

## Stratégie du Fonds

**Acquérir** des immeubles résidentiels à logements multiples présentant un potentiel d'amélioration identifié dans des zones urbaines de premier plan et sur les principaux marchés économiques.

**Améliorer** la valeur et l'efficacité grâce à des investissements stratégiques et une gestion active afin d'accroître les revenus et la performance opérationnelle.

**Réinvestir** les capitaux pour apporter des améliorations supplémentaires au portefeuille et acquérir de nouvelles propriétés.



**Rendement net annuel ciblé 10 à 14 %\***  
(sur plus de 5 ans)

## Objectifs de Placement

- Générer une plus-value grâce à une gestion active
- Proposer un investissement immobilier résidentiel à long terme conçu pour compléter les portefeuilles traditionnels
- Offrir aux investisseurs une alternative à la propriété immobilière directe

## Détails du Fonds

**Type de placement :** Fiducie de fonds commun de placement / Société en commandite simple (SCS)

**Statut du Fonds :** Notice d'offre

**Date de prise d'effet :** Février 2026

**Prix unitaire :** 10,00 \$

**Rachats :** Trimestriellement, avec un plafond de 2,5 % de la valeur liquidative par trimestre et jusqu'à 10 % de la valeur liquidative par an.\*\*

**Placement initial minimal :** 25 000 \$

**Investissement ultérieur minimum :** 5 000 \$

**Rendement annuel ciblé net :** 10 à 14 %\* (sur plus de 5 ans)

**Vérificateur du Fonds :** Ernst & Young S.E.N.C.R.L.

## Détails du Gestionnaire des Actifs

**Gestionnaire des actifs :** Equiton Partners inc.

**Établi depuis :** Janvier 2015

**Actifs sous gestion du gestionnaire :** 1,7 Md\$

(en date du 28 février 2026)<sup>‡</sup>

## Principaux Avantages de la Stratégie



### Exposition diversifiée

Plusieurs marchés et/ou propriétés canadiens contribuent à réduire la dépendance à l'égard d'une seule région ou d'un seul actif.



### Gestion active

Chaque étape est supervisée par des équipes internes dédiées, cumulant plus de 100 ans d'expérience.



### Priorité à l'appréciation du capital

Les revenus locatifs, les emprunts et les capitaux sont utilisés pour valoriser les biens immobiliers grâce à des rénovations ciblées et une gestion active.



### Régimes enregistrés admissibles (Part de fiducie)

Disponible pour les régimes enregistrés, y compris les REER, les CELI, les REEE, les CRIF, les CELIAPP<sup>^</sup> et plus encore.

<sup>^</sup>Disponible via certains administrateurs de régimes enregistrés..

## Profil de la Propriété



### Focus géographique

Marchés canadiens sélectionnés



### Type d'actif

Immeubles multifamiliaux nécessitant clairement des améliorations



### Caractéristiques de la propriété

Immeubles locatifs multifamiliaux, principalement des immeubles de moyenne hauteur, situés dans des pôles économiques



### Prix d'achat moyen

15 à 30 millions de dollars environ

\* Les objectifs/scénarios illustratifs ne sont pas des garanties; les résultats réels peuvent différer. Voir la notice d'offre pour plus de détails ou risques. Veuillez lire l'intégralité des avertissements sur le site [equiton.com/fr/disclaimers](http://equiton.com/fr/disclaimers).

\*\* Politique de rachat : Les rachats sont traités trimestriellement avec un préavis minimum de 90 jours et sous certaines conditions. Le paiement est effectué le 15<sup>e</sup> jour suivant la fin de chaque trimestre civil. Le cadre de liquidité aligné sur les actifs du fonds permet des rachats soumis à un plafond de 2,5 % de la valeur liquidative par trimestre et de 10 % de la valeur liquidative par an, équilibrant les besoins des investisseurs recherchant de la liquidité avec l'objectif de maximiser les rendements du portefeuille pour les investisseurs existants. Lorsque les demandes de rachat excèdent les plafonds trimestriel ou annuel, les parts de fiducie peuvent être annulées et demeurer investies dans le Fonds ou être réglées au moyen de l'émission de billets de rachat, tandis que les parts de société en commandite seront annulées et demeureront investies dans le Fonds. Les conditions de rachat peuvent être modifiées de temps à autre à la discrétion du gestionnaire des actifs. Pour connaître tous les détails relatifs au rachat, veuillez vous référer à la notice d'offre.

<sup>‡</sup> Les actifs sous gestion d'Equiton comprennent les liquidités, les immeubles de placement, les dépôts pour l'achat de biens immobiliers et les créances de prêts. Les actifs sous gestion sont préliminaires et peuvent être modifiés en fonction des états financiers vérifiés.

## Foire Aux Questions (FAQ)

### Pourquoi lancer ce fonds maintenant?

En clair, il s'agit d'un marché d'acheteurs avec des conditions favorables à l'acquisition d'immeubles multifamiliaux à des prix plus attractifs. Equiton a identifié un nombre croissant d'immeubles d'appartements privés dans les principaux marchés canadiens qui pourraient bénéficier considérablement d'une gestion professionnelle, d'investissements de capitaux et d'améliorations opérationnelles. En lançant le Fonds durant cette période de marché exceptionnelle, nous pouvons acquérir davantage de biens immobiliers à des prix attractifs, permettant ainsi aux investisseurs de se positionner pour une création de valeur significative à long terme.

### À qui ce fonds est-il destiné?

Conçue pour les investisseurs privilégiant la croissance du capital à long terme plutôt que les revenus mensuels, cette stratégie peut séduire ceux qui reconnaissent le potentiel de création de richesse de l'immobilier, ou apprécient la transformation des propriétés, tout en préférant laisser la gestion quotidienne à l'équipe expérimentée d'Equiton. Elle peut également convenir aux personnes qui planifient des objectifs financiers à long terme, tels que la retraite ou la planification successorale, et qui cherchent à diversifier leurs portefeuilles en s'exposant à l'immobilier multifamilial privé, une catégorie d'actifs qui présente souvent des barrières à l'entrée plus élevées.

### Comment mon investissement va-t-il fructifier?

L'objectif de ce fonds est de générer de la valeur à long terme pour les investisseurs en privilégiant le réinvestissement et la croissance du portefeuille plutôt que les distributions mensuelles. À mesure que les propriétés s'améliorent et que la valeur des actifs augmente, les investisseurs peuvent bénéficier d'une appréciation du prix des parts et/ou de distributions spéciales versées en espèces ou sous forme de parts supplémentaires du Fonds.

### Pourquoi ce fonds a-t-il une période d'investissement de plus de 5 ans?

La période d'investissement de plus de 5 ans du Fonds reflète le temps nécessaire pour exécuter sa stratégie consistant à (1) acquérir des propriétés, (2) les améliorer grâce à des améliorations opérationnelles et physiques, et (3) finalement réinvestir le capital dans le Fonds pour apporter des améliorations supplémentaires au portefeuille, acquérir de nouvelles propriétés ou effectuer une distribution aux investisseurs. Tout comme la rénovation complète d'une maison, l'amélioration des immeubles multifamiliaux est un processus qui s'étend sur plusieurs années. En tant que fonds ouvert, plusieurs propriétés se trouvent généralement à différents stades de ce cycle à un moment donné. Les investisseurs ayant un horizon d'investissement à plus long terme bénéficieront de la livraison d'un plus grand nombre de propriétés, ce qui augmentera probablement la valeur de leur investissement.

### Comment les rachats fonctionnent-ils?

Le cadre de liquidité aligné sur les actifs du fonds permet des rachats soumis à un plafond de 2,5 % de la valeur liquidative par trimestre et de 10 % de la valeur liquidative par an, équilibrant les besoins des investisseurs recherchant de la liquidité avec l'objectif de maximiser les rendements du portefeuille pour les investisseurs existants.

- Les rachats sont traités trimestriellement avec un préavis minimum de 90 jours.
- Le paiement est effectué le 15<sup>e</sup> jour suivant la fin de chaque trimestre civil.
- Les demandes dépassant la limite trimestrielle seront satisfaites par l'émission de billets de rachat (lorsque l'option de résiliation du rachat n'est pas sélectionnée).
- Lorsque les demandes de rachat excèdent les plafonds trimestriel ou annuel, les parts de fiducie peuvent être annulées et demeurer investies dans le Fonds ou être réglées au moyen de l'émission de billets de rachat, tandis que les parts de société en commandite seront annulées et demeureront investies dans le Fonds.

Les conditions de rachat peuvent être modifiées de temps à autre à la discrétion du gestionnaire des actifs. Pour connaître tous les détails relatifs au rachat, veuillez vous référer à la notice d'offre.

Option de frais de vente - Catégorie A parts de fiducie / parts de société en commandite	
	Catégorie A (Série A - Frais réduits*)
Investissement minimal	25 000 \$
Commission <sup>‡</sup>	À l'avance - 8,0 % du prix de la souscription
Suivi <sup>µ</sup>	0,75 % par année
Calendrier de rachats	Rachetées pendant : 1 <sup>re</sup> année - 10,0 % 2 <sup>e</sup> année - 8,0 % 3 <sup>e</sup> année - 6,0 % Après la 3 <sup>e</sup> année - 0,0 %

† Lorsque la politique du cabinet du conseiller le permet.

‡ Les commissions initiales sont basées sur la valeur comptable des parts et traitées au cours du mois d'acquisition. Les conditions relatives aux commissions et aux frais de transaction à court terme peuvent être modifiées de temps à autre par le Fonds.

µ Les commissions de suivi sont basées sur la valeur marchande des parts et sont traitées mensuellement.

### Informations supplémentaires

- Offert aux 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.

### 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 International Blvd., Suite 500  
Burlington, ON L7L 6W1  
[www.equiton.com](http://www.equiton.com)

**RENSEIGNEMENTS IMPORTANTS :** Les renseignements présentés ici sont fournis à titre informatif seulement et ne doivent pas être interprétés comme une sollicitation d'investissement dans la Fiducie de Croissance Résidentielle I Equiton et la Société en commandite de Croissance Résidentielle I Equiton (désignés collectivement comme le « Fonds ») ou auprès d'Equiton Capital inc. Investir dans le Fonds comporte des risques. Il n'existe actuellement aucun marché secondaire permettant la vente des parts du Fonds, et rien ne garantit qu'un tel marché se développera. Les destinataires du présent document qui envisagent d'investir dans le Fonds sont priés de noter qu'un tel achat ne doit pas être fondé sur les informations contenues dans ce document, mais sont renvoyés à la notice d'offre du Fonds. Une copie de la notice d'offre peut être obtenue sur demande adressée à Equiton Capital inc. 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 plus approfondie des risques liés à un investissement dans le Fonds. Investir dans le Fonds comporte des risques importants et la valeur d'un investissement peut diminuer. Seuls les investisseurs qui n'ont pas besoin d'une liquidité immédiate de leur investissement devraient envisager ce fonds. 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. Certaines déclarations contenues dans le présent document peuvent contenir des renseignements prospectifs fondés sur des attentes, des estimations et des projections qui impliquent des risques et des incertitudes qui pourraient entraîner des résultats réels sensiblement différents de ceux anticipés. Le rendement n'est aucunement garanti. Les performances passées ne sont pas nécessairement indicatives des rendements futurs.