



EQUITON®

FIDUCIE DE REVENU RÉSIDENTIEL
CONNAÎTRE À FOND VOTRE PRODUIT
SEPTEMBRE 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 17 000+ investisseurs et 250+ employés, Equiton a plus de 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

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



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

RÉFLEXION ET MISES À JOUR DU PORTEFEUILLE

COMMENT LES FONDS D'APPARTEMENTS CRÉENT DE LA VALEUR GRÂCE AU DÉVELOPPEMENT

Les investisseurs considèrent généralement les projets de développement locatif en fonction de la valeur estimée d'achèvement ou du nombre de nouvelles unités qu'ils ajouteront éventuellement à un portefeuille d'appartements. Cependant, un projet bien exécuté peut créer de la valeur à chaque étape du processus de développement, avant même qu'un bâtiment ne soit terminé. Ces étapes importantes comprennent :



Acquisition
de terrains



Planification et
approbations
(p. ex., zonage, approbation
du plan du site)



Construction



Occupation



Commercialisation/
Location

Chaque étape ajoute à la valeur croissante du projet et apporte des avantages uniques qui peuvent ne pas être disponibles lors de l'achat d'un bâtiment existant. Voici quelques façons dont un développement peut créer une valeur immédiate et durable pour les investisseurs :

ACCÈS AU MARCHÉ : Sur les marchés connaissant une forte demande locative et des loyers en hausse, l'acquisition d'actifs locatifs de haute qualité à prix réduit devient de plus en plus difficile en raison de la concurrence. Le développement reste l'un des rares moyens fiables d'accéder à une valeur à long terme au prix coûtant, soutenu par des solutions appuyées par le gouvernement pour le logement locatif.

RENTABILITÉ : Parfois, un développement à partir de zéro peut représenter une réduction significative par rapport à l'achat d'un bâtiment comparable achevé sur le marché libre. L'acquisition de projets qui sont en partie en cours de développement peut offrir un équilibre entre valeur à long terme et risques réduits de développement et/ou de construction, en particulier pour les sociétés disposant d'une expertise interne en développement.

CROISSANCE À CHAQUE ÉTAPE : Les premières étapes de développement, telles que l'obtention des permis, les approbations et la construction, ajoutent de la valeur à un projet lorsque la hausse des valeurs d'évaluation se reflète dans la valeur de l'actif net (VAN) du fonds. De cette façon, les rendements des investisseurs peuvent être améliorés à mesure que le projet progresse dans la filière de projets.

CONTRÔLE OPÉRATIONNEL : La propriété de développement permet à un fonds qui possède et gère un portefeuille d'appartements locatifs de personnaliser la propriété pour refléter la stratégie de sa société et la demande du marché. Il s'agit d'un avantage opérationnel à long terme, car les unités et les immeubles sont conçus pour répondre aux besoins des locataires et aux priorités des propriétaires, et non pas simplement pour la revente. En d'autres termes, les premières décisions de conception peuvent avoir un impact sur le potentiel de croissance des loyers, réduire les coûts d'investissement futurs et créer des gains d'efficacité à long terme, tels que des économies d'énergie.

Développer pour offrir une valeur maximale

Le contrôle de chaque étape du développement permet aux développeurs d'unités locatives de créer des actifs très performants qui offrent des revenus durables et une croissance intégrée aux investisseurs. Les conseils d'experts en développement internes ont été essentiels au succès de Maison Riverain à Ottawa, une communauté locative de trois tours au sein du portefeuille de la Fiducie de revenu résidentiel Equiton (Fonds d'appartements), qui a récemment célébré l'ouverture officielle de sa première tour. De son emplacement privilégié et de ses commodités bien pensées aux contrôles rigoureux des coûts de construction et à des économies d'énergie intégrées, le projet a été planifié, développé et construit pour générer de la valeur à long terme.

DU NOUVEAU CHEZ EQUITON

Equiton a récemment été accréditée par le Better Business Bureau (BBB) du centre de l'Ontario. Le BBB est une organisation privée à but non lucratif dont la mission est de favoriser un marché digne de confiance. Le BBB s'efforce d'accomplir cette mission en établissant des normes de bonnes pratiques éthiques, en publiant des profils d'entreprise impartiaux et en résolvant les différends entre les consommateurs et les entreprises. Une telle accréditation renforce l'engagement d'Equiton envers les pratiques éthiques et renforce notre promesse de toujours donner la priorité à nos clients. Cette reconnaissance est un autre témoignage de notre engagement continu envers la transparence, la confiance et l'intégrité dans tout ce que nous faisons.



COMPOSITION DU PORTEFEUILLE

En date du 31 août 2025

44

propriétés

19

communautés



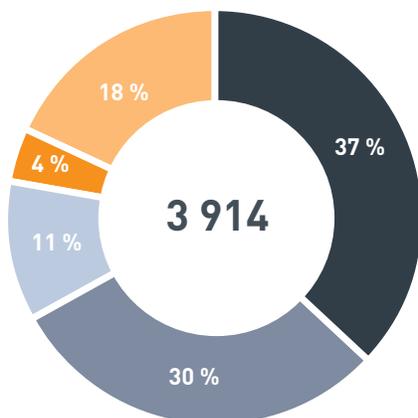
Le portefeuille

● Propriétés existantes ○ Développement

As at July 31, 2025

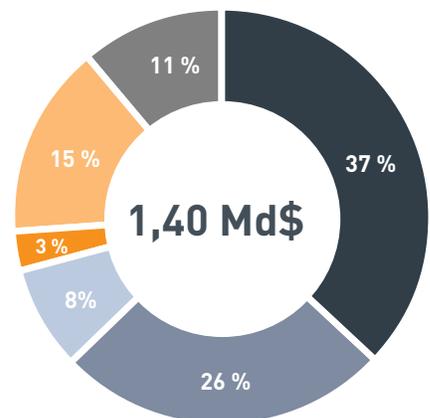
Mesures du portefeuille avant l'acquisition de la Colombie-Britannique.

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[^]



[^] La valeur du portefeuille par région exclut les liquidités et les soldes prépayés détenus par la Fiducie.



INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE DU PORTEFEUILLE

T2 2025*

Produits d'exploitation	36 618 673 \$	Couverture des intérêts (fois)	2,16
Revenu d'exploitation net	20 593 225 \$	Écart de revenus par rapport au marché	29,1 %
Loyer mensuel moyen net	1 623 \$	Croissance des revenus opérationnels en glissement annuel	39,3 %
Occupation globale du portefeuille	96,0 %	Croissance du revenu net d'exploitation en glissement annuel	38,3 %
Dette hypothécaire par rapport à la valeur comptable brute	52,3 %	Rendements nets sur le suivi de RRD de catégorie A (1 an)	7,16 %
Taux d'intérêt hypothécaire moyen pondéré	3,43 %	Rendements nets sur le suivi de RRD de catégorie F (1 an)	8,21 %
Durée moyenne restante pondérée des prêts hypothécaires (années)	7,28		
Couverture du service de la dette (fois)	1,47		

* Se référer au rapport financier trimestriel ERIFT T2 2025 pour plus de détails.

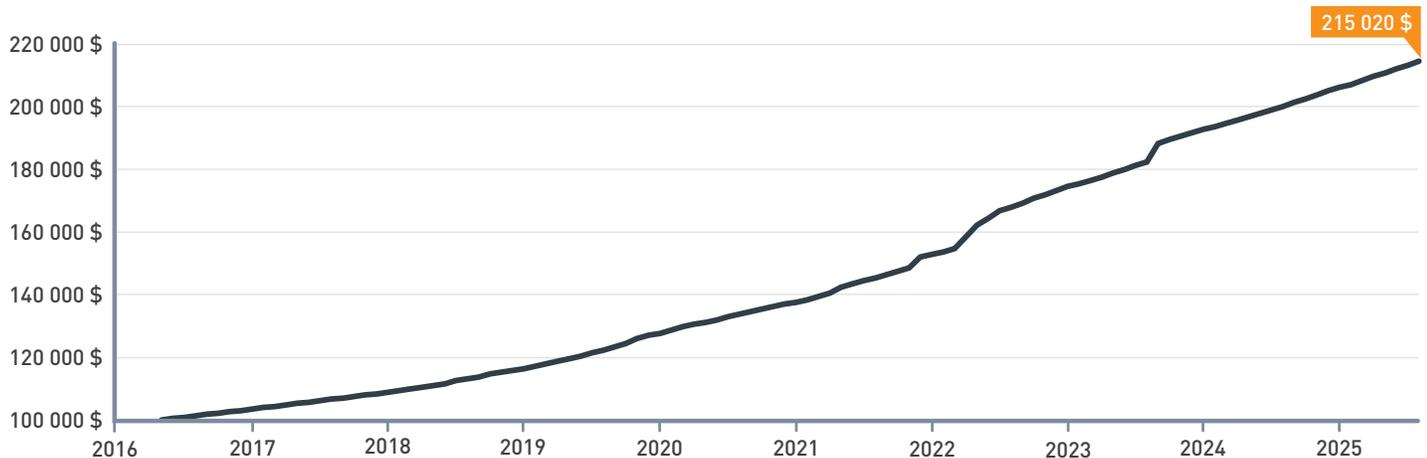
STATISTIQUES DE FONDS

En date du 31 août 2025



Investissement de 100 000 \$

Dans des RRD de catégorie A depuis la création - net de frais[§]



§ Depuis la création : mai 2016



Rendement sur douze mois (%)			
	Catégorie A	Catégorie F	Catégorie I
Pas de RRD	5,80	6,76	7,00
RRD	6,10	7,15	7,42

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

Rendements annuels nets (%)										
Séries de fonds	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Cumul annuel de 2025
Catégorie A – RRD	5,24 ^a	5,22	6,86	9,77	7,83	11,02	13,99	10,81	6,95	4,56
Catégorie F – RRD	-	-	8,42 ^a	10,89	8,93	12,15	15,16	11,93	8,01	5,24
Catégorie I – Série 1 – RRD	-	-	-	12,20 ^a	9,20	12,44	15,45	12,21	8,27	5,41

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)



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 ^e jour de chaque mois. Si le 15 ^e 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.



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
Commission	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
Suivi	S/O	0,75 % par année	1,00 % par année	S/O	S/O
Calendrier de rachats	Rachetées pendant : La 1 ^{re} année – 7,00 % La 2 ^e année – 6,50 % La 3 ^e année – 6,00 % La 4 ^e année – 5,00 % La 5 ^e année – 4,00 % Après la 5 ^e année – 0,00 %	Rachetées pendant : Les 18 premiers mois – 3,50 % Les 18 mois suivants – 3,00 % Après 36 mois – 0,00 %	Rachetées pendant : Les 6 premiers mois, des frais d'opération à court terme – 3,00 %	Rachetées pendant : Les 6 premiers mois, des frais d'opération à court terme – 3,00 %	Rachetées pendant : 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.
Codes FundSERV	EQP 101	EQP 103	EQP 105	EQP 107	EQP 109
Codes Bloomberg	EQRIAFE			EQRIFNL	EQRIINL
RFG^{**,††}	1,60 %			0,60 %	0,35 %
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 %				

‡ juillet 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 2,40 % pour la catégorie A, 1,40 % pour la catégorie F et 1,15 % 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 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 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 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.