
FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

	<u>PAGE</u>
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS:	
Rapport de l'auditeur indépendant	
Situation financière	1
Résultats et Résultat global	2
Variations des capitaux propres	3
Flux de trésorerie	4
Notes aux états financiers consolidés	5-20



RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux détenteurs de parts de
Fiducie de placement immobilier Margaux

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de Fiducie de placement immobilier Margaux et de ses filiales (la « Fiducie »), qui comprennent les bilans consolidés au 31 décembre 2025 et au 31 décembre 2024, et les états consolidés des résultats et résultat global, des variations des capitaux propres et des flux de trésorerie pour les exercices terminés 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 consolidée de la Fiducie au 31 décembre 2025 et au 31 décembre 2024, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour les exercices terminés à ces dates, conformément aux Normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB).

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 d'audit.

Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans notre audit des états financiers consolidés de la période considérée. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états financiers consolidés pris dans leur ensemble ainsi qu'aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

Évaluation de la juste valeur à la date d'acquisition des biens immobiliers et des immobilisations corporelles et incorporelles liées aux acquisitions d'entreprises de l'exercice considéré



Description de la question clé de l'audit

Nous attirons l'attention sur la note 6 des états financiers consolidés qui indique qu'au cours de l'exercice 2025, la Fiducie a acquis pour un montant de 4 675 000 \$ un site de mini-entrepôts situé dans la ville de St-Hyacinthe. Cette acquisition, conclue dans des conditions de concurrence normale, a été comptabilisée selon la méthode de l'acquisition.

La direction a utilisé un jugement important afin d'estimer la juste valeur des actifs acquis. Afin d'estimer la juste valeur de ces actifs, la direction a utilisé des méthodes d'évaluation, telles que les flux de trésorerie futurs et les taux d'actualisation. La direction a développé des hypothèses clés, qui incluent les variations attendues des tarifs de location, les taux d'occupation, et les taux de renouvellement des contrats de location.

Nous avons considéré cette question comme une question clé de l'audit en raison de la part importante de jugement exercé par la direction dans l'estimation des montants de la juste valeur des biens immobiliers et des immobilisations corporelles et incorporelles, y compris la formulation d'hypothèses clés. Il en découle un degré élevé de jugement, d'effort et de subjectivité de la part de l'auditeur dans l'exécution des procédures et l'évaluation des éléments probants relatifs aux hypothèses clés utilisées par la direction. Les travaux d'audit ont nécessité le recours à des professionnels ayant des compétences et des connaissances spécialisées dans le domaine des évaluations immobilières.

Réponse de l'auditeur

Nous avons répondu à cette question en mettant en œuvre des procédures visant à évaluer la juste valeur à la date d'acquisition des biens immobiliers et des immobilisations corporelles et incorporelles. Nos travaux d'audit réalisés en ce sens incluent ce qui suit, sans s'y limiter :

- T
ester les données sous-jacentes utilisées dans les évaluations.
- Évaluer le caractère raisonnable des flux de trésorerie futurs estimatifs utilisés dans le cadre de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie en comparant les hypothèses, comme les variations attendues des taux d'occupation, aux données externes sur le marché et le secteur et en comparant les composantes des flux de trésorerie du premier exercice avec les documents comptables sous-jacents.
- Obtenir de l'aide de professionnels ayant des compétences et des connaissances spécialisées dans le domaine des évaluations immobilières pour évaluer le caractère approprié des méthodes d'évaluation et le caractère raisonnable des taux d'actualisation, des taux de capitalisation finaux, des variations attendues des



tarifs de location, des taux de renouvellement de contrats de location et des périodes d'inoccupation à l'expiration des contrats de location.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations se composent des informations contenues dans le rapport de gestion.

Notre opinion sur les états financiers consolidés ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

En ce qui concerne notre audit des états financiers consolidés, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers consolidés ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans les autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

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 publiées par l'IASB, 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 du groupe de la Fiducie pour servir de fondement à la formation d'une opinion sur les états financiers consolidés. 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.

Nous fournissons également aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes s'il y a lieu.

Parmi les questions communiquées aux responsables de la gouvernance, nous déterminons quelles ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers consolidés de la période considérée : ce sont les questions clés de l'audit. Nous décrivons ces questions dans notre rapport, sauf si des textes légaux ou réglementaires en empêchent la publication ou si, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminons que nous ne devrions pas communiquer une question dans notre rapport parce que l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que les conséquences néfastes de la communication de cette question dépassent les avantages pour l'intérêt public.

L'associée responsable de la mission d'audit au terme de laquelle le présent rapport de l'auditeur indépendant est délivré est Catherine Dalcourt.

BDRF CPA Inc.

Montréal, Canada
21 avril 2026



¹ Par CPA auditrice, permis de comptabilité publique n° A125104

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX ÉTATS CONSOLIDÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE AUX 31 DÉCEMBRE

(en dollars canadiens)

	2025	2024
	\$	\$
ACTIF		
ACTIF À LONG TERME		
Biens immobiliers et équipements (note 8)	12 424 392	7 645 837
Immobilisations incorporelles (note 9)	834 829	437 237
Autres actifs financiers	14 959	14 959
	13 274 180	8 098 033
ACTIF À COURT TERME		
Encaisse	402 556	62 010
Dépôt à terme, 2,57% échu le 25 avril 2025	-	240 000
Autres actifs courants (note 7)	154 906	272 271
	557 462	574 281
TOTAL DE L'ACTIF	13 831 642	8 672 314
PASSIF		
PASSIF À LONG TERME		
Emprunts hypothécaires (note 10)	2 846 296	2 396 608
Balance de prix de vente (note 11)	-	300 000
Débitures convertibles (note 12)	1 277 085	-
Instruments financiers dérivés (note 13)	894 455	-
Passif lié à un paiement conditionnel (note 14)	161 185	146 000
	5 179 021	2 842 608
PASSIF À COURT TERME		
Créditeurs (note 16)	479 884	770 471
Revenus reportés	23 361	8 663
Billet à payer, 5% échu le 20 janvier 2025 (note 23)	-	337 622
Portion à court terme des emprunts hypothécaires et de la balance de prix de vente (notes 10 et 11)	1 945 276	255 970
Rémunération à base de parts (note 17)	1 298 480	317 000
	3 747 001	1 689 726
TOTAL DU PASSIF	8 926 022	4 532 334
CAPITAUX PROPRES		
Capital des porteurs de parts	4 905 620	4 139 980
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	13 831 642	8 672 314

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

Engagements (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 CONSOLIDÉS DES RÉSULTATS ET RÉSULTAT GLOBAL
POUR LES EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE

<i>(en dollars canadiens)</i>	2025	2024
	\$	\$
PRODUITS		
Services d'entreposage	838 294	535 936
Coûts opérationnels (note 23)	(250 668)	(187 384)
Résultat opérationnel net	587 626	348 552
CHARGES		
Rémunération à base de parts (note 17)	962 147	(377 000)
Frais de prise de contrôle inversée (note 5)	952 660	-
Charges administratives (note 23)	320 120	105 604
Charges financières (note 18)	910 774	168 335
Amortissement des biens immobiliers et équipements (note 8)	266 960	206 079
Amortissement des immobilisations incorporelles (note 9)	205 038	156 425
	3 617 699	259 443
RÉSULTAT NET AVANT AUTRES ÉLÉMENTS	(3 030 073)	89 109
Frais d'acquisition (note 6)	(158 131)	-
Gain sur acquisition à des conditions avantageuses (note 6)	325 000	-
Gain sur règlement judiciaire (note 11)	50 065	-
RÉSULTAT NET ET RESULTAT GLOBAL	(2 813 139)	89 109

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX
ÉTATS CONSOLIDÉS DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES
POUR LES EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE

(en dollars canadiens)

31 décembre 2025

	Déficit	Parts de Fiducie (note 17)	Total Capitaux propres
1 janvier 2025	\$ (174 020)	\$ 4 314 000	\$ 4 139 980
Variations au cours de l'exercice:			
Résultat net et résultat global	(2 813 139)	-	(2 813 139)
Émissions de parts	-	3 578 779	3 578 779
31 décembre 2025	(2 987 159)	7 892 779	4 905 620

31 décembre 2024

	Déficit	Parts de Fiducie (note 17)	Total Capitaux propres
1 janvier 2024	\$ (263 129)	\$ 4 314 000	\$ 4 050 871
Variations au cours de l'exercice:			
Résultat net et résultat global	89 109	-	89 109
31 décembre 2024	(174 020)	4 314 000	4 139 980

Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX

ÉTATS CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE

POUR LES EXERCICES TERMINÉS LES 31 DÉCEMBRE

(en dollars canadiens)

	2025	2024
	\$	\$
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
Résultat net	(2 813 139)	89 109
Ajustements sans effets sur la trésorerie:		
Gain sur acquisition à des conditions avantageuses	(325 000)	-
Gain sur règlement judiciaire	(50 065)	-
Rémunération à base de parts	962 147	(377 000)
Frais de cotation	775 358	-
Intérêts sur balance de prix de vente	25 065	42 622
Intérêts sur débetures convertibles	119 841	-
Intérêts payés sur débetures convertibles	(48 695)	-
Désactualisation d'un passif lié à un paiement conditionnel	15 185	36 000
Variation de la juste valeur des débetures convertibles	579 394	-
Amortissement des biens immobiliers et équipements	266 960	206 079
Amortissement des immobilisations incorporelles	205 038	156 425
	(287 911)	153 235
Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif (note 19)	(173 090)	18 827
	(461 001)	172 062
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Acquisition de biens immobiliers et équipements	(975 533)	(1 116 964)
Taxes de vente sur acquisition de biens immobiliers et équipements	255 798	(255 798)
Acquisition d'immobilisations incorporelles	(1 630)	-
Encaisse obtenue dans la prise de contrôle inversée	1 331 760	-
Trésorerie versée lors d'acquisitions d'entreprises	(4 675 000)	-
	(4 064 605)	(1 372 762)
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Emprunts hypothécaires:		
Nouveaux emprunts	3 443 264	2 475 717
Remboursement d'emprunts	(1 324 856)	(1 446 849)
Versements en capital	(79 414)	(44 942)
Remboursement d'une balance de prix de vente	(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	-
	4 626 152	983 926
Augmentation (diminution) de la trésorerie et équivalents de trésorerie	100 546	(216 774)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	302 010	518 784
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice (note 19)	402 556	302 010
<i>Les notes afférentes font partie intégrante des états financiers consolidés</i>		
Produits d'intérêts reçus	38 898	16 337
Intérêts payés	249 769	103 907

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(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 mini-entrepôts. Son siège social est situé au 300 rue Goyer, bureau 1, La Prairie, Québec, J5R 5G5.

Ces états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil des fiduciaires le 21 avril 2026.

Fusion et prise de contrôle inversée

Le 22 juillet 2024, la Fiducie a signé une convention d'arrangement avec Odessa Capital Ltée («Odessa») aux termes de laquelle la Fiducie et Odessa s'engageaient à fusionner et à compléter une opération de prise de contrôle inversée (l'«Opération») permettant à la Fiducie d'acquérir toutes les actions ordinaires émises et en circulation d'Odessa suite à un échange de titres.

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.

Le 5 mars 2025, les deux (2) entités ont complété l'Opération et l'entité 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 ALFA.UN et le titre d'Odessa a été retiré de la Bourse.

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 parts de la Fiducie au prix de 1,40\$ la part.

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 consolidés sont préparés sous la continuité des états financiers de Margaux. Ainsi les chiffres comparatifs 2024 sont uniquement ceux de Margaux.

2. BASE D'ÉTABLISSEMENT

Déclaration de conformité

Les états financiers 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 consolidés ont été établis au coût historique, sauf pour ce qui est des éléments significatifs suivants de l'état 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 consolidés sont présentés en dollars canadiens. Le dollar canadien est la monnaie fonctionnelle et de présentation de la Fiducie.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

3. ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES

Dans la préparation des états financiers 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 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 et instruments financiers dérivés

La juste valeur de la rémunération à base de parts et des instruments financiers dérivés 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 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 Entrepôts Drummond	100%
Société en commandite Libre Entrepôts Cowansville	100%
Société en commandite Alpha Roxton Pond	100%
Société en commandite Mini Entrepôts Alpha St-Hyacinthe	100%
16080022 Canada Inc.	100%

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(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 comme gain sur acquisition à des conditions avantageuses 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.

Débetures convertibles

Les débetures convertibles sont des passifs financiers qui peuvent être converties en parts de la Fiducie. Les parts de la Fiducie répondent à la définition d'un passif financier et en conséquence les options de conversion sont considérées comme des dérivés incorporés. Comme les options de conversion ne sont pas considérées étroitement liées au contrat d'emprunt hôte, les composantes non dérivées et dérivées des débetures convertibles sont séparées au moment de la comptabilisation initiale en utilisant la méthode de la juste valeur résiduelle. Par la suite, la composante non dérivée du passif est évaluée au coût amorti et la composante dérivée à la juste valeur.

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 à titre de capitaux propres.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

4. MÉTHODES COMPTABLES SIGNIFICATIVES (suite)

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:

- a) 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.
- b) 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.

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 débetures convertibles et le billet à payer sont classés dans la catégorie au coût amorti.

Le passif lié à un paiement conditionnel et les instruments financiers dérivés sont classés dans la catégorie 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 31 décembre 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 31 décembre 2025, les actifs et passifs évalués selon le niveau 2 sont identifiés dans le tableau de la note 20.

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 31 décembre 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 à titre de 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.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

4. MÉTHODES COMPTABLES SIGNIFICATIVES (suite)

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^{er} janvier 2027, avec une application anticipée autorisée. La Fiducie évalue actuellement l'incidence de cette nouvelle norme.

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 une action ordinaire pour une 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 une option d'Odessa pour une option de Margaux. Ainsi 241 667 options d'Odessa ont été échangées en 241 667 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 comme ci-dessous:

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

La juste valeur des actions ordinaires post-consolidation d'Odessa a été évaluée à 1,20\$ soit la valeur des parts émises par la Fiducie lors du Placement Privé. La juste valeur des options post-consolidation 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.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

6. ACQUISITIONS D'ENTREPRISES

	1 août 2025
	\$
Biens immobiliers	4 199 000
Stationnement	200 000
Clientèle	600 000
Logiciel	1 000
Gain sur acquisition à des conditions avantageuses	(325 000)
Actifs nets acquis	4 675 000
Contrepartie versée:	
Trésorerie	4 675 000
Total de la contrepartie	4 675 000

Le 1 août 2025, la Fiducie a acquis pour 4 675 000\$ un site de mini-entrepôts situé dans la ville de St-Hyacinthe (Qc) ainsi que la clientèle. Appuyée par le rapport d'un évaluateur agréé qui a estimé à 5 000 000\$ la juste valeur de l'entreprise, la direction a utilisé cette valeur aux fins de ses états financiers, résultant en un gain sur acquisition à des conditions avantageuses de 325 000\$ qui a été constaté aux résultats. Cette acquisition a été effectuée à distance avec une compagnie n'ayant aucun lien avec la Fiducie. Le gain est reflété dans le montant versé pour l'immeuble et pour la clientèle. Le gain est attribuable à l'état de l'immeuble ainsi qu'à la valeur de la clientèle composée en partie de clients corporatifs dont la durée du séjour est historiquement beaucoup plus longue que celle des clients individuels. Les frais d'acquisition s'élèvent à 158 131\$.

Pour 2025, cette acquisition a apporté des revenus de 181 054\$ et un bénéfice net d'opérations de 122 387\$. Sur une base annuelle, le revenu et le bénéfice net d'opérations auraient été de 435 000\$ et 294 000\$ respectivement.

7. AUTRES ACTIFS COURANTS

	2025	2024
	\$	\$
Comptes clients	12 806	2 805
Taxes de vente à recevoir	79 639	255 798
Frais payés d'avance	62 461	13 668
	154 906	272 271

Au 31 décembre 2025, les taxes de vente à recevoir représentant des sommes associées à la construction de biens immobiliers totalisent 0\$ [2024: 255 798\$]. Les sommes à recevoir du 31 décembre 2024 ont depuis été encaissées.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

8. BIENS IMMOBILIERS ET ÉQUIPEMENTS

	Terrain et bâtiments	Bâtiments en construction	Améliorations locatives	Parc de stationnement	Équipements	Total
COÛT	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au 1 janvier 2024	5 689 500	46 807	46 985	575 000	37 500	6 395 792
Additions:						
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:						
Acquisitions suite à un regroupement d'entreprises	4 199 000			200 000		4 399 000
Dépenses d'investissements	-	646 515	-	-	-	646 515
Solde au 31 décembre 2025	10 319 403	1 970 814	49 090	775 000	46 728	13 161 035
AMORTISSEMENT CUMULÉ	\$	\$	\$	\$	\$	\$
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	209 165	-	7 320	44 519	5 956	266 960
Solde au 31 décembre 2025	547 550	-	19 809	146 382	22 902	736 643
VALEUR COMPTABLE NETTE	\$	\$	\$	\$	\$	\$
31 décembre 2024	5 782 018	1 324 299	36 601	473 137	29 782	7 645 837
31 décembre 2025	9 771 853	1 970 814	29 281	628 618	23 826	12 424 392

À la fin de l'exercice, les comptes fournisseurs incluent un montant de 320 553\$ [2024: 649 571\$] relativement à l'acquisition d'immobilisations de biens immobiliers et équipements.

9. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

	Clientèle	Logiciel	Total
COÛT	\$	\$	\$
Solde au 1 janvier 2024	750 000	14 987	764 987
Additions:			
Additions:	-	-	-
Solde au 31 décembre 2024	750 000	14 987	764 987
Additions:			
Acquisitions suite à un regroupement d'entreprises	600 000	1 000	601 000
Dépenses d'investissements	-	1 630	1 630
Solde au 31 décembre 2025	1 350 000	17 617	1 367 617
AMORTISSEMENT CUMULÉ	\$	\$	\$
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	201 428	3 610	205 038
Solde au 31 décembre 2025	519 048	13 740	532 788
VALEUR COMPTABLE NETTE	\$	\$	\$
31 décembre 2024	432 380	4 857	437 237
31 décembre 2025	830 952	3 877	834 829

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

10. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

	2025	2024
	\$	\$
Emprunt hypothécaire au taux de 5,43%, échéant le 15 juillet 2028, payable par versements mensuels capital et intérêts de 12 450\$	1 690 144	1 746 130
Emprunt hypothécaire d'un montant maximal de 1 700 000\$ au taux de 4,85% [2024: préférentiel plus 0,25%], échéant le 5 octobre 2030 [2024: 20 novembre 2028], payable par versements mensuels capital et intérêts de 12 251\$	1 301 428	706 448
Emprunt hypothécaire au taux préférentiel plus 0,45%, échéant le 1 août 2026, comportant un moratoire sur les versements en capital jusqu'au 1 août 2026	1 500 000	-
	4 491 572	2 452 578

Long terme	2 846 296	2 396 608
Court terme: 12 prochains mois	1 645 276	55 970

Le 5 octobre 2025, la Fiducie a converti l'emprunt de 1 301 428\$ de taux variable à taux fixe.

Les emprunts hypothécaires comportent une clause restrictive portant sur la couverture du service de la dette par les fonds disponibles. Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2025, la Fiducie a respecté la clause restrictive.

Au 31 décembre 2025, les remboursements annuels du capital des emprunts hypothécaires sont les suivants:

Année	\$
2026	1 645 276
2027	152 840
2028	1 663 631
2029	99 660
2030	930 165
Total	4 491 572

Les emprunts hypothécaires sont garantis par des biens immobiliers d'une valeur comptable de 10 972 753\$.

11. BALANCE DE PRIX DE VENTE

	2025	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 et le capital est 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 31 décembre 2025, les remboursements annuels du capital de la balance de prix de vente sont les suivants:

Année	\$
2026	300 000
Total	300 000

En juin 2025, la Fiducie a réglé un litige judiciaire avec le 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 règlement judiciaire.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

12. DÉBENTURES CONVERTIBLES

	2025	2024
	\$	\$
Solde au 1 janvier	-	-
Émission	1 257 475	-
Intérêts	119 841	-
Intérêts payés	(48 695)	-
Conversion	(51 536)	-
Solde au 31 décembre	1 277 085	-

Le 11 février 2025, la Fiducie a émis 1 586 000\$ de débentures convertibles. À cette date ce montant a été ventilé à 1 257 475\$ aux débentures convertibles et 328 525\$ aux instruments financiers dérivés. En septembre 2025, un détenteur a converti 13 000\$ de débentures au prix de 1,40\$. La Fiducie a alors émis 9 285 parts. En novembre 2025, un détenteur a converti 52 000\$ de débentures au prix de 1,40\$. La Fiducie a alors émis 37 142 parts.

Date d'émission	Taux contractuel	Taux effectif	Valeur nominale	Prix de conversion par part	Date d'échéance
	%	%	\$	\$	
11 février 2025	6,00	11,30	1 521 000	1,40	11 février 2030

13. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

	2025	2024
	\$	\$
Solde au 1 janvier	-	-
Émission	328 525	-
Variation de la juste valeur	579 394	-
Conversion	(13 464)	-
Solde au 31 décembre	894 455	-

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 l'exercice au moyen du modèle d'évaluation Black-Scholes en fonction des hypothèses suivantes:

	31 décembre 2025	11 février 2025
Cours de la part (\$)	1,33	1,20
Prix de levée (\$)	1,40	1,40
Distribution prévue (\$)	0,001	0,001
Taux d'intérêt sans risque (%)	2,57	2,96
Volatilité annuelle prévue (%)	83,00	28,00
Durée estimative (années)	4,25	5,00
Juste valeur de l'option	0,82	0,29

Au cours de l'exercice 2025, une charge de 579 394\$ [2024: 0\$] a été inscrite aux résultats de la Fiducie comme charges financières à titre de «Variation de la juste valeur des débentures convertibles».

14. PASSIF LIÉ À UN PAIEMENT CONDITIONNEL

	2025	2024
	\$	\$
Passif	161 185	146 000

Les conditions d'achat de la propriété de Roxton Pond comportent une clause de paiement conditionnel basé sur la rentabilité des opérations des cinq années postérieures à la clôture de la transaction, jusqu'à concurrence d'un montant de 200 000\$ et qui sera payable le 28 février 2028. La juste valeur du paiement conditionnel est basée sur un taux d'actualisation de 10%. Au cours de l'exercice 2025, la Fiducie a comptabilisé aux résultats une dépense de désactualisation de 15 185\$ [2024: 36 000\$].

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

15. FACILITÉ DE CRÉDIT

La Fiducie bénéficie d'une ligne de crédit auprès d'une institution financière d'un montant de 525 000\$ et portant intérêt au taux préférentiel plus 0,50%. Au 31 décembre 2025, le solde de la ligne de crédit se chiffre à 0\$ [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 1 461 639\$, 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.

16. CRÉDITEURS

	2025	2024
	\$	\$
Comptes fournisseurs (note 23)	430 973	691 555
Intérêts à payer	20 017	37 520
Taxes de vente à payer	28 894	41 396
	479 884	770 471

Les comptes fournisseurs au 31 décembre 2025 comprennent un montant de 320 553\$ [2024: 649 571\$] relié à la construction de deux (2) immeubles à Drummondville dont le coût est estimé à 1 970 000\$. La Fiducie a obtenu un emprunt hypothécaire d'un montant maximal de 1 700 000\$ déboursé de façon progressive au fur et à mesure de la construction.

17. 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
	#	\$
Parts de fiducie		
Solde au 1 janvier 2024	4 195 059	4 314 000
Variations au cours de l'exercice 2024		
aucune	-	-
Solde au 31 décembre 2024	4 195 059	4 314 000
Variations au cours de l'exercice 2025		
Parts émises suite à un placement privé	1 220 000	1 464 000
Parts émises suite à l'opération de prise de contrôle inversée (note 5)	1 666 666	1 999 999
Parts émises suite à la conversion de débentures convertibles (note 12)	46 427	65 000
Parts émises suite à l'exercice d'options	41 483	49 780
Solde au 31 décembre 2025	7 169 635	7 892 779

Le 11 février 2025, la Fiducie a émis dans le cadre d'un placement privé 1 220 000 parts au prix de 1,20\$ la 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\$ la part suite à l'exercice d'options par les 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 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.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

17. PARTS DE FIDUCIE (suite)

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

	31 décembre 2025		31 décembre 2024	
	Nombre options #	Moyenne Pondérée du Prix d'exercice \$	Nombre options #	Moyenne Pondérée du Prix d'exercice \$
Solde au 1 janvier	700 000	1,05	1 400 000	1,04
Octroyées	400 000	1,39	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 l'exercice	1 300 184	1,20	700 000	1,05

Le 26 novembre 2025, la Fiducie a octroyé à des fiduciaires 400,000 options d'achat de parts dont le prix d'exercice était la valeur du cours de l'action à cette date, soit 1,39\$. Les options expirent le 26 novembre 2035.

Les options d'achat de parts en circulation au 31 décembre 2025 et 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	-
26 novembre 2035 / Fiduciaires	1,39	400 000	-
Moyenne pondérée de la durée résiduelle (années)		6,64	6,08

Rémunération à base de parts

La juste valeur des options a été estimée à la fin des exercices ainsi qu'à la date de l'octroi au moyen du modèle d'évaluation Black-Scholes en fonction des hypothèses suivantes :

	26 novembre 2025	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Cours de la part (\$)	1,39	1,33	1,20
Prix de levée (\$)	1,39	1,00 - 1,39	1,00 - 1,25
Distribution prévue (\$)	0,001	0,001	0,001
Taux d'intérêt sans risque (%)	3,11	2,57 - 3,11	3,00 - 3,15
Volatilité annuelle prévue (%)	83,00	83,00	28,00
Durée estimative (années)	10,00	2,75 - 9,92	4,28 - 7,69
Juste valeur de l'option	1,17	0,73 - 1,17	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 le marché boursier.

Pour 2025, sous la rubrique «Rémunération à base de parts», une charge de 962 147\$ [2024: gain de 377 000\$] a été inscrite aux résultats de la Fiducie relativement aux options d'achat de parts portant ainsi le solde du passif à 1 298 480\$ [2024: 317 000\$]. La dépense de 962 147\$ est composée d'un montant de 466 240\$ suite à l'octroi d'options à des fiduciaires et 495 907\$ pour la variation de la juste valeur des options.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

18. CHARGES FINANCIÈRES

	2025	2024
	\$	\$
Intérêts sur emprunts bancaires	909	-
Intérêts sur emprunts hypothécaires	193 636	105 969
Intérêts sur balance de prix de vente	15 000	23 965
Intérêts sur débetures convertibles	119 841	-
Désactualisation d'un passif lié à un paiement conditionnel	15 185	36 000
Variation de la juste valeur des débetures convertibles	579 394	-
Autres frais financiers	18 624	15 683
Produits d'intérêts	(31 815)	(13 282)
	910 774	168 335

19. FLUX DE TRÉSORERIE

	2025	2024
	\$	\$
<i>Variation nette des éléments hors caisse de l'actif et du passif:</i>		
Autres actifs courants	(118 885)	20 632
Créditeurs	(68 903)	(10 468)
Revenus reportés	14 698	8 663
	(173 090)	18 827
<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>		
Encaisse	402 556	62 010
Dépôt à terme	-	240 000
	402 556	302 010

20. INSTRUMENTS FINANCIERS

La juste valeur de l'encaisse, du dépôt à terme, des autres actifs financiers et des créditeurs 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, des débetures convertibles 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 de la page suivante montre les valeurs comptables des actifs financiers et des passifs financiers ainsi que leur juste valeur. Il montre aussi leur niveau hiérarchique d'évaluation.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

20. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

Classement des instruments financiers

	Hiérarchie		Valeur comptable		Juste valeur
	Niveau	Juste valeur par le biais du résultat net	Coût amorti		
		\$	\$	\$	
31 décembre 2025					
Actifs financiers					
Encaisse	(2)	-	402 556		402 556
Autres actifs financiers	(2)	-	14 959		14 959
		-	417 515		417 515
Passifs financiers					
Créditeurs	(2)	-	479 884		479 884
Emprunts hypothécaires	(2)	-	4 491 572		4 491 572
Balance de prix de vente	(2)	-	300 000		300 000
Débiteures convertibles	(2)	-	1 277 085		1 277 085
Instruments financiers dérivés	(3)	894 455	-		894 455
Passif lié à un paiement conditionnel	(3)	161 185	-		161 185
Rémunération à base de parts	(3)	1 298 480	-		1 298 480
		2 354 120	6 548 541		8 902 661
31 décembre 2024					
Actifs financiers					
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
Passifs financiers					
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

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(en dollars canadiens)

20. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

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 (\$)
1,33	1 298 480	83	1 298 480
1,43	1 391 150	93	1 352 455
1,23	1 162 495	73	1 189 330

Juste valeur des instruments financiers dérivés

La sensibilité des instruments financiers dérivés au cours et à la volatilité de la part est montrée dans le tableau suivant :

Cours de la part (\$)	Valeur (\$)	Volatilité (%)	Valeur (\$)
1,33	894 455	83	894 455
1,43	983 435	93	970 940
1,23	806 780	73	811 020

21. 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:

	2025	2024
Capital	\$	\$
Emprunts hypothécaires	4 491 572	2 452 578
Balance de prix de vente	300 000	500 000
Billet à payer	-	337 622
Débetures convertibles	1 277 085	-
Parts de fiducie	7 892 779	4 314 000
	13 961 436	7 604 200

22. GESTION DU RISQUE

Gestion des risques découlant des intruments 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 ses 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. Les emprunts hypothécaires, la balance de prix de vente et les débetures convertibles 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. Chaque variation de 1% des taux d'intérêt aurait une incidence de 63 125\$ sur le montant des charges financières de l'exercice.

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.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(non audité)

(en dollars canadiens)

22. GESTION DU RISQUE (suite)

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
31 décembre 2025	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Créditeurs	479 884	479 884	-	479 884	-	-	-
Emprunts hypothécaires	4 491 572	5 006 342	-	1 849 373	296 473	1 757 973	1 102 523
Balance de prix de vente	300 000	315 000	-	315 000	-	-	-
Débetures convertibles	1 277 085	1 931 670	-	91 260	91 260	91 260	1 657 890
Passif lié à un paiement conditionnel	161 185	200 000	-	-	-	200 000	-
31 décembre 2024	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Créditeurs	770 471	770 471	770 471	-	-	-	-
Emprunts hypothécaires	2 452 578	2 922 090	197 464	214 386	214 386	221 771	2 074 083
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	-

La valeur contractuelle des passifs financiers est la somme du capital et des intérêts payables.

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.

23. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Les coûts opérationnels de l'exercice 2025 comprennent des frais de gestion au montant de 39 000\$ (2024: 43 500\$) payé à un individu lié à un actionnaire d'une société détentrice de parts dont le solde à payer au 31 décembre 2025 est de 3 000\$ (2024: 3 500\$). Les charges administratives comprennent des frais de gestion et un bonus, le tout totalisant 51 375\$ (2024: 18 000\$) consentis à une société contrôlée par un fiduciaire pour lequel un montant de 2 500\$ est payable au 31 décembre 2025 (2024: 1 500\$), ainsi qu'un montant de 15 119\$ (2024: 19 046\$) pour des frais d'administration payés à un individu lié à un actionnaire d'une société détentrice de parts pour lequel un montant de 0\$ est payable au 31 décembre 2025 (2024: 2 273\$).

Les charges financières comprennent un montant d'intérêts de 5 132\$ (2024: 15 527\$) sur un prêt consenti par une société détentrice de parts. Elles comprennent aussi un montant d'intérêts de 12 500\$ (2024: 23 965\$) sur des prêts consentis par des sociétés contrôlées par des porteurs de parts ainsi que 47 678\$ (2024: 0\$) d'intérêts sur des débetures convertibles détenues par des fiduciaires. Au 31 décembre 2025, les soldes à payer se chiffraient à 5 000\$ (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.

Les fiduciaires détiennent collectivement un montant de 429 000\$ de débetures convertibles.

FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER MARGAUX

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

31 DÉCEMBRE 2025 ET 2024

(non audité)

(en dollars canadiens)

23. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS (suite)

Rémunération des dirigeants et fiduciaires

En 2025, la Fiducie a octroyé 400 000 options d'achat de parts à des fiduciaires. La juste valeur de ces options a été établie à 466 240\$.

24. 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 1 970 000\$. La Fiducie a sécurisé un emprunt hypothécaire maximal de 1 700 000\$ déboursé de façon progressive au fur et à mesure de la construction. Cet engagement cessera lors de la délivrance finale du certificat d'acceptation des travaux de l'architecte.

25. ÉVÈNEMENTS SUBSÉQUENTS

Le 27 février 2026, la Fiducie a remboursé une balance de prix de vente au montant de 300 000\$.