximité d'un arrêt d'autobus de la TTC et de la station Wilson, et avec de nombreux magasins et commodités à proximité.



Edmonton, Alberta
Henday Suites 17627 63 Street Northwest

Date d'acquisition : Décembre 2024

Décompte des unités

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

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 de compagnie 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.

CESSIONS : Aucune



DÉTAILS SUR LES PROPRIÉTÉS

VILLE	ADRESSE	PROPRIÉTÉS	IMMEUBLES	STUDIO	1 CHAMBRE À COUCHER	2 CHAMBRES À COUCHER	3 CHAMBRES À COUCHER	4 CHAMBRES À COUCHER	COMMERCIAL	TOTAL
Brampton, Ontario	78 Braemar Drive	1	1	0	40	112	1	0	0	153
Brantford, Ontario	19 et 23 Lynnwood Drive	2	2	0	35	68	10	0	0	113
	120, 126 et 130 St. Paul Avenue	1	1	0	15	31	0	0	0	46
Breslau, Ontario	208 Woolwich Street South	1	1	0	3	74	1	0	0	78
Burlington, Ontario	1050 Highland Street	1	1	0	3	15	0	0	0	18
Chatham, Ontario	75 et 87 Mary Street	1	1	0	22	34	0	0	0	56
	383-385 Wellington Street West	1	1	22	26	5	1	0	0	54
Edmonton, Alberta	10001 Bellamy Hill Road Northwest	1	1	3	0	155	0	0	0	158
	17627 63 Street Northwest	1	1	0	68	205	4	0	0	277
Guelph, Ontario	98 Farley Drive	1	1	22	41	30	0	0	0	93
	5 et 7 Wilsonview Avenue	1	1	0	5	17	7	0	0	29
	8 et 16 Wilsonview Avenue	2	2	2	54	53	3	0	0	112
Hamilton, Ontario	125 Wellington Street North	1	1	5	247	73	38	0	1	364
Kingston, Ontario	252 et 268 Conacher Drive	2	2	0	6	18	0	0	0	24
	760/780 Division Street	1	1	0	24	48	40	0	0	112
	1379 Princess Street	1	1	1	18	13	0	0	2	34
Kitchener, Ontario	100-170 Old Carriage Drive	1	3	2	14	202	0	0	0	218
London, Ontario	1355 Commissioners Road West	1	1	0	14	37	0	0	1	52
	433 King Street	1	1	0	62	66	1	0	1	130
	470 Scenic Drive	1	1	16	32	63	4	0	0	115
Markham, Ontario	65 Times Avenue	1	1	9	37	18	0	0	0	64
Mississauga, Ontario	65 et 75 Paisley Boulevard West	2	2	15	67	79	2	0	1	164
Ottawa, Ontario	Maison Riverain	1								
Sherwood Park, Alberta	200 Edgar Lane	1	1	4	8	92	0	0	0	104
Stratford, Ontario	30 et 31 Campbell Court	2	2	0	33	63	3	0	0	99
Toronto, Ontario	12 et 14 Auburndale Court	1	1	0	0	15	23	8	0	46
	2303 Eglinton Avenue East	1	1	6	67	96	0	0	0	169
	787 Vaughan Road	1	1	7	25	6	0	0	0	38
	223 Woodbine Avenue	1	1	0	32	16	0	0	0	48
	650 Woodbine Avenue	1	1	0	30	8	0	0	0	38
	1862 Bathurst Street	1	1	12	27	34	2	0	0	75
	4190 Bathurst Street	1	1	0	53	27	0	0	0	80
	120-130 Raglan Avenue	1	2	3	145	43	0	0	0	191
Welland, Ontario	200-230 Denistoun Street	4	4	1	178	186	23	0	0	388
		42	44	130	1 431	2 002	163	8	6	3 740



DÉTAILS SUR LES PROPRIÉTÉS



EDMONTON, ALBERTA

10001 Bellamy Hill Road Northwest

Date d'acquisition : Décembre 2022



CARTE

Décompte des unités

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

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



SHERWOOD PARK, ALBERTA

200 Edgar Lane

Date d'acquisition : Septembre 2022



CARTE

Décompte des unités

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

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



EDMONTON, ALBERTA

17627 63 Street Northwest

Date d'acquisition : Décembre 2024



CARTE

Décompte des unités

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

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



BRAMPTON, ONTARIO

78 Braemar Drive

Date d'acquisition : Juillet 2022



CARTE

Décompte des unités

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

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



BRANTFORD, ONTARIO

19 et 23 Lynnwood Drive

Date d'acquisition : Juillet 2016 et décembre 2023



CARTE

Décompte des unités

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

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



BRANTFORD, ONTARIO

120, 126 et 130 St. Paul Avenue

Date d'acquisition : Juillet 2016



CARTE

Décompte des unités

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

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



BRESLAU, ONTARIO

208 Woolwich Street South

Date d'acquisition : Mars 2022



CARTE

Décompte des unités

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

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



BURLINGTON, ONTARIO

1050 Highland Street

Date d'acquisition : Août 2019

Décompte des unités

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



CARTE

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



CHATHAM, ONTARIO

75 et 87 Mary Street

Date d'acquisition : Août 2018

Décompte des unités

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



CARTE

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

Décompte des unités

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



CARTE

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



GUELPH, ONTARIO

98 Farley Drive

Date d'acquisition : Mars 2022

Décompte des unités

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



CARTE

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 épicerie, banques, pharmacies ainsi que de nombreux restaurants à service rapide ou assis.



GUELPH, ONTARIO

5 et 7 Wilsonview Avenue

Date d'acquisition : Octobre 2019

Décompte des unités

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



CARTE

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



GUELPH, ONTARIO

8 et 16 Wilsonview Avenue

Date d'acquisition : Juillet 2020

Décompte des unités

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



CARTE

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



HAMILTON, ONTARIO

125 Wellington Street North

Date d'acquisition : Mars 2021

Décompte des unités

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



CARTE

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



KINGSTON, ONTARIO

252 et 268 Conacher Drive

Date d'acquisition : Septembre 2018

Décompte des unités

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



CARTE

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



KINGSTON, ONTARIO

760/780 Division Street et 2 Kirkpatrick Street

Date d'acquisition : Mars 2018



Décompte des unités

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

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



KINGSTON, ONTARIO

1379 Princess Street

Date d'acquisition : Mai 2018



Décompte des unités

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

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



KITCHENER, ONTARIO

100-170 Old Carriage Drive

Date d'acquisition : Avril 2021



Décompte des unités

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

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



LONDON, ONTARIO

1355 Commissioners Road West

Date d'acquisition : Mai 2019



Décompte des unités

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

Village West Apartments est un immeuble de cinq étages comprenant 52 logements et un stationnement extérieur. Les commodités de cet immeuble de style condominium comprennent un grand hall d'entrée bien aménagé, une salle sociale et un centre de conditionnement physique. Cette propriété, située dans le village pittoresque de Byron, est adossée à un parc avec des magasins, des restaurants, des écoles, des parcs, des zones de conservation et des transports en commun à proximité.



LONDON, ONTARIO

433 King Street

Date d'acquisition : Octobre 2021



Décompte des unités

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

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



LONDON, ONTARIO

470 Scenic Drive

Date d'acquisition : Octobre 2023



Décompte des unités

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

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



MARKHAM, ONTARIO

65 Times Avenue

Date d'acquisition : Mars 2019



Décompte des unités

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

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



MISSISSAUGA, ONTARIO

65 et 75 Paisley Boulevard West

Date d'acquisition : Décembre 2019



Décompte des unités

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

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



Concept de l'artiste

OTTAWA, ONTARIO

280 Montgomery Street

Date d'acquisition : Janvier 2022



CARTE

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

Au 31 décembre, la construction de la tour 1 était presque terminée, ne restant que les dernières touches à apporter. La tour 2 a reçu l'approbation du plan d'implantation, ce qui nous permet d'aller de l'avant avec la demande de permis de construire. Les efforts de location pour les 294 unités de la tour 1 s'intensifient, soutenus par une roulotte de location sur place, des unités modèles et une campagne de publicité numérique solide. Le projet devrait accueillir les premiers résidents entre le début et le milieu de l'année 2025.



STRATFORD, ONTARIO

30 et 31 Campbell Court

Date d'acquisition : Avril 2016



CARTE

Décompte des unités

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

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



TORONTO, ONTARIO

12 et 14 Auburndale Court

Date d'acquisition : Octobre 2021



CARTE

Décompte des unités

Studio	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	4 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

Décompte des unités

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

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



TORONTO, ONTARIO

4190 Bathurst Street

Date d'acquisition : Septembre 2024



CARTE

Décompte des unités

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

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



TORONTO, ONTARIO

2303 Eglinton Avenue East

Date d'acquisition : Décembre 2022



CARTE

Décompte des unités

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

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



TORONTO, ONTARIO

120 et 130 Raglan Avenue

Date d'acquisition : Septembre 2024



CARTE

Décompte des unités

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

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



TORONTO, ONTARIO

787 Vaughan Road

Date d'acquisition : Novembre 2020



CARTE

Décompte des unités

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

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



TORONTO, ONTARIO

223 Woodbine Avenue

Date d'acquisition : Mars 2020

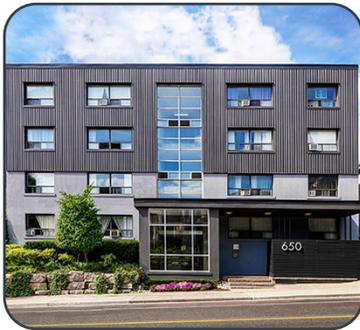


CARTE

Décompte des unités

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

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



TORONTO, ONTARIO

650 Woodbine Avenue

Date d'acquisition : Novembre 2020



CARTE

Décompte des unités

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

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



WELLAND, ONTARIO

200-230 Denistoun Street

Date d'acquisition : Juin 2024



CARTE

Décompte des unités

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

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





ÉQUIPE DE LA HAUTE DIRECTION



Jason Roque
Directeur général
et fondateur



Helen Hurlbut
Présidente et directrice
des finances/cofondatrice



Greg Placidi
Directeur des
investissements et
gestionnaire de portefeuille



Don Cant
Avocat général
et directeur de la
conformité



Bill Flinders
Directeur de la
technologie



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



Kathy Gjamovska
Vice-présidente,
Marketing et
communications



Ryan Donkers
Vice-président,
Investissements



Michael Kowalczyk
Vice-président, Financement
des investissements et
gestion des actifs



Sheetal Chetan
Vice-présidente,
Finances corporatives
et trésorerie



Tania Angemi
Vice-présidente,
Personnes et culture

Equitron Developments



Christopher Wein
Directeur de
l'exploitation



Alan Dillabough
Vice-président,
Développement



Matthew Spironello
Vice-président,
Construction



Kimberley Crescini
Vice-présidente, Ventes
et marketing

Membres indépendants du conseil de la Fiducie de revenu résidentiel Equitron



David Hamilton



Aida Tammer



Scot Caithness



États financiers consolidés

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Pour les exercices clos les 31 décembre 2024
et 2023

Table des matières

	Page
Rapport de l'auditeur indépendant	58 – 59
États consolidés de la situation financière	60
États consolidés du résultat net et du résultat global	61
États consolidés de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	62
Tableaux consolidés des flux de trésorerie	63
Notes	64 – 90

Rapport de l'auditeur indépendant

Doane Grant Thornton LLP
11th Floor
200 King Street West, Box 11
Toronto (Ontario)
M5H 3T4

Tél. : 1-416-366-0100
Télec. : 1-416-360-4949

Aux fiduciaires de
Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de Fiducie de revenu résidentiel Equiton (la « fiducie »), qui comprennent les états consolidés de la situation financière aux 31 décembre 2024 et 2023, et les états consolidés du résultat net et du résultat global, les états consolidés de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts et les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes annexes, y compris les informations significatives sur les méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers consolidés ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de Fiducie de revenu résidentiel Equiton aux 31 décembre 2024 et 2023, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie consolidés pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board (Normes IFRS de comptabilité).

Fondement de l'opinion

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

Observation – Informations comparatives retraitées

Nous attirons l'attention sur la note 3 des états financiers consolidés, qui explique que certaines informations comparatives pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 ont été retraitées. Notre opinion n'est pas modifiée à l'égard de ce point.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Doane Grant Thouta LLP

Toronto, Canada
Le 14 mars 2025

Comptables professionnels agréés
Experts-comptables autorisés

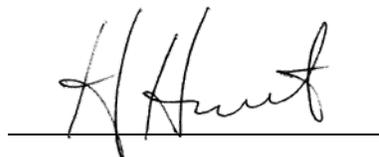
Fiducie de revenu résidentiel Equiton

États consolidés de la situation financière

<i>(en milliers de dollars)</i>	Note	31 décembre 2024	31 décembre 2023
ACTIF			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	[5]	1 153 289 \$	849 831 \$
Immeuble de placement en cours d'aménagement	[6]	115 931	80 883
		1 269 220	930 714
Actifs courants			
Trésorerie		18 559	15 893
Trésorerie soumise à restrictions	[7]	1 001	2 212
Dépôts de locataires et autres créances		1 291	867
Prêt	[9]	2 796	2 137
Charges payées d'avance		1 391	1 232
		25 038	22 341
TOTAL DE L'ACTIF		1 294 258 \$	953 055 \$
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF			
Passifs non courants			
Emprunts hypothécaires	[10]	552 548 \$	356 292 \$
Emprunt à la construction	[11]	47 564	–
		600 112	356 292
Passifs courants			
Emprunt à la construction	[11]	16 875	30 943
Emprunt bancaire	[12]	18 030	13 435
Partie courante des emprunts hypothécaires	[10]	14 054	19 988
Dettes fournisseurs et charges à payer		21 924	13 583
Dépôts de locataires et produits différés		5 293	4 062
Souscriptions de parts détenues en fiducie	[7]	1 001	2 212
Distributions à payer	[14b]	3 907	3 091
Montants à payer à des parties liées	[13]	2 956	12 984
		84 040	100 298
TOTAL DU PASSIF AVANT L'ACTIF NET ATTRIBUABLE AUX PORTEURS DE PARTS		684 152 \$	456 590 \$
ACTIF NET ATTRIBUABLE AUX PORTEURS DE PARTS		610 106 \$	496 465 \$
Engagement	[18]		
Événement postérieur à la date de clôture	[11]		

Au nom des fiduciaires,

 fiduciaire

 fiduciaire

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

États consolidés du résultat net et du résultat global

<i>(en milliers de dollars)</i>	Note	Exercices clos les 31 décembre	
		2024	2023
			(Chiffres retraités – note 3)
Produits tirés des immeubles		58 317 \$	47 345 \$
Charges d'exploitation des immeubles			
Charges d'exploitation		(13 420)	(10 252)
Services publics		(5 641)	(5 198)
Impôts fonciers		(6 228)	(4 996)
		(25 289)	(20 446)
Bénéfice d'exploitation net		33 028 \$	26 899 \$
Autres produits		1 609	723
Coûts de financement		(14 421)	(14 304)
Frais d'administration		(1 401)	(1 401)
Frais de gestion des actifs	[15]	(11 329)	(9 655)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	[5]	3 479	7 024
Résultat net et résultat global		10 965 \$	9 286 \$

Voir les notes.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

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

(en milliers de dollars)

Exercice clos le 31 décembre 2023 (chiffres retraités – note 3)	Parts de fiducie [note 14]	Résultats non distribués	Surplus d'apport	Total
Au 1 ^{er} janvier 2023	381 400 \$	45 218 \$	825 \$	427 443 \$
Émission de parts	143 704	–	–	143 704
Émission de parts en vertu du RRD	21 249	–	–	21 249
Rachat de parts	(54 629)	–	–	(54 629)
Frais d'émission	(7 430)	–	–	(7 430)
Résultat net et résultat global	–	9 286	–	9 286
Distributions au commandité (note 3)	–	(10 737)	–	(10 737)
Distributions	–	(32 421)	–	(32 421)
Au 31 décembre 2023	484 294 \$	11 346 \$	825 \$	496 465 \$

(en milliers de dollars)

Exercice clos le 31 décembre 2024	Parts de fiducie (note 14)	Résultats non distribués	Surplus d'apport	Total
Au 1 ^{er} janvier 2024 (chiffres retraités – note 3)	484 294 \$	11 346 \$	825 \$	496 465 \$
Émission de parts	205 567	–	–	205 567
Émission de parts en vertu du RRD	27 618	–	–	27 618
Rachat de parts	(70 249)	–	–	(70 249)
Frais d'émission	(9 095)	–	–	(9 095)
Résultat net et résultat global	–	10 965	–	10 965
Distributions au commandité	–	(9 429)	–	(9 429)
Distributions	–	(41 736)	–	(41 736)
Au 31 décembre 2024	638 135 \$	(28 854) \$	825 \$	610 106 \$

Voir les notes.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Tableaux consolidés des flux de trésorerie

<i>(en milliers de dollars)</i>	Note	Exercices clos les 31 décembre	
		2024	2023
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Résultat net et résultat global		10 965 \$	9 286 \$
Ajouter (déduire) les éléments sans effet sur la trésorerie :			
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement		(3 479)	(7 024)
Amortissement de l'emprunt hypothécaire pris en charge		573	–
Amortissement des frais de financement différés		(29)	1 357
Variation des éléments sans effet sur la trésorerie liés aux activités d'exploitation	[17]	5 644	(614)
Trésorerie liée aux activités d'exploitation		13 674 \$	3 005 \$
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Produit de l'émission de parts		188 255	133 904
Rachat de parts		(70 249)	(54 629)
Distribution aux porteurs de parts		(13 302)	(10 532)
Paiement des frais d'émission		(9 105)	(7 430)
Produits tirés de la marge de crédit		4 595	1 385
Paiement des frais de financement différés		(15 868)	(1 357)
Retenue de garantie pour les intérêts		41	28
Remboursement d'emprunts hypothécaires		(7 423)	(6 166)
Produits tirés d'emprunts hypothécaires		219 546	16 773
Produits tirés de l'emprunt à la construction		33 496	21 558
Trésorerie liée aux activités de financement		329 986 \$	93 534 \$
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Améliorations aux bâtiments		(19 817)	(17 221)
Avance consentie sur un prêt		(659)	(589)
Dépôts au titre de terrains		–	300
Acquisition d'immeubles de placement		(286 681)	(34 091)
Placement dans un immeuble de placement en cours d'aménagement		(35 048)	(37 170)
Trésorerie liée aux activités d'investissement		(342 205) \$	(88 771) \$
Augmentation nette de la trésorerie		1 455	7 768
Trésorerie à l'ouverture		18 105	10 337
Trésorerie à la clôture		19 560 \$	18 105 \$
Renseignements supplémentaires liés aux éléments sans effet sur la trésorerie			
Émission et réinvestissement de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions		27 618	21 249
Distributions au commandité		9 429	10 737

Voir les notes.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

1. Nature des activités

Fiducie de revenu résidentiel Equiton (la « fiducie ») est une fiducie de placement immobilier (FPI) à capital variable établie le 1^{er} mars 2016 en vertu des lois de la province de l'Ontario. La fiducie est admissible au statut de fiducie de fonds commun de placement en vertu du paragraphe 132(6) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et a été constituée principalement pour acquérir des immeubles productifs de revenus au Canada. Le conseil des fiduciaires (les « fiduciaires ») a l'intention de distribuer ou d'attribuer la totalité du revenu imposable directement gagné par la fiducie à ses porteurs de parts et de déduire ces distributions ou attributions aux fins fiscales. En conséquence, la fiducie n'a pas comptabilisé de charge d'impôt sur le revenu.

2. Renseignements généraux et déclaration de conformité aux IFRS

Les états financiers consolidés de la fiducie ont été préparés conformément aux Normes IFRS de comptabilité. Les états financiers consolidés ont été établis au coût historique, sauf pour ce qui est des immeubles de placement et de certaines catégories d'instruments financiers, le cas échéant, qui ont été évalués à la juste valeur. Sauf indication contraire, les méthodes comptables décrites ci-après ont été appliquées de manière uniforme pour toutes les périodes visées par les présents états financiers consolidés.

Les états financiers consolidés sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle de l'entité. L'adresse du siège social de la fiducie est la suivante : 1111 International Boulevard, bureau 500, Burlington (Ontario), L7L 6W1. Les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ont été approuvés et leur publication a été autorisée par la fiducie le 14 mars 2025.

3. Retraitement de chiffres d'exercices antérieurs

Au cours de l'exercice, la fiducie a constaté qu'elle avait classé les distributions au commandité effectuées au cours des exercices clos les 31 décembre 2023, 2022, 2021 et 2020 en tant que primes de rendement incluses dans la détermination du résultat net et du résultat global. Les distributions auraient dû être imputées directement à l'état de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts. Cela n'a aucune incidence sur l'actif net attribuable aux porteurs de parts au 1^{er} janvier 2023, étant donné que le résultat et les distributions sont tous deux comptabilisés dans les résultats non distribués. À la suite du reclassement, la fiducie a apporté les ajustements suivants aux chiffres comparatifs de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

État consolidé du résultat net et du résultat global

(en milliers de dollars)	Montant déjà établi	Ajustement	Montant retraité
Primes de rendement	10 737	(10 737)	-
Résultat net et résultat global	(1 451)	10 737	9 286

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

3. Retraitement de chiffres d'exercices antérieurs (suite)

État consolidé de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts

<i>(en milliers de dollars)</i>	Montant déjà établi	Ajustement	Montant retraité
Distributions au commandité	-	(10 737)	(10 737)
Résultat net et résultat global	(1 451)	10 737	9 286

Tableaux consolidés des flux de trésorerie

<i>(en milliers de dollars)</i>	Montant déjà établi	Ajustement	Montant retraité
Résultat net et résultat global	(1 451)	10 737	9 286
Variation des éléments sans effet sur la trésorerie liés aux activités d'exploitation	10 123	(10 737)	(614)

4. Résumé des méthodes comptables significatives

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

Méthodes de consolidation

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

Partenariats

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

La fiducie est partie à un seul partenariat, qui est une entreprise commune, par la voie d'une participation en copropriété de 75 % appelée la copropriété Riverain (« Riverain »). Riverain comprend un immeuble de placement en cours d'aménagement situé au 29 Selkirk Street et au 2 Montreal Road dans la ville d'Ottawa, en Ontario (note 8). Les entreprises communes sont comptabilisées en incluant la quote-part des actifs, des passifs, des produits, des charges et des flux de trésorerie des entreprises communes revenant à la fiducie.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

4. Error! Use the Home tab to apply Titre 1;(Ctrl+1) to the text that you want to appear here.
(suite)

Immeubles de placement

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

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

Les ajouts aux immeubles de placement sont des dépenses engagées pour l'expansion ou le réaménagement de l'immeuble existant ou afin de maintenir ou d'améliorer sa capacité de production. Les coûts de maintien de la capacité de production constituent des améliorations locatives et des coûts d'entretien importants. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur. Les variations de la juste valeur pour chaque période de présentation de l'information financière sont comptabilisées à l'état consolidé du résultat net et du résultat global. La juste valeur est fondée sur des évaluations réalisées par un évaluateur accrédité par l'Institut canadien des évaluateurs au moyen de techniques d'évaluation, notamment les méthodes d'évaluation fondée sur la capitalisation directe des revenus et des flux de trésorerie actualisés.

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

Immeuble de placement en cours d'aménagement

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

4. Error! Use the Home tab to apply Titre 1;(Ctrl+1) to the text that you want to appear here.
(suite)

Immeuble de placement en cours d'aménagement (suite)

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

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

Dépôts des locataires

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

Comptabilisation des produits

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

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

4. Error! Use the Home tab to apply Titre 1;(Ctrl+1) to the text that you want to appear here.
(suite)

Instruments financiers et justes valeurs

i) Actifs financiers

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

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

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

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

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

Dépréciation – Modèle des pertes de crédit attendues

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

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

4. Error! Use the Home tab to apply Titre 1;(Ctrl+1) to the text that you want to appear here.
(suite)

Instruments financiers et justes valeurs (suite)

ii) Passifs financiers

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

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

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

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

iii) Coûts de transaction

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

iv) Juste valeur

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

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

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

4. Error! Use the Home tab to apply Titre 1;(Ctrl+1) to the text that you want to appear here.
(suite)

Instruments financiers et justes valeurs (suite)

iv) Juste valeur (suite)

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

Juste valeur des actifs et des passifs financiers

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

La juste valeur des emprunts hypothécaires et du prêt a été déterminée en actualisant les flux de trésorerie de ces instruments financiers au moyen des taux du marché aux 31 décembre 2024 et 2023 pour des dettes assorties de conditions similaires.

	Au 31 décembre 2024		
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs :			
Immeubles de placement	Niveau 3	1 153 289 \$	1 153 289 \$
Prêt	Niveau 2	2 796 \$	2 796 \$
Passifs :			
Emprunts hypothécaires	Niveau 2	591 993 \$	527 699 \$
	Au 31 décembre 2023		
	Hiérarchie des justes valeurs	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs :			
Immeubles de placement	Niveau 3	849 831 \$	849 831 \$
Prêt	Niveau 2	2 137 \$	2 137 \$
Passifs :			
Emprunts hypothécaires	Niveau 2	385 775 \$	337 567 \$

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

4. Error! Use the Home tab to apply Titre 1;(Ctrl+1) to the text that you want to appear here.
(suite)

Estimations comptables, hypothèses et jugements critiques

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

Immeubles de placement

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

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

Les estimations et hypothèses critiques qui sous-tendent l'évaluation des immeubles de placement sont décrites à la note 5.

Entreprises communes

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

La fiducie a établi que sa participation dans la copropriété représente une entreprise commune (note 8).

Actif net attribuable aux porteurs de parts

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

4. Error! Use the Home tab to apply Titre 1;(Ctrl+1) to the text that you want to appear here.
(suite)

Modifications de normes comptables futures

IFRS 18 États financiers : Présentation et informations à fournir

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

La norme IFRS 18 introduit les éléments suivants :

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

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

5. Immeubles de placement

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

Solde au 1^{er} janvier 2023	791 495 \$
Achat d'immeubles de placement	34 091
Améliorations aux immeubles de placement	17 221
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	<u>7 024</u>
Solde au 31 décembre 2023	849 831 \$
Achat d'immeubles de placement	280 162
Améliorations aux immeubles de placement	19 817
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	<u>3 479</u>
Solde au 31 décembre 2024	<u>1 153 289 \$</u>

Le 19 octobre 2023, la société en commandite a acquis un immeuble de placement situé au 470 Scenic 19817Drive, à London, en Ontario pour un coût de 22 351 \$.

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

5. Error! Use the Home tab to apply Titre 1;(Ctrl+1) to the text that you want to appear here.
(suite)

Le 21 juin 2024, la société en commandite a acquis un immeuble de placement situé au 200-230 Denistoun St., à Welland, en Ontario, pour un coût de 75 267 \$.

Le 18 septembre 2024, la société en commandite a acquis un immeuble de placement situé au 4190 Bathurst St., 120 & 130 Raglan Ave. et 1862 Bathurst St., à North York, en Ontario, pour un coût de 137 645 \$.

Le 18 décembre 2024, la société en commandite a acquis un immeuble de placement situé au 17627 63 St. NW, à Edmonton, en Alberta, pour un coût de 73 769 \$ et a pris en charge une hypothèque avec un ajustement de la juste valeur de 6 519 \$.

Tous les immeubles de placement que la société en commandite détenait au début de l'exercice ont été évalués au moins deux fois au 31 décembre 2024 par des évaluateurs indépendants et accrédités possédant des qualifications professionnelles reconnues et pertinentes et une expérience récente dans l'emplacement des immeubles productifs de revenus évalués. Pour les immeubles acquis au cours des six derniers mois, le prix d'achat correspondait à la juste valeur présumée au 31 décembre 2024.

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

Région	2024	2023
Alberta	152 230 \$	58 600 \$
Région du Grand Toronto et de Hamilton	501 360	384 490
Sud-est de l'Ontario	37 550	36 650
Sud-ouest de l'Ontario	106 320	101 160
Ouest de l'Ontario	355 829	268 931
	<u>1 153 289 \$</u>	<u>\$849 831 \$</u>

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

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

5. Error! Use the Home tab to apply Titre 1;(Ctrl+1) to the text that you want to appear here.
(suite)

Les valeurs sont plus sensibles aux variations des taux de capitalisation et à la variabilité des flux de trésorerie. Si le taux de capitalisation devait augmenter de 25 points de base (« pdb »), la valeur des immeubles de placement diminuerait de 61 205 \$ (diminution de 48 685 \$ en 2023). Si le taux de capitalisation devait diminuer de 25 pdb, la valeur des immeubles de placement augmenterait de 68 565 \$ (augmentation de 55 092 \$ en 2023). Les taux de capitalisation utilisés sont les suivants :

Région	2024	2023
Alberta	5,08 %	5,50 %
Région du Grand Toronto et de Hamilton	4,15 %	3,69 %
Sud-est de l'Ontario	5,04 %	4,61 %
Sud-ouest de l'Ontario	4,80 %	4,52 %
Ouest de l'Ontario	4,54 %	4,43 %

6. Immeuble de placement en cours d'aménagement

	2024	2023
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier	80 883 \$	43 712 \$
Dépenses liées à l'immeuble de placement en cours d'aménagement	35 048	37 171
Solde au 31 décembre	115 931 \$	80 883 \$

L'immeuble en cours d'aménagement représente la participation de 75 % de la fiducie dans Riverain (note 8).

7. Trésorerie soumise à restrictions

Au 31 décembre 2024, la trésorerie soumise à restrictions s'élevait à 1 001 \$ (2 212 \$ en 2023). La trésorerie soumise à restrictions de 1 001 \$ représente les souscriptions des porteurs de parts qui sont détenues en fiducie jusqu'à la date de règlement de la transaction. Ces montants seront restitués aux investisseurs si les souscriptions proposées aux porteurs de parts ne se concrétisent pas.

8. Partenariat

La participation indirecte de la fiducie dans Riverain fait l'objet d'un contrôle conjoint et est comptabilisée comme une entreprise commune. La société en commandite a conclu une entente de copropriété avec Selkirk & Main Holdings Inc. et est en voie d'aménager un immeuble multirésidentiel à Ottawa, en Ontario. La copropriété a été constituée le 18 janvier 2022 et est régie par une convention de copropriété qui est entrée en vigueur à cette date. La convention de copropriété prévoit la mise sur pied d'un comité de copropriétaires composé de deux membres, dont un membre est désigné par chacun des copropriétaires. Toutes les décisions importantes,

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

telles qu'elles sont définies dans les ententes, requièrent le vote unanime des membres du comité des copropriétaires. La participation du commanditaire est de 75 %.

8. Partenariat (suite)

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

<i>(en milliers de dollars)</i>	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Actif		
Trésorerie	975 \$	662 \$
Créances clients	266	321
Charges payées d'avance	7	—
Immeuble de placement en cours d'aménagement	115 931	80 883
Total de l'actif	117 179 \$	81 866 \$
Passif		
Dettes fournisseurs et charges à payer	10 272 \$	5 757 \$
Emprunts	16 875	16 875
Emprunt à la construction	47 564	14 068
Total du passif	74 711	36 700
Capitaux propres des copropriétaires	42 468	45 166
Total du passif et des capitaux propres des copropriétaires	117 179 \$	81 866 \$

9. Prêt

Le 18 janvier 2022, la société en commandite a conclu une convention de prêt participatif avec Selkirk & Main Holdings Inc. La société en commandite a accepté de consentir des prêts à Selkirk & Main Holdings Inc. de temps à autre, lorsque des capitaux propres sont nécessaires pour l'entreprise commune Riverain (note 8), pour un montant de principal égal à 12,5 % des capitaux propres nécessaires à l'entreprise commune.

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

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

9. Prêt (suite)

Le prêt est garanti par ce qui suit :

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

Le prêt participatif a été évalué au 31 décembre 2024 afin de déterminer s'il existe une indication objective de dépréciation. Un investissement sous forme de prêt est déprécié s'il existe une indication objective qu'un événement générateur de pertes s'est produit après la comptabilisation initiale d'un actif et que cet événement générateur de pertes a eu sur les flux de trésorerie futurs estimatifs générés par cet actif une incidence négative qui peut être estimée de manière fiable. Aucune provision pour pertes sur prêt n'a été comptabilisée pour l'exercice clos le 31 décembre 2024. La juste valeur du prêt est estimée correspondre approximativement à sa valeur comptable (note 4).

10. Emprunts hypothécaires

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Emprunt hypothécaire	591 993 \$	385 775 \$
Frais de financement différés	<u>(25 391)</u>	<u>(9 495)</u>
	556 602	376 280
Moins : partie courante	<u>(14 504)</u>	<u>(19 988)</u>
	<u>552 548 \$</u>	<u>356 292 \$</u>

Les emprunts hypothécaires sont payables à diverses institutions financières, portent intérêt à des taux fixes allant de 2 % à 4,6 % (de 2 % à 6,75 % en 2023) et arrivent à échéance à diverses dates allant de 2025 à 2035 (de 2024 à 2033 en 2023).

Les soldes remboursables qui sont indiqués ci-dessus ne tiennent pas compte des ajustements de juste valeur comptabilisés lors de la comptabilisation initiale des hypothèques qui ont été prises en charge. Au 31 décembre 2024, ces ajustements de juste valeur s'établissaient à 10 343 \$ (4 394 \$ en 2023).

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

10. Emprunts hypothécaires (suite)

Les emprunts hypothécaires sont garantis par les immeubles de placement indiqués à la note 5, et ils sont remboursables comme suit :

2025	14 054 \$
2026	29 002
2027	9 336
2028	17 019
2029	32 300
Par la suite	500 625
	<u>602 336 \$</u>

- (i) Des clauses restrictives de nature financière et non financière existent pour les facilités de la Banque de Montréal et elles étaient toutes respectées aux 31 décembre 2024 et 2023.
- (ii) La première hypothèque auprès de People's Trust a été contractée à l'achat de l'immeuble situé au 780 Division Street, à Kingston, en Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été établie à un escompte de 205 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
- (iii) La première hypothèque auprès de First National a été contractée à l'achat de l'immeuble situé au 125 Wellington Street North, à Hamilton, en Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été établie à une prime de 134 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
- (iv) La première hypothèque auprès de Peakhill Capital a été contractée à l'achat de l'immeuble situé au 208 Woolwich Street South, à Breslau, en Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été établie à une prime de 660 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
- (v) La première hypothèque auprès de First National a été contractée à l'achat de l'immeuble situé au 98 Farley, à Guelph, en Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été établie à une prime de 275 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
- (vi) La première hypothèque auprès de Canada ICI a été contractée à l'achat de l'immeuble situé au 200 Edgar Lane, à Sherwood Park, en Alberta. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été établie à une prime de 3 516 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
- (vii) La première hypothèque auprès de People's Trust a été contractée à l'achat de l'immeuble situé au 23 Lynnwood Drive, à Brantford, en Ontario. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été établie à une prime de 554 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.
- (viii) L'hypothèque auprès de Canada ICI a été contractée à l'achat de l'immeuble situé au 17627 63 St. NW, à Edmonton, en Alberta. La différence entre la juste valeur et la valeur comptable de l'hypothèque a été établie à une prime de 6 494 \$ à la date de la prise en charge de l'hypothèque.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

11. Emprunt à la construction

Facilité d'emprunt foncier

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

Le 1^{er} novembre 2024, l'emprunt foncier a été converti en un emprunt à taux variable, fondé sur le taux d'intérêt préférentiel majoré de 75 points de base (0,75 %). L'emprunt foncier arrive à échéance le 1^{er} novembre 2025. Au 31 décembre 2024, l'encours s'élevait à 22 500 \$ (22 500 \$ au 31 décembre 2023). De ce montant, la société en commandite a comptabilisé sa quote-part de 75 %. L'autre copropriétaire et la société en commandite ont fourni une garantie solidaire et un report de créance pour le montant total de l'emprunt de 22 500 \$, majoré des intérêts et des frais, pour toute la durée de la facilité d'emprunt foncier existante visant la phase deux et la phase trois et toute prolongation de celle-ci.

Facilité d'emprunt à la construction

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

Le 7 mars 2024, la lettre d'engagement de la première phase a été modifiée en vue d'augmenter le montant maximal autorisé sur la facilité d'emprunt à la construction pour le porter à 98 254 \$, sans qu'aucun apport supplémentaire en capitaux propres ne soit nécessaire. Les prélèvements sur la facilité d'emprunt à la construction sont effectués une fois par mois, lors de la production du rapport de construction par le contrôleur du projet, AMS Quantity Surveyors. Au 31 décembre 2024, l'encours s'élevait à 63 420 \$ (18 757 \$ en 2023). De ce montant, la société en commandite a comptabilisé sa quote-part de 75 %. Les emprunts contractés aux termes de chacun de ces accords sont garantis par une hypothèque de premier rang visant les terrains et les améliorations, ainsi que par un contrat de sûreté générale.

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

11. Emprunt à la construction (suite)

Facilité d'emprunt à la construction (suite)

La facilité d'emprunt à la construction est assujettie à une clause restrictive de nature financière selon laquelle la fiducie doit en tout temps maintenir un ratio de la valeur corporelle nette ajustée sur les capitaux propres d'au moins 200 millions de dollars, ce qui doit être vérifié à l'aide des états financiers audités établis à la clôture de l'exercice financier. La fiducie doit toujours maintenir un ratio prêt/valeur d'au plus 75 % et un ratio de couverture du service de la dette d'au moins 1,10 fois pour l'ensemble de son portefeuille. Un test de couverture du service de la dette, visant à inclure une capacité d'emprunt supplémentaire de 25 millions de dollars sur 25 ans à un taux d'intérêt de 5 %, doit également être réalisé. La clause restrictive doit être respectée 60 jours après la clôture de chaque trimestre puis confirmée par un certificat émis par un administrateur de la fiducie le 1^{er} mars, le 1^{er} juin, le 1^{er} septembre et le 1^{er} décembre.

Le 22 janvier 2025, dans le cadre de la deuxième modification de la facilité d'emprunt à la construction, la clause restrictive a été mise à jour afin d'exiger que la fiducie maintienne en tout temps un ratio de la valeur corporelle nette ajustée sur les capitaux propres d'au moins 400 millions de dollars, un ratio prêt/valeur d'au plus 75 % et un ratio de couverture du service de la dette d'au moins 1,15 fois pour l'ensemble de son portefeuille. Au 31 décembre 2024, la fiducie respectait toutes les clauses restrictives.

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

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

Lettre de crédit

Le 17 janvier 2020, Riverain a conclu avec Desjardins un accord visant l'établissement d'une facilité de lettres de crédit de 500 \$, qui ne peut être utilisée que pour financer les coûts liés aux organismes municipaux et aux services publics dans le cadre de l'aménagement. Les lettres de crédit ont une durée d'un an et sont soumises à des frais annuels de 1 % lors de leur émission. La facilité de lettres de crédit a par la suite été prolongée de 12 mois, soit jusqu'au 1^{er} février 2023. Le 19 janvier 2023, le montant maximal accordé en vertu de l'accord relatif à la facilité de lettres de crédit a été porté à 2 000 \$ dans le cadre du refinancement de l'emprunt foncier. Puis, le 16 octobre 2023, ce montant a été porté à 3 000 \$ lors de la mise en place de la facilité d'emprunt à la construction pour une période d'un an, selon les mêmes modalités et conditions. La facilité de lettres de crédit est renouvelable avant l'échéance à condition qu'il n'y ait pas de défaillance importante au-delà de toute période de préavis applicable. Au 31 décembre 2024, l'encours était de néant (néant en 2023).

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

12. Emprunt bancaire

Le 25 janvier 2022, la société en commandite a conclu une facilité de crédit de 20 000 \$ avec Services bancaires commerciaux TD. La facilité arrive à échéance le 29 octobre 2025. Le 24 août 2023, la limite de crédit a été augmentée à 30 000 \$. La facilité porte intérêt au taux préférentiel majoré de 1,00 %.

La facilité renferme des clauses restrictives de nature financière et non financière, qui étaient toutes respectées au 31 décembre 2024.

Au 31 décembre 2024, la société en commandite avait prélevé un montant de 18 030 \$ (13 435 \$ en 2023) sur la facilité.

13. Transactions et soldes entre parties liées

a) Convention avec Equiton Capital Inc.

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

En vertu de cette convention de placement pour compte, la fiducie a engagé des frais de placement pour compte de 8 714 \$ (6 942 \$ au 31 décembre 2023) auprès du placeur pour compte relativement à l'émission des parts de la fiducie, frais qui sont inscrits dans les frais d'émission dans les états des variations de l'actif net attribuable aux porteurs de parts.

b) À payer à des parties liées

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
À payer à Equiton Residential Income GP Inc.	2 814 \$	10 713 \$
À payer à Equiton Capital Inc.	142	221
À payer à Equiton Partners Inc.	<u>—</u>	<u>2 050</u>
	<u>2 956 \$</u>	<u>12 984 \$</u>

Equiton Residential Income GP Inc. est le commandité d'Equiton Residential Income Limited Partnership et est sous gestion commune avec la fiducie. Equiton Partners Inc. est le gestionnaire d'actifs (note 15).

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

14. Actif net attribuable aux porteurs de parts

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

i) Parts de fiducie de catégorie A

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

ii) Parts de fiducie de catégorie B

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

iii) Parts de fiducie de catégorie C

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

iv) Parts de fiducie de catégorie F

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

v) Parts de fiducie de catégorie I

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

a) Parts en circulation

Parts de fiducie de catégorie A	Nombre	Montant
Solde au 1^{er} janvier 2023	13 928	140 609 \$
Émission de parts	4 143	49 841
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	663	7 818
Rachat de parts	(739)	(8 841)
Transfert de parts de la catégorie A à la catégorie IS1	(133)	(1 626)
Frais d'émission	–	(2 576)
Solde au 31 décembre 2023	17 862	185 225 \$
Émission de parts	4 401	54 503
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	832	10 093
Rachat de parts	(1 319)	(16 327)
Transfert de parts de la catégorie A à la catégorie IS1	(75)	(925)
Frais d'émission	–	(2 414)
Solde au 31 décembre 2024	21 701	230 155 \$

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

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

a) Parts en circulation (suite)

Parts de fiducie de catégorie B	Nombre	Montant
Solde au 1^{er} janvier 2023	188	2 102 \$
Émission de parts	573	6 892
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	21	252
Rachat de parts	(17)	(204)
Frais d'émission	–	(356)
Solde au 31 décembre 2023	765	8 686 \$
Émission de parts	167	2 068
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	44	529
Rachat de parts	(34)	(427)
Échanges	7	83
Frais d'émission	–	(92)
Solde au 31 décembre 2024	949	10 847 \$
Parts de fiducie de catégorie C		
Solde au 1^{er} janvier 2023	467	5 212 \$
Émission de parts	872	10 411
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	35	412
Rachat de parts	(23)	(273)
Frais d'émission	–	(539)
Solde au 31 décembre 2023	1 351	15 223 \$
Émission de parts	839	10 403
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	79	964
Rachat de parts	(55)	(686)
Échanges	2	19
Frais d'émission	–	(461)
Solde au 31 décembre 2024	2 216	25 462 \$
Parts de fiducie de catégorie F		
Solde au 1^{er} janvier 2023	11 431	117 622 \$
Émission de parts	4 906	59 187
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	580	6 845
Rachat de parts	(618)	(7 461)
Transfert de parts de la catégorie F à la catégorie IS1	(1 528)	(18 348)
Frais d'émission	–	(3 060)
Solde au 31 décembre 2023	14 771	154 785 \$
Émission de parts	7 074	87 731
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	753	9 134
Rachat de parts	(1 465)	(18 140)
Transfert de parts de la catégorie F à la catégorie IS1	(811)	(10 042)
Frais d'émission	–	(3 886)
Solde au 31 décembre 2024	20 322	219 582 \$

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

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

a) Parts en circulation (suite)

Parts de fiducie de catégorie I	Nombre	Montant
Solde au 1^{er} janvier 2023	11 088	115 855 \$
Émission de parts	1 439	17 373
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	503	5 922
Rachat de parts	(3 177)	(37 850)
Transfert de parts de la catégorie A à la catégorie IS1	133	1 626
Transfert de parts de la catégorie F à la catégorie IS1	1 528	18 348
Frais d'émission	–	(898)
Solde au 31 décembre 2023	11 514	120 376 \$
Émission de parts	4 100	50 771
Émission de parts dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	568	6 898
Rachat de parts	(2 801)	(34 670)
Transfert de parts des catégories A et F à la catégorie IS1	886	10 967
Frais d'émission	–	(2 253)
Solde au 31 décembre 2024	14 267	152 089 \$
Total des parts de catégories A, B, C, F et I au 31 décembre 2024	59 455	638 135 \$

b) Distributions et réinvestissement des distributions

Le 19 décembre 2016, la fiducie a instauré un RRD selon lequel les porteurs de parts canadiens peuvent choisir de réinvestir automatiquement leurs distributions dans des parts additionnelles, rétroactivement depuis le début de la fiducie. Au cours de l'exercice, la fiducie a versé des distributions d'un montant de 41 736 \$ (32 421 \$ en 2023). De ce montant, 27 618 \$ ont été réinvestis dans le cadre du RRD (21 249 \$ en 2023).

Le commandité aura droit à une participation de 20 % dans les distributions en trésorerie de la société en commandite et à une participation de 20 % dans toute augmentation de la valeur comptable des immeubles de placement, calculée et payable au moment auquel cette augmentation de la valeur comptable est réalisée ou à l'émission de parts de société en commandite supplémentaires. Le commandité a indiqué que soit il reportera le paiement de ces distributions jusqu'à ce qu'il y ait suffisamment de trésorerie disponible, soit il choisira de recevoir ces distributions sous la forme de parts de la société en commandite. Au cours de l'exercice, la fiducie a versé des distributions d'un montant de 9 429 \$ (10 737 \$ en 2023) à Equiton Residential Income GP Inc.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

15. Convention de gestion des actifs

Les frais de gestion des immeubles ont été engagés par Equiton Partners Inc., une partie liée. En contrepartie de la prestation des services de gestion des immeubles, des honoraires correspondant à 4,0 % des produits bruts tirés des immeubles pour la période initiale et pour chaque période de renouvellement sont versés. De plus, Equiton Partners Inc. reçoit des honoraires correspondant à 5,0 % du coût total (i) de la construction liée à des améliorations locatives et/ou de la coordination de la construction, de la modification, de l'amélioration, de la reconstruction ou de l'exécution de réparations importantes dans les locaux des locataires de l'un des immeubles, ou (ii) de la construction, de la modification, de l'amélioration, de la reconstruction ou de l'exécution de réparations importantes dans une partie de l'immeuble ou des immeubles. Pour l'exercice, les frais de gestion des immeubles compris dans les charges d'exploitation des immeubles se sont élevés à 2 307 \$ (1 873 \$ en 2023).

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

i) Frais de transaction

Les frais de transaction sont facturés à 1,00 % du prix d'acquisition relativement à chaque immeuble acquis ou vendu par la société en commandite. Pour l'exercice, les frais de transaction comptabilisés dans les immeubles de placement à l'état de la situation financière se sont élevés à 3 117 \$ (370 \$ en 2023).

ii) Frais de gestion des actifs

Les frais de gestion des actifs sont facturés à 1,00 % annuellement relativement à la valeur brute des actifs de la société en commandite. Les frais de gestion des actifs sont calculés et facturés mensuellement. Pour l'exercice, les frais de gestion des actifs comptabilisés à l'état du résultat net et du résultat global se sont établis à 11 329 \$ (9 655 \$ en 2023).

iii) Frais de financement

Les frais de financement sont facturés à 1,00 % du montant de l'emprunt relativement à chaque transaction de financement de premier rang, à 0,50 % du montant de l'emprunt relativement à chaque transaction de refinancement et à 1,50 % du montant de l'emprunt relativement à chaque transaction de financement mezzanine ou de financement autre que de premier rang. Pour l'exercice, les frais de financement comptabilisés à titre de frais de financement différés dans les emprunts hypothécaires à l'état de la situation financière se sont élevés à 2 787 \$ (344 \$ en 2023).

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

16. Gestion du capital

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

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

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Emprunts hypothécaires	591 993 \$	385 775 \$
Emprunt à la construction	64 439	30 943
Emprunt bancaire	18 030	13 435
Trésorerie	<u>(18 559)</u>	<u>(15 893)</u>
Dette nette	655 903	414 260
Actif net attribuable aux porteurs de parts	<u>610 096</u>	<u>496 465</u>
	<u>1 265 999 \$</u>	<u>910 725 \$</u>

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Dettes fournisseurs et charges à payer	(1 088) \$	1 390 \$
Dépôts des locataires	1 231	237
Créances liées aux locataires et autres créances	(423)	(9)
Charges payées d'avance	(159)	(342)
Souscriptions de parts détenues en fiducie	(1 211)	(2 240)
Montants à payer à des/à recevoir de parties liées	<u>7 294</u>	<u>350</u>
	<u>5 644 \$</u>	<u>(614) \$</u>

18. Engagement

La société en commandite s'est engagée à payer les coûts des améliorations futures des bâtiments à hauteur de néant (52 931 \$ en 2023). Au 31 décembre 2024, la société en commandite a conclu des contrats avec des conseillers dans le cadre de son entente conjointe dans Riverain avec son copropriétaire, pour un montant total de 4 223 \$, dont une tranche de 1 594 \$ représente le coût d'achèvement.

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

19. Instruments financiers et gestion des risques

Risques liés aux actifs et aux passifs financiers

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

i) Risque de marché

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

Risque de taux d'intérêt

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

L'objectif de la fiducie en gérant le risque de taux d'intérêt est de minimiser la volatilité du résultat de la fiducie. Au 31 décembre 2024, la fiducie était exposée à un risque lié à la juste valeur des emprunts hypothécaires qui sont principalement financés à des taux d'intérêt fixes, à l'exception d'un emprunt hypothécaire à taux variable qui expose la fiducie à un risque de flux de trésorerie. La juste valeur de marché des emprunts hypothécaires est présentée ci-dessus. L'emprunt à la construction et l'emprunt exposent également la fiducie à un risque de flux de trésorerie étant donné qu'ils portent intérêt à des taux variables.

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

ii) Risque de crédit

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

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

19. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

Risques liés aux actifs et aux passifs financiers (suite)

ii) Risque de crédit (suite)

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

La valeur comptable des créances est réduite par l'utilisation d'un compte de correction de valeur et le montant de la perte est comptabilisé à l'état du résultat net et du résultat global dans les autres charges. Lorsque le solde d'une créance est considéré comme irrécouvrable, il est porté en réduction du compte de correction de valeur. Les recouvrements subséquents de montants précédemment radiés sont crédités dans les autres charges à l'état du résultat net et du résultat global. La provision totale prise sur les créances s'élevait à 1 688 \$ au 31 décembre 2024 (1 212 \$ en 2023).

L'exposition maximale au risque de crédit de la fiducie aux 31 décembre 2024 et 2023 est représentée par les valeurs comptables respectives des actifs financiers concernés dans l'état de la situation financière.

iii) Risque de liquidité

Le risque de liquidité s'entend du risque que la fiducie éprouve de la difficulté à respecter ses obligations liées aux passifs financiers. L'objectif de la fiducie, en réduisant le risque de liquidité, est de maintenir des niveaux appropriés d'endettement sur ses biens immobiliers. Au 31 décembre 2024, la fiducie détenait une trésorerie de 18 559 \$ (15 893 \$ en 2023) dont une tranche de 1 001 \$ (2 212 \$ en 2023) était soumise à restrictions en vue de l'émission future de parts. Les emprunts hypothécaires, l'emprunt à la construction et l'emprunt sont assortis de modalités de remboursement décrites aux notes 10, 11 et 12 respectivement.

31 décembre 2024	Payable à vue	1 an	De 2 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts hypothécaires	– \$	14 054 \$	87 657 \$	500 625 \$
Emprunt à la construction	–	16 875	47 564	–
Emprunt bancaire	18 030	–	–	–
Montants à payer à des parties liées	2 966	–	–	–
Souscriptions de parts détenues en fiducie	1 001	–	–	–
Distributions à payer	–	3 907	–	–
Dettes fournisseurs et charges à payer	–	21 924	–	–
	<u>21 997 \$</u>	<u>56 760 \$</u>	<u>135 224 \$</u>	<u>500 625 \$</u>

Fiducie de revenu résidentiel Equiton

Notes

31 décembre 2024 et 2023
(en milliers de dollars)

19. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

Risques liés aux actifs et aux passifs financiers (suite)

iii) Risque de liquidité (suite)

31 décembre 2023	Payable à vue	1 an	De 2 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts hypothécaires	– \$	19 988 \$	86 108 \$	284 072 \$
Emprunt à la construction	–	30 943	–	–
Emprunt bancaire	–	13 435	–	–
Montants à payer à des parties liées	16 780	–	–	–
Souscriptions de parts détenues en fiducie	2 212	–	–	–
Distributions à payer	–	3 091	–	–
Dettes fournisseurs et charges à payer	–	13 616	–	–
	<u>18 992 \$</u>	<u>81 073 \$</u>	<u>86 108 \$</u>	<u>284 072 \$</u>

iv) Risque environnemental

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