

FONDÉE EN 2015, EQUITON est une société entièrement canadienne, détenue et exploitée localement, spécialisée dans les investissements immobiliers.

Notre équipe de haute direction cumule en moyenne 25 années d'expérience dans l'industrie et possède une expertise reconnue pour créer de la valeur en immobilier grâce à une diligence rigoureuse, une transparence accrue et une gouvernance solide.

Avec plus de 1,7 milliard de dollars d'actifs sous gestion, 17 000+ investisseurs et 250+ employés, la croissance soutenue d'Equiton repose sur la constitution d'un portefeuille immobilier robuste et sur l'optimisation de la valeur des actifs par une gestion active et disciplinée.

STRATÉGIE DU FONDS

Acquérir des immeubles multirésidentiels sous-performants et sous-évalués, ainsi que des projets de développement ciblés au Canada, et en accroître la valeur grâce à une gestion active et disciplinée.

8-12%[‡] RENDEMENT ANNUEL CIBLE NET DE

FLUX DE TRÉSORERIE MENSUEL VIA LES DISTRIBUTIONS

ACCROISSEMENT DE L'ÉQUITÉ PAR LE REMBOURSEMENT DU PRÊT

APPRÉCIATION DU CAPITAL IMMOBILIER

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

119 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

Améliorer l'efficacité grâce à des initiatives de réduction de la consommation d'eau dans le Fonds d'appartements

Dans l'immobilier multifamilial, un élément fondamental de la gestion active consiste à évaluer en permanence les actifs du portefeuille afin de déceler les occasions de réduire les coûts d'exploitation et d'améliorer l'expérience des résidents, ce qui peut contribuer à soutenir la performance des actifs et les rendements des investisseurs.

La consommation d'eau peut représenter une part importante des dépenses de services publics et, par conséquent, un domaine potentiel de gains d'efficacité. En réduisant la consommation d'eau au sein d'un portefeuille, un gestionnaire des actifs peut avoir un impact positif sur les charges d'exploitation et le revenu net d'exploitation.¹

Les gestionnaires d'actifs peuvent soutenir les économies d'eau grâce aux initiatives suivantes :

- **Raccordements d'eau :** Des programmes d'économie d'eau à l'échelle de la propriété, tels que le remplacement et la maintenance des toilettes, l'optimisation des systèmes d'irrigation, ainsi que la détection et la réparation des fuites
- **Dispositifs d'économie d'eau :** Améliorations au sein des logements, incluant des équipements de salle de bain à faible débit
- **Appareils électroménagers améliorés :** Lave-vaisselle et machines à laver le linge à haut rendement énergétique
- **Compteur divisionnaire :** Compteurs individuels de services publics permettant une facturation basée sur la consommation et une responsabilisation des résidents

En 2025, le Fonds d'appartements a tiré parti d'outils de ce type pour favoriser les économies d'eau. L'un des points forts du programme a été une augmentation de plus de 100 % du nombre d'unités équipées de compteurs d'eau divisionnaires, pour un total de 1 350 de 590.

Points saillants des économies de consommation d'eau pour 2025

<p>5,1 % d'une année sur l'autre* de réduction de la consommation d'eau/unité</p>	<p>18 219 000 litres d'eau économisés – assez d'eau pour remplir 91 000 baignoires standard***</p>	<p>Estimation des économies de coûts : 84 000 \$**</p>
--	--	---

Il est important de prendre en compte le fait que les économies d'eau réalisées au cours d'une année peuvent se prolonger dans le temps, générant ainsi une valeur durable au sein d'un portefeuille immobilier multifamilial. Combinées aux économies d'électricité et de gaz, ainsi qu'à d'autres gains d'efficacité opérationnelle, ces initiatives peuvent contribuer à des réductions de coûts significatives au fil du temps, au bénéfice de l'environnement, des résidents et du portefeuille.

* Portefeuille à structure comparable

** Estimation fondée sur la réduction d'une année sur l'autre de la consommation d'eau des magasins comparables, en appliquant les tarifs moyens de l'eau à l'ensemble du portefeuille de ces magasins.

*** Estimation basée sur une baignoire standard de 200 litres.

(1) [GRESB.com](https://www.gresb.com), **Utiliser une gestion intelligente de l'eau pour améliorer les performances des différentes catégories d'actifs immobiliers**. 10 février 2026.

DU NOUVEAU CHEZ EQUITON



125 Wellington Street North, Hamilton, ON



Equiton est fière d'annoncer que 33 des 44 propriétés (75 %) du portefeuille du Fonds d'appartements ont obtenu la **certification CRB** (Certified Rental Building Program) ainsi que le statut « **Living Green Together** » en 2025, soulignant ainsi l'engagement de l'ensemble de notre entreprise envers les critères ESG. Pour obtenir ces certifications, les bâtiments doivent être bien gérés, bien exploités, bien entretenus et fonctionner de manière écologiquement responsable. Ces certifications témoignent également du travail acharné de nos équipes de gestion immobilière, ainsi que de leur attention constante portée à l'expérience des résidents.



COMPOSITION DU PORTEFEUILLE

En date du 31 mars 2026

44

propriétés

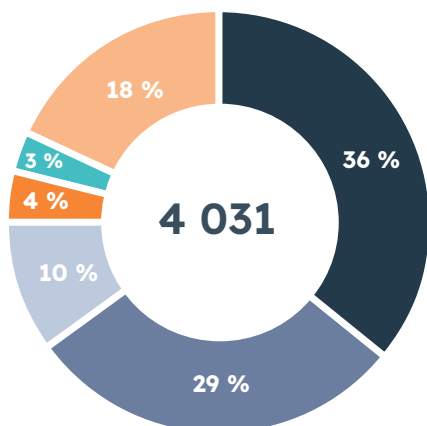
19

communautés



En date du 28 février 2026

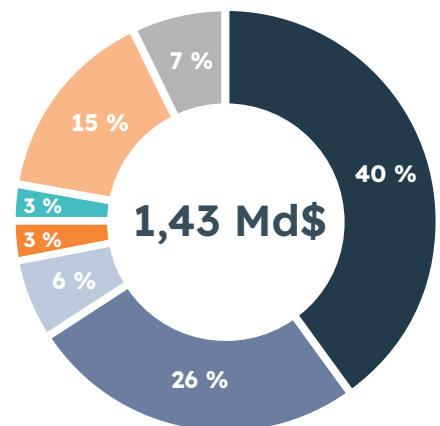
Unités du portefeuille (suites)



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

Le total des unités du portefeuille exclut 294 unités à Ottawa Riverain Phase 1 – actif actuellement en cours de stabilisation.

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**

T4 2025*

Produits d'exploitation	77,7 \$M	Couverture des intérêts (fois)	1,95
Revenu d'exploitation net	43,1 \$M	Écart de revenus par rapport au marché	24,8 %
Loyer mensuel moyen net	1 647 \$	Croissance des revenus opérationnels en glissement annuel	33,2 %
Occupation globale du portefeuille	95,5 %	Croissance du revenu net d'exploitation en glissement annuel	30,6 %
Dette hypothécaire par rapport à la valeur comptable brute	52,4 %	Rendements nets sur le suivi de RRD de catégorie A (1 an)	6,88 %
Taux d'intérêt hypothécaire moyen pondéré	3,61 %	Rendements nets sur le suivi de RRD de catégorie F (1 an)	7,92 %
Durée moyenne restante pondérée des prêts hypothécaires (années)	6,97		
Couverture du service de la dette (fois)	1,36		

* Référez-vous au rapport annuel 2025 du Fonds d'appartements pour plus de détails.

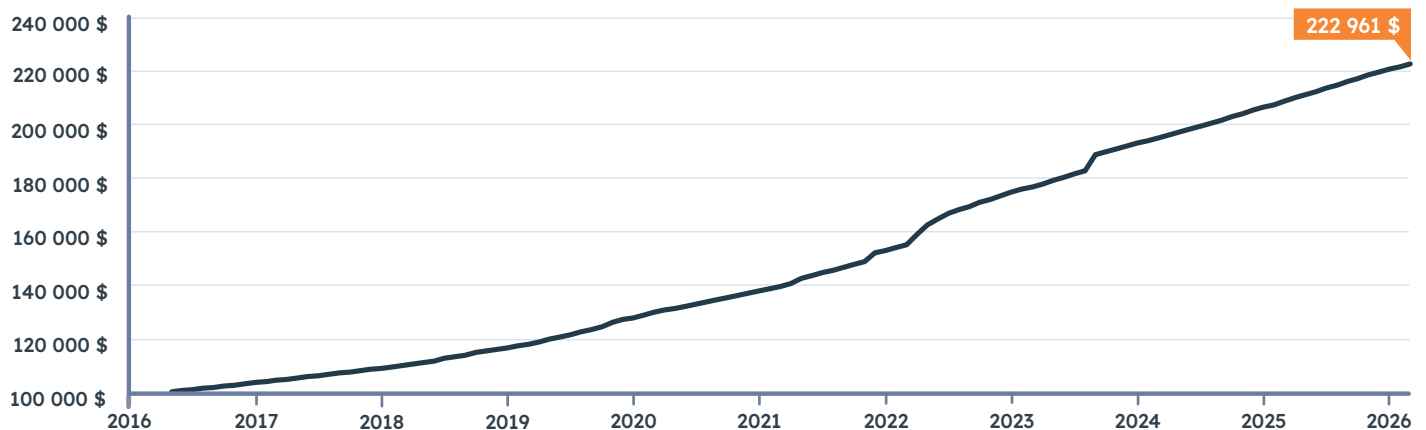
STATISTIQUES DE FONDS

En date du 31 mars 2026

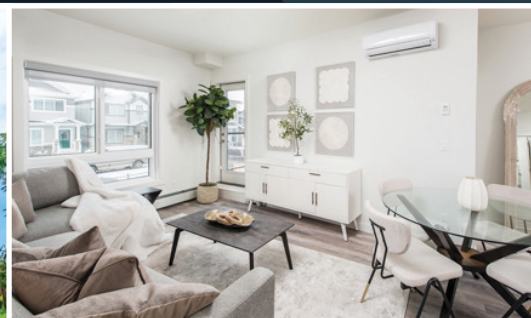


Investissement de 100 000 \$

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	5,76	6,73	6,97
RRD	6,05	7,09	7,36

Rendements mensuels : période de douze mois avril 2025 - mars 2026 (%)												
	avril '25	mai '25	juin '25	juil. '25	août '25	sept. '25	oct. '25	nov. '25	déc. '25	jan. '26	fev. '26	mar. '26
Catégorie A												
Pas de RRD	0,55	0,57	0,55	0,57	0,57	0,55	0,57	0,55	0,49	0,49	0,44	0,49
RRD	0,56	0,58	0,56	0,58	0,58	0,56	0,58	0,56	0,50	0,50	0,45	0,50
Catégorie F												
Pas de RRD	0,63	0,65	0,63	0,65	0,65	0,63	0,65	0,63	0,57	0,57	0,51	0,57
RRD	0,64	0,66	0,64	0,66	0,66	0,64	0,66	0,64	0,58	0,58	0,52	0,58
Catégorie I												
Pas de RRD	0,65	0,67	0,65	0,67	0,67	0,65	0,67	0,65	0,59	0,59	0,53	0,59
RRD	0,66	0,68	0,66	0,68	0,68	0,66	0,68	0,66	0,60	0,60	0,54	0,60

Rendements annuels nets (%)											
Séries de fonds	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Cumul annuel de 2026
Catégorie A – RRD	5,24 ^a	5,22	6,86	9,77	7,83	11,02	13,99	10,81	6,95	6,88	1,45
Catégorie F – RRD	-	-	8,42 ^a	10,89	8,93	12,15	15,16	11,93	8,01	7,92	1,69
Catégorie I – Série 1 – RRD	-	-	-	12,20 ^a	9,20	12,44	15,45	12,21	8,27	8,18	1,75

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 90 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 ^{‡, **}	1,54 %			0,54 %	0,29 %
Politique de rachat	Mensuel : 15e jour de chaque mois, 90 jours de préavis, avec des restrictions.				
RRD	Réinvestissez les distributions et recevez un prime de 2 %				

I février 2026 – 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 2,29 % pour la catégorie A, 1,29 % pour la catégorie F et 1,09 % pour la catégorie I.

† Lorsque la politique du cabinet du 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 objectifs/scénarios illustratifs ne sont pas des garanties; les résultats réels peuvent différer. Veuillez consulter le memorandum d'offre pour plus de détails et pour connaître les risques. Veuillez lire l'intégralité des clauses de non-responsabilité ici.

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.