

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 1,6 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 BIAIS 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

115 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

^{*} Ne doit pas être interprété comme un conseil fiscal. Pour des conseils fiscaux précis, consultez un professionnel de la fiscalité.



RÉFLEXION

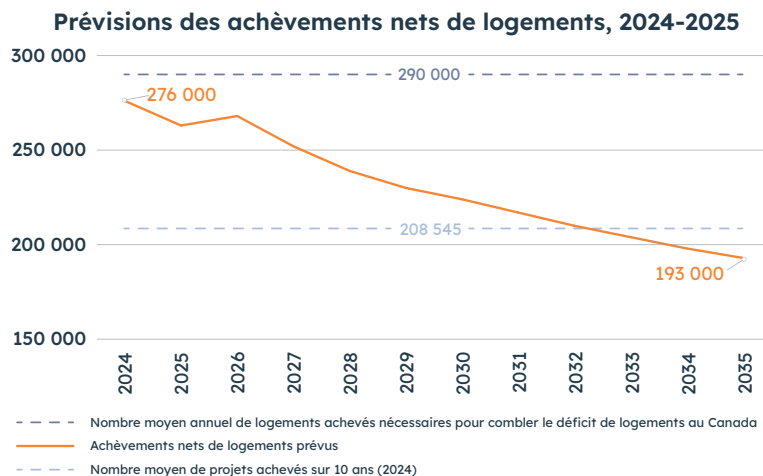
ET MISES À JOUR DU PORTEFEUILLE

L'offre limitée de logements souligne les principes fondamentaux des immeubles d'appartements multifamiliaux

La pénurie persistante de logements qui a historiquement soutenu les marchés locatifs devrait s'intensifier au cours de la prochaine décennie, selon les prévisions gouvernementales à long terme.¹ Pour les investisseurs, cette tendance confirme que les investissements dans le secteur multifamilial sont susceptibles de bénéficier de la situation dans les années à venir.

Moteur de location : On prévoit une baisse du nombre de logements achevés

Le Bureau du directeur parlementaire du budget (DPB) prévoit que le nombre de logements achevés atteindra des niveaux historiquement bas au cours de la prochaine décennie, bien en deçà des 290 000 unités par année nécessaires pour combler l'écart accumulé entre l'offre et la demande de logements au Canada.¹ Il faudrait que la construction dépasse le niveau record de 2024 en termes d'achèvements chaque année pendant 11 années consécutives pour fournir les 3,2 millions de nouveaux logements nets nécessaires pour répondre à la demande prévue d'ici 2035.



Source : Bureau du directeur parlementaire du budget, Formation des ménages et parc de logements : estimation du déficit de logements en 2035

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) arrive à des conclusions similaires, estimant en 2023 que le Canada doit construire 2,6 millions d'unités supplémentaires d'ici 2035 pour combler l'écart.²

Le message est clair : les marchés du logement devraient se tendre encore davantage, renforçant ainsi les perspectives à long terme pour le logement locatif.

L'immobilier multifamilial offre une opportunité à long terme

Ces pressions sur l'offre de logements mettent en évidence la demande fondamentale de logements locatifs multifamiliaux, qui offrent un accès plus large à des logements dans des marchés urbains cruciaux. De la construction de nouveaux immeubles multifamiliaux comme Maison Riverain à Ottawa à l'acquisition et à l'amélioration d'un large éventail de propriétés existantes dans des zones à forte demande, la Fiducie de revenu résidentiel Equiton (Fonds d'appartements) continue de contribuer à l'offre indispensable dans ces régions.

Source :

¹Bureau du directeur parlementaire du budget : La formation de ménages et le stock de logements : estimation de l'écart de l'offre de logements en 2035, août 2025.

²Société canadienne d'hypothèques et de logement, Pénuries de logements au Canada : un nouveau cadre d'analyse, juin 2025.

DU NOUVEAU CHEZ EQUITON

L'équipe dirigeante d'Equiton est largement reconnue pour son expertise collective du secteur et son esprit d'innovation. Cela a été récemment démontré par deux distinctions remarquables décernées à la haute direction.



Geoff Lang, le vice-président principal du développement commercial, vente en gros, a été nommé parmi les 40 étoiles montantes de moins de 40 ans de Wealth Professional en 2025. Geoff est une voix publique fréquente dans le secteur, reconnu pour sa communication claire et ses stratégies cohérentes et axées sur le client qui trouvent un écho auprès des conseillers et des investisseurs.



Helen Hurlbut, la présidente et cofondatrice d'Equiton a été nommée sur la liste Hot List 2025 du Benefits and Pensions Monitor. Les leaders sélectionnés pour ce prix incarnent l'esprit d'entreprise, l'expertise technique et les stratégies axées sur les personnes nécessaires pour susciter un véritable changement dans le secteur des avantages sociaux, des régimes de retraite et des placements au Canada.



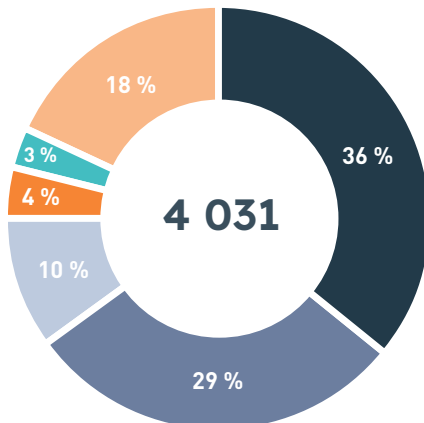
COMPOSITION DU PORTEFEUILLE

En date du 30 novembre 2025



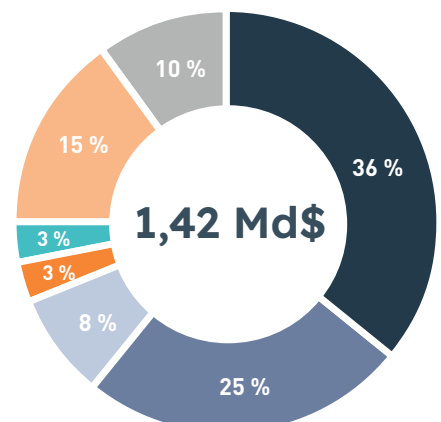
En date du 31 octobre 2025

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
- Colombie-Britannique
- 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**

T3 2025*

Produits d'exploitation	56 292 914 \$
Revenu d'exploitation net	31 950 985 \$
Loyer mensuel moyen net	1 638 \$
Occupation globale du portefeuille	96,4 %
Dette hypothécaire par rapport à la valeur comptable brute	53,1 %
Taux d'intérêt hypothécaire moyen pondéré	3,66 %
Durée moyenne restante pondérée des prêts hypothécaires (années)	6,81
Couverture du service de la dette (fois)	1,50

Couverture des intérêts (fois)	2,03
Écart de revenus par rapport au marché	26,1 %
Croissance des revenus opérationnels en glissement annuel	37,4 %
Croissance du revenu net d'exploitation en glissement annuel	33,8 %
Rendements nets sur le suivi de RRD de catégorie A (1 an)	7,15 %
Rendements nets sur le suivi de RRD de catégorie F (1 an)	8,20 %

* Se référer au rapport financier trimestriel ERIFT T3 2025 pour plus de détails.

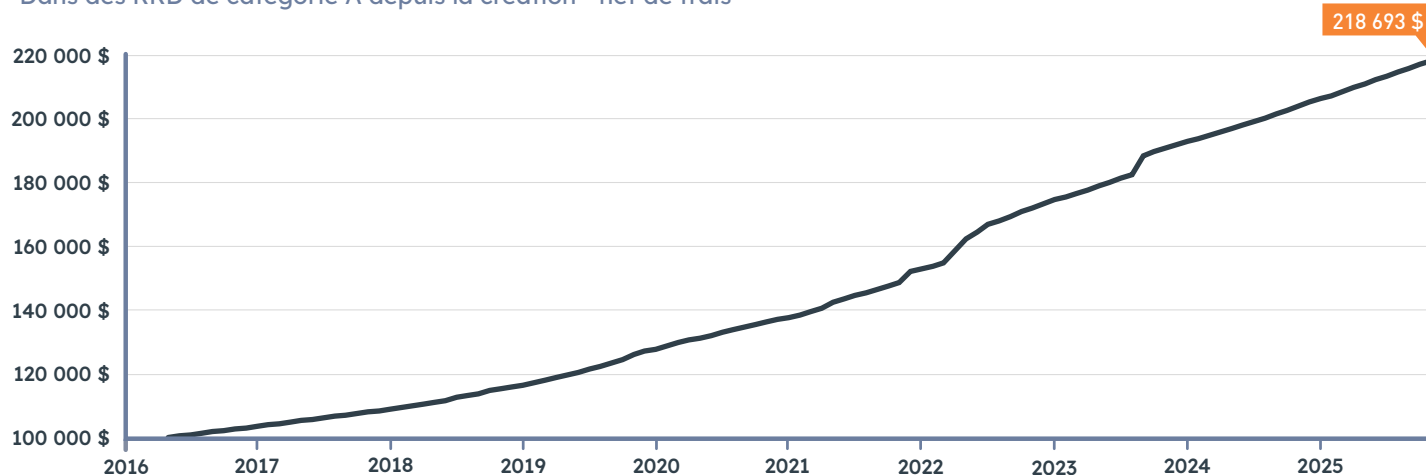
STATISTIQUES DE FONDS

En date du 30 novembre 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	5,78	6,75	6,99
RRD	6,09	7,13	7,40

Rendements mensuels : période de douze décembre 2024 - novembre 2025 (%)

	déc. '24	jan. '25	fév. '25	mars '25	avril '25	mai '25	juin '25	juil. '25	août '25	sept. '25	oct. '25	nov. '25
Catégorie A												
Pas de RRD	0,65	0,49	0,44	0,65	0,55	0,57	0,55	0,57	0,57	0,55	0,57	0,55
RRD	0,66	0,50	0,45	0,66	0,56	0,58	0,56	0,58	0,58	0,56	0,58	0,56
Catégorie F												
Pas de RRD	0,73	0,57	0,52	0,73	0,63	0,65	0,63	0,65	0,65	0,63	0,65	0,63
RRD	0,74	0,58	0,53	0,74	0,64	0,66	0,64	0,66	0,66	0,64	0,66	0,64
Catégorie I												
Pas de RRD	0,75	0,59	0,54	0,75	0,65	0,67	0,65	0,67	0,67	0,65	0,67	0,65
RRD	0,76	0,60	0,55	0,77	0,66	0,68	0,66	0,68	0,68	0,66	0,68	0,66

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	6,35
Catégorie F – RRD	-	-	8,42 ^a	10,89	8,93	12,15	15,16	11,93	8,01	7,30
Catégorie I – Série 1 – RRD	-	-	-	12,20 ^a	9,20	12,44	15,45	12,21	8,27	7,54

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 1re année – 7,00 % La 2e année – 6,50 % La 3e année – 6,00 % La 4e année – 5,00 % La 5e année – 4,00 % Après la 5e 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 %				

‡ octobre 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 2,31 % pour la catégorie A, 1,31 % pour la catégorie F et 1,06 % 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.