



EQUITON®

FIDUCIE DE REVENU RÉSIDENTIEL
CONNAÎTRE À FOND VOTRE PRODUIT
AVRIL 2025

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 16 300+ investisseurs et 240+ employés, Equiton a plus de 1,5 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
REBOURSANT 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

107 mois des rendements toujours positifs depuis la création du fonds (mai 2016)



UNE FAIBLE VOLATILITÉ

Volatilité plus faible et rendements relatifs plus élevés que la plupart des classes d'actifs traditionnelles*



AUCUNE CORRÉLATION

Aux classes d'actifs traditionnelles*



UN PRIME DE RÉINVESTISSEMENT

Réinvestissez les distributions et recevez un prime de 2 %



UNE COUVERTURE CONTRE L'INFLATION

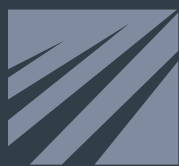
Les augmentations annuelles de loyer représentent une protection attrayante contre l'inflation



ÉQUIPE DE DIRECTION

A géré des milliards de dollars d'actifs et développé 100 millions de pieds carrés

* Des classes d'actifs traditionnelles = Obligations canadiennes², Actions canadiennes³, Actions américaines⁴, Actions mondiales⁵, Actions de marchés émergents⁶



RÉFLEXION ET MISES À JOUR DU PORTEFEUILLE

ESG 2025



CRÉER DE LA VALEUR AU-DELÀ DES ACQUISITIONS : Comment la gestion active stimule la croissance à long terme, la satisfaction des résidents et le rendement des investisseurs dans les FPI privées

Bien que les acquisitions immobilières soient le moyen le plus visible de développer le portefeuille d'une FPI privée, la création de valeur se produit également en coulisses. La gestion active permet aux sociétés d'investissement immobilier privées d'évaluer chaque propriété de leur portefeuille, découvrant des opportunités d'investissements stratégiques qui stimulent l'efficacité, réduisent les coûts et améliorent l'expérience des résidents, ce qui peut générer des rendements plus élevés et plus constants.

Avantages de la gestion immobilière interne

L'internalisation de la gestion immobilière permet aux FPI privées de bénéficier d'une surveillance stratégique plus soutenue, d'un contrôle plus rigoureux des coûts et d'une meilleure adéquation entre la gestion immobilière et les objectifs d'investissement à long terme. Les sociétés d'investissement immobilier privées qui adoptent cette approche cherchent à mettre en place des stratégies telles que l'emploi de

gestionnaires d'immeubles sur place, le recours à des experts internes en rénovation et en réparation des propriétés et la démonstration d'un engagement à découvrir en permanence de nouvelles économies de coûts. Cette approche améliore l'expérience de vie des résidents et contribue à améliorer les taux d'occupation et de recouvrement. Une gestion immobilière efficace se traduit souvent par une satisfaction accrue des résidents et une valeur à long terme pour les investisseurs.

Pour évaluer correctement la valeur et la durabilité à long terme, les investisseurs doivent regarder au-delà des seuls achats immobiliers et évaluer dans quelle mesure une FPI gère tous les aspects de son portefeuille.

*Cette approche améliore
l'expérience de vie des résidents
et contribue à améliorer les taux
d'occupation et de recouvrement.*

Chez Equiton, nous nous engageons à améliorer l'expérience de vie de nos résidents grâce à une gestion immobilière active, ce qui contribue à favoriser un sentiment de communauté dans nos propriétés. Par exemple, nous collaborons avec Apartment Life pour proposer des programmes sociaux saisonniers réguliers et thématiques, comme un brunch festif, dans nos propriétés d'Alberta, Park Square Apartments et Emerald Hills Landing. L'impact positif de cette collaboration bien accueillie a été reconnu lorsque les deux propriétés ont remporté un prix de satisfaction des résidents SatisFacts en 2024 — la deuxième année consécutive où elles ont reçu cet honneur — et ont amélioré les scores de satisfaction des résidents. Nous continuons d'explorer de nouvelles façons de faire en sorte que les communautés que nous servons se sentent comme chez elles.



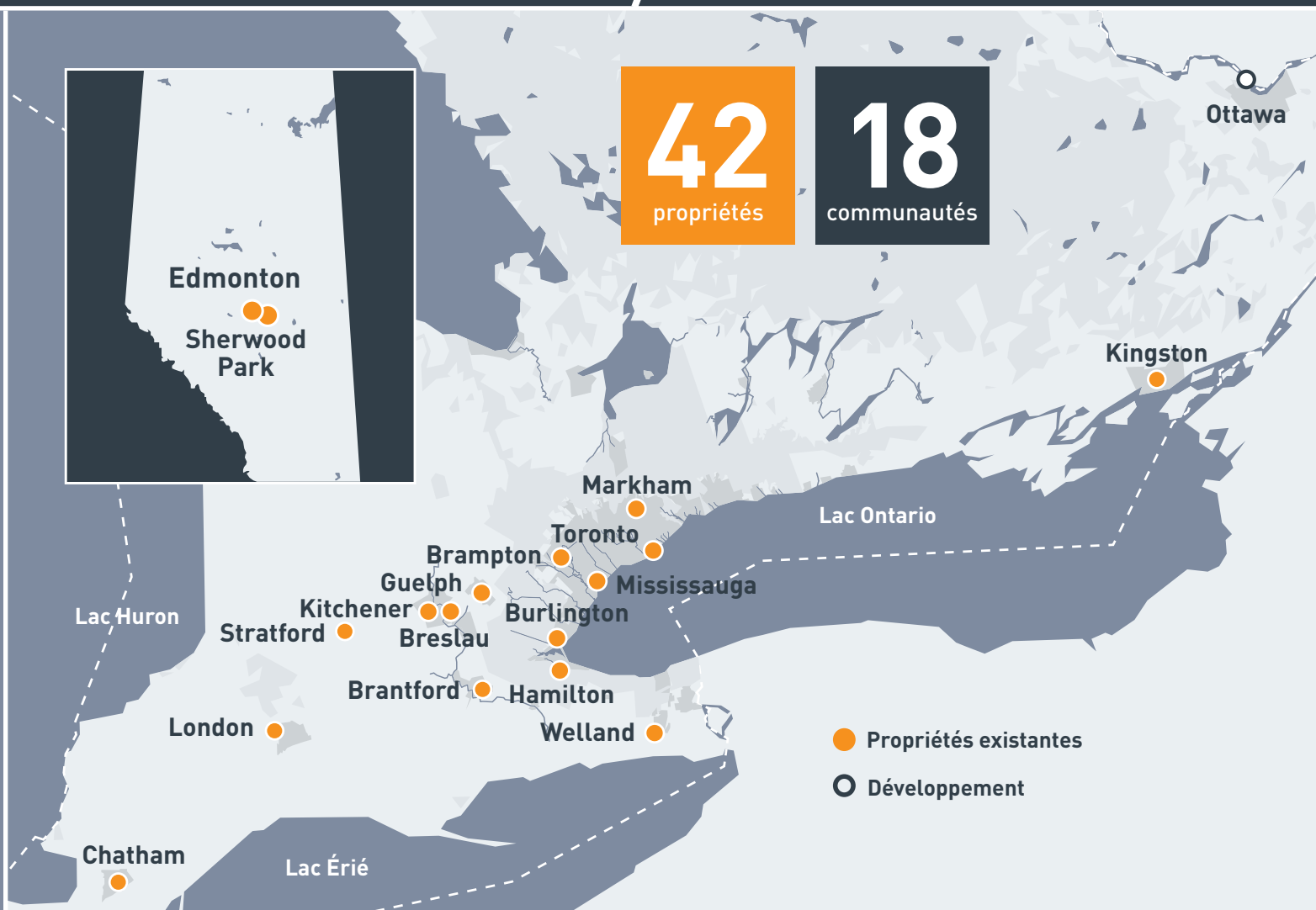
Emerald Hills, Pet Pawty



Park Square, Bagel Grab'n'Go

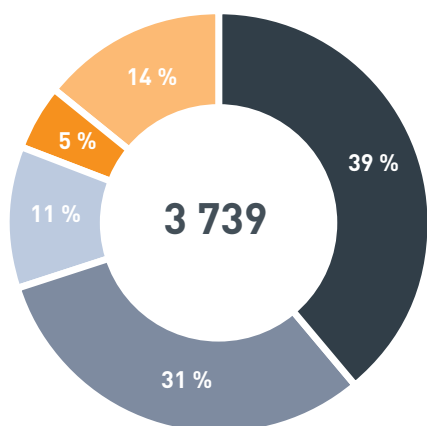
COMPOSITION DU PORTEFEUILLE

En date du 28 février 2025



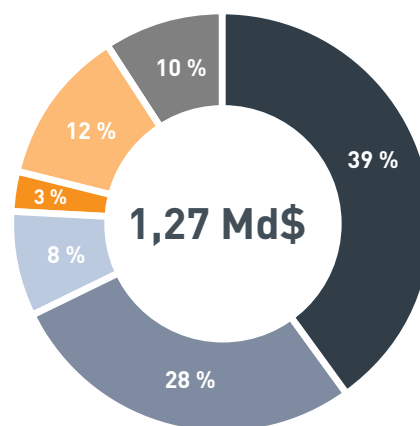
En date du 31 mars 2025

Unités du portefeuille (suites)

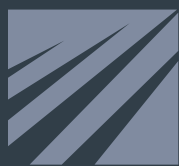


- Région du Grand Toronto et de Hamilton (RGTH)
- Ouest de l'Ontario
- Sud-Ouest de l'Ontario
- Sud-Est de l'Ontario
- Alberta
- Ottawa Riverain

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

T4 2024*

Produits d'exploitation	58 316 898 \$
Revenu d'exploitation net	33 027 289 \$
Loyers potentiels bruts mensuels moyens – trimestre	1 559 \$
Occupation globale du portefeuille	97,6 %
Dette hypothécaire par rapport à la valeur comptable brute	52,2 %
Taux d'intérêt hypothécaire moyen pondéré	3,41 %
Durée moyenne pondérée restante des prêts (ans)	7,76
Couverture du service de la dette (fois)	1,57

Couverture des intérêts (fois)	2,42
Écart de revenus par rapport au marché	30,9 %
Croissance des revenus opérationnels en glissement annuel	23,2 %
Croissance du revenu net d'exploitation en glissement annuel	22,8 %
Rendements nets sur le suivi de RRD de catégorie A (1 an)	6,95 %
Rendements nets sur le suivi de RRD de catégorie F (1 an)	8,01 %

* Reportez-vous au Rapport annuel 2024 du Fonds d'appartements pour plus de détails.

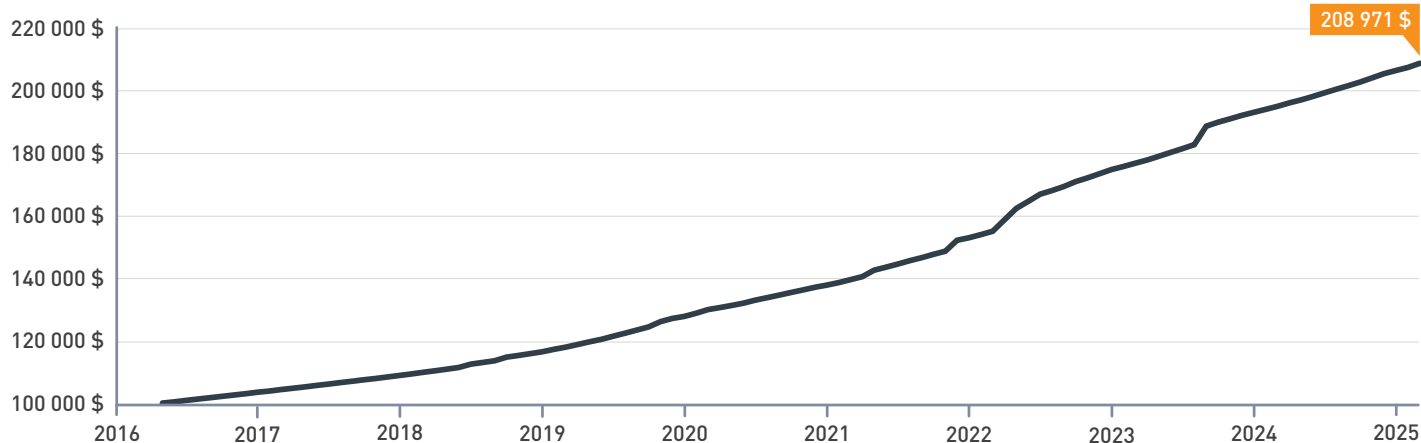
STATISTIQUES DE FONDS

En date du 31 mars 2025



Investissement de 100 000 \$

Dans des RRD de catégorie A depuis la création[§]



§ Depuis la création : mai 2016



Rendement sur douze mois (%)			
	Catégorie A	Catégorie F	Catégorie I
Pas de RRD	5,81	6,78	7,02
RRD	6,12	7,17	7,44

Rendements mensuels : période de douze avril 2024 - mars 2025 (%)												
	avril '24	mai '24	juin '24	juil. '24	août '24	sept. '24	oct. '24	nov. '24	déc. '24	jan. '25	fév. '25	mars. '25
Catégorie A												
Pas de RRD	0,56	0,49	0,56	0,57	0,57	0,56	0,57	0,64	0,65	0,49	0,44	0,65
RRD	0,57	0,50	0,57	0,58	0,58	0,57	0,58	0,65	0,66	0,50	0,45	0,66
Catégorie F												
Pas de RRD	0,64	0,57	0,64	0,65	0,65	0,64	0,65	0,71	0,73	0,57	0,52	0,73
RRD	0,65	0,59	0,65	0,67	0,67	0,65	0,67	0,73	0,74	0,58	0,53	0,74
Catégorie I												
Pas de RRD	0,66	0,60	0,66	0,68	0,67	0,66	0,67	0,73	0,75	0,59	0,54	0,75
RRD	0,67	0,61	0,67	0,69	0,69	0,67	0,69	0,75	0,76	0,60	0,55	0,77

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	1,62
Catégorie F – RRD	-	-	8,42 ^a	10,89	8,93	12,15	15,16	11,93	8,01	1,87
Catégorie I – Série 1 – RRD	-	-	-	12,20 ^a	9,20	12,44	15,45	12,21	8,27	1,93

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)

Corrélation entre les catégories d'actifs (1988-2024)					
	Obligations canadiennes ²	Actions canadiennes ³	Actions américaines ⁴	Actions mondiales ⁵	Actions de marchés émergents ⁶
Logements canadiens privés¹	0,01	0,03	0,13	0,02	-0,11

SOURCES

1) Logements canadiens privés = Indice de fonds trimestriel de propriété du Canada MSCI/REALPAC – Résidentiel/Portail d'analyse MSCI de l'immobilier – Consulté le 30 janvier 2025

2) Obligations canadiennes = Indice Citi Canadian GBI/www.blackrock.com/ca – Consulté le 30 janvier 2025

3) Actions canadiennes = Indice composé de rendement global S&P/TSX / Bloomberg – Consulté le 30 janvier 2025

4) Actions américaines = Indice MSCI États-Unis/Bloomberg – Consulté le 30 janvier 2025

5) Actions mondiales = Indice MSCI Monde/MSCI Inc., www.msci.com/end-of-day-data-search – Consulté le 30 janvier 2025

6) Actions de marchés émergents = Indice des marchés émergents MSCI/MSCI Inc., www.msci.com/end-of-day-data-search – Consulté le 30 janvier 2025



EQUITON®

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.

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 30 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.



EQUITON®

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 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^{*,**}	1,59 %			0,59 %	0,34 %
Politique de rachat	Mensuel : 15 ^e jour de chaque mois, 30 jours de préavis, avec des restrictions.				
RRD	Réinvestissez les distributions et recevez un prime de 2 %				

† février 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 initiaux 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 2,36 % pour la catégorie A, 1,36 % pour la catégorie F et 1,11 % 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.