



Le saviez-vous?

Nous appartenons aux petits investisseurs canadiens

La grande majorité des FPI résidentielles sont détenues par de petits investisseurs privés. Il s'agit d'individus, pour la plupart des retraités, qui comptent sur leurs investissements pour les aider à joindre les deux bouts pendant leurs années de retraite.

Nous sommes un petit acteur sur le marché canadien de la location

Les FPI résidentielles cotées en bourse représentent moins de 6 % du parc locatif spécialisé, soit moins de 3 % du marché locatif total au Canada.

Nos augmentations de loyer sont conformes aux objectifs du gouvernement

Nous sommes régis par les mêmes directives d'augmentation des loyers fixées par le gouvernement que tous les autres intervenants. Au cours des dix dernières années, nous avons enregistré une croissance modeste des loyers de 2 % dans l'ensemble de nos portefeuilles. Et nous étions là pour leurs résidents pendant la pandémie de COVID-19 : nous avons gelé les loyers et mis en place des programmes d'aide au loyer, avant même que les gouvernements n'agissent.

Nos profits sont modestes

Les FPI résidentielles sont des entreprises de capital, qui visent à obtenir des rendements réguliers et à long terme sur leurs investissements. La majorité de nos appartements sont abordables pour le locataire moyen. Les rendements de nos investissements sont modestes ; ils sont actuellement d'environ 3 %.

Nous ne faisons pas de « réno-évictions »

Nos politiques sont conformes aux normes rigoureuses de transparence et de responsabilité en matière d'équité.

Plus de la moitié - 52,7 % - de nos plus de 120 000 suites sont louées à des prix abordables

Cela signifie qu'ils sont inférieurs de 30 % par rapport au revenu médian des locataires. Nous sommes fiers d'être des fournisseurs de logements abordables et de répondre aux besoins en logement de tous les Canadiens. Nous construisons des milliers de logements supplémentaires à travers le pays, dans des marchés clés, afin de fournir l'offre de logements dont le Canada a besoin et les maisons que les Canadiens recherchent.

En investissant, toutes les locations deviennent possibles

Chaque immeuble d'appartements locatifs est et a toujours représenté un investissement, qu'il appartienne à un particulier, à une société, à une pension, à un fournisseur de logements sociaux ou à une SPI. La construction et l'entretien d'un immeuble nécessitent un capital. Ce capital provient des loyers perçus. Nous sommes pour le logement d'habitation, et nous sommes fiers de construire et de gérer des logements locatifs pour répondre aux besoins de tous les Canadiens.

Les FPI résidentielles investissent massivement dans leurs propriétés pour la santé et la sécurité de tous leurs résidents

Les FPI résidentielles ont investi près de 30 000 dollars par logement dans des projets d'investissement au cours de la dernière décennie, principalement dans la mise à niveau des services publics, les réparations et les améliorations de l'efficacité énergétique comme les nouvelles chaudières, les ascenseurs, les toits, les enveloppes des bâtiments et la fenestration. Ces projets assurent la sécurité et la salubrité des habitations, et réduisent nos émissions de gaz à effet de serre.

Les FPI résidentielles sont fiscalement neutres

Une fois les frais d'exploitation payés, 100 % du revenu d'une FPI est distribué aux propriétaires : $\frac{2}{3}$ d'entre eux sont des Canadiens ordinaires qui épargnent et paient pour leur

retraite. Ce revenu est ensuite imposé selon l'impôt sur le revenu au taux marginal propre aux propriétaires - tout comme s'ils étaient directement propriétaires d'un bien locatif. Si aucun revenu n'est distribué aux propriétaires, la FPI paie le taux marginal d'imposition le plus élevé : 53 %. En fin de compte, la contribution fiscale globale d'un propriétaire, qu'il soit porteur de parts de FPI ou actionnaire d'une société, est à peu près la même.

La modification du traitement fiscal des FPI nuit au logement abordable

Une étude réalisée par EY en 2022 a révélé qu'une modification du traitement fiscal des FPI découragerait les investissements nécessaires dans l'offre résidentielle, exercerait une pression à la hausse sur les loyers et aurait un impact marginal - et peut-être négatif - sur les recettes publiques.

Les FPI résidentielles savent que le logement est une affaire de personnes

Les FPI résidentielles du Canada savent que chaque unité, suite ou site qui fait partie d'un tableau financier abrite la table de cuisine de quelqu'un. Le logement est essentiel et nous sommes fiers d'offrir un lieu que des dizaines de milliers de familles canadiennes peuvent appeler leur foyer. Chaque année, des milliers de nouveaux arrivants arrivent au Canada et trouvent leur premier foyer chez nous. Avec plus de 63 000 logements parmi les plus abordables du pays, nous œuvrons de manière exemplaire pour offrir du logement abordable.

Les FPI résidentielles ont des milliers de logements en développement et en construction

Nous offrons du nouveau logement sur le marché ainsi que des logements abordables très en demande dans des marchés régionaux partout au pays. Nous avons également identifié des propriétés sous-développées qui pourraient permettre la construction de milliers de nouveaux logements. Les FPI résidentielles souhaitent s'associer au gouvernement du Canada et à d'autres organismes pour fournir les logements dont le Canada a besoin et les maisons que les Canadiens recherchent.

Les évictions sont un dernier recours pour les FPI résidentielles

Nous collaborons toujours avec nos locataires pour établir un plan et nous faisons tout notre possible pour éviter l'éviction. Seul un fonctionnaire de la commission provinciale des locataires ou un tribunal peut ordonner une éviction.

Les résidents ne font l'objet d'une éviction qu'en cas de violation grave des contrats de location, par exemple en cas d'activités illégales dangereuses, d'atteinte à la sécurité d'autres résidents, d'entrave à la jouissance d'autrui et de non-paiement répété du loyer.

Le processus d'éviction est régi par la législation provinciale et, dans la plupart des provinces, il se déroule comme suit :

1. collaboration avec les résidents pour résoudre la violation de leur contrat de location.
2. remise aux résidents d'un avis officiel d'éviction
3. dépôt d'une demande d'ordonnance d'éviction auprès de la régie provinciale des loyers.
4. droit des résidents ont d'assister à une audience et de présenter les preuves pertinentes pour étayer leur dossier et/ou s'objecter à la plainte du fournisseur de logement à leur rencontre.

Les FPI résidentielles sont profondément investies en matière de service

Ainsi, nous menons régulièrement des enquêtes et recevons une forte participation et des commentaires positifs de nos résidents. En tant que fournisseurs de logements à grande échelle, les FPI résidentielles peuvent offrir davantage de services à leurs résidents, comme un service d'entretien mobile 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7 et des portails de service à la clientèle en ligne où ils peuvent soumettre des demandes de service, réserver des commodités, réserver des ascenseurs pour emménager ou déménager, et recevoir des communications essentielles.

Les résultats sont clairs : à titre d'exemple, une enquête menée auprès des clients en 2021 par CLV/InterRent REIT a révélé un taux de satisfaction de 87 % parmi les résidents en ce qui concerne l'aide à l'entretien, et les résidents de Killam REIT se sont montrés satisfaits à 89 % de l'état de leurs appartements.

Nous nous engageons à satisfaire les résidents tout en maintenant les loyers du marché à un niveau abordable.

Les FPI résidentielles agissent de manière responsable en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG)

Nous participons aux évaluations annuelles du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Le GRESB fournit un cadre cohérent et exploitable pour mesurer la performance ESG des actifs individuels et des portefeuilles dans le secteur immobilier. Elles permettent de déterminer si les stratégies ESG sont efficaces, de trouver des domaines d'amélioration

continue, de se préparer aux risques liés aux changements climatiques, de découvrir des opportunités en matière de durabilité et de normaliser la collecte des données ESG.

Minto Apartment REIT a adopté une stratégie ESG complète en 2020 avec des objectifs à court, moyen et long terme. Elle comprend l'augmentation des compétences ESG des employés, la lutte contre les inégalités systémiques, la promotion de la diversité et de l'inclusion, et le soutien au bien-être des résidents.

InterRent REIT/CLV Group se sont engagés à améliorer la diversité de leur personnel et à s'assurer que toutes les politiques et pratiques sont inclusives. Ils veillent à ce que leurs employés aient les connaissances, les compétences et l'aisance nécessaires pour garantir que leur travail en matière de diversité, d'égalité et d'inclusion soit autonome à l'avenir.

CAPREIT a également adopté une stratégie ESG qui est incorporée dans son plan d'affaires « Elevation 2023 » et soutenue par un programme formel de conformité et d'éthique. CAPREIT a également établi un code d'éthique et de conduite des affaires, qui garantit qu'ils mettent tout en œuvre pour servir au mieux leurs résidents en tout temps. Tous les employés de CAPREIT sont tenus d'apprendre et de respecter ce code.

Killam a fait de la diversité et de l'inclusion (D&I) sur le lieu de travail une priorité, et en 2021, plus de 500 sessions de formation D&I ont été organisées. Ils s'efforcent d'intégrer le service à la communauté dans la culture, en augmentant d'un à trois le nombre de jours de bénévolat payés, et en poursuivant l'objectif à long terme d'augmenter les heures de bénévolat des employés de 25 % d'ici 2025.

Boardwalk place ses valeurs au centre de tout ce qu'elle entreprend. Pour les résidents, cela se traduit par l'accueil des nouveaux arrivants au Canada en réduisant les obstacles, en travaillant avec les partenaires sociaux pour assurer l'accessibilité des logements et en gérant leur propre « programme de subvention interne » qui offre une aide aux résidents confrontés à des difficultés financières. Pour nos associés, cela se traduit par un engagement à être un employeur de premier plan pour lequel les gens veulent travailler, à investir dans la formation et l'avancement des personnes d'origines diverses, et par la création d'un conseil de la diversité, de l'équité et de l'inclusion à l'échelle de l'entreprise.

Les FPI résidentielles s'engagent à soutenir les personnes dans le besoin

Les FPI résidentielles aident les Ukrainiens déplacés par l'invasion russe illégale de leur patrie. En collaboration avec nos partenaires, nous avons mis à leur disposition plus de 400 appartements.

CAPREIT met 2 289 appartements à la disposition de groupes de logements sociaux dans 53 communautés à travers le Canada.

InterRent REIT/CLV Group a consacré plus de 15 millions de dollars au cours des cinq dernières années à un large éventail de causes caritatives, notamment la Fondation de l'Hôpital d'Ottawa, Habitat pour l'humanité, Jeunesse au soleil et la Banque alimentaire du Grand Vancouver. InterRent REIT/CLV Group a également démontré son engagement au chapitre de la réconciliation avec les Autochtones en soutenant la campagne Moose Hide, une campagne anti-violence co-fondée par la Première Nation de Carrier Lake.

Killam REIT a créé plus de 850 unités subventionnées grâce à des partenariats avec le gouvernement et la communauté. Elle a mis en place un programme d'aide aux locataires en 2009 pour soutenir les résidents qui traversent des périodes difficiles, qu'elles soient liées à la santé ou à l'emploi. Killam REIT fournit également des subventions de loyer annuelles de plus de 1,5 million de dollars par an.

Boardwalk gère son propre « programme de subvention interne » pour aider les résidents confrontés à des difficultés financières, tout en gardant à l'esprit son objectif de « zéro éviction ». Elle collabore également avec les services sociaux pour accueillir les nouveaux arrivants au Canada, en réduisant les obstacles au logement. Elle s'associe également à des organismes caritatifs et à des services sociaux pour fournir une aide au logement aux plus démunis.

Les FPI résidentielles prennent des mesures contre les changements climatiques

CAPREIT, par exemple, a investi 20 millions de dollars dans des améliorations de l'efficacité énergétique en 2021 seulement, ce qui a entraîné une réduction de 11 % de la consommation d'énergie et une réduction de 10 % des émissions de GES par rapport à 2010.

InterRent REIT/CLV Group s'est engagé à effectuer une évaluation de base des risques liés aux changements climatiques afin d'identifier les risques et les possibilités physiques et de transition, ainsi qu'à établir des objectifs de réduction des émissions fondés sur la science en se fondant sur l'initiative Science Based Targets (SBTi). Il se sont également engagé à développer une approche systématique pour incorporer les considérations de changements climatiques dans le processus de diligence raisonnable d'acquisition, le programme d'investissement et les décisions de recyclage du capital.

Minto Apartment REIT soutient l'objectif de zéro émission nette d'ici 2050. Ses plans de réduction des GES consistent notamment à veiller à accroître l'efficacité énergétique et à réduire les émissions de carbone en fixant des objectifs pour les nouveaux projets de développement, ainsi qu'en intégrant des technologies vertes dans les bâtiments neufs et

existants. En 2019-20, la FPI a investi 1,1 million de dollars dans des chaudières et des systèmes d'automatisation à haut rendement. Elle a réduit l'intensité énergétique de 8 % et l'intensité carbone de 11 % en 2020. Dans le cadre de sa nouvelle stratégie ESG, la FPI Minto Apartment s'est fixé comme objectif de réduire la consommation d'énergie du portefeuille de 10 % et la consommation d'eau de 5 % d'ici 2025.

L'intensité des émissions de GES par pied carré de Boardwalk REIT a été réduite de 4,1 % par rapport à une base de référence de 2019. Boardwalk réduira ses GES de 15 % d'ici 2030 par rapport aux niveaux de 2019. En 2021, elle a investi plus de 12 millions de dollars dans la modernisation de la fenestration et de l'enveloppe du bâtiment, l'éclairage D.E.L., l'isolation et d'autres améliorations intérieures.

Killam est devenu un leader de l'industrie en matière de chauffage et de climatisation géothermique, en installant ces systèmes d'économie d'énergie dans plusieurs nouveaux développements. Ces travaux font partie d'un investissement de 8,2 millions de dollars dans des initiatives d'efficacité énergétique, conduisant à une réduction de 2,1 % des GES en 2021. Killam investira encore 8 millions de dollars cette année, notamment en achevant 7 installations photovoltaïques. D'ici 2030, Killam réduira ses GES de 15 % par rapport aux niveaux de 2020.