



**EQUITON®**

**FIDUCIE DE REVENU RÉSIDENTIEL**  
**CONNAÎTRE À FOND VOTRE PRODUIT**  
 JUIN 2025

**FONDÉE EN 2015, EQUITON** est une société canadienne en propriété exclusive axée sur la fourniture d'investissements immobiliers privés de haute qualité institutionnelle. Notre équipe de haute direction compte en moyenne 25 ans d'expérience dans le secteur et sait comment tirer le maximum de valeur de l'immobilier en faisant preuve de diligence raisonnable, de transparence et de gouvernance. Avec 16 500+ investisseurs et 250+ employés, Equiton a 1,5 milliard de dollars d'actifs sous gestion. La croissance exponentielle d'Equiton est alimentée par la constitution d'un solide portefeuille d'actifs immobiliers et l'augmentation de leur valeur par une gestion active.

## STRATÉGIE DU FONDS

Acquérir des propriétés à logements multiples sous-performantes et sous-évaluées et de nouveaux développements sélectionnés au Canada et augmenter la valeur par une gestion active.

**8 % - 12 %** RENDEMENT ANNUEL CIBLE NET DE

**UN FLUX DE LIQUIDITÉS MENSUELLES PAR LE BIAS DE DISTRIBUTIONS**

**CONSTITUER UN CAPITAL EN REMBOURSANT L'HYPOTHÈQUE**

**PLUS-VALUE EN CAPITAL DES PROPRIÉTÉS**

## PRINCIPAUX AVANTAGES

### DES FLUX DE RENDEMENT DOUBLES



#### FLUX DE LIQUIDITÉS MENSUELLES

Les distributions sont versées mensuellement

#### PLUS-VALUE EN CAPITAL

De l'augmentation de la valeur des propriétés



#### FISCALEMENT AVANTAGEUX

Les distributions ont un rendement du capital à 100 % (à des fins fiscales)



#### RÉGIMES ENREGISTRÉS ADMISSIBLES

REER, CELI, REEE, CRIF, FERR



#### RÉSULTATS CONSTANTS

109 mois des rendements toujours positifs depuis la création du fonds (mai 2016)



#### UNE FAIBLE VOLATILITÉ

Volatilité plus faible et rendements relatifs plus élevés que la plupart des classes d'actifs traditionnelles\*



#### AUCUNE CORRÉLATION

Aux classes d'actifs traditionnelles\*



#### UN PRIME DE RÉINVESTISSEMENT

Réinvestissez les distributions et recevez un prime de 2 %



#### UNE COUVERTURE CONTRE L'INFLATION

Les augmentations annuelles de loyer représentent une protection attrayante contre l'inflation



#### ÉQUIPE DE DIRECTION

A géré des milliards de dollars d'actifs et développé 100 millions de pieds carrés

\* Des classes d'actifs traditionnelles = Obligations canadiennes<sup>2</sup>, Actions canadiennes<sup>3</sup>, Actions américaines<sup>4</sup>, Actions mondiales<sup>5</sup>, Actions de marchés émergents<sup>6</sup>

## LE FONDS D'APPARTEMENTS D'EQUITON – UNE ALTERNATIVE À HAUT RENDEMENT ET FISCALEMENT AVANTAGEUSE AUX CPG

En période d'incertitude économique et géopolitique, la volatilité accrue des marchés boursiers incite souvent les investisseurs à explorer des actifs alternatifs ou à rechercher une meilleure diversification de portefeuille. Selon le profil de risque de chaque investisseur, il convient de considérer les actifs offrant un mélange de revenus fiables et de potentiel de croissance.

Les CPG, ou Certificats de placement garanti, qui offrent des intérêts fixes et un remboursement garanti du capital investi, peuvent constituer des options attrayantes pour les investisseurs à la recherche de stabilité — surtout lorsque les taux d'intérêt sont élevés.

Cependant, le cycle actuel de baisse des taux d'intérêt initié par la Banque du Canada a réduit l'attrait de cet actif. Avec des taux en constante diminution, les FPI privés peuvent offrir une alternative intéressante grâce à leur combinaison de rendements historiquement plus élevés et de fiscalité avantageuse.

Ici, nous examinons le rendement supérieur actuel et l'avantage fiscal du Fonds de revenu résidentiel Equiton (Fonds d'appartements) par rapport aux CPG de deux et cinq ans. L'analyse porte sur un placement de 100 000 \$ sur une période de deux ans à un taux marginal d'imposition de 45 %.

Chez Equiton, de fortes valeurs environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) se reflètent dans tous les aspects de nos activités, y compris dans la manière dont nous interagissons avec les Résidents. L'un des piliers de notre stratégie est Equiton Living, notre division interne de gestion immobilière, qui nous permet de répondre directement aux besoins des Résidents grâce à un personnel dédié sur place et à des enquêtes de satisfaction menées par des tiers.

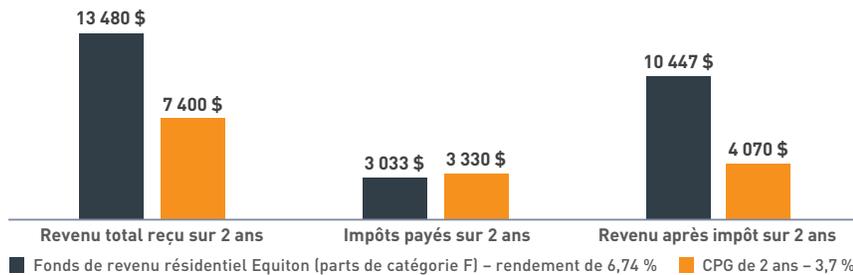


En mai, nous avons renforcé cet engagement en élargissant notre équipe de direction avec la nomination de Jonathan Fleischer au poste de chef de l'exploitation d'Equiton Living — un nouveau rôle créé pour soutenir la croissance, l'excellence opérationnelle et une expérience Résident améliorée. Fort de plus de 30 ans d'expérience internationale dans l'immobilier, Jonathan partage la philosophie axée sur les Résidents d'Equiton et contribuera à assurer une gestion immobilière réactive et de qualité dans le portefeuille croissant de la Fiducie.



### 100 000 \$ investis pendant 2 ans à un taux marginal d'imposition de 45 %

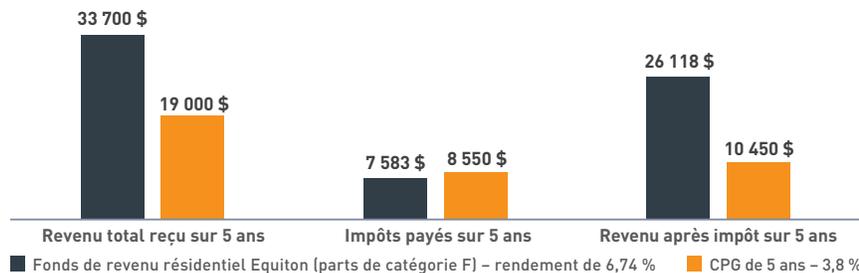
(En supposant que l'actif est vendu à la fin de la deuxième année et qu'il n'y a eu aucune croissance de l'actif sous-jacent)



Les investisseurs dans un CPG de deux ans paieront plus d'impôts et recevront 61 % de moins de revenu après impôt que les investisseurs du Fonds d'appartements.\*

### 100 000 \$ investis pendant 5 ans à un taux marginal d'imposition de 45 %

(En supposant que l'actif est vendu à la fin de la cinquième année et qu'il n'y a eu aucune croissance de l'actif sous-jacent)



Les investisseurs dans un CPG de cinq ans paieront plus d'impôts et recevront 60 % de moins de revenu après impôt que les investisseurs du Fonds d'appartements.\* Ici, nous supposons un investissement de 100 000 \$ pendant cinq ans à un taux marginal d'imposition de 45 %.

En période marquée par la volatilité des marchés boursiers et l'incertitude économique, les FPI privés ont historiquement offert la stabilité et la croissance que recherchent de plus en plus les investisseurs. Avec des rendements passés ayant généralement

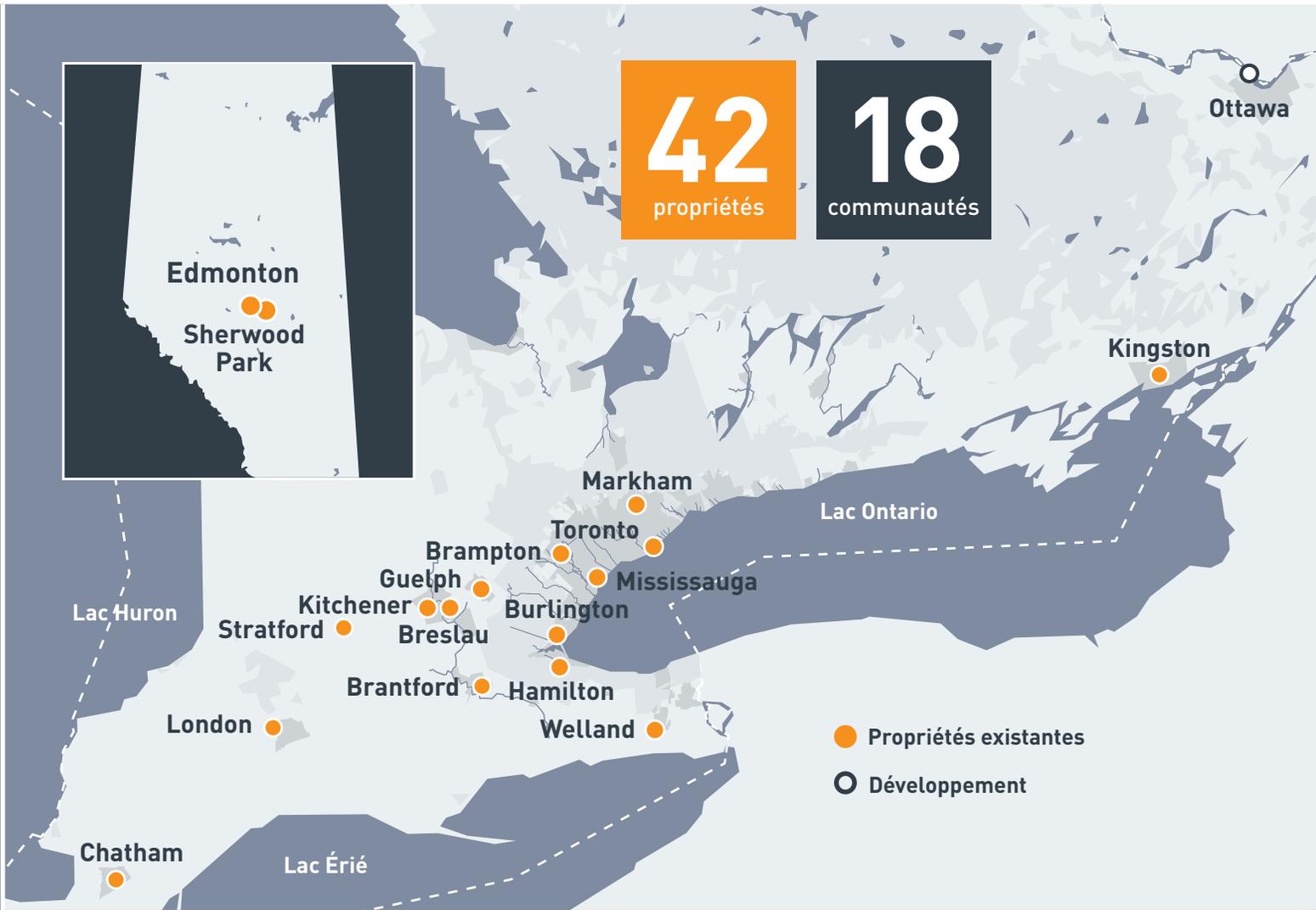
surpassé ceux des CPG de deux et cinq ans, ainsi que d'importants avantages fiscaux, le Fonds d'appartements demeure une option attrayante pour les investisseurs alors que les taux continuent de baisser.

\*Le rendement actuel des distributions du Fonds d'appartements (parts de catégorie F) est de 6,74 %, et le rendement des CPG est de 3,8 % pour la période de cinq ans et de 3,7 % pour la période de deux ans. Il est supposé que le taux marginal d'imposition est de 45 %.

\*\*Ratehub.ca/gics/best-gic-rates - Consulté le 22 mai 2025

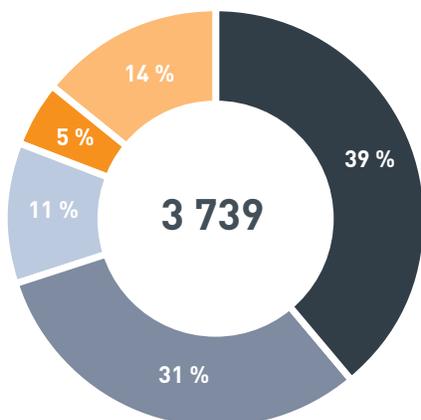
# COMPOSITION DU PORTEFEUILLE

En date du 31 mai 2025



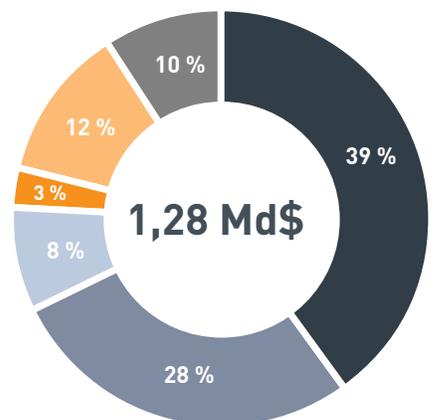
En date du 30 avril 2025

Unités du portefeuille (suites)



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

La valeur du portefeuille<sup>^</sup>



<sup>^</sup> La valeur du portefeuille par région exclut les liquidités et les soldes prépayés détenus par la Fiducie.



# INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE DU PORTEFEUILLE

T1 2025\*

Produits d'exploitation	18 111 418 \$	Couverture des intérêts (fois)	2,27
Revenu d'exploitation net	9 743 616 \$	Écart de revenus par rapport au marché	28,7 %
Loyers potentiels bruts mensuels moyens – trimestre	1 596\$	Croissance des revenus opérationnels en glissement annuel	39,1 %
Occupation globale du portefeuille	98,1 %	Croissance du revenu net d'exploitation en glissement annuel	33,9 %
Dette hypothécaire par rapport à la valeur comptable brute	51,8 %	Rendements nets sur le suivi de RRD de catégorie A (1 an)	7,09 %
Taux d'intérêt hypothécaire moyen pondéré	3,41 %	Rendements nets sur le suivi de RRD de catégorie F (1 an)	8,14 %
Durée moyenne pondérée restante des prêts (ans)	7,52		
Couverture du service de la dette (fois)	1,50		

\* Se référer au rapport financier trimestriel ERIFT T1 2025 pour plus de détails.

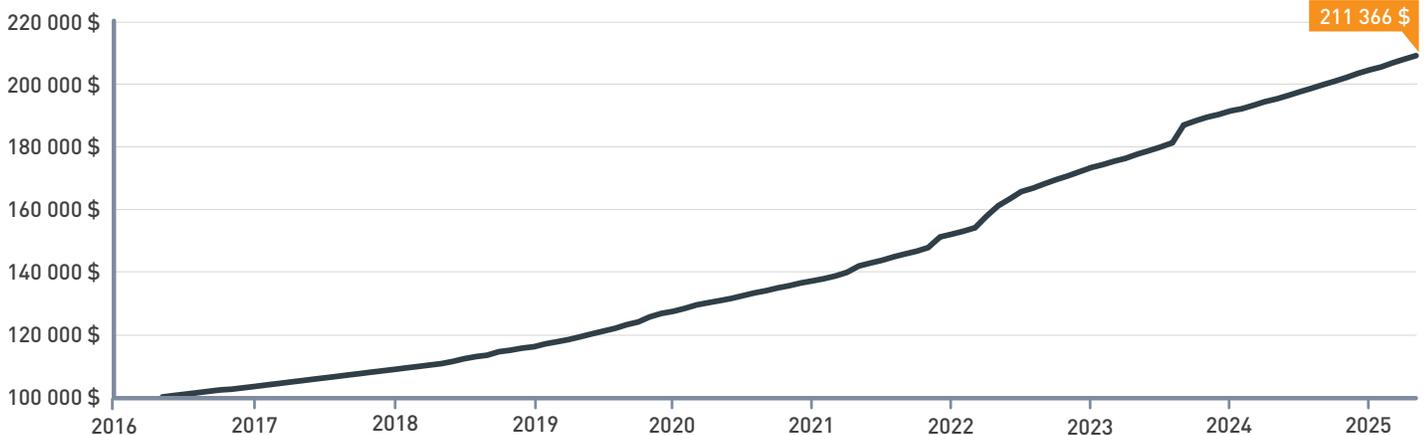
## STATISTIQUES DE FONDS

En date du 31 mai 2025



### Investissement de 100 000 \$

Dans des RRD de catégorie A depuis la création<sup>§</sup>



§ Depuis la création : mai 2016

# STATISTIQUES DE FONDS

En date du 31 mai 2025



Rendement sur douze mois (%)			
	Catégorie A	Catégorie F	Catégorie I
Pas de RRD	5,81	6,77	7,02
RRD	6,12	7,17	7,43

Rendements mensuels : période de douze juin 2024 - mai 2025 (%)												
	juin '24	juil. '24	août '24	sept. '24	oct. '24	nov. '24	déc. '24	jan. '25	fév. '25	mars '25	avril '25	mai '25
<b>Catégorie A</b>												
Pas de RRD	0,56	0,57	0,57	0,56	0,57	0,64	0,65	0,49	0,44	0,65	0,55	0,57
RRD	0,57	0,58	0,58	0,57	0,58	0,65	0,66	0,50	0,45	0,66	0,56	0,58
<b>Catégorie F</b>												
Pas de RRD	0,64	0,65	0,65	0,64	0,65	0,71	0,73	0,57	0,52	0,73	0,63	0,65
RRD	0,65	0,67	0,67	0,65	0,67	0,73	0,74	0,58	0,53	0,74	0,64	0,66
<b>Catégorie I</b>												
Pas de RRD	0,66	0,68	0,67	0,66	0,67	0,73	0,75	0,59	0,54	0,75	0,65	0,67
RRD	0,67	0,69	0,69	0,67	0,69	0,75	0,76	0,60	0,55	0,77	0,66	0,68

Rendements annuels nets (%)										
Séries de fonds	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Cumul annuel de 2025
<b>Catégorie A – RRD</b>	5,24 <sup>a</sup>	5,22	6,86	9,77	7,83	11,02	13,99	10,81	6,95	2,79
<b>Catégorie F – RRD</b>	-	-	8,42 <sup>a</sup>	10,89	8,93	12,15	15,16	11,93	8,01	3,20
<b>Catégorie I – Série 1 – RRD</b>	-	-	-	12,20 <sup>a</sup>	9,20	12,44	15,45	12,21	8,27	3,31

a) Rendements annualisés - Année civile partielle (catégorie A = mai 2016 à décembre 2016, catégorie F mars 2018 à décembre 2018, catégorie I avril 2019 à décembre 2019)

Corrélation entre les catégories d'actifs (1988-2024)					
	Obligations canadiennes <sup>2</sup>	Actions canadiennes <sup>3</sup>	Actions américaines <sup>4</sup>	Actions mondiales <sup>5</sup>	Actions de marchés émergents <sup>6</sup>
<b>Logements canadiens privés<sup>1</sup></b>	0,01	0,03	0,13	0,02	-0,11

## SOURCES

- 1) Logements canadiens privés = Indice de fonds trimestriel de propriété du Canada MSCI/REALPAC – Résidentiel/Portail d'analyse MSCI de l'immobilier – Consulté le 30 janvier 2025
- 2) Obligations canadiennes = Indice Citi Canadian GBI/www.blackrock.com/ca – Consulté le 30 janvier 2025
- 3) Actions canadiennes = Indice composé de rendement global S&P/TSX / Bloomberg – Consulté le 30 janvier 2025
- 4) Actions américaines = Indice MSCI États-Unis/Bloomberg – Consulté le 30 janvier 2025
- 5) Actions mondiales = Indice MSCI Monde/MSCI Inc., www.msci.com/end-of-day-data-search – Consulté le 30 janvier 2025
- 6) Actions de marchés émergents = Indice des marchés émergents MSCI/MSCI Inc., www.msci.com/end-of-day-data-search – Consulté le 30 janvier 2025



## Calendrier de paiement

- Les paiements de suivi sont versés à la fin du mois suivant. (Les paiements de suivi de septembre sont payés à la fin du mois d'octobre)
- Les commissions perçues à l'avance sont basées sur la valeur comptable des parts et sont traitées le mois de l'acquisition. (Toutes les transactions conclues en septembre ont été payées à la fin de septembre)

## Gouvernance

Le Conseil des fiduciaires comprend Jason Roque (Fiduciaire, Président-directeur général), Helen Hurlbut (Fiduciaire, directeur financier) et David Hamilton (Fiduciaire) depuis sa création en 2016, Scot Caithness (Fiduciaire) depuis 2017 et Aida Tammer (Fiduciaire) depuis 2022. La déclaration de fiducie exige que la majorité soit indépendante. David, Scot et Aida sont indépendants. Les administrateurs reçoivent une rémunération, qui est forfaitaire et entièrement divulguée dans la notice d'offre. Consultez la notice d'offre pour les biographies des membres du conseil d'administration.

## Mesures réglementaires passées ou actuelles

Membres du conseil d'administration : aucun | Directeurs et dirigeants du fonds : aucun  
Le Fonds ou le gestionnaire du Fonds : aucun

## Questions relatives aux conflits d'intérêts

La déclaration de fiducie stipule que toutes les questions de conflit d'intérêts doivent être divulguées aux fiduciaires pour examen et approbation par la majorité des fiduciaires, y compris au moins deux fiduciaires indépendants, et l'approbation unanime des fiduciaires indépendants ayant le droit de vote. Les questions relatives aux fiduciaires indépendants nécessitent l'approbation unanime de tous les fiduciaires indépendants qui ne sont pas impliqués dans cette affaire. Voir la notice d'offre.

## Approbation des acquisitions et des cessions

Les fiduciaires examinent et approuvent toutes les acquisitions et cessions. (Aucune disposition n'a été prise)

## Participation dans le fonds

L'exigence de propriété minimale dans la notice d'offre prévoit un engagement du gestionnaire d'actifs de 10 % ou de 2 millions de dollars, selon le montant le moins élevé.

## Contraintes de liquidité

Suspension des rachats	La Fiducie n'a jamais suspendu les rachats. La fiducie peut limiter le rachat à 50 000 \$ par mois et émettre des billets à ordre pour les demandes de rachat dépassant la limite.
Avis de rachat	La date de rachat mensuelle (la « Date de rachat ») est le 15 <sup>e</sup> jour de chaque mois. Si le 15 <sup>e</sup> jour du mois n'est pas un jour ouvrable, la date de rachat du mois en question sera le jour ouvrable suivant. La notice de rachat doit être reçue au plus tard 30 jours avant la date de rachat à envisager comme date de rachat en question.
Frais de rachat	La fiducie n'a jamais facturé de frais de rachat. Le moindre de 2 % de la valeur marchande et 150 \$.
Plafond de rachat	Il n'y a pas de plafond de rachat, mais les fiduciaires ont le pouvoir discrétionnaire de le limiter à 50 000 \$ par mois, ce qui n'a jamais été fait, comme l'indique l'annexe D de la notice d'offre.



# EQUITON®

# FIDUCIE DE REVENU RÉSIDENTIEL

## Options de frais de vente et codes FundSERV

	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
<b>Commission</b>	À l'avance – 6 % du prix de la souscription	À l'avance – 3 % du prix de la souscription	Négociée avec l'investisseur	S/O	S/O
<b>Suivi</b>	S/O	0,75 % par année	1,00 % par année	S/O	S/O
<b>Calendrier de rachats</b>	<b>Rachetées pendant :</b> La 1 <sup>re</sup> année – 7,00 % La 2 <sup>e</sup> année – 6,50 % La 3 <sup>e</sup> année – 6,00 % La 4 <sup>e</sup> année – 5,00 % La 5 <sup>e</sup> année – 4,00 %  Après la 5 <sup>e</sup> année – 0,00 %	<b>Rachetées pendant :</b> Les 18 premiers mois – 3,50 % Les 18 mois suivants – 3,00 % Après 36 mois – 0,00 %	<b>Rachetées pendant :</b> Les 6 premiers mois, des frais d'opération à court terme – 3,00 %	<b>Rachetées pendant :</b> Les 6 premiers mois, des frais d'opération à court terme – 3,00 %	<b>Rachetées pendant :</b> Les 6 premiers mois, des frais d'opération à court terme – 3,00 % Établi selon les négociations et l'entente entre un souscripteur et la fiducie.
<b>Codes FundSERV</b>	EQP 101	EQP 103	EQP 105	EQP 107	EQP 109
<b>Codes Bloomberg</b>	EQRIAFE			EQRIFNL	EQRIINL
<b>RFG<sup>**,†</sup></b>	1,63 %			0,63 %	0,38 %
<b>Politique de rachat</b>	Mensuel : 15 <sup>e</sup> jour de chaque mois, 30 jours de préavis, avec des restrictions.				
<b>RRD</b>	Réinvestissez les distributions et recevez un prime de 2 %				

† avril 2024 – Suivi de 12 mois

\*\* Le RFG (ratio des frais de gestion) est présenté en excluant les honoraires liés au rendement et comprend les frais de gestion du Fonds (y compris les frais de vente initiales et les frais de suivi), les frais d'administration fixes, certains frais d'exploitation (coûts du fonds) et nets des allocations de distribution accrues pour la catégorie F et la catégorie I de 1 % et 1,25 %, respectivement. Le RFG, y compris les honoraires liés au rendement, était de 2,42 % pour la catégorie A, 1,42 % pour la catégorie F et 1,17 % pour la catégorie I.

† Lorsque la politique du cabinet de conseiller le permet

## Services aux investisseurs

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

Veuillez envoyer les documents de souscription dûment remplis à [agreements@equiton.com](mailto:agreements@equiton.com)

## Equiton

1111, boulevard International, bureau 500,  
Burlington (Ontario) L7L 6W1  
[www.equiton.com](http://www.equiton.com)

## 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 résidentiel Equiton (la « Fiducie ») ou avec Equiton Capital Inc. Investir dans les parts de la Fiducie comporte des risques. À l'heure actuelle, il n'y a aucun marché secondaire par lequel les parts de fiducie 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 fiducie 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 performances. Bien que la Fiducie planifie d'effectuer des distributions de ses fonds aux porteurs de parts, ces distributions peuvent être réduites ou suspendues. Le montant réel distribué dépendra de nombreux facteurs, y compris la performance financière de la Fiducie, 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 fiducie peut baisser si la Fiducie 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 la Fiducie 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 impliqués dans ce type de placement peuvent être plus élevés que ceux normalement associés à d'autres types de placements. Veuillez consulter la Notice d'offre pour une discussion approfondie des risques de placement dans la Fiducie.

**LE RENDEMENT PASSÉ N'EST PAS GARANT DU RENDEMENT FUTUR.** Investir dans les Parts de fiducie 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 impliqués dans ce type de placement peuvent être plus élevés que ceux normalement associés à d'autres types de placements. Veuillez consulter la Notice d'offre pour une discussion approfondie des risques de placement dans la Fiducie.