EQUITON[MD]
L'équité en actif réel

Fiducie de revenu résidentiel

Connaître à fond votre produit

NOVEMBRE 2026

FONDÉE EN 2015, EQUITON se concentre sur l'offre d'investissements immobiliers privés de haute qualité.

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.

Description du fonds

La Fiducie de revenu résidentiel Equiton (le « Fonds d'appartements ») comprend un portefeuille diversifié de propriétés multifamiliales et de stratégies d'investissement, y compris certains projets de développement, optimisées par une gestion active des actifs et des améliorations stratégiques du capital.

8-12%* Rendement annuel ciblé net

Conçu pour :

- Distributions mensuelles
- Augmentation de la valeur nette à mesure que l'hypothèque est remboursée
- Appréciation du capital

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

126 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.

* Les objectifs/scénarios illustratifs ne sont pas des garanties; les résultats réels peuvent différer. Veuillez consulter le mémorandum d'offre pour plus de détails et pour connaître les risques. Veuillez lire l'intégralité des clauses de non-responsabilité a equiton.com/fr/disclaimers

Composition du portefeuille

En date du 31 octobre 2026

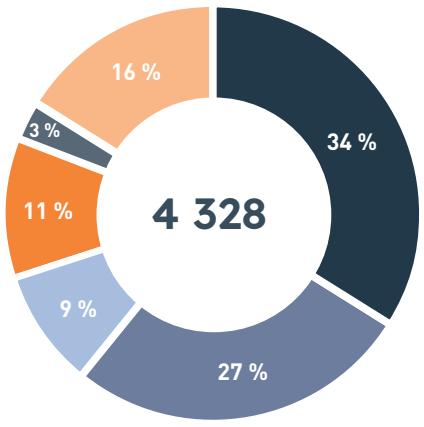


Le portefeuille

● Propriétés existantes ○ Développement

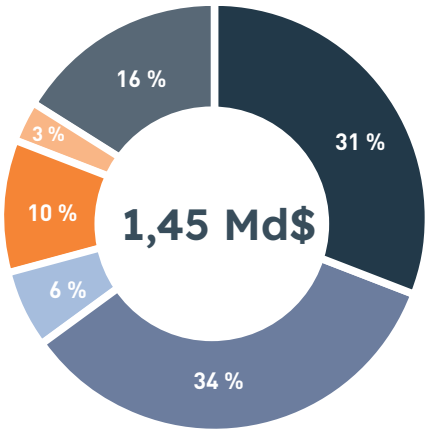
En date du 30 septembre 2026

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

La valeur du portefeuille^



^ À compter du T1 2026, Maison Riverain – Tour 1 est incluse dans la région du Sud-Est de l'Ontario.
^ La valeur du portefeuille ci-dessus exclut la valeur comptable des tours 2 et 3 de Maison Riverain, celles-ci étant des actifs en cours de développement.

Indicateurs clés de Performance du portefeuille

T2 2026*

Produits d'exploitation	**42,9 $M**
Revenu d'exploitation net	**23,8 $M**
Loyer mensuel moyen net	**1 726 $**
Occupation globale du portefeuille	**97,3 %**
Dette hypothécaire par rapport à la valeur comptable brute	**56,2 %**
Taux d'intérêt hypothécaire moyen pondéré	**3,69 %**
Durée moyenne restante pondérée des prêts hypothécaires (années)	**7,08**
Couverture du service de la dette (fois)	**1,26**
Couverture des intérêts (fois)	**1,76**
Écart de revenus par rapport au marché	**20,7 %**
Croissance des revenus opérationnels en glissement annuel	**17,1 %**
Croissance du revenu net d'exploitation en glissement annuel	**15,7 %**
Rendements nets sur le suivi de RRD de catégorie A (1 an)	**6,26 %**
Rendements nets sur le suivi de RRD de catégorie F (1 an)	**7,29 %**

* Reportez-vous au rapport du T2 2026 de la Fiducie de revenu résidentiel Equiton pour plus de détails.

Statistiques de fonds

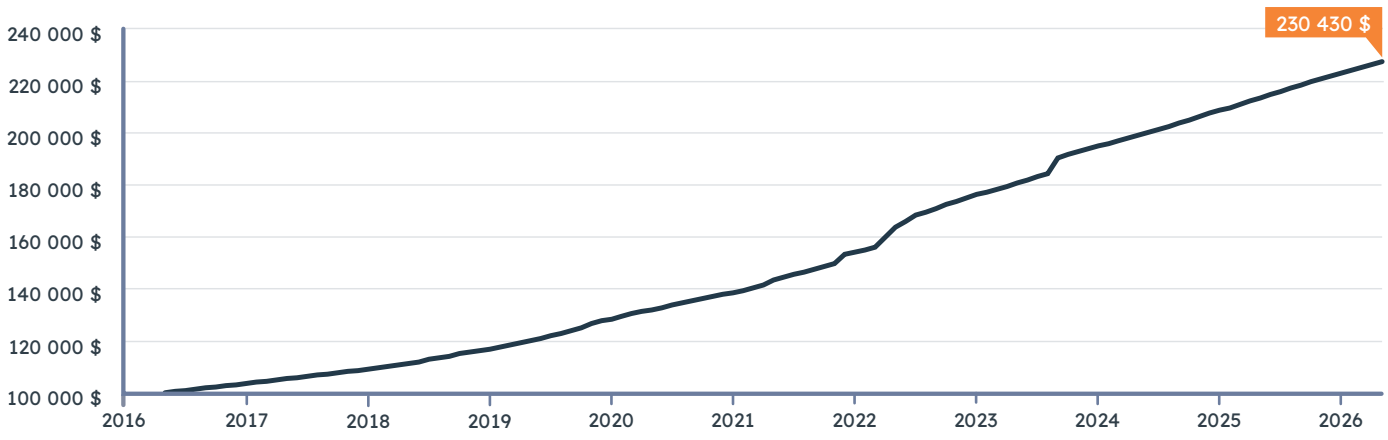
En date du 31 octobre 2026





Investissement de 100 000 $

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



§ Depuis la création : mai 2016

Statistiques de fonds

En date du 31 octobre 2026





Rendement sur douze mois (%)			
	Catégorie A	Catégorie F	Catégorie I
Pas de RRD	5,61	6,53	6,77
RRD	5,88	6,87	7,13

Rendements mensuels : période de douze mois nov 2025 - oct 2026 (%)												
	nov. ‘25	déc. ‘25	jan. ‘26	fev. ‘26	mar. ‘26	avr. ‘26	mai ‘26	juin ‘26	juil. ‘26	août ‘26	sept. ‘26	oct. ‘26
Catégorie A												
Pas de RRD	0,55	0,49	0,49	0,44	0,49	0,47	0,49	0,47	0,49	0,49	0,41	0,42
RRD	0,56	0,50	0,50	0,45	0,50	0,48	0,50	0,48	0,50	0,50	0,42	0,43
Catégorie F												
Pas de RRD	0,63	0,57	0,57	0,51	0,57	0,55	0,57	0,55	0,57	0,57	0,47	0,49
RRD	0,64	0,58	0,58	0,52	0,58	0,56	0,58	0,56	0,58	0,58	0,48	0,50
Catégorie I												
Pas de RRD	0,65	0,59	0,59	0,53	0,59	0,57	0,59	0,57	0,59	0,59	0,49	0,51
RRD	0,66	0,60	0,60	0,54	0,60	0,58	0,60	0,58	0,60	0,60	0,50	0,52

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	4,85
Catégorie F – RRD	-	-	8,42[a]	10,89	8,93	12,15	15,16	11,93	8,01	7,92	5,66
Catégorie I – Série 1 – RRD	-	-	-	12,20[a]	9,20	12,44	15,45	12,21	8,27	8,18	5,87

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)

EQUITON[MD]
L'équité en actif réel

Fiducie de revenu résidentiel





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.

Liquidité

Cadre de rachat	Conformément au Cadre de liquidité aligné sur les actifs (« Cadre »), les rachats seront traités mensuellement avec un préavis de 90 jours et gérés jusqu'à concurrence de 2,5 % de la valeur liquidative (VL)* par trimestre et de 10 % par année. Certaines périodes peuvent offrir une liquidité plus élevée, selon les conditions de marché et les besoins du Fonds.
Suspension des rachats	La Fiducie n'a jamais suspendu les rachats. Si le total des demandes de rachat dépasse le montant qui sera payé dans le cadre du Cadre au cours d'une période, la portion qui ne sera pas payée en espèces sera convertie en billets de rachat (billets à ordre).
Avis de rachat	La date de rachat mensuelle (la « date de rachat ») correspond au 15e jour de chaque mois. Si le 15e jour du mois n'est pas un jour ouvrable, la date de rachat de ce mois sera le jour ouvrable suivant. L'avis de rachat doit être reçu au plus tard 90 jours avant la date de rachat pour être pris en compte à cette date de rachat.

*La VL correspond à la moyenne de l'actif net attribuable aux porteurs de parts.

EQUITON[MD]
L'équité en actif réel

Fiducie de revenu résidentiel

Options de frais de vente et codes FundSERV				
	Catégorie de parts de fiducie			
	Catégorie A		Catégorie F	Catégorie I – Série 1
	OPTION 1 : Frais réduits†	OPTION 2 : Frais d'acquisition initiaux	À frais fixes	Institutionnel
Commission	Jusqu'à 7,0 % du prix de souscription	Négociée avec l'investisseur	S/O	S/O
Suivi	0,75 % par année	1,00 % par année	S/O	S/O
Calendrier de rachats	**Rachetées pendant :** Les 18 premiers mois – commission versée plus 2,0 % Les 18 mois suivants – commission versée plus 0,0 % Après 36 mois – 0,0 %	**Rachetées pendant :** Les 6 premiers mois - 3,0 % Après 6 mois : 0,0 %	**Rachetées pendant :** Les 6 premiers mois - 3,0 % Après 6 mois : 0,0 %	**Rachetées pendant :** Établi selon les négociations et l'entente entre un souscripteur et la fiducie.
Codes FundSERV	EQP 103	EQP 105	EQP 107	EQP 109
Codes Bloomberg	EQRIAFE		EQRIFNL	EQRIINL
RFG[Ξ],**	1,37 %		0,62 %	0,37 %
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 %			

[Ξ] juin 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 distribut ion 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 2,05 % pour la catégorie A, 1,30 % pour la catégorie F et 1,05 % 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

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.