EQUITON[MD] | FONDS DE REVENU ET DÉVELOPPEMENT

En date du 1er février 2023

La Fiducie de revenu et développement immobilier Equiton (le « Fonds ») est une fiducie de placements immobiliers (FPI) qui permet d'accéder à un portefeuille diversifié d'actifs immobiliers de qualité institutionnelle, notamment des projets générateurs de revenus (commerciaux/industriels/prêts) ainsi que des projets de développement.

DÉTAILS DU FONDS

Type de placement : Société en commandite ou fiducie de fonds commun

Prix des unités : 10,00 $

Placement initial minimal : 5 000 $

Achats : Achats quotidiens/clôtures hebdomadaires

Rachats : Mensuels (avec restrictions)*

Rendement annuel net ciblé : 12 % à 16 % (sur une période de 10 ans)

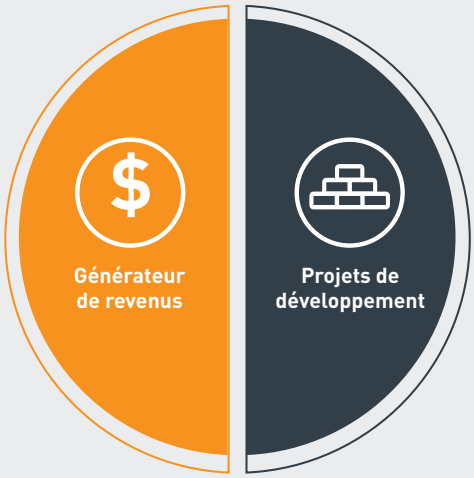
* Pour en savoir plus, consultez la Notice d'offre.

Données des distributions annuelles	
Catégorie de parts	Montant versé
Catégorie A	0,600000 $
Catégorie F	0,700000 $

STRATÉGIE DU FONDS

Permettre aux investisseurs de bénéficier d'un portefeuille d'actifs diversifiés dans les principales catégories de placement immobilier :

- Gérer activement un portefeuille diversifié d'actifs immobiliers générateurs de revenus (propriétés et prêts) et de projets de développement
- Gérer les risques dans diverses catégories d'actifs immobiliers
- Déployer du capital et repositionner les actifs pour améliorer la valeur



CATÉGORIES D'INVESTISSEMENT

Générateur de revenus

Propriétés

Commercial/Industriel/ Utilisation mixte

Financement et prêts

Prêts hypothécaires/Prêts pour terrains/Prêts à la construction

Projets de développement

Lotissements résidentiels/Immeubles de moyenne et de grande hauteur/Commercial

PRINCIPAUX AVANTAGES DU FONDS

Revenu mensuel – Rendement annuel actuel des distributions de 6 à 7 % en fonction de la série de fonds**

Régimes enregistrés admissibles : REER, CELI, REEE, CRIF, FERR

Plus-value en capital grâce à une augmentation de la valeur des propriétés

Diversifier les risques dans diverses catégories d'actifs immobiliers

Distributions spéciales provenant de projets de développement

Réinvestissez les distributions et recevez un prime de 2 %

** Le Fonds de revenu et développement Equiton vous permet d'obtenir 6 à 7 % de votre rendement annuel sous forme de distributions mensuelles. Pour donner une perspective, chaque tranche de 100 000 dollars investis dans la catégorie A générerait une distribution de 500 dollars par mois, tandis que chaque tranche de 250 000 dollars investis dans la catégorie F générerait une distribution de 1 458 dollars par mois.

LE PORTEFEUILLE

Générateur de revenus

Propriété commerciale :
1960 - 1980 Hyde Park Road, London (Ontario)
Centre commercial à locataires multiples dont les principaux sont Wendy's et CIBC.
Date d'achat : 10 décembre 2021
Prix d'achat : 11,17 M$
Taux d'occupation : 100 % loué à l'achat
Taille de la propriété : 19 565 pieds carrés d'espace commercial sur 2,63 acres
Loyer net moyen : Environ 30 $ le pi²
Durée moyenne restante des baux : Environ 6,26 ans

Prêt hypothécaire :

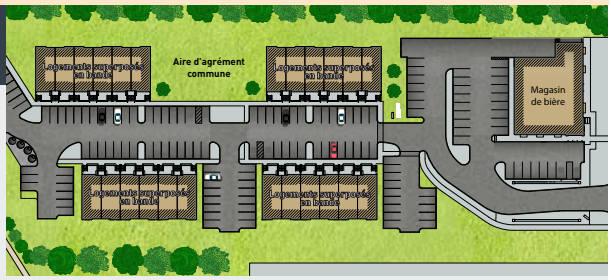
Montant du prêt : **582 000 $**	Taux d'intérêt : **10,5 %**	Date d'échéance : **février 2023**
Montant du prêt : **2,35 M$**	Taux d'intérêt : Taux préférentiel de la Banque Royale **+ 2,80 % (taux plancher : 7,50 %)**	Date d'échéance : **mars 2023**

Développement

710, rue Woolwich, Guelph (Ontario)
Un complexe à usage mixte en plusieurs phases comprenant un magasin de bière nouveau format et des maisons en rangée modernes et haut de gamme.

Phase 1 : Commerce de détail – en cours de construction
- Relocalisation pour créer de l'espace sur le site en vue d'un développement
- Format plus récent/plus rentable
- L'ancien magasin est utilisé pendant la construction du nouveau magasin (aucune perte de revenus)
- Immobilier commercial essentiel

Phase 2 : Maisons en rangée – Planification et approbations
- Construire 96 maisons en rangée pour la vente
- Des immeubles résidentiels très nécessaires
- Excellent emplacement

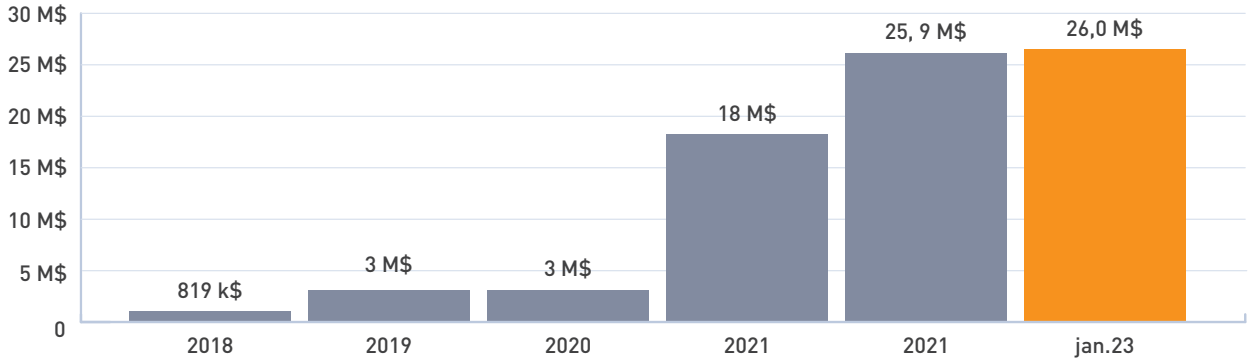


Les concepts/images sont proposés ou à des fins d'illustration. Sous réserve de modifications.

DÉTAILS DU FONDS

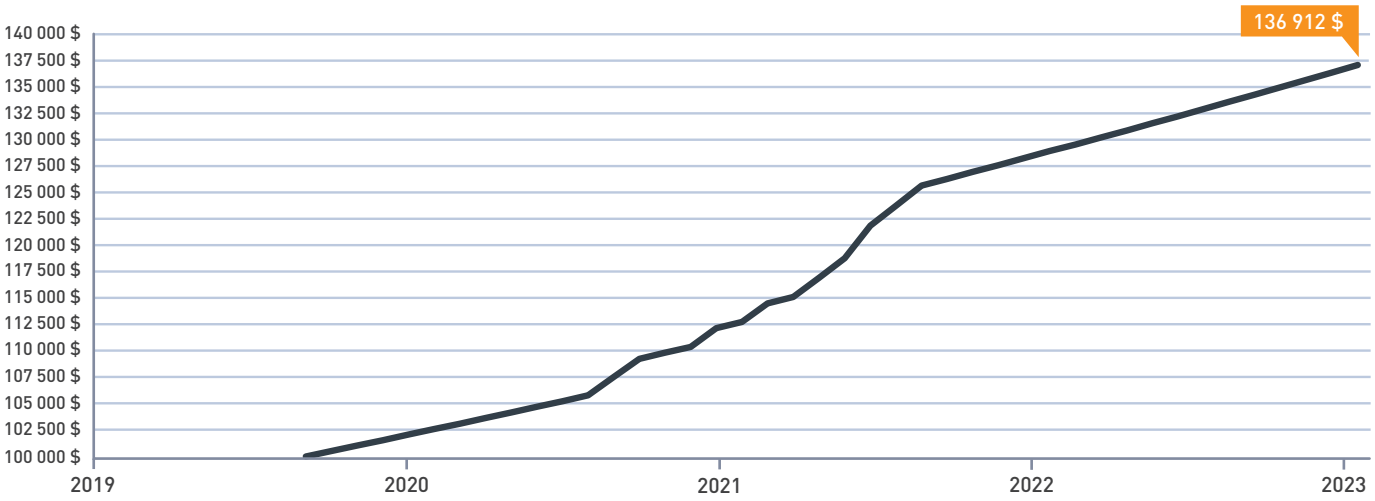
En date du 31 janvier 2023

Actifs sous gestion (millions de dollars)



Portant sur les actifs sous gestion sont préliminaires et peuvent être modifiées en fonction des déclarations vérifiées.

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



§ Date de prise d'effet : mai 2018

Rendements annuels nets (%)					
Série du fonds	2019	2020	2021	2022	Cumul annuel de 2023
Catégorie A – Espèces	6,14[a]	9,39	13,81	6,00	0,51
Catégorie A – RRD	6,31[a]	9,84	14,30	6,30	0,52
Catégorie F – Espèces	-	13,18[b]	14,86	7,00	0,59
Catégorie F – RRD	-	13,61[b]	15,46	7,38	0,61

a) Pas une année civile complète – rendements annualisés de sept. 2019 à déc. 2019
b) Pas une année civile complète – rendements annualisés de juin 2020 à déc. 2020

Rendements nets sur le suivi (%)							
Série du fonds	1 mois	3 mois	6 mois	1 an	2 ans	3 ans	DC‡
Catégorie A – Espèces	0,51	1,51	3,02	6,00	9,68	9,25	8,68
Catégorie A – RRD	0,52	1,55	3,13	6,30	10,23	10,10	9,63
Catégorie F – Espèces	0,59	1,76	3,53	7,00	10,65	-	10,75
Catégorie F – RRD	0,61	1,81	3,66	7,38	11,35	-	11,72

‡ Depuis le lancement du RRD de la catégorie A en septembre 2019 et pour le lancement du RRD de la catégorie F en juin 2020

Options de frais de vente

	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 – 8 % du prix de la souscription	À l'avance – 4 % 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 :** 1re année – 9,00 % 2e année – 8,50 % 3e année – 7,00 % 4e année – 6,00 % 5e année – 5,00 % Après la 5e année – 0,00 %	**Rachetées pendant :** Les 18 premiers mois – 5,00 % Les 18 mois suivants – 4,00 % Après 36 mois – 0,00 %	**Rachetées pendant :** Les 6 premiers mois, frais de rachat anticipé – 4,00 %	**Rachetées pendant :** Les 6 premiers mois, frais de rachat anticipé – 4,00 %	**Rachetées pendant :** Les 6 premiers mois, frais de rachat anticipé – 4,00 % Établi selon les négociations et l'entente entre un souscripteur et la fiducie.
Politique de rachat	Mensuel : 15e jour de chaque mois, 30 jours de préavis, avec des restrictions.				
Codes FundSERV	EQP 301	EQP 303	EQP 305	EQP 307	EQP 309
RRD	Réinvestissez les distributions et recevez un prime de 2 %.				

† Lorsque la politique du cabinet du conseiller le permet

Commissions

- Les commissions perçues à l'avance sont fondées sur la valeur comptable des parts et sont traitées mensuellement.
- Les commissions de suivi sont fondées sur la valeur marchande des parts et sont traitées mensuellement.

Informations supplémentaires

- Les documents liés à l'offre et les documents de marketing sont offerts en anglais et en français www.equiton.com

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 et développement immobilier Equiton (le « Fonds ») ou auprès d'Equiton Capital Inc. Investir dans les parts du fonds comporte des risques. À l'heure actuelle, il n'y a aucun marché secondaire par lequel les parts du fonds 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 fonds 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 hypothèses de performance. Bien que le fonds ait l'intention de distribuer des liquidités aux porteurs de parts, ces distributions peuvent être réduites ou suspendues. Le montant réel distribué dépendra de nombreux facteurs, y compris la performance financière du fonds, 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 fonds peut baisser si le fonds 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 le fonds 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 posés dans ce type de placement peuvent être plus élevés que ceux qui sont normalement associés à d'autres types de placements. Veuillez consulter la Notice d'offre pour une discussion approfondie sur les risques de placement dans le fonds.

LE RENDEMENT PASSÉ N'EST PAS GARANT DU RENDEMENT FUTUR. Investir dans les parts du fonds 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 posés dans ce type de placement peuvent être plus élevés que ceux qui sont normalement associés à d'autres types de placements. Veuillez consulter la Notice d'offre pour une discussion approfondie sur les risques de placement dans le fonds.