

---

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX

## ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS PÉRIODES DE SIX MOIS TERMINÉES LES 30 JUIN 2025 ET 2024 (non audités)

---

	<u>PAGE</u>
<b>ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS:</b>	
Situation financière	1
Pertes et Perte globale	2
Variations des capitaux propres	3
Flux de trésorerie	4
Notes aux états financiers intermédiaires consolidés	5-17

---

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX

## ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

<i>(en dollars canadiens)</i>	30 juin 2025 (non audité) \$	31 décembre 2024 (audité) \$
<b>ACTIF</b>		
<b>ACTIF À LONG TERME</b>		
Biens immobiliers et équipements (note 7)	8 166 438	7 645 837
Immobilisations incorporelles (note 8)	359 923	437 237
Autres actifs financiers	14 959	14 959
	<b>8 541 320</b>	<b>8 098 033</b>
<b>ACTIF À COURT TERME</b>		
Encaisse	3 863 719	62 010
Dépôt à terme, 2,57% échu le 25 avril 2025	-	240 000
Autres actifs courants (note 6)	220 517	272 271
	<b>4 084 236</b>	<b>574 281</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>12 625 556</b>	<b>8 672 314</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>PASSIF À LONG TERME</b>		
Emprunts hypothécaires (note 9)	2 946 270	2 396 608
Balance de prix de vente (note 10)	-	300 000
Débetures convertibles (note 11)	1 305 523	-
Instruments financiers dérivés (note 12)	1 144 185	-
Passif lié à un paiement conditionnel (note 13)	153 355	146 000
	<b>5 549 333</b>	<b>2 842 608</b>
<b>PASSIF À COURT TERME</b>		
Créditeurs (note 15)	642 886	770 471
Revenus reportés	-	8 663
Billet à payer, 5% échu le 20 janvier 2025 (note 22)	-	337 622
Portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la balance de prix de vente (notes 9 et 10)	396 968	255 970
Rémunération à base de parts (note 16)	1 132 865	317 000
	<b>2 172 719</b>	<b>1 689 726</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>7 722 052</b>	<b>4 532 334</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital des porteurs de parts	4 903 504	4 139 980
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>12 625 556</b>	<b>8 672 314</b>

*Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers intermédiaires consolidés*

Engagements (note 23)

Événements subséquents (note 24)

Approuvé par le Conseil des fiduciaires:

(s) Michel Lassonde

**MICHEL LASSONDE, fiduciaire**

(s) André Verrier

**ANDRÉ VERRIER, fiduciaire**

**FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX**  
**ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS DES PERTES ET PERTE GLOBALE**  
**POUR LES PÉRIODES TERMINÉES LES 30 JUIN**

(non audité)

<i>(en dollars canadiens)</i>	3 mois terminés le 30 juin		6 mois terminés le 30 juin	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	\$	\$	\$	\$
<b>PRODUITS</b>				
Services d'entreposage	162 768	120 443	307 443	243 072
Coûts opérationnels (note 22)	(46 860)	(49 695)	(104 440)	(96 275)
Résultat opérationnel net	115 908	70 748	203 003	146 797
Gain sur litige (note 10)	50 065	-	50 065	-
	165 973	70 748	253 068	146 797
<b>CHARGES</b>				
Rémunération à base de parts (note 16)	(210 692)	(231 000)	796 532	(231 000)
Frais de prise de contrôle inversée (note 5)	177 302	-	952 660	-
Charges administratives (note 22)	73 774	38 970	132 804	41 259
Charges financières (note 17)	(95 367)	30 086	940 609	59 417
Amortissement des biens immobiliers et équipements	51 702	50 465	103 404	100 780
Amortissement des immobilisations incorporelles	38 657	43 689	77 314	78 214
	35 376	(67 790)	3 003 323	48 670
<b>RÉSULTAT NET (PERTE NETTE) ET RESULTAT GLOBAL (PERTE GLOBALE)</b>	130 597	138 538	(2 750 255)	98 127

*Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers intermédiaires consolidés*

**FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX**  
**ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES**  
**POUR LES SIX MOIS TERMINÉS LES 30 JUIN**

(non audité)

(en dollars canadiens)

**30 juin 2025**

	Déficit	Parts de Fiducie (note 16)	Total Capitaux propres
1 janvier 2025	\$ (174 020)	\$ 4 314 000	\$ 4 139 980
Variations au cours de la période:			
Perte nette et perte globale	(2 750 255)	-	(2 750 255)
Émissions de parts	-	3 513 779	3 513 779
30 juin 2025	(2 924 275)	7 827 779	4 903 504

**30 juin 2024**

	Déficit	Parts de Fiducie (note 16)	Total Capitaux propres
1 janvier 2024	\$ (263 129)	\$ 4 314 000	\$ 4 050 871
Variations au cours de la période:			
Résultat net et résultat global	98 127	-	98 127
30 juin 2024	(165 002)	4 314 000	4 148 998

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers intermédiaires consolidés

**FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX**  
**ÉTATS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE**  
**POUR LES SIX MOIS TERMINÉS LES 30 JUIN**

(non audité)

(en dollars canadiens)

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	\$	\$
<b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>		
Résultat net	(2 750 255)	98 127
<b>Ajustements sans effets sur la trésorerie:</b>		
Gain sur litige de non compétition	(50 065)	-
Rémunération à base de parts	796 532	(231 000)
Frais de cotation	952 660	-
Charges financières (note 10)	25 065	-
Augmentation de la composante passif des débetures convertibles	48 048	-
Désactualisation d'un passif lié à un paiement conditionnel	7 355	-
Variation de la juste valeur des débetures convertibles	815 660	-
Amortissement des biens immobiliers et équipements	103 404	100 780
Amortissement des immobilisations incorporelles	77 314	78 214
	25 718	46 121
<b>Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif (note 18)</b>	62 731	8 658
	88 449	54 779
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisition de biens immobiliers et équipements	(978 904)	(188 787)
Taxes de vente sur acquisition de biens immobiliers et équipements	177 222	-
Encaisse obtenue dans la prise de contrôle inversée (note 5)	1 331 760	-
Variation nette des éléments hors caisse relatif à la prise de contrôle inversée	(234 636)	-
	295 442	(188 787)
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>		
Emprunts hypothécaires:		
Nouveaux emprunts	618 408	-
Versements en capital	(27 748)	(21 803)
Remboursement d'une balance de prix de vente (note 10)	(175 000)	-
Remboursement d'un billet à payer	(337 622)	-
Émission de débetures convertibles	1 586 000	-
Émission de parts de fiducie	1 513 780	-
	3 177 818	(21 803)
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	3 561 709	(155 811)
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période</b>	302 010	518 784
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période (note 18)</b>	3 863 719	362 973
<i>Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers intermédiaires consolidés</i>		
Produits d'intérêts reçus	30 494	12 349
Intérêts payés	90 452	47 505

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS

30 JUIN 2025 ET 2024

(non audité)

(en dollars canadiens)

### 1. STATUTS ET NATURE DES ACTIVITÉS

Fiducie de placement immobilier Margaux (la «Fiducie», ou «Margaux») est une fiducie de placement immobilier à capital variable créée en vertu d'un contrat de fiducie le 29 octobre 2021 conformément au Code civil du Québec.

La Fiducie, composée de la Fiducie et de ses filiales énumérées à la note 4, opère dans un seul secteur soit celui des services d'accommodement à court terme d'entreposage. Son siège social est situé au 180 chemin Des Patriotes Sud, Mont Saint-Hilaire, Québec, J3H 5J3.

Ces états financiers intermédiaires consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 29 août 2025.

#### **Fusion et prise de contrôle inversée**

Le 22 juillet 2024, la Fiducie a signé une convention d'arrangement avec Odessa Capital Ltée («Odessa») selon laquelle la Fiducie et Odessa fusionneraient et complèteraient une opération de prise de contrôle inversée (l'«Opération») dans laquelle la Fiducie acquerrait toutes les actions ordinaires émises et en circulation d'Odessa suite à un échange de titres.

Le 5 mars 2025, les deux (2) sociétés ont complété l'Opération et la société résultante a gardé le nom de la Fiducie. Le 17 mars 2025, les parts de fiducie de Margaux ont commencé à être négociées sur la Bourse de Croissance TSX («Bourse») sous le symbole de ALFA.UN et le titre d'Odessa a été retiré de la Bourse.

Le 4 mars 2025, Odessa a consolidé ses actions ordinaires et ses options sur la base de 12 actions/options pré-consolidation pour 1 action/option post-consolidation. Les nombres d'actions et d'options, ainsi que leur prix d'émission et d'exercice sont rétroactivement ajustés dans les présents états financiers pour tenir compte de la consolidation.

En marge de l'Opération, Margaux a aussi complété un placement privé non parrainé («Placement»). Le 11 février 2025, la Fiducie a complété le Placement d'une valeur de 3 050 000\$ sous la forme d'une émission de 1 586 000\$ de débentures convertibles («Débentures») et de 1 464 000\$ de parts («Parts») correspondant à une émission de 1 220 000 Parts à 1,20\$ la Part. Les Débentures portent un taux d'intérêt de 6% payable semestriellement et viennent à échéance le 11 février 2030. Elles sont convertibles en unités de la Fiducie au prix de 1,40\$.

Aux fins comptables et selon IFRS 10, *États financiers consolidés*, et IFRS 3, *Regroupements d'entreprises*, il a été déterminé qu'Odessa était l'entité acquise et Margaux l'entité acquéreuse, car les détenteurs de parts de Margaux dorénavant contrôlent Odessa. Comme Margaux est l'entité acquéreuse, les états financiers intermédiaires consolidés sont préparés sous la continuité des états financiers de Margaux. Ainsi les comparatifs 2024 sont uniquement ceux de Margaux.

### 2. BASE D'ÉTABLISSEMENT

#### **Déclaration de conformité**

Les états financiers intermédiaires consolidés de Fiducie de placement immobilier Margaux et de ses filiales sont établis conformément aux Normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB).

#### **Base d'évaluation**

Les états financiers intermédiaires consolidés ont été établis au coût historique, sauf pour ce qui est des éléments significatifs suivants de l'état intermédiaire consolidé de la situation financière qui sont évalués à leur juste valeur:

- Rémunération à base de parts
- Passif lié à un paiement conditionnel
- Instruments financiers dérivés

Les états financiers intermédiaires consolidés sont présentés en dollars canadiens. Le dollar canadien est la monnaie fonctionnelle de la Fiducie.

#### **Modification à IAS 1**

En janvier 2020, l'IASB a publié des modifications à IAS 1 «présentation des états financiers» concernant le classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants.

Les modifications viennent clarifier la définition du droit de différer le règlement, clarifier ce que signifie le règlement et indiquent que le classement d'un passif n'est pas touché par la probabilité qu'une entité exerce son droit de différer le règlement du passif pour une période d'au moins douze mois à compter de la date de clôture.

La Fiducie a adopté ces modifications et, par conséquent, la rémunération à base de parts a été reclassée de long terme à court terme dans l'état intermédiaire consolidé de la situation financière au 30 juin 2025 et au 31 décembre 2024.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS

### 30 JUIN 2025 ET 2024

(non audité)

(en dollars canadiens)

### 3. ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES

Dans la préparation des états financiers intermédiaires consolidés de la Fiducie, la direction doit faire des estimations, exercer des jugements et formuler des hypothèses sur les méthodes comptables qui ont une incidence sur les montants d'actifs, de passifs, de produits et de charges. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

Les principaux jugements et estimations faits par la direction dans l'établissement des états financiers intermédiaires consolidés se résument comme suit:

#### **Jugements**

##### **Types d'acquisitions**

Lors d'une acquisition, la Fiducie examine si celle-ci est une acquisition d'entreprise ou une acquisition d'actifs et de passifs. Afin de déterminer si l'acquisition se qualifie à titre de regroupements d'entreprises ou d'acquisition d'actifs, la Fiducie examine si, en achetant une propriété, elle achète aussi des données et processus qui appliqués aux données ont la capacité de générer des sorties. Particulièrement, la Fiducie examine les points suivants:

- 1) Si la Fiducie a acquis un simple actif ou un ensemble d'actifs;
- 2) Si la Fiducie a aussi pris le contrôle de la gestion du personnel;
- 3) Si la Fiducie a acquis une plate-forme opérationnelle.

Les acquisitions qui se qualifient en tant qu'acquisitions d'entreprise sont comptabilisées selon IFRS 3 «Regroupements d'entreprises». Les acquisitions qui ne se qualifient pas comme des acquisitions d'entreprise sont comptabilisées comme des acquisitions d'actifs et de passifs à leur juste valeur respective.

#### **Estimations**

##### **Biens immobiliers**

La durée de vie estimative et la valeur résiduelle des biens immobiliers représentent des estimations et jugements exercés par la Fiducie.

##### **Regroupements d'entreprises**

Pour déterminer la juste valeur des actifs acquis et des passifs assumés, la Fiducie utilise des méthodes d'évaluation, telles les flux de trésorerie futurs et les taux d'actualisation, qui comportent certaines estimations.

##### **Passif lié à un paiement conditionnel**

La Fiducie a estimé le montant futur potentiellement payable ainsi que son taux d'actualisation.

##### **Rémunération à base de parts**

La juste valeur de la rémunération à base de parts comptabilisée à l'état consolidé de la situation financière est obtenue à partir du modèle d'estimation Black-Scholes puisque cette juste valeur ne peut être obtenue d'un marché actif. Les estimations utilisées sont la durée estimative moyenne prévue, la volatilité annuelle moyenne prévue et le taux d'intérêt sans risque moyen.

### 4. MÉTHODES COMPTABLES SIGNIFICATIVES

#### **Périmètre de consolidation**

Les états financiers intermédiaires consolidés comprennent les états financiers de la Fiducie et de ses filiales. Les filiales sont des entités sur lesquelles la Fiducie exerce un contrôle. La Fiducie détermine l'existence d'un contrôle lorsqu'elle détient le pouvoir sur la filiale et qu'elle a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur les rendements qu'elle obtient. Les états financiers des filiales sont intégrés dans les états financiers consolidés à partir de la date de prise de contrôle.

Nom	Participation
9451-8305 Québec Inc.	100%
Société en commandite Libre Entreposage Drummond	100%
Société en commandite Libre Entreposage Cowansville	100%
Société en commandite Alpha Roxton Pond	100%
16080022 Canada Inc.	100%

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS

### 30 JUIN 2025 ET 2024

(non audité)

(en dollars canadiens)

#### 4. MÉTHODES COMPTABLES SIGNIFICATIVES (suite)

##### **Regroupements d'entreprises**

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition où les actifs acquis ainsi que les passifs assumés sont évalués à leur juste valeur au moment de l'acquisition («actifs nets»). Si la contrepartie payée est supérieure à la juste valeur des actifs nets, l'excédent est comptabilisé en achalandage. Si la contrepartie payée est inférieure, la différence est immédiatement comptabilisée à l'état du résultat et du résultat global. Les résultats d'exploitation d'une entreprise acquise sont compris dans les états financiers consolidés de la Fiducie à partir de la date d'acquisition de l'entreprise. Les dépenses engagées pour l'acquisition et l'intégration de l'entreprise acquise sont comptabilisées en charges et sont comprises dans les frais d'acquisition au résultat.

##### **Biens immobiliers et équipements**

Les biens immobiliers et les équipements sont des actifs utilisés pour générer des revenus d'entreposage. Ils sont comptabilisés au coût historique et amortis selon leur durée de vie estimative. Les coûts historiques englobent les déboursés directement attribuables à l'acquisition de l'actif. La méthode et les taux d'amortissement sont les suivants:

Bâtiments	Dégressive	4%
Améliorations locatives	Dégressive	20%
Parc de stationnement	Dégressive	8%
Équipements	Dégressive	20%

Les coûts encourus subséquemment sont capitalisés à la valeur comptable de l'actif uniquement si les avantages économiques futurs reviennent à la Fiducie et les coûts peuvent être évalués de façon précise. Un amortissement est pris lorsque l'actif est fonctionnel.

Les bâtiments en construction sont comptabilisés au coût historique et aucun amortissement n'est pris tant qu'ils ne sont pas fonctionnels.

##### **Immobilisations incorporelles**

Les immobilisations incorporelles à durée de vie déterminée sont comptabilisées au coût historique et amorties selon leur durée de vie estimative. Les coûts historiques englobent les déboursés directement attribuables à l'acquisition de l'actif. La méthode et les taux d'amortissement sont les suivants:

Logiciel	Linéaire	3 ans
Clientèle	Linéaire	3-10 ans

##### **Trésorerie et équivalents de trésorerie**

L'encaisse et les placements facilement encaissables avec échéance de trois (3) mois ou moins à partir de la date d'acquisition sont considérés comme de la trésorerie et équivalents de trésorerie.

##### **Parts de fiducie**

Les parts de la Fiducie, étant rachetables au gré du porteur, sont des instruments remboursables et représentent donc des passifs financiers. Cependant, les parts répondent aux critères d'IAS 32 permettant ainsi d'être présentées dans les capitaux propres.

##### **Instruments financiers**

###### **Actifs et passifs financiers**

Lors de la comptabilisation initiale, tous les actifs et passifs financiers sont évalués à leur juste valeur. Par la suite, ils sont évalués en fonction de leur classification.

###### **Actifs financiers**

Lors des évaluations ultérieures, la Fiducie classe ses actifs financiers selon deux catégories d'évaluation, soit:

- Coût amorti: Les actifs détenus aux fins de la perception des flux de trésorerie contractuels, lorsque ces derniers représentent uniquement des remboursements de capital et des versements d'intérêts.
- Juste valeur par le biais du résultat net (JVBRN): Les actifs ne respectant pas les critères de comptabilisation au coût amorti.

L'encaisse, le dépôt à terme et les autres actifs financiers sont classés au coût amorti.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS

### 30 JUIN 2025 ET 2024

(non audité)

(en dollars canadiens)

#### 4. MÉTHODES COMPTABLES SIGNIFICATIVES (suite)

##### Passifs financiers

Les passifs financiers sont ultérieurement évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, à l'exception des passifs financiers qui sont évalués à la JVBRN. La charge d'intérêts des passifs financiers classés au coût amorti est incluse dans les charges financières selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les créiteurs, les emprunts hypothécaires, la balance de prix de vente, les débentures convertibles et le billet à payer sont classés au coût amorti.

La rémunération à base de parts, le passif lié à un paiement conditionnel et les instruments financiers dérivés sont évalués à la juste valeur par le biais du résultat net (JVBRN).

##### Évaluation à la juste valeur

Niveau 1: Ce niveau comprend les actifs et les passifs évalués à la juste valeur en fonction des cours non ajustés d'actifs et de passifs identiques sur des marchés actifs auxquels la Fiducie a accès à la date d'évaluation. Au 30 juin 2025, aucun actif et/ou passif n'a fait l'objet d'une évaluation de niveau 1.

Niveau 2: Ce niveau comprend les évaluations faites au moyen de données directement ou indirectement observables autres que les cours inclus au niveau 1. Les actifs et passifs de cette catégorie sont évalués à l'aide de modèles ou d'autres techniques d'évaluation standard faisant appel à des données observables sur le marché. Au 30 juin 2025, les actifs et passifs évalués selon le niveau 2 sont identifiés dans le tableau de la note 19.

Niveau 3: Les évaluations de ce niveau reposent sur des données qui sont moins observables, qui ne sont pas disponibles ou dont l'information observable ne justifie pas la plus grande partie de la juste valeur des actifs et passifs. Au 30 juin 2025, le passif lié à un paiement conditionnel, la rémunération à base de parts et les instruments financiers dérivés sont évalués selon le niveau 3.

##### Comptabilisation des produits

Les revenus de services d'entreposage englobent les sommes reçues des usagers aux termes de contrats de services selon IFRS 16 Contrats de location. Les contrats de services sont sur une base de mois-par-mois et peuvent être résiliés par l'utilisateur sans obligation ni pénalité dès la libération de l'espace d'entreposage. Les revenus de services sont comptabilisés mensuellement selon les termes du contrat et débute au moment où l'utilisateur a droit à l'utilisation de l'espace d'entreposage. Les dépôts de garantie non remboursables demandés au début de chaque nouveau contrat sont aussi comptabilisés ainsi. Les revenus d'intérêts sont comptabilisés au fur et à mesure qu'ils sont gagnés.

##### Contrats de services

Les contrats de services existants liés aux immeubles d'entreposage sont considérés comme des contrats de location simple, car la Fiducie conserve pratiquement tous les risques et bénéfices associés à la détention de ces immeubles.

##### Rémunération à base de parts

La Fiducie utilise la méthode comptable fondée sur la juste valeur pour déterminer la rémunération à base de parts selon laquelle la charge de rémunération est évaluée à la date d'attribution et à chaque période de présentation. Les parts de la Fiducie étant rachetables au gré du porteur, elles représentent donc un passif financier. Les critères d'IAS 32 qui permettent que certains instruments remboursables soient présentés aux capitaux propres, ne s'appliquent pas à la rémunération à base de parts selon IFRS 2. En conséquence, la rémunération à base de parts est évaluée à la juste valeur et la variation de la juste valeur est comptabilisée aux résultats.

##### Modifications futures

En avril 2024, l'IASB a publié la norme IFRS 18 «présentation et informations à fournir dans les états financiers», qui remplacera la norme IAS 1 «présentation des états financiers». IFRS 18 introduira une structure standardisée pour l'état du résultat net, y compris des informations à fournir sur les mesures de performance définies par la direction, ainsi que de nouveaux principes pour l'agrégation et la désagrégation des informations. IFRS 18 s'appliquera aux périodes de présentation de l'information financière débutant le ou après le 1<sup>er</sup> janvier 2027, avec une application anticipée autorisée.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS

### 30 JUIN 2025 ET 2024

(non audité)

(en dollars canadiens)

#### 5. COMPTABILISATION PRISE DE CONTRÔLE INVERSÉE

Le 5 mars 2025, après la fusion de Margaux et d'Odessa, les actionnaires d'Odessa ont échangé leurs actions ordinaires post-consolidation en parts de Margaux sur la base de 1 action ordinaire pour 1 part. Ainsi 1 666 666 actions ordinaires d'Odessa ont été échangées en 1 666 666 parts de Margaux. Les détenteurs d'options d'Odessa ont aussi échangé leurs options post-consolidation en options de Margaux sur la base de 1 option d'Odessa pour 1 option de Margaux. Ainsi 241 666 options d'Odessa ont été échangées en 241 666 options de Margaux. Comme résultante, les détenteurs de parts de Margaux dorénavant contrôlent Odessa. Comme Odessa ne rencontre pas les critères d'une entreprise selon IFRS 3, *Regroupements d'entreprises*, cette acquisition est comptabilisée selon IFRS 2, *Paiement fondé sur des actions*. Dans le cadre d'une acquisition de prise de contrôle inversée, la différence entre la juste valeur de la contrepartie versée et la juste valeur des actifs nets acquis est comptabilisée à l'état des résultats à titre de charge de frais de cotation. La charge de frais de cotation est détaillée ci-dessous:

	5 mars 2025
	\$
<b>Contrepartie versée</b>	
Juste valeur des 1 666 666 actions ordinaires d'Odessa	1 999 999
Juste valeur des 241 667 options d'Odessa	19 333
	<b>2 019 332</b>
<b>Actifs nets acquis</b>	
Encaisse	1 331 760
Montants à recevoir	19 548
Créditeurs	(107 334)
	<b>1 243 974</b>
<b>Excédent comptabilisé à titre de frais de cotation</b>	<b>775 358</b>
<b>Honoraires professionnels payés pour la prise de contrôle inversée</b>	<b>177 302</b>
<b>Frais de prise de contrôle inversée</b>	<b>952 660</b>

La juste valeur des actions ordinaires d'Odessa a été évaluée à 1,20\$ soit la valeur des parts émises lors du Placement Privé. La juste valeur des options d'Odessa a été évaluée à 0,08\$ au moyen du modèle d'évaluation Black-Scholes en fonction des hypothèses suivantes: prix d'exercice 1,20\$; taux d'intérêt sans risque de 3,36%; volatilité escomptée de 100%; et durée de vie de 5 ans.

#### 6. AUTRES ACTIFS COURANTS

	30 juin 2025	31 décembre 2024
	\$	\$
Comptes clients	770	2 805
Taxes de vente à recevoir	78 576	255 798
Frais payés d'avance	141 171	13 668
	<b>220 517</b>	<b>272 271</b>

Les taxes de vente à recevoir au 30 juin 2025 et 31 décembre 2024 représentent des sommes associées à la construction de biens immobiliers. Les sommes du 31 décembre 2024 ont depuis été remboursées.

**FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX**  
**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS**  
**30 JUIN 2025 ET 2024**

(non audité)

(en dollars canadiens)

**7. BIENS IMMOBILIERS ET ÉQUIPEMENTS**

	Terrain et bâtiments	Bâtiments en construction	Améliorations locatives	Parc de stationnement	Équipements	Total
<b>COÛT</b>	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au 1 janvier 2024	5 689 500	46 807	46 985	575 000	37 500	6 395 792
Additions:	10 225	1 698 170	2 105	-	9 228	1 719 728
Transfert au terrain et bâtiments	420 678	(420 678)	-	-	-	-
Solde au 31 décembre 2024	6 120 403	1 324 299	49 090	575 000	46 728	8 115 520
Additions:	-	624 005	-	-	-	624 005
Solde au 30 juin 2025	6 120 403	1 948 304	49 090	575 000	46 728	8 739 525
<b>AMORTISSEMENT CUMULÉ</b>	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au 1 janvier 2024	189 782	-	3 602	60 720	9 500	263 604
Amortissement	148 603	-	8 887	41 143	7 446	206 079
Solde au 31 décembre 2024	338 385	-	12 489	101 863	16 946	469 683
Amortissement	77 841	-	3 660	18 925	2 978	103 404
Solde au 30 juin 2025	416 226	-	16 149	120 788	19 924	573 087
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE</b>	\$	\$	\$	\$	\$	\$
31 décembre 2024	5 782 018	1 324 299	36 601	473 137	29 782	7 645 837
30 juin 2025	5 704 177	1 948 304	32 941	454 212	26 804	8 166 438

**8. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**

	Clientèle	Logiciel	Total
<b>COÛT</b>	\$	\$	\$
Solde au 1 janvier 2024	750 000	14 987	764 987
Additions:	-	-	-
Solde au 31 décembre 2024	750 000	14 987	764 987
Additions:	-	-	-
Solde au 30 juin 2025	750 000	14 987	764 987
<b>AMORTISSEMENT CUMULÉ</b>	\$	\$	\$
Solde au 1 janvier 2024	166 191	5 134	171 325
Amortissement	151 429	4 996	156 425
Solde au 31 décembre 2024	317 620	10 130	327 750
Amortissement	75 714	1 600	77 314
Solde au 30 juin 2025	393 334	11 730	405 064
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE</b>	\$	\$	\$
31 décembre 2024	432 380	4 857	437 237
30 juin 2025	356 666	3 257	359 923

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS

30 JUIN 2025 ET 2024

(non audité)

(en dollars canadiens)

### 9. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

	30 juin 2025	31 décembre 2024
	\$	\$
Emprunt hypothécaire au taux de 5,43%, échéant le 15 juillet 2028, payable par versements mensuels capital et intérêts de 12 450\$	1 718 382	1 746 130
Emprunt hypothécaire d'un montant maximal de 1 700 000\$ au taux préférentiel plus 0,25%, échéant le 20 novembre 2028, comportant un moratoire sur les versements en capital jusqu'au 20 août 2025 ou jusqu'à la fin des travaux, selon la première éventualité	1 324 856	706 448
	3 043 238	2 452 578
Long terme	2 946 270	2 396 608
Court terme: 12 prochains mois	96 968	55 970

Les emprunts hypothécaires comportent une clause restrictive portant sur le fonds de roulement. Durant la période du 30 juin 2025, la Fiducie a respecté la clause restrictive.

Au 30 juin 2025, les remboursements annuels du capital des emprunts hypothécaires sont les suivants:

Année	\$
2025	43 925
2026	107 576
2027	113 703
2028	2 778 034
Total	3 043 238

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des biens immobiliers d'une valeur comptable de 6 658 962\$.

### 10. BALANCE DE PRIX DE VENTE

	30 juin 2025	31 décembre 2024
	\$	\$
Balance de prix de vente au taux de 5%, payable par un versement unique de 200 000\$ le 23 août 2024	-	200 000
Balance de prix de vente au taux de 5% payable semestriellement, capital payable par un versement unique de 300 000\$ le 28 février 2026	300 000	300 000
	300 000	500 000
Long terme	-	300 000
Court terme: 12 prochains mois	300 000	200 000

Au 30 juin 2025, les remboursements annuels du capital de la balance de prix de vente sont les suivants:

Année	\$
2025	-
2026	300 000
Total	300 000

En juin 2025, la Fiducie a réglé un litige d'arbitrage avec un créancier d'une balance de prix de vente. Les termes de l'entente comprennent une compensation de 50 065\$. Ce montant a été appliqué sur le remboursement du solde de la balance de prix de vente de 200 000\$ et des intérêts courus non payés de 25 065\$. Le montant net payé est de 175 000\$. Suite à ce règlement, la Fiducie a inscrit aux résultats un gain de 50 065\$ à titre de gain sur litige.

La balance de prix de vente est garantie par des biens immobiliers d'une valeur comptable de 3 246 032\$.

### 11. DÉBENTURES CONVERTIBLES

	30 juin 2025	31 décembre 2024
	\$	\$
Passif	1 305 523	-

  

Date d'émission	Taux contractuel	Taux effectif	Valeur nominale	Prix de conversion par part	Date d'échéance
	%	%	\$	\$	
11 février 2025	6,00	11,30	1 586 000	1,40	11 février 2030

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS

### 30 JUIN 2025 ET 2024

(non audité)

(en dollars canadiens)

#### 12. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

	30 juin 2025	31 décembre 2024
	\$	\$
Les débetures convertibles émises le 11 février 2025 ont été ventilées à 1 257 475\$ pour sa composante passif et 328 525\$ pour celle d'instrument financier dérivé.	1 144 185	-

#### Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés

La juste valeur des instruments financiers dérivés a été estimée aux dates d'émission et de fin de période au moyen du modèle d'évaluation Black-Scholes en fonction des hypothèses suivantes:

	30 juin 2025	11 février 2025
Cours de la part (\$)	2,16	1,20
Prix de levée (\$)	1,40	1,40
Distribution prévue (\$)	0,001	0,001
Taux d'intérêt sans risque (%)	2,80	2,96
Volatilité annuelle prévue (%)	28,00	28,00
Durée estimative (années)	4,58	5,00
Juste valeur de l'option	1,01	0,29

Pour le trimestre se terminant le 30 juin 2025, un gain de 158 600\$ [2024: 0\$] a été inscrit au résultat de la Fiducie comme charges financières à titre de variation de la juste valeur des débetures convertibles.

#### 13. PASSIF LIÉ À UN PAIEMENT CONDITIONNEL

	30 juin 2025	31 décembre 2024
	\$	\$
Passif	153 355	146 000

L'acquisition de mars 2023 de la propriété de Roxton Pond comporte une clause de paiement conditionnel basé sur la rentabilité des opérations des 5 premières années jusqu'à concurrence de 200 000\$ payable le 28 février 2028. La juste valeur du paiement conditionnel est basée sur un taux d'actualisation de 10%. Au cours de la période, la Fiducie a comptabilisé au résultat une dépense de désactualisation de 3 355\$.

#### 14. FACILITÉ DE CRÉDIT

La Fiducie bénéficie d'une ligne de crédit auprès d'une institution financière d'un montant de 525 000\$ et porte intérêt au taux préférentiel plus 0,50%. Au 30 juin 2025, le solde de la ligne de crédit se chiffre à 0\$ [31 décembre 2024: 0\$]. La ligne de crédit est garantie par une hypothèque de 1er rang sur une propriété d'une filiale d'une valeur comptable de 1 500 276\$, et par un lien grevant tous les actifs de cette filiale.

La ligne de crédit comporte aussi une clause restrictive portant sur le fonds de roulement. Durant le trimestre du 30 juin 2025, la Fiducie a respecté la clause restrictive.

#### 15. CRÉDITEURS

	30 juin 2025	31 décembre 2024
	\$	\$
Comptes fournisseurs (note 22)	622 088	691 555
Intérêts à payer	13 900	37 520
Taxes de vente à payer	6 898	41 396
	642 886	770 471

Les comptes fournisseurs au 30 juin 2025 comprennent un montant de 294 672\$ (31 décembre 2024: 649 571\$ relié à la construction de deux (2) immeubles à Drummondville dont le coût est estimé à 1 900 000\$. La Fiducie a obtenu un emprunt hypothécaire de 1 700 000\$ déboursé de façon progressive au fur et à mesure de la construction.

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS

### 30 JUIN 2025 ET 2024

(non audité)

(en dollars canadiens)

#### 16. PARTS DE FIDUCIE

##### **Autorisé:**

Un nombre illimité de parts de fiducie, votantes, rachetables au gré des détenteurs à un prix fixé dans la convention de fiducie.

##### **Émises et payées**

	Nombre de parts #	Valeur \$
<b>Parts de fiducie</b>		
Solde au 1 janvier 2024	4 195 059	4 314 000
<b>Variations au cours de l'exercice 2024</b>		
aucune	-	-
Solde au 31 décembre 2024	4 195 059	4 314 000
<b>Variations au cours de la période 2025</b>		
Parts émises suite à un placement privé	1 220 000	1 464 000
Parts assumées émises sur l'opération de prise de contrôle inversée (note 5)	1 666 666	1 999 999
Exercices d'options	41 483	49 780
Solde au 30 juin 2025	7 123 208	7 827 779

Le 11 février 2025, la Fiducie a émis dans le cadre d'un placement privé 1 220 000 parts au prix de 1,20\$/part pour un produit total de 1 464 000\$. Aucun frais d'émission n'a été payé.

Le 25 mars 2025, la Fiducie a émis 41 483 parts au prix de 1,20\$/part suite à l'exercice d'options des placeurs pour compte pour un produit total de 49 780\$.

##### **Options d'achat de parts**

La Fiducie a un régime incitatif d'options d'achat de parts qui prévoit que le Conseil des fiduciaires peut octroyer aux fiduciaires, dirigeants, employés, personnel clé et conseillers de la Fiducie, des options d'achat incessibles de parts. Les options ont une durée d'exercice maximale de 10 ans. Sur cessation d'emploi ou de service, le détenteur d'options a une période de 120 jours pour exercer ses options. Si les options ne sont pas exercées, elles deviennent nulles et caduques.

Les variations dans les options d'achat de parts octroyées par la Fiducie se détaillent comme suit :

	30 juin 2025		31 décembre 2024	
	Nombre options #	Moyenne pondérée Prix d'exercice \$	Nombre options #	Moyenne pondérée Prix d'exercice \$
Solde au 1 janvier	700 000	1,05	1 400 000	1,04
Octroyées	-	-	100 000	1,25
Nulles et caduques	-	-	(800 000)	1,03
Échangées suite à la prise de contrôle inversée	241 667	1,20	-	-
Exercées	(41 483)	1,20	-	-
Solde à la fin de la période	900 184	1,08	700 000	1,05

Les options d'achat de parts en circulation au 30 juin 2025 et 31 décembre 2024 se détaillent comme suit:

Date d'expiration / Détenteurs	Prix d'exercice	2025	2024
3 août 2028 / Placeur pour compte	1,20	83 517	-
11 avril 2029 / Personnel clé	1,25	100 000	100 000
16 mars 2030 / Détenteurs de parts	1,15	200 000	200 000
21 décembre 2031 / Fiduciaires	1,00	400 000	400 000
3 août 2033 / Détenteurs de parts	1,20	116 667	-
Moyenne pondérée de la durée résiduelle (années)		5,68	6,08

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS

### 30 JUIN 2025 ET 2024

(non audité)

(en dollars canadiens)

#### 16. PARTS DE FIDUCIE (suite)

##### **Rémunération à base de parts**

La juste valeur des options a été estimée à la fin des périodes au moyen du modèle d'évaluation Black-Scholes en fonction des hypothèses suivantes :

	30 juin 2025	31 décembre 2024
Cours de la part (\$)	2,16	1,20
Prix de levée (\$)	1,00 - 1,25	1,00 - 1,25
Distribution prévue (\$)	0,001	0,001
Taux d'intérêt sans risque (%)	2,80 - 3,10	3,00 - 3,15
Volatilité annuelle prévue (%)	28,00	28,00
Durée estimative (années)	3,08 - 8,08	4,28 - 7,69
Juste valeur de l'option	1,08 - 1,37	0,31 - 0,52

La volatilité annuelle prévue a été établie en référence à des compagnies similaires cotées pour lesquelles le cours des actions et des options est disponible. La Fiducie a adopté cette approche puisqu'elle ne possède pas d'historique appréciable de sa volatilité puisque ses parts se transigent depuis peu sur un marché actif.

Pour le trimestre du 30 juin 2025, sous la rubrique rémunération à base de parts, un gain de 210 692\$ [2024: 231 000\$] a été inscrit au résultat de la Fiducie relativement aux options d'achat de parts portant ainsi le solde du passif à 1 132 865\$

#### 17. CHARGES FINANCIÈRES

	3 mois terminés le 30 juin		6 mois terminés le 30 juin	
	2025	2024	2025	2024
	\$	\$	\$	\$
Intérêts sur emprunts bancaires	-	-	909	-
Intérêts sur emprunts hypothécaires	40 350	23 058	81 896	47 210
Intérêts sur balance de prix de vente (note 10)	3 750	8 120	10 000	14 360
Augmentation de la composante passif des débentures convertibles	36 204	-	48 048	-
Désactualisation d'un passif lié à un paiement conditionnel	3 355	-	7 355	-
Variation de la juste valeur des débentures convertibles	(158 600)	-	815 660	-
Autres frais financiers	3 738	3 700	6 960	7 292
Produits d'intérêts	(24 164)	(4 792)	(30 219)	(9 445)
	(95 367)	30 086	940 609	59 417

#### 18. FLUX DE TRÉSORERIE

	2025	2024
	\$	\$
<b>Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif:</b>		
Autres actifs courants	(105 920)	(38 759)
Créditeurs	177 314	47 417
Revenus reportés	(8 663)	-
	62 731	8 658
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>		
Encaisse	3 863 719	39 506
Dépôt à terme	-	323 467
	3 863 719	362 973

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS

30 JUIN 2025 ET 2024

(non audité)

(en dollars canadiens)

### 19. INSTRUMENTS FINANCIERS

La juste valeur de l'encaisse, du dépôt à terme, des autres actifs financiers et des crédateurs correspond approximativement à leur valeur comptable en raison du fait qu'il s'agit d'éléments monétaires à court terme.

La juste valeur des emprunts hypothécaires, de la balance de prix de vente et du billet à payer a été estimée à partir des taux actuels du marché pour des instruments financiers ayant des durées et des échéances similaires.

La juste valeur du passif lié à un paiement conditionnel a été estimée à partir de projection de résultats futurs et d'un taux de rendement de marché pour des instruments financiers ayant des durées et des échéances similaires.

Le tableau qui suit montre les valeurs comptables des actifs financiers et des passifs financiers ainsi que leur juste valeur. Il montre aussi leur niveau hiérarchique d'évaluation.

#### Classement des instruments financiers

	H hiérarchie	Valeur comptable		Juste valeur
	Niveau	Juste valeur par le biais du résultat net	Coût amorti	
		\$	\$	\$
<b>30 juin 2025</b>				
<b>Actifs financiers</b>				
Encaisse	(2)	-	3 863 719	3 863 719
Autres actifs financiers	(2)	-	14 959	14 959
		-	3 878 678	3 878 678
<b>Passifs financiers</b>				
Créditeurs	(2)	-	642 886	642 886
Emprunts hypothécaires	(2)	-	3 043 238	3 043 238
Balance de prix de vente	(2)	-	300 000	300 000
Débiteures convertibles	(2)	-	1 305 523	1 305 523
Instruments financiers dérivés	(3)	1 144 185	-	1 144 185
Passif lié à un paiement conditionnel	(3)	153 355	-	153 355
Rémunération à base de parts	(3)	1 132 865	-	1 132 865
		2 430 405	5 291 647	7 722 052
<b>31 décembre 2024</b>				
<b>Actifs financiers</b>				
Encaisse	(2)	-	62 010	62 010
Dépôt à terme	(2)	-	240 000	240 000
Autres actifs financiers	(2)	-	14 959	14 959
		-	316 969	316 969
<b>Passifs financiers</b>				
Créditeurs	(2)	-	770 471	770 471
Emprunts hypothécaires	(2)	-	2 452 578	2 452 578
Balance de prix de vente	(2)	-	500 000	500 000
Billet à payer	(2)	-	337 622	337 622
Passif lié à un paiement conditionnel	(3)	146 000	-	146 000
Rémunération à base de parts	(3)	317 000	-	317 000
		463 000	4 060 671	4 523 671

#### Juste valeur de la rémunération à base de parts

La sensibilité de la rémunération à base de parts au cours et à la volatilité de la part est montrée dans le tableau suivant :

Cours de la part (\$)	Valeur (\$)	Volatilité (%)	Valeur (\$)
2,16	1 132 865	28	1 132 865
2,26	1 218 717	33	1 162 204
2,06	1 049 849	23	1 110 363

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS

30 JUIN 2025 ET 2024

(non audité)

(en dollars canadiens)

### 20. GESTION DE CAPITAL

Les objectifs de la Fiducie sont d'abord d'assurer la pérennité de celle-ci afin de pouvoir poursuivre son exploitation, de fournir un rendement à ses porteurs de parts et de maintenir une structure de capital la plus optimale possible afin de réduire le coût en capital. La Fiducie utilise son capital pour les activités d'acquisition, les remboursements de ses emprunts et autres dettes ainsi que le paiement éventuel de distributions aux porteurs de parts.

Le capital de la Fiducie est composé des éléments suivants:

	30 juin 2025	31 décembre 2024
<b>Capital</b>		
Emprunts hypothécaires	3 043 238	2 452 578
Balance de prix de vente	300 000	500 000
Billet à payer	-	337 622
Débetures convertibles	1 305 523	-
Parts de fiducie	7 827 779	4 314 000
	<b>12 476 540</b>	<b>7 604 200</b>

### 21. GESTION DU RISQUE

#### *Gestion des risques découlant des instruments financiers*

Dans le cours normal de ses affaires, la Fiducie est exposée au risque de taux d'intérêt et au risque de liquidité. La Fiducie gère ces expositions au risque sur une base continue. Afin de limiter les incidences de la fluctuation des taux d'intérêt sur ses dépenses et ses flux de trésorerie, la Fiducie suit constamment la tendance des taux d'intérêt du marché et détermine en conséquence la composition de ses dettes.

#### *Risque de taux d'intérêt*

Le risque de taux d'intérêt affecte la Fiducie au niveau de ses emprunts hypothécaires, de sa balance de prix de vente et de ses débetures convertibles. Ces instruments financiers à taux d'intérêt fixe assujettissent la Fiducie à un risque de juste valeur. Un emprunt hypothécaire, la balance de prix de vente et la débeture convertible sont assujettis à un taux d'intérêt fixe et ce jusqu'à leur propre échéance. Ceci réduit le risque de fluctuations des taux du marché. Un autre emprunt hypothécaire est assujetti à un taux d'intérêt variable. Au 30 juin 2025, cet emprunt devrait être converti à un taux d'intérêt fixe. Chaque variation de 1% des taux d'intérêt aurait une incidence de 49 292\$ sur le montant des charges financières de la période.

#### *Risque de liquidité*

La Fiducie est exposée au risque de ne pas être en mesure d'honorer ses engagements financiers dans les délais établis aux termes de ses engagements. La haute direction gère les liquidités de la Fiducie en fonction des prévisions financières et des flux de trésorerie anticipés.

Le tableau suivant présente les échéances contractuelles des passifs financiers en tenant compte des paiements estimés d'intérêt :

	Valeur comptable	Valeur contractuelle	2025	2026	2027	2028	Subséquent
<b>30 juin 2025</b>	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Créditeurs	642 886	642 886	642 886	-	-	-	-
Emprunts hypothécaires	3 043 238	3 524 586	135 635	271 271	271 271	2 846 409	-
Balance de prix de vente	300 000	310 000	7 500	302 500	-	-	-
Débetures convertibles	1 305 523	2 061 800	47 580	95 160	95 160	95 160	1 728 740
Passif lié à un paiement conditionnel	153 355	200 000	-	-	-	200 000	-
<b>31 décembre 2024</b>	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Créditeurs	770 471	770 471	770 471	-	-	-	-
Emprunts hypothécaires	2 452 578	2 922 090	197 464	214 386	214 386	-	2 295 854
Balance de prix de vente	500 000	517 500	215 000	302 500	-	-	-
Billet à payer	337 622	342 571	342 571	-	-	-	-
Passif lié à un paiement conditionnel	146 000	200 000	-	-	-	200 000	-

# FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS

### 30 JUIN 2025 ET 2024

(non audité)

(en dollars canadiens)

#### 21. GESTION DU RISQUE (suite)

##### Statut de Fiducie de placement immobilier

La Fiducie doit se soumettre à plusieurs restrictions spécifiques en lien avec ses activités et ses investissements afin de conserver son statut de fiducie de placement immobilier (« FPI »). Si la Fiducie devait ne pas se qualifier comme FPI, les conséquences pourraient être importantes et négatives comme expliqué ci-après. La Fiducie gère ses affaires afin d'être reconnue comme fiducie de placement immobilier d'un point de vue fiscal. Si elle devait ne pas respecter les critères lui permettant d'être une FPI, la Fiducie pourrait alors avoir un traitement fiscal similaire à une corporation, ce qui pourrait avoir un effet négatif tant pour elle que pour ses porteurs de part, sur la valeur des parts, sur sa capacité à se financer et à faire des acquisitions. De plus, les distributions pourraient être réduites de façon importante. La Fiducie croit qu'elle est en règle avec toute réglementation visant les fiducies de placement immobilier.

#### 22. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Les coûts opérationnels de la période de six mois se terminant le 30 juin 2025 comprennent des frais de gestion au montant de 21 000\$ (2024 : 18 000\$) payé à un individu lié à un actionnaire d'une société détentrice de parts dont le solde à payer au 30 juin 2025 est de 3 500\$ (31 décembre 2024: 3 500\$). Les charges administratives comprennent des frais de bureau au montant de 13 000\$ (2024 : 9 000\$) consenti à une société contrôlée par un fiduciaire pour lequel un montant de 2 500\$ est payable au 30 juin 2025 (31 décembre 2024: 1 500\$), ainsi qu'un montant de 15 119\$ (2024: 5,016\$) pour des frais d'administration payés à un individu lié à un actionnaire d'une société détentrice de parts pour lequel un montant de 2 750\$ est payable au 30 juin 2025 (31 décembre 2024: 2 273\$).

Les charges financières comprennent un montant d'intérêts de 5 132\$ (2024: 7 355\$) sur un prêt consenti par une société détentrice de parts. Elles comprennent aussi un montant d'intérêts de 7 500\$ (2024: 7 500\$) sur des prêts consentis par des sociétés contrôlées par des porteurs de parts. Au 30 juin 2025, le solde à payer se chiffrait à 7 500\$ (31 décembre 2024: 31 982\$).

Pour le billet à payer de 337 622\$, un fiduciaire de Margaux a agi à titre de représentant pour le bénéficiaire du billet. Le billet a été entièrement remboursé le 20 janvier 2025.

#### 23. ENGAGEMENTS

La Fiducie a débuté en octobre 2024 des travaux pour la construction de deux (2) immeubles à Drummondville dont le coût est estimé à 1 900 000\$. La Fiducie a sécurisé un emprunt hypothécaire maximal de 1 700 000\$ déboursé de façon progressive au fur et à mesure de la construction.

#### 24. ÉVÉNEMENT SUBSÉQUENT

Le 1 août 2025, la Fiducie a acquis un site de mini-entrepôts à Saint-Hyacinthe (Qc) pour un prix d'achat de 4 675 000\$ payé entièrement en espèces. En lien avec cette acquisition, la Fiducie a obtenu une marge bancaire de 1 500 000\$ au taux préférentiel + 0,45%. L'acquisition a été réalisée avec l'aide d'un courtier immobilier qui est un fiduciaire de Margaux. Le courtier a reçu une commission de 1%, soit un montant de 46 750\$ entièrement payée par le vendeur. La Fiducie n'a payé aucune commission sur cette transaction.