



EQUITON®

Fonds de revenu et développement

En date du 1^{er} septembre 2025

La Fiducie de revenu et de développement immobilier Equiton (le « Fonds ») est un fonds d'investissement immobilier privé qui permet d'accéder à un portefeuille diversifié d'actifs immobiliers de qualité institutionnelle, notamment des projets générateurs de revenus (commerciaux/industriels/prêts) ainsi que des projets de développement.

72

Mois consécutifs de rendements positifs

Depuis la création du fonds

En date du 1^{er} septembre 2025

DÉTAILS DU FONDS

Type de placement : Société en commandite ou fiducie de fonds commun

Prix des unités : 10,00 \$

Placement initial minimal : Catégorie A - 25 000 \$ / Catégorie F - 25 000 \$ / Catégorie I - Seuil de placement de 5 M\$

Placement ultérieur minimal : 5 000 \$

Liquidités mensuelles : Le 15^e de chaque mois (avec restrictions)*

Rendement annuel net ciblé : 12 % à 16 %⁺ (sur une période de 10 ans)

* Pour en savoir plus, consultez la Notice d'offre.

Données des distributions annuelles	
Catégorie de parts	Montant versé
Catégorie A	0,600000 \$
Catégorie F	0,700000 \$

STRATÉGIE DU FONDS

Permettre aux investisseurs de bénéficier d'un portefeuille d'actifs diversifiés dans les principales catégories de placement immobilier :

- Gérer activement un portefeuille diversifié d'actifs immobiliers générateurs de revenus (propriétés et prêts) et de projets de développement
- Gérer les risques dans diverses catégories d'actifs immobiliers
- Déployer du capital et repositionner les actifs pour améliorer la valeur



PRINCIPAUX AVANTAGES DU FONDS

	Revenu mensuel – Rendement annuel actuel des distributions de 6 à 7 % en fonction de la série de fonds
	Plus-value en capital grâce à une augmentation de la valeur des propriétés
	Distributions spéciales provenant de projets de développement
	Régimes enregistrés admissibles : REER, CELI, REEE, CRIF, FERR
	Diversifier les risques dans diverses catégories d'actifs immobiliers
	Réinvestissez les distributions et recevez un prime de 2 %

CATÉGORIES D'INVESTISSEMENT

Générateur de revenus

Propriétés

- Commercial
- Industriel
- Utilisation mixte

Financement et prêts

- Prêts hypothécaires
- Prêts pour terrains
- Prêts à la construction

Projets de développement

- Lotissements résidentiels
- Immeubles de moyenne et de grande hauteur
- Commercial

LE PORTEFEUILLE

Propriété commerciale génératrice de revenus

1960-1980 rue Hyde Park, London (ON)
710 rue Woolwich, Guelph (ON)

Surface totale de vente au détail : 26 198 pieds carrés
Loyer net moyen : 32,96 \$ pi²
Durée moyenne restante des baux : Environ 7,05 ans
Résultat Opérationnel Net : 408 100 \$
En date du 31 juillet 2025
Taux d'occupation : 100 %



Prêt hypothécaire :

En date du 31 juillet 2025

Montant du prêt

5 200 000 \$

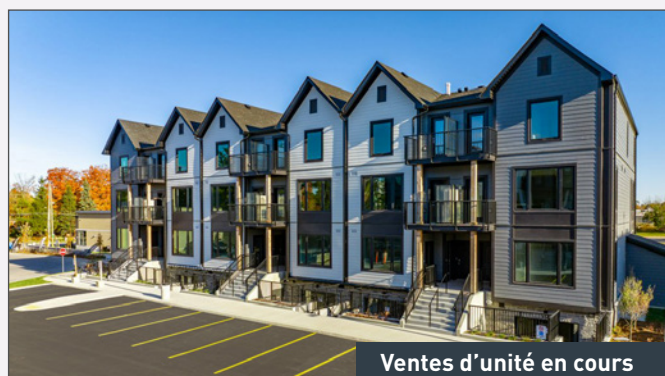
Taux d'intérêt moyen pondéré

5,06 %

Projets de développement actifs

Le Fonds est investi dans les projets de développement suivants :

Marquis Modern Towns 708, rue Woolwich, Guelph, ON



Ventes d'unité en cours

Un projet de développement multi-résidentiel bien situé dans le nord de Guelph, comprenant 96 maisons de ville modernes et haut de gamme. Les maisons de ville sont vendues plutôt que louées afin de maximiser le potentiel de revenus et offrir des logements résidentiels très demandés.

Vicinity Condos Trust 875 Le Queensway, Toronto, ON



Occupation prévue : T1'28

Un projet de développement en plusieurs phases d'un condo de hauteur moyenne de 11 étages doté d'équipements de haute qualité dans un quartier hautement recherché. Prévu pour comprendre environ 152 unités résidentielles à vendre et près de 2 500 pieds carrés d'espace commercial.

Les concepts/images sont proposés ou à des fins d'illustration. Sous réserve de modifications.

Sandstones Condo Trust

2257, rue Kingston, Toronto, ON



Occupation prévue : T3'28

Un projet de développement en plusieurs phases d'un condo moderne de hauteur moyenne de 13 étages offrant une vue sur le lac, à proximité du centre-ville de Toronto. Prévu pour comprendre environ 250 unités résidentielles à vendre et 11 900 pieds carrés d'espace commercial.

TEN99 Broadview Trust

1099, avenue Broadview, Toronto, ON



Occupation prévue : T1'29

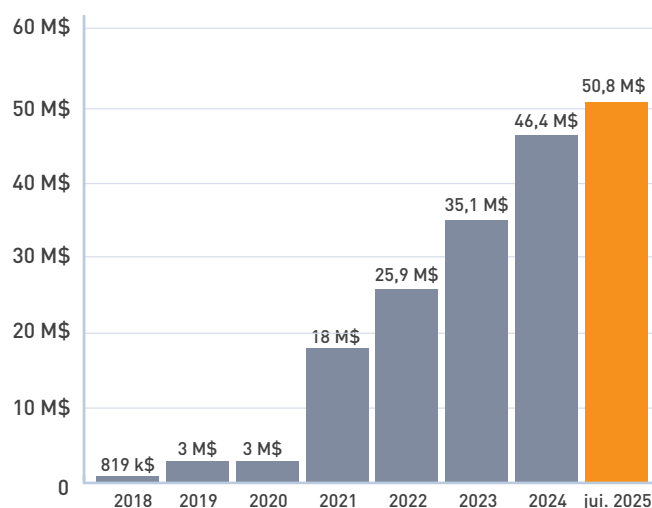
Un projet de condominium de hauteur moyenne d'environ 12 étages, révisé par la suite pour inclure des tours de 14 et 16 étages sur un podium partagé, initialement prévu pour inclure environ 355 unités résidentielles à vendre et un espace commercial au rez-de-chaussée.

Les concepts/images sont proposés ou à des fins d'illustration. Sous réserve de modifications.

DÉTAILS DU FOND

Actifs sous gestion*

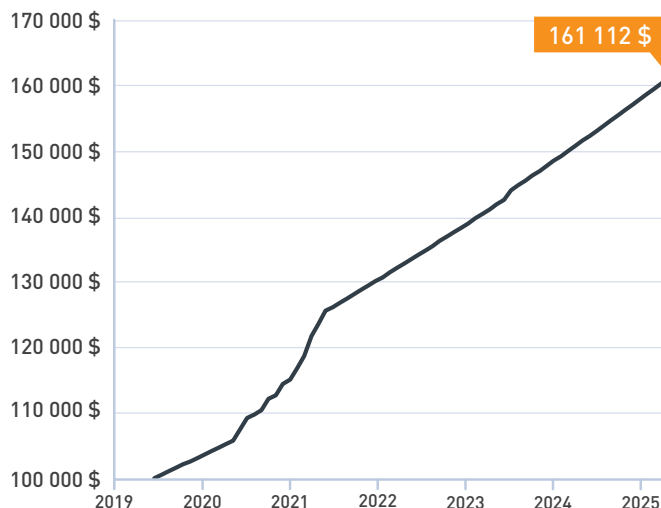
En date du 31 juillet 2025



Portant sur les actifs sous gestion sont préliminaires et peuvent être modifiées en fonction des déclarations vérifiées.

Investissement de 100 000 \$ dans des RRD de catégorie A depuis la création - net de frais[§]

En date du 31 août 2025



§ Depuis la création : septembre 2019

Rendements annuels nets (%)

Série du fonds	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Cumul annuel de 2025
Catégorie A – RRD	6,31 ^a	9,84	14,30	6,30	6,85	6,30	4,15
Catégorie F – RRD	-	13,61 ^b	15,46	7,38	8,03	7,38	4,86

a) Rendements annualisés - Année civile partielle (septembre 2019 à décembre 2019).

b) Rendements annualisés - Année civile partielle (juin 2020 à décembre 2020).

Rendements nets sur le suivi (%)

Série du fonds	1 mois	3 mois	6 mois	1 an	2 ans	3 ans	5 ans	DC [‡]
Catégorie A – RRD	0,52	1,55	3,13	6,29	6,57	6,48	8,43	8,27
Catégorie F – RRD	0,61	1,81	3,66	7,37	7,70	7,60	9,56	9,68

‡ Depuis la création la catégorie A en septembre 2019 et de la catégorie F en juin 2020

Options de frais de vente

	Catégorie de parts de fiducie				
	Catégorie A			Catégorie F	Catégorie I – Série 1
	OPTION 1 : Frais d'acquisition reportés†	OPTION 2 : Frais réduits†	OPTION 3 : Frais d'acquisition initiaux	À frais fixes	Institutionnel
Commission	À l'avance – 8 % du prix de la souscription	À l'avance – 4 % du prix de la souscription	Négociée avec l'investisseur	S/O	S/O
Suivi	S/O	0,75 % par année	1,00 % par année	S/O	S/O
Calendrier de rachats	Rachetées pendant : 1 ^{re} année – 9,00 % 2 ^e année – 8,50 % 3 ^e année – 7,00 % 4 ^e année – 6,00 % 5 ^e année – 5,00 % Après la 5 ^e année – 0,00 %	Rachetées pendant : Les 18 premiers mois – 5,00 % Les 18 mois suivants – 4,00 % Après 36 mois – 0,00 %	Rachetées pendant : Les 6 premiers mois, frais de rachat anticipé – 4,00 %	Rachetées pendant : Les 6 premiers mois, frais de rachat anticipé – 4,00 %	Rachetées pendant : Les 6 premiers mois, frais de rachat anticipé – 4,00 % Établi selon les négociations et l'entente entre un souscripteur et la fiducie.
Codes FundSERV	EQP 301	EQP 303	EQP 305	EQP 307	EQP 309
Politique de rachat	Mensuel : 15 ^e jour de chaque mois, 30 jours de préavis, avec des restrictions.				
RRD	Réinvestissez les distributions et recevez un prime de 2 %.				

† Lorsque la politique du cabinet du conseiller le permet

Commissions

- Les commissions perçues à l'avance sont basées sur la valeur comptable des parts et sont traitées le mois de l'acquisition.
- Les commissions de suivi sont fondées sur la valeur marchande des parts et sont traitées mensuellement.

Informations supplémentaires

- Disponibles pour les investisseurs accrédités et admissibles partout au Canada.
- Les documents liés à l'offre et les documents de marketing sont offerts en anglais et en français www.equiton.com

Services aux investisseurs

Les conseillers peuvent communiquer avec les services aux investisseurs pour obtenir de l'aide, à investors@equiton.com ou au 289 337-8103.

Veuillez envoyer les documents de souscription dûment remplis à agreements@equiton.com.

Equiton

1111, boulevard International, bureau 500
Burlington (Ontario) L7L 6W1
www.equiton.com

+ Les actifs sous gestion comprennent les liquidités, les immeubles de placement, les dépôts pour l'achat de biens immobiliers et les créances de prêts.

† Les cibles et scénarios illustratifs ne constituent pas des garanties; les résultats réels peuvent différer.

RENSEIGNEMENTS IMPORTANTS : La présente communication est à titre informatif seulement et ne peut être considérée en aucun cas comme une invitation à effectuer un placement dans la Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton (le « Fonds ») ou auprès d'Equiton Capital Inc. Investir dans les parts du fonds comporte des risques. À l'heure actuelle, il n'y a aucun marché secondaire par lequel les parts du fonds peuvent être vendues et il n'y a aucune garantie qu'un tel marché se développera. Le rendement de l'investissement dans des parts de fonds n'est pas comparable au rendement d'un placement en titres à rendement fixe. La récupération d'un placement initial est compromise, et le rendement prévu sur un tel placement est fondé sur de nombreuses hypothèses de performance. Bien que le fonds ait l'intention de distribuer des liquidités aux porteurs de parts, ces distributions peuvent être réduites ou suspendues. Le montant réel distribué dépendra de nombreux facteurs, y compris la performance financière du fonds, les clauses restrictives et les obligations, les taux d'intérêt, les besoins en fonds de roulement et les besoins futurs en capitaux. De plus, la valeur marchande des parts de fonds peut baisser si le fonds n'est pas en mesure d'atteindre ses cibles de distribution en espèces à l'avenir et cette baisse peut être importante.

Les destinataires du présent document qui songent à investir dans le fonds doivent garder à l'esprit qu'un tel achat ne doit pas être fait en fonction des renseignements contenus dans le présent document et qu'ils doivent consulter la Notice d'offre confidentielle fournie par la Fiducie (« Notice d'offre »). Un exemplaire de la Notice d'offre peut être obtenu sur demande auprès d'Equiton Capital Inc. Il est important qu'un investisseur tienne compte de certains facteurs de risque qui peuvent toucher le secteur dans lequel il investit, et, par conséquent, la stabilité des distributions reçues. Les risques posés dans ce type de placement peuvent être plus élevés que ceux qui sont normalement associés à d'autres types de placements. Veuillez consulter la Notice d'offre pour une discussion approfondie sur les risques de placement dans le fonds.

LE RENDEMENT PASSÉ N'EST PAS GARANT DU RENDEMENT FUTUR. Investir dans les parts du fonds peut comporter des risques importants et la valeur d'un placement peut diminuer ainsi qu'augmenter. Le rendement n'est aucunement garanti. Seuls les investisseurs qui n'exigent pas la liquidité immédiate de leur placement doivent considérer un achat potentiel de parts.

AVIS DE NON-RESPONSABILITÉ : Bien que les renseignements contenus aux présentes aient été obtenus de sources jugées fiables, leur exactitude et leur exhaustivité ne sont pas garanties. Il est important qu'un investisseur tienne compte de certains facteurs de risque qui peuvent toucher le secteur dans lequel il investit, et, par conséquent, la stabilité des distributions reçues. Les risques posés dans ce type de placement peuvent être plus élevés que ceux qui sont normalement associés à d'autres types de placements. Veuillez consulter la Notice d'offre pour une discussion approfondie sur les risques de placement dans le fonds.