



EQUITON®

FIDUCIE DE REVENU RÉSIDENTIEL
CONNAÎTRE À FOND VOTRE PRODUIT
FÉVRIER 2023

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 plus de 8 390 investisseurs et 140 employés, Equiton approche du 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

Rendement annuel actuel des distributions de 6 % à 7,25 % selon la série de fonds*



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

81 mois de rendements positifs constants et croissants depuis la création du fonds (mai 2016)



UNE FAIBLE VOLATILITÉ

Les logements canadiens privés présentent la volatilité la plus faible et les rendements relatifs les plus élevés



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

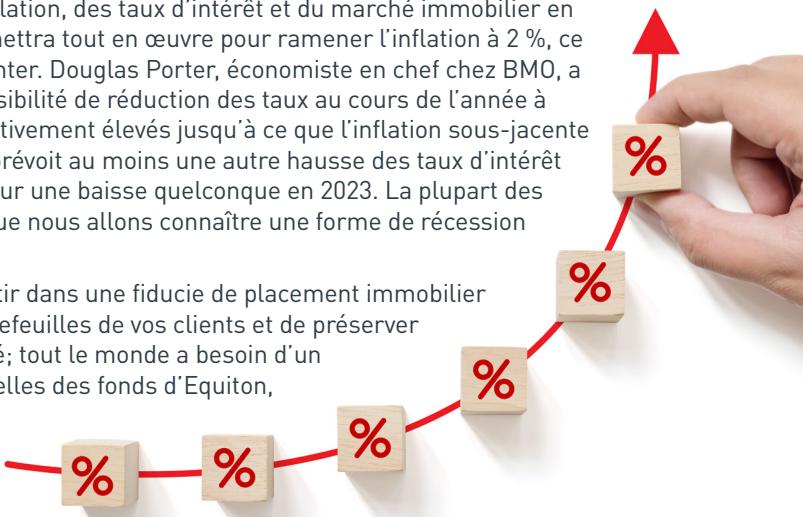
RÉFLEXIONS ET MISES À JOUR DU PORTEFEUILLE

RÉFLEXIONS : IMPACT DE L'INFLATION

Des taux d'inflation inégalés depuis près de quatre décennies ont fait de 2022 une année marquée par l'incertitude économique. En vue de maîtriser l'inflation, la Banque du Canada (BdC) a rapidement augmenté le taux d'escompte à sept reprises, de 0,25 % en mars 2022 à 4,25 % en décembre 2022. Les effets de la hausse des taux d'intérêt ont été ressentis par l'économie canadienne, avec une inflation de 8,1 % en juin, qui a été réduite à 6,3 % en décembre.

Comme le rapporte l'article du [Financial Post](#), *Posthaste: What to expect from inflation, interest rates and the housing market in 2023* [Posthaste : Ce à quoi on peut s'attendre de l'inflation, des taux d'intérêt et du marché immobilier en 2023], Tiff Macklem, le gouverneur de la BdC, a déclaré qu'il mettra tout en œuvre pour ramener l'inflation à 2 %, ce qui signifie que les taux d'intérêt devraient continuer à augmenter. Douglas Porter, économiste en chef chez BMO, a déclaré : « Nous sommes convaincus qu'il n'y aura pas de possibilité de réduction des taux au cours de l'année à venir et que les banques centrales maintiendront ces taux relativement élevés jusqu'à ce que l'inflation sous-jacente soit effectivement maîtrisée, ce qui prendra du temps. » BMO prévoit au moins une autre hausse des taux d'intérêt cette année et les consommateurs ne devraient pas compter sur une baisse quelconque en 2023. La plupart des [prévisions du secteur privé](#) canadien supposent maintenant que nous allons connaître une forme de récession au début de cette année.

Face à la hausse des taux d'intérêt et à l'inflation élevée, investir dans une fiducie de placement immobilier (FPI) privée est un moyen de protéger potentiellement les portefeuilles de vos clients et de préserver leur avenir financier. L'immobilier résidentiel est une nécessité; tout le monde a besoin d'un endroit où vivre. Les propriétés multi-résidentielles, comme celles des fonds d'Equiton, génèrent des revenus mensuels réguliers. C'est pourquoi le [Fonds d'appartements](#) d'Equiton a récemment célébré 81 mois de rendements positifs constants et peut représenter une source de revenus pouvant devancer l'inflation.



ÉTUDE DE CAS : CRÉATION DE VALEUR EN ACTION

THAMESVIEW APARTMENTS, 87 MARY STREET, CHATHAM, ONTARIO



Construite dans les années 1960, Equiton a acheté cette propriété en 2018 et rénove les unités au moment du roulement afin de créer de la valeur et une meilleure expérience pour nos résidents.

OPPORTUNITÉ :

- La suite comportait des finitions et des appareils d'origine dépassées
- Le loyer était de 710 \$

IMPACT :

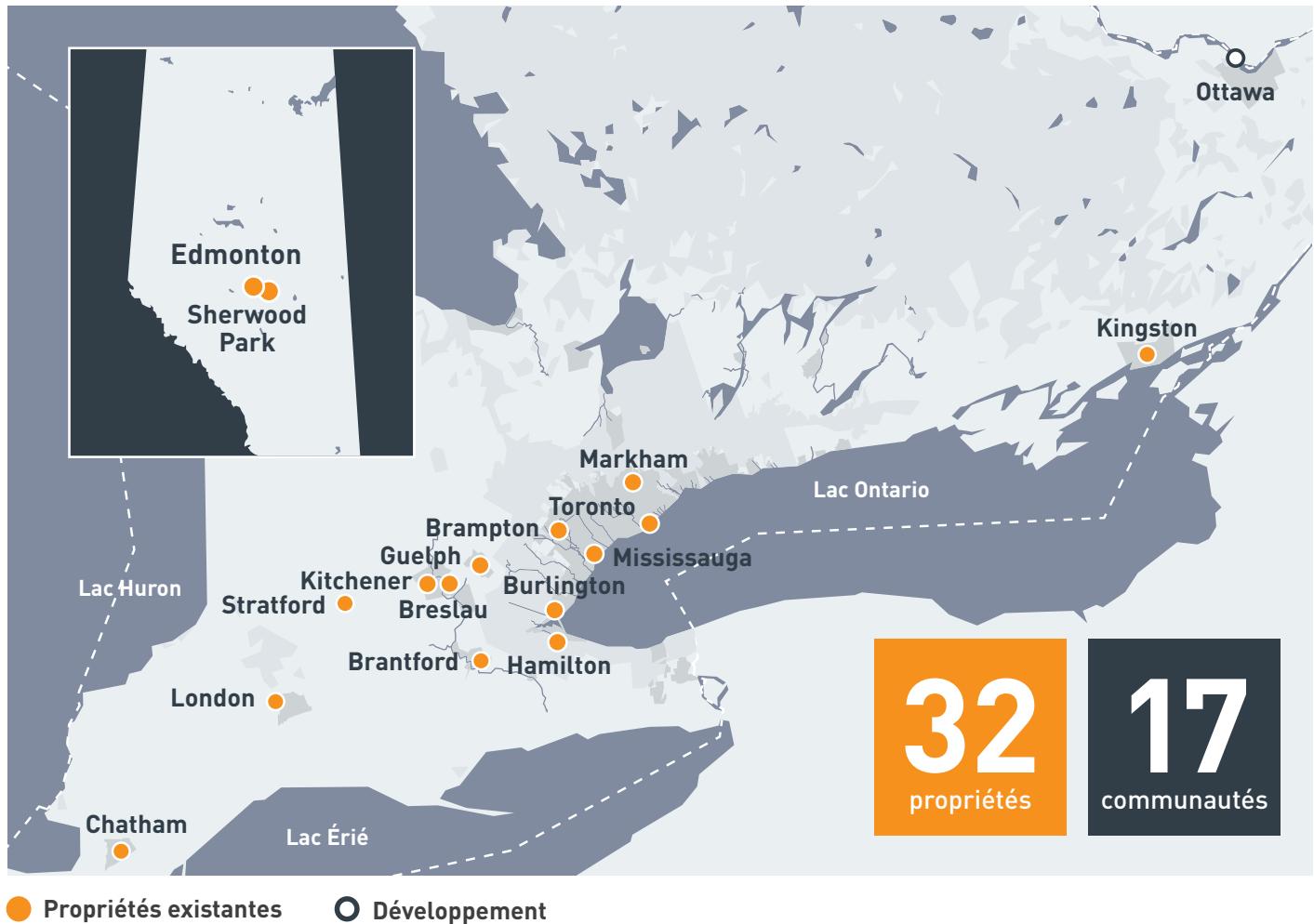
- Des appareils électroménagers en acier inoxydable à faible consommation d'énergie ont été installés

- Un nouveau plan d'étage expansif a été créé pour favoriser la circulation
- Les revêtements de sol ont tous été remplacés
- Nouveau loyer demandé de 1 399 \$, une augmentation de 97 %
- La rénovation a ajouté à la propriété une valeur estimée à 206 496 \$*

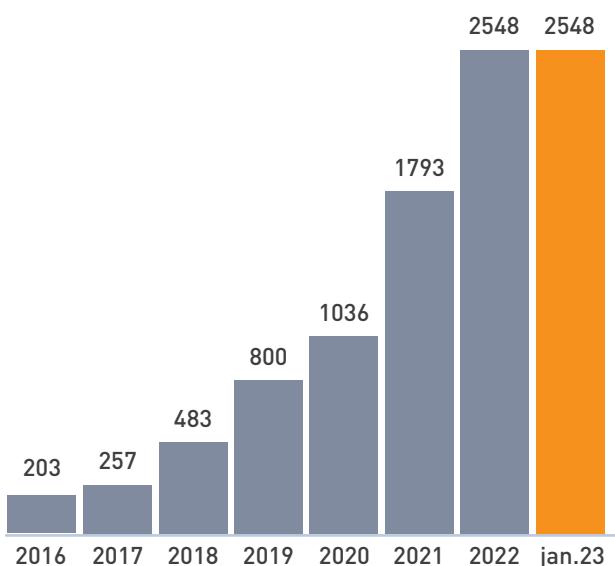
*un taux de capitalisation supposé de 4 %

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE

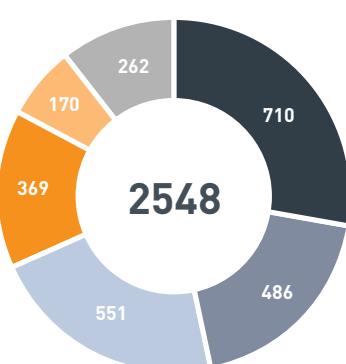
EN DATE DU 31 JANVIER 2023



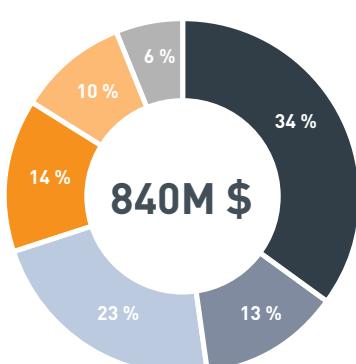
Parts du portefeuille



Unités du portefeuille (suites)



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

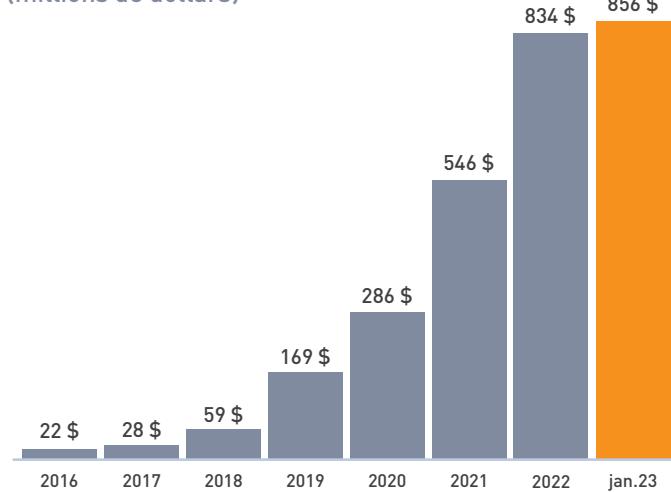
T3 2022

Produits d'exploitation	24 419 317 \$	Couverture du service de la dette (fois) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1,48
Revenu d'exploitation net	14 264 255 \$	Couverture des intérêts (fois) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	2,42
Loyers mensuels nets moyens	1 426 \$	Écart de revenus par rapport au marché	27,74 %
Occupation globale du portefeuille ⁽ⁱⁱ⁾	98,33 %	Croissance des revenus opérationnels – T3 2022 par rapport à T3 2021	56,16 %
Dette hypothécaire par rapport à la valeur comptable brute	46,58 %	Croissance du revenu net d'exploitation au T3 2022 par rapport au T3 2021	59,02 %
Taux d'intérêt hypothécaire moyen pondéré ⁽ⁱⁱ⁾	2,88 %	Rendements nets sur le suivi de RRD de catégorie A (1 an)	15,54 %
Terme moyen restant à courir sur les prêts (ans) ⁽ⁱⁱ⁾	6,51		

(i) Unités louées en date du 30 septembre 2022. (ii) Les mesures ne sont pas définies par les IFRS, n'ont pas de signification standard et peuvent ne pas être comparables à d'autres industries ou entreprises. (iii) Basée sur 12 mois continus.

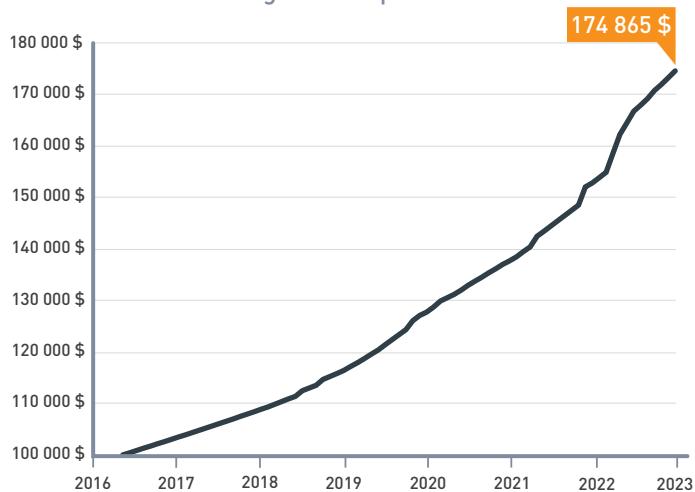
STATISTIQUES DE FONDS EN DATE DU 31 JANVIER 2023

Actifs sous gestion
(millions de dollars) *

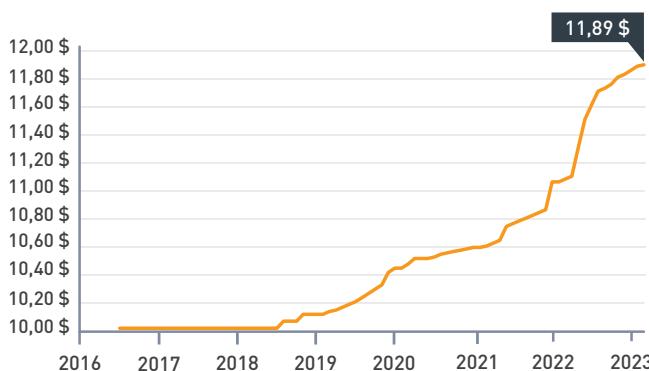


* Les actifs sous gestion comprennent les espèces et la valeur de la propriété.

Investissement de 100 000 \$
Dans des RRD de catégorie A depuis la création



Croissance du prix unitaire

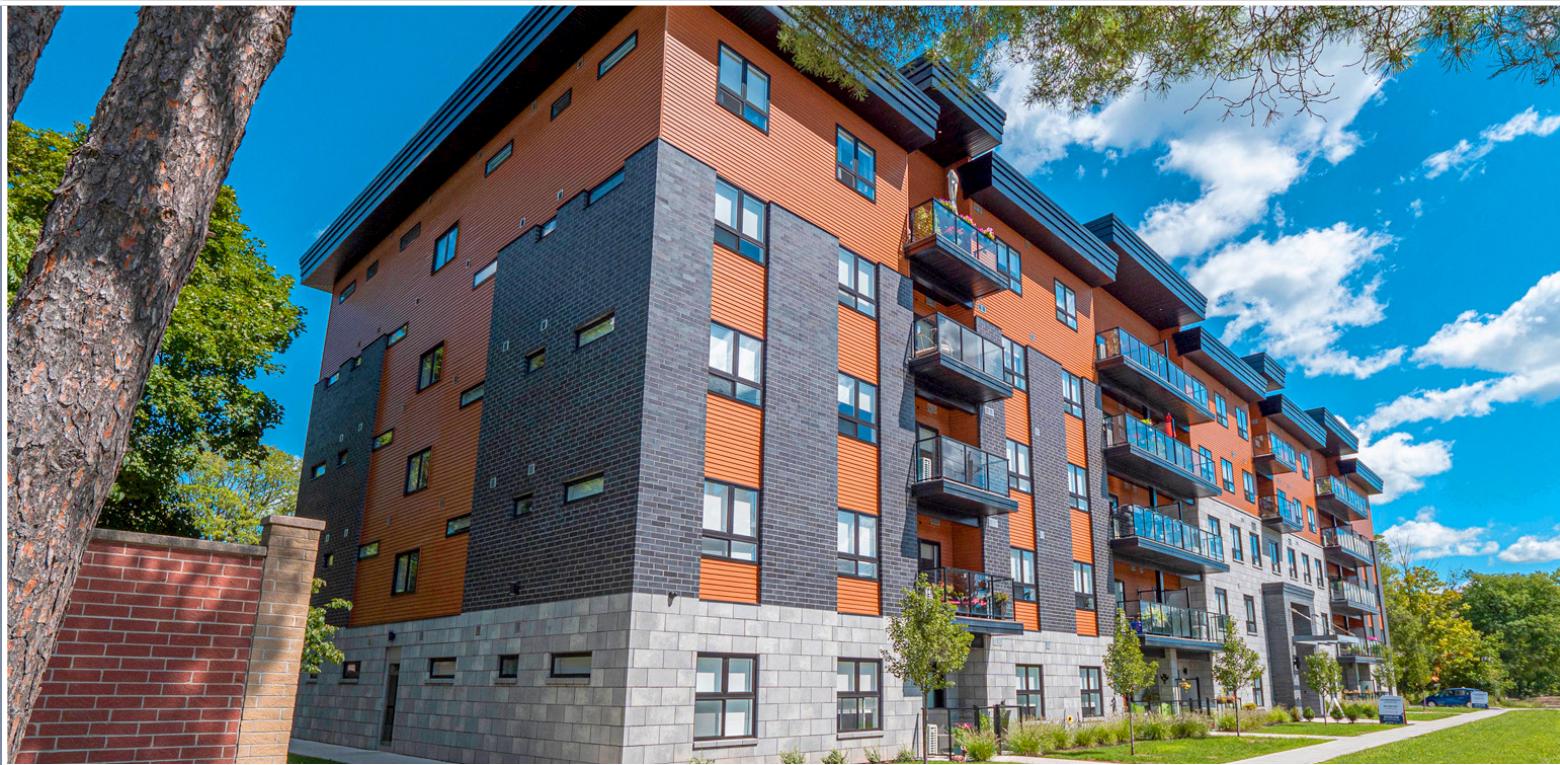


Croissance de la distribution
(RRD de catégorie A)



STATISTIQUES DE FONDS

EN DATE DU 31 JANVIER 2023



Rendement distribution annuel ciblé

	Catégorie A	Catégorie F	Catégorie I
Pas de RRD	6,00 %	7,00 %	7,25 %
RRD	6,30 %	7,38 %	7,65 %

Rendement sur douze mois

	Catégorie A	Catégorie F	Catégorie I
Pas de RRD	6,30 %	7,34 %	7,61 %
RRD	6,77 %	7,94 %	8,23 %

On suppose une période de 12 mois, aucun rachat, basé sur le taux de distribution actuel, et qu'il n'y a pas d'augmentation du prix des parts, et un prime de RRD de 2 %.

Rendements mensuels : période de 12 mois févr. 2022 – févr. 2023 (%)

	févr. '22	mars '22	avril '22	mai '22	juin '22	juil. '22	août '22	sept. '22	oct. '22	nov. '22	déc. '22	jan. '23
Catégorie A												
Pas de RRD	0,64	0,69	2,40	2,29	1,37	1,38	0,68	0,75	0,94	0,66	0,76	0,76
RRD	0,65	0,70	2,41	2,30	1,38	1,39	0,69	0,76	0,95	0,67	0,78	0,77
Catégorie F												
Pas de RRD	0,72	0,78	2,48	2,37	1,45	1,46	0,77	0,83	1,02	0,75	0,85	0,85
RRD	0,73	0,79	2,49	2,39	1,46	1,47	0,78	0,84	1,03	0,76	0,86	0,86
Catégorie I												
Pas de RRD	0,74	0,80	2,50	2,40	1,47	1,48	0,79	0,85	1,04	0,77	0,87	0,87
RRD	0,75	0,81	2,51	2,41	1,48	1,50	0,80	0,87	1,06	0,78	0,88	0,88

STATISTIQUES DE FONDS

EN DATE DU 31 JANVIER 2023



Rendements annuels nets (%)								
Séries de fonds	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Cumul annuel de 2023
Catégorie A – Espèces	5,06 ^a	5,00	6,56	9,34	7,49	10,54	13,50	0,76
Catégorie A – RRD	5,24 ^a	5,22	6,86	9,77	7,83	11,02	13,99	0,77
Catégorie F – Espèces	-	-	8,09 ^a	10,36	8,50	11,56	14,54	0,85
Catégorie F – RRD	-	-	8,42 ^a	10,89	8,93	12,15	15,16	0,86
Catégorie I – Série 1 – Espèces	-	-	-	11,75 ^a	8,75	11,81	14,80	0,87
Catégorie I – Série 1 – RRD	-	-	-	12,20 ^a	9,20	12,44	15,45	0,88

a) Année civile partielle - rendements annualisés: catégorie A de mai 2016 à décembre 2016, catégorie F de mars 2018 à décembre 2018, catégorie I-S1 d'avril 2019 à décembre 2019

Rendements nets sur le suivi (%)								
Séries de fonds	1 Mo	3 Mo	6 Mo	1 An	2 An	3 An	5 An	DC [‡]
Catégorie A – Espèces	0,76	2,20	4,59	13,81	11,80	9,93	8,50	7,17
Catégorie A – RRD	0,77	2,24	4,71	14,28	12,64	11,01	9,94	8,74
Catégorie F – Espèces	0,85	2,45	5,10	14,86	12,74	10,79	-	9,44
Catégorie F – RRD	0,86	2,50	5,25	15,45	13,79	12,14	-	11,22
Catégorie I – Série 1 – Espèces	0,87	2,51	5,23	15,12	12,97	11,01	-	10,64
Catégorie I – Série 1 – RRD	0,88	2,57	5,38	15,74	14,08	12,43	-	12,28

‡ Depuis la création (mai 2016 pour la catégorie A, mars 2018 pour la catégorie F, avril 2019 pour la catégorie I - série 1)

Corrélation entre les catégories d'actifs (1988-2022)					
	Obligations canadiennes ²	Actions canadiennes ³	Actions américaines ⁴	Actions mondiales ⁵	Actions de marchés émergents ⁶
Logements canadiens privés¹	0,02	0,04	0,20	0,10	-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 2023

2) Obligations canadiennes = Indice Citi Canadian GBI/www.blackrock.com/ca – Consulté le 30 janvier 2023

3) Actions canadiennes = Indice composé de rendement global S&P/TSX / Bloomberg – Consulté le 30 janvier 2023

4) Actions américaines = Indice MSCI États-Unis/Bloomberg – Consulté le 30 janvier 2023

5) Actions mondiales = Indice MSCI Monde/MSCI Inc., www.msci.com/end-of-day-data-search – Consulté le 30 janvier 2023

6) Actions de marchés émergents = Indice des marchés émergents MSCI/MSCI Inc., www.msci.com/end-of-day-data-search – Consulté le 30 janvier 2023



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 initiales sont payées à la fin de chaque mois. (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‡,**	1,73 %			0,73 %	0,48 %
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 %				

† décembre 2022 – 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 2,91 % pour la catégorie A, 1,91 % pour la catégorie F et 1,66 % 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.