

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

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%<sup>‡</sup> 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

117 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

## Les pénuries de logements peuvent soutenir la demande de logements locatifs multifamiliaux

En 2025, de nombreux marchés immobiliers canadiens ont enregistré un nombre record de logements achevés, une modération de la croissance des loyers et une légère baisse des taux d'occupation à l'échelle nationale. Cependant, une analyse plus approfondie des données nationales et provinciales sous-jacentes montre que ces fluctuations temporaires n'altèrent guère les fondements du secteur des immeubles résidentiels collectifs, qui reste positionné pour une croissance à long terme.

Ce potentiel est particulièrement évident si l'on examine l'évolution prévue au cours de la prochaine **décennie** des principales lacunes en matière d'offre, de demande et d'accessibilité financière sur les marchés immobiliers canadiens. Dans ce contexte, le Fonds d'appartements (Fiducie de revenu résidentiel Equiton) offre aux conseillers une opportunité d'accéder au secteur de l'immobilier résidentiel multifamilial pour leurs clients. Soutenu par des fondamentaux de marché solides, le Fonds vise à dégager de la valeur à long terme, car ces déséquilibres entre l'offre et la demande sont susceptibles de continuer à évoluer.

### Offre et demande nationales de logements

Le Canada doit construire **290 000 nouveaux logements par an** – soit environ 40 % de plus que le rythme de construction actuel – pendant les 10 prochaines années pour répondre à la demande...

... mais les projections indiquent que le nombre de logements achevés chaque année devrait diminuer pour atteindre 193 000 unités d'ici 2035.<sup>1</sup>



#### Écart entre l'offre et la demande

– Environ 100 000 unités par an.

**!** La demande de logements non satisfaite se traduit par une tension accrue sur les marchés de l'immobilier et de la location.

### Accessibilité financière par rapport au coût du logement

Un logement abordable est défini comme un logement dont le coût représente **moins de 30 %** du revenu brut d'un ménage...<sup>2</sup>

... mais le ménage canadien médian consacre **53,2 % de son budget aux frais de logement**.<sup>3</sup>



#### Écart d'accessibilité financière

– Plus de la moitié des Canadiens dépensent trop pour se loger.

**!** Les ménages à la recherche d'alternatives plus abordables à l'accession à la propriété sont un facteur clé de la demande de logements locatifs.<sup>4</sup>

### Lacunes structurelles en matière de logements locatifs en Ontario

La demande sur le plus grand marché locatif du Canada devrait augmenter de **418 000 ménages** au cours des 10 prochaines années...

... mais l'Ontario ne devrait probablement livrer que **211 000** nouveaux logements au cours de cette période.<sup>5</sup>



#### Pénurie de logements locatifs en Ontario

Plus de 200 000 unités manquantes.

**!** Les tendances actuelles en matière de construction locative sont en retard par rapport à la demande nouvelle et latente sur cet important marché locatif, ce qui soutient la croissance locative à long terme.

Ces écarts persistants ont historiquement soutenu la demande et la croissance du marché locatif et devraient continuer à le faire dans les années à venir, ce qui permettra de garantir des rendements et une croissance des investissements à long terme.

#### Source:

1 <https://www.pbo-dpb.ca/fr/publications/RP-2425-001-S--household-formation-housing-stock--formation-menages-stock-logements>

2 <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/innovation-et-leadership-dans-le-secteur/expertise-de-lindustrie/logements-abordables/-a-propos-du-logement-abordable/-a-propos-du-logement-abordable-au-canada>

3 <https://www.rbc.com/fr/economie/analyse-pour-le-canada/logement-au-canada/accessibilite-a-la-propriete/laccession-a-la-propriete-devient-plus-abordable-au-canada-mais-les-gains-samenuisent/>

4 <https://financialpost.com/news/canada-renters-hit-record-heights>

5 [https://trpo.org/client\\_assets/Ashley/Other/FILE\\_9168.pdf](https://trpo.org/client_assets/Ashley/Other/FILE_9168.pdf)

## DU NOUVEAU CHEZ EQUITON

La division de gestion immobilière interne d'Equiton, Equiton Living, soutient les événements communautaires destinés aux résidents de nos immeubles multifamiliaux. Ces événements favorisent le sentiment d'appartenance à une communauté et ont un impact positif sur la satisfaction et la fidélisation des résidents, ce qui contribue à maintenir des taux d'occupation élevés et à garantir les revenus locatifs. Des repas-partage de l'Action de grâce aux ateliers de fabrication de pâtes et de gnocchis, en passant par des présentations sur le vieillissement actif, ce type d'événements est caractéristique de l'approche de gestion active et conviviale d'Equiton Living.



Atelier de fabrication de pâtes et de gnocchis - Parkway Village, ON



La cuisine de Marie - Emerald Hill's, AB



Soirée nachos mexicaine - Park Square, AB



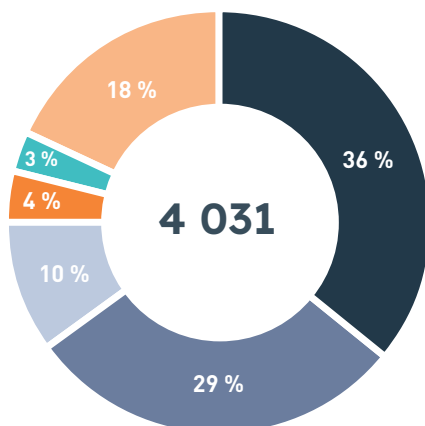
# COMPOSITION DU PORTEFEUILLE

En date du 31 janvier 2026



En date du 31 décembre 2025

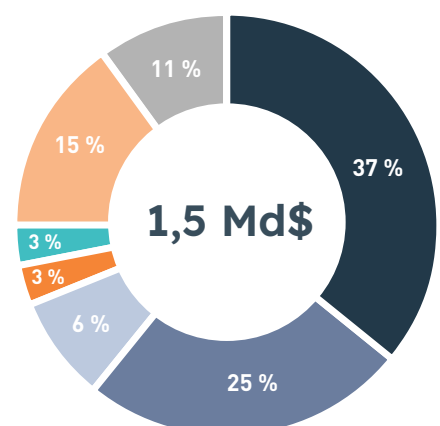
## Unités du portefeuille (suites)



- 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

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

## 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**

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.

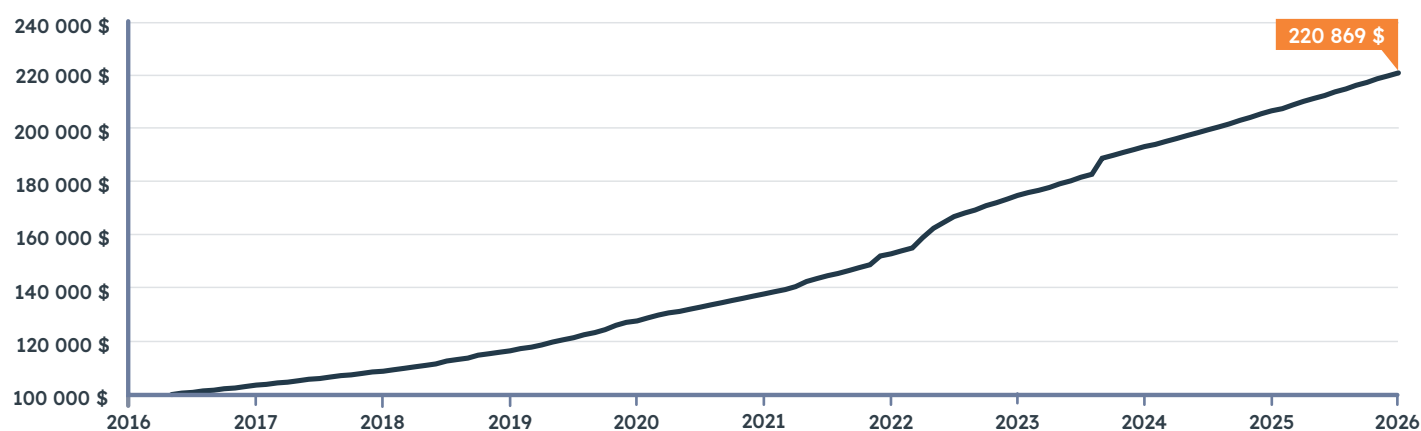
## STATISTIQUES DE FONDS

En date du 31 janvier 2026



### Investissement de 100 000 \$

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



§ Depuis la création : mai 2016

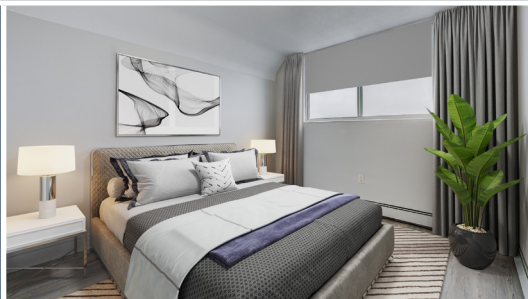


Rendement sur douze mois (%)			
	Catégorie A	Catégorie F	Catégorie I
Pas de RRD	5,77	6,74	6,98
RRD	6,07	7,11	7,38

Rendements mensuels : période de douze mois février 2025 - janvier 2026 (%)												
	fév. '25	mars '25	avril '25	mai '25	juin '25	juil. '25	août '25	sept. '25	oct. '25	nov. '25	déc. '25	jan. '26
<b>Catégorie A</b>												
Pas de RRD	0,44	0,65	0,55	0,57	0,55	0,57	0,57	0,55	0,57	0,55	0,49	0,49
RRD	0,45	0,66	0,56	0,58	0,56	0,58	0,58	0,56	0,58	0,56	0,50	0,50
<b>Catégorie F</b>												
Pas de RRD	0,52	0,73	0,63	0,65	0,63	0,65	0,65	0,63	0,65	0,63	0,57	0,57
RRD	0,53	0,74	0,64	0,66	0,64	0,66	0,66	0,64	0,66	0,64	0,58	0,58
<b>Catégorie I</b>												
Pas de RRD	0,54	0,75	0,65	0,67	0,65	0,67	0,67	0,65	0,67	0,65	0,59	0,59
RRD	0,55	0,77	0,66	0,68	0,66	0,68	0,68	0,66	0,68	0,66	0,60	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 <sup>a</sup>	5,22	6,86	9,77	7,83	11,02	13,99	10,81	6,95	6,88	0,50
Catégorie F – RRD	-	-	8,42 <sup>a</sup>	10,89	8,93	12,15	15,16	11,93	8,01	7,92	0,58
Catégorie I – Série 1 – RRD	-	-	-	12,20 <sup>a</sup>	9,20	12,44	15,45	12,21	8,27	8,18	0,60

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

<b>Suspension des rachats</b>	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.
<b>Avis de rachat</b>	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 90 jours avant la date de rachat à envisager comme date de rachat en question.
<b>Frais de rachat</b>	La fiducie n'a jamais facturé de frais de rachat. Le moindre de 2 % de la valeur marchande et 150 \$.
<b>Plafond de rachat</b>	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 <sup>‡, **</sup>	1,53 %			0,53 %	0,28 %
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 %				

† 1 décembre 2025 – 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 2,28 % pour la catégorie A, 1,28 % pour la catégorie F et 1,03 % 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](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)

\*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.