

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

120 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 memorandum d'offre pour plus de détails et pour connaître les risques. Veuillez lire l'intégralité des clauses de non-responsabilité à equiton.com/fr/disclaimers



Réflexion

Et mises à jour du portefeuille

Intégration verticale : Une stratégie conçue pour générer des gains d'efficacité et de la valeur pour le Fonds d'appartements

L'intégration verticale se produit lorsqu'une entreprise acquiert la propriété stratégique des différentes étapes de sa chaîne de valeur opérationnelle. Dans le secteur immobilier, ce niveau de supervision peut favoriser un déploiement des capitaux plus discipliné, un contrôle des coûts plus rigoureux et une vision cohérente tout au long du cycle de vie d'un actif.

Plutôt que de s'appuyer sur des tiers, une plateforme multifamiliale intégrée verticalement internalise des capacités clés, grâce à des équipes dédiées chargées de :

- **La gestion des investissements** : Des acquisitions opportunes, une diligence raisonnable approfondie et le développement de structures financières et de capital appropriées
- **La gestion des actifs** : Exécution du plan d'affaires au niveau de la propriété, maintenance et création de valeur par le biais d'investissements en capital, étayées par des rapports réguliers de performance
- **La gestion du développement** : Sélection du site, analyse de marché et de faisabilité, développement du concept et de la conception, et expertise en matière de procédures d'approbation
- **La gestion de la construction** : Planification détaillée de la construction, supervision des approvisionnements, et contrôle du budget et des coûts
- **La gestion des propriétés** : Location, réparations et maintenance, et expérience des résidents, soutenus par un service client et une technologie rentable créatrice de valeur

Gérer ces équipes en interne peut aider les entreprises à conserver un contrôle accru sur l'ensemble du cycle de vie des actifs, à améliorer la coordination et à fluidifier le processus décisionnel en vue d'atteindre des objectifs communs. Cette approche intégrée peut parfois limiter les inefficacités et les retards supplémentaires susceptibles de survenir lors du recours à des tiers. Par exemple, une gestion immobilière interne et dédiée permet de répondre rapidement aux demandes et d'optimiser les opérations, réduisant ainsi les coûts, tout en offrant aux résidents une meilleure expérience et une satisfaction accrue. Ces avantages stratégiques sont donc conçus pour contribuer à soutenir la performance à long terme du Fonds.

L'intégration verticale dans l'immobilier peut également inclure une approche allant du développement à la gestion. Cette approche peut compléter les stratégies traditionnelles fondées sur l'acquisition en créant de la valeur à partir de zéro.

Le Fonds d'appartements (Fiducie de revenu résidentiel Equiton) d'Equiton réalise précisément cela avec son projet de développement à Ottawa, Maison Riverain, de la sélection ciblée du site et d'une exécution rigoureuse à la gestion à long terme de l'actif. Grâce à l'intégration verticale de la chaîne de valeur du projet, le Fonds d'appartements a livré la première de ses trois tours en menant chaque phase de développement et de construction avec efficacité, jusqu'à la mise en location et à la gestion immobilière. Une fois achevé, le projet ajoutera plus de 1 100 unités résidentielles, qui continueront d'être gérées par Equiton Living, l'équipe interne de gestion immobilière d'Equiton.

¹ « Vertical Integration: Understanding Its Impact on Business Efficiency », Investopedia. Consulté le 20 avril 2026.

DU NOUVEAU CHEZ EQUITON

Maison Riverain a été conçue comme un projet résidentiel multifamilial durable, reflétant un engagement envers la durabilité, l'excellence opérationnelle et une expérience résidentielle de haute qualité. Récemment désignée lauréate du prix CoStar Impact Award, Maison Riverain a été reconnue aux côtés de projets transformant des communautés en Amérique du Nord et au Royaume-Uni, les juges soulignant son « leadership exemplaire en matière de développement durable, son partenariat communautaire solide et son impact économique mesurable ».





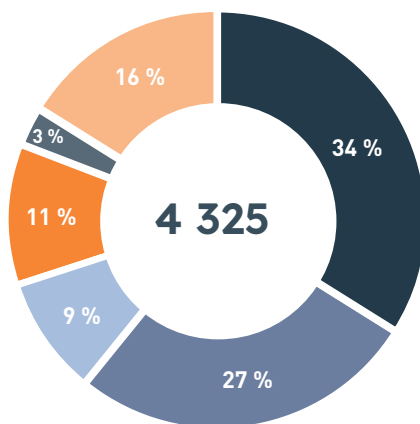
Composition du portefeuille

En date du 30 avril 2026



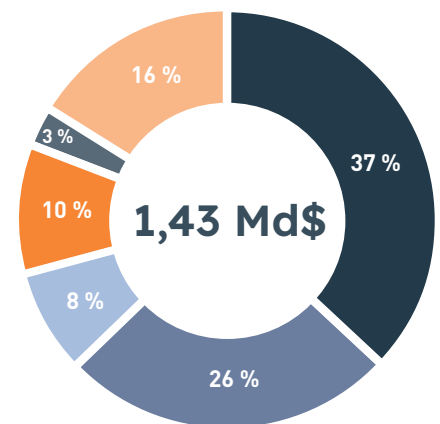
En date du 31 mars 2026

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**

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.

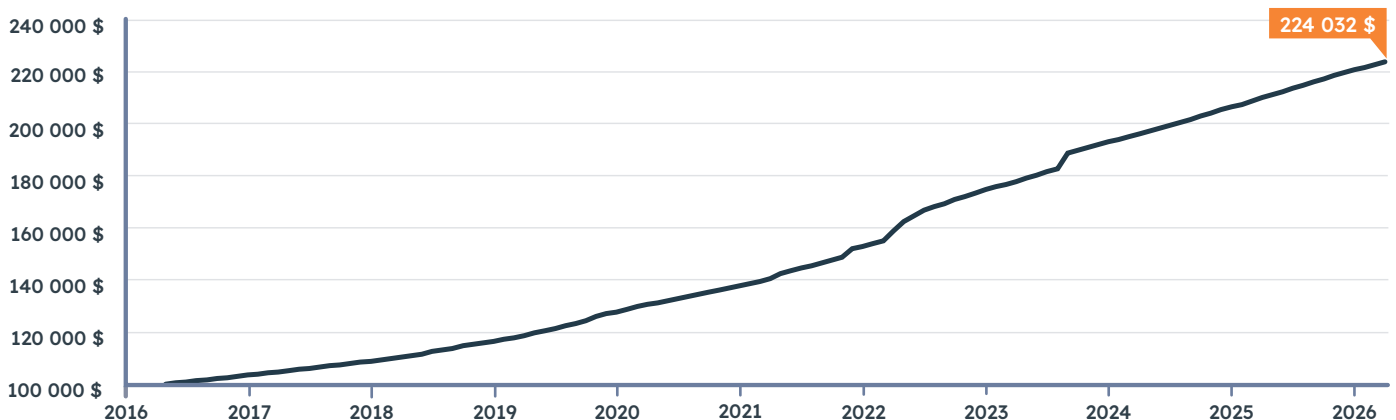
Statistiques de fonds

En date du 30 avril 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	6,72	6,96
RRD	6,05	7,09	7,35

Rendements mensuels : période de douze mois mai 2025 - avril 2026 (%)												
	mai '25	juin '25	juil. '25	août '25	sept. '25	oct. '25	nov. '25	déc. '25	jan. '26	fev. '26	mar. '26	avr. '26
Catégorie A												
Pas de RRD	0,57	0,55	0,57	0,57	0,55	0,57	0,55	0,49	0,49	0,44	0,49	0,47
RRD	0,58	0,56	0,58	0,58	0,56	0,58	0,56	0,50	0,50	0,45	0,50	0,48
Catégorie F												
Pas de RRD	0,65	0,63	0,65	0,65	0,63	0,65	0,63	0,57	0,57	0,51	0,57	0,55
RRD	0,66	0,64	0,66	0,66	0,64	0,66	0,64	0,58	0,58	0,52	0,58	0,56
Catégorie I												
Pas de RRD	0,67	0,65	0,67	0,67	0,65	0,67	0,65	0,59	0,59	0,53	0,59	0,57
RRD	0,68	0,66	0,68	0,68	0,66	0,68	0,66	0,60	0,60	0,54	0,60	0,58

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	1,94
Catégorie F – RRD	-	-	8,42 ^a	10,89	8,93	12,15	15,16	11,93	8,01	7,92	2,26
Catégorie I – Série 1 – RRD	-	-	-	12,20 ^a	9,20	12,44	15,45	12,21	8,27	8,18	2,34

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.

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 15 ^e jour de chaque mois. Si le 15 ^e 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.

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 %				

[‡] mars 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 2,27 % pour la catégorie A, 1,27 % pour la catégorie F et 1,02 % 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.

Veillez 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.