



En date du 1<sup>er</sup> novembre 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 \$

**Liquidités mensuelles :** Le 15 de chaque mois (avec restrictions)\*

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

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

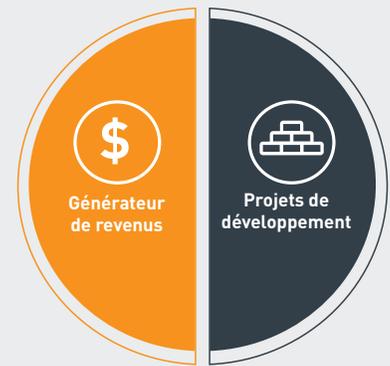
## STRATÉGIE DU FONDS

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

Données des distributions		
Catégorie de parts	Distribution régulière (annuelle)	Distribution spéciale (octobre)**
Catégorie A	0,600000 \$	+ 0,050959 \$
Catégorie F	0,700000 \$	+ 0,059452 \$

\*\*Distribution spéciale reconnue pour la réalisation du projet de développement – magasin de détail au 710 rue Woolwich, Guelph (Ont).



## PRINCIPAUX AVANTAGES DU FONDS

- Revenu mensuel – Rendement annuel actuel des distributions de 6 à 7 % en fonction de la série de fonds**
- Plus-value en capital grâce à une augmentation de la valeur des propriétés**
- Distributions spéciales provenant de projets de développement**
- Régimes enregistrés admissibles : REER, CELI, REEE, CRIF, FERR**
- Diversifier les risques dans diverses catégories d'actifs immobiliers**
- Réinvestissez les distributions et recevez un prime de 2 %**

## 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

# LE PORTEFEUILLE

## Propriété commerciale génératrice de revenus



### 1960 - 1980 rue Hyde Park, London (Ontario)

Locataires clés : Wendy's et CIBC

**Taille de la propriété :** 19 565 pieds carrés d'espace commercial sur 2,63 acres

**Loyer net moyen :** Environ 30 \$ le pi<sup>2</sup> sur la superficie occupée

**Durée moyenne restante des baux :** Environ 5,34 ans

**Revenu total - 2022 :** Plus de 959 000 \$



### 710 rue Woolwich, Guelph (Ontario)

Locataire clé : The Beer Store

**Taille de la propriété :** 6 633 pieds carrés d'espace commercial sur 0,738 acres

**Loyer net moyen :** 39 \$ le pi<sup>2</sup> / an

**Durée moyenne restante des baux :** 10 ans (expiration le 30 janvier 2034)

### Prêt hypothécaire :

En date du 30 septembre 2023

### Montant du prêt

1 181 846 \$

### Taux d'intérêt moyen pondéré

9,20 %

## Projets de développement actifs

### Marquis Modern Towns

710, rue Woolwich, Guelph (Ontario)

Un développement en plusieurs phases bien situé comprenant un magasin de détail de nouveau format et 96 maisons de ville modernes haut de gamme. Les maisons en rangée seront vendues plutôt que louées afin de maximiser le potentiel de revenus et fourniront des logements résidentiels indispensables.

**Valeur estimée à l'achèvement : 63 M\$<sup>^</sup>**



### Sandstones Condo

2257, rue Kingston, Toronto (Ontario)

Un projet de développement en plusieurs phases d'un condo moderne de hauteur moyenne de 12 étages offrant une vue sur le lac, à proximité du centre-ville de Toronto. Prévu pour comprendre environ 300 unités résidentielles à vendre et près de 7 300 pieds carrés d'espace commercial. Le Fonds détient une participation de 11 % dans ce projet.

**Valeur estimée à l'achèvement : 285 M\$<sup>^</sup>**



### Vicinity Condos

875 Le Queensway, Toronto, ON

Un projet de développement en plusieurs phases d'un condo de hauteur moyenne de 11 étages doté d'équipements de haute qualité dans un quartier hautement recherché. Prévu pour comprendre environ 150 unités résidentielles à vendre et près de 2 500 pieds carrés d'espace commercial. Le Fonds détient une participation de 9 % dans ce projet.

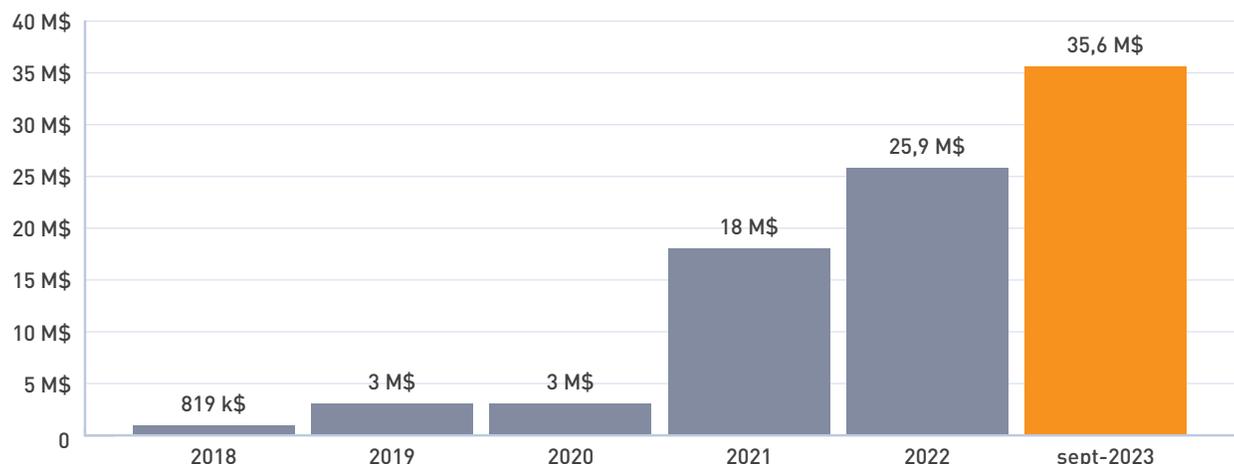
**Valeur estimée à l'achèvement : 155 M\$<sup>^^</sup>**



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

# DÉTAILS DU FONDS

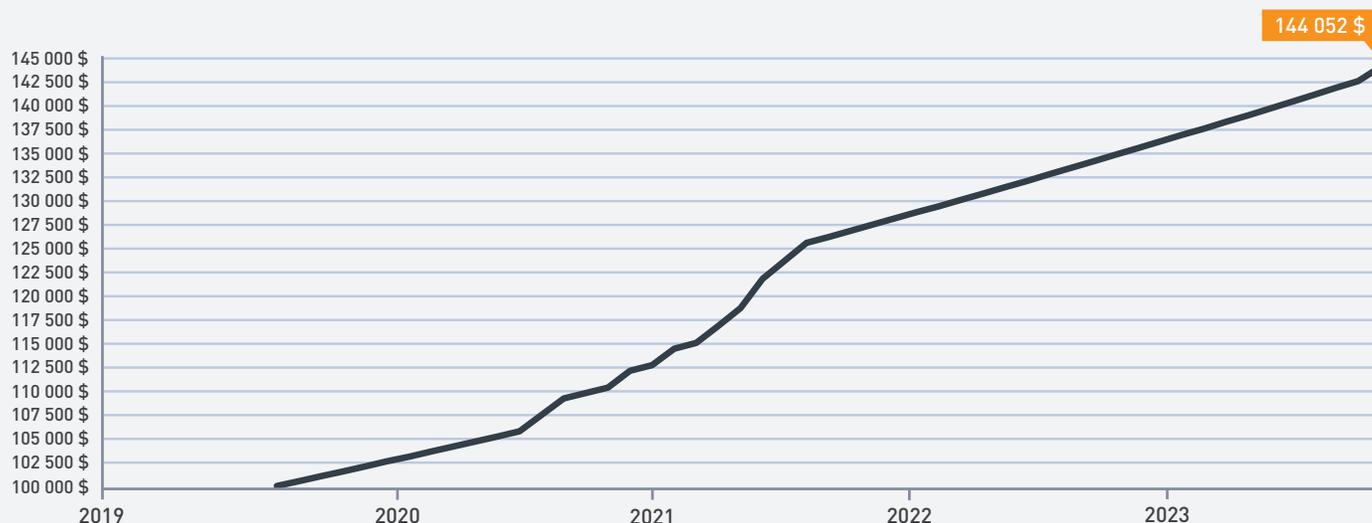
Actifs sous gestion\* (millions de dollars) En date du 30 septembre 2023



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

En date du 31 octobre 2023

Investissement de 100 000 \$ Dans des RRD de catégorie A depuis la création<sup>§</sup>



§ Depuis la création : septembre 2019

Rendements annuels nets (%)					
Série du fonds	2019	2020	2021	2022	Cumul annuel de 2023
Catégorie A – RRD	6,31 <sup>a</sup>	9,84	14,30	6,30	5,76
Catégorie F – RRD	-	13,61 <sup>b</sup>	15,46	7,38	6,75

a) Rendements annualisés - Année civile partielle (septembre 2019 à décembre 2019).

b) Rendements annualisés - Année civile partielle (juin 2020 à décembre 2020).

Rendements nets sur le suivi (%)							
Série du fonds	1 mois	3 mois	6 mois	1 an	2 ans	3 ans	DC <sup>‡</sup>
Catégorie A – RRD	1,04	2,08	3,66	6,85	6,57	9,48	9,16
Catégorie F – RRD	1,21	2,43	4,28	8,03	7,70	10,63	10,94

‡ Depuis la création la catégorie A en septembre 2019 et 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
<b>Commission</b>	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
<b>Suivi</b>	S/O	0,75 % par année	1,00 % par année	S/O	S/O
<b>Calendrier de rachats</b>	<b>Rachetées pendant :</b> 1 <sup>re</sup> année – 9,00 % 2 <sup>e</sup> année – 8,50 % 3 <sup>e</sup> année – 7,00 % 4 <sup>e</sup> année – 6,00 % 5 <sup>e</sup> année – 5,00 %  Après la 5 <sup>e</sup> année – 0,00 %	<b>Rachetées pendant :</b> Les 18 premiers mois – 5,00 % Les 18 mois suivants – 4,00 % Après 36 mois – 0,00 %	<b>Rachetées pendant :</b> Les 6 premiers mois, frais de rachat anticipé – 4,00 %	<b>Rachetées pendant :</b> Les 6 premiers mois, frais de rachat anticipé – 4,00 %	<b>Rachetées pendant :</b> Les 6 premiers mois, frais de rachat anticipé – 4,00 % Établi selon les négociations et l'entente entre un souscripteur et la fiducie.
<b>Codes FundSERV</b>	EQP 301	EQP 303	EQP 305	EQP 307	EQP 309
<b>Politique de rachat</b>	Mensuel : 15 <sup>e</sup> jour de chaque mois, 30 jours de préavis, avec des restrictions.				
<b>RRD</b>	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 basées sur la valeur comptable des parts et sont traitées le mois de l'acquisition.
- Les commissions de suivi sont fondées sur la valeur marchande des parts et sont traitées mensuellement.

## Informations supplémentaires

- Disponibles pour les investisseurs accrédités, admissibles et non admissibles partout au Canada.
- Les documents liés à l'offre et les documents de marketing sont offerts en anglais et en français [www.equiton.com](http://www.equiton.com)

## Services aux investisseurs

Les conseillers peuvent communiquer avec les services aux investisseurs pour obtenir de l'aide, à [investors@equiton.com](mailto:investors@equiton.com) ou au 289 337-8103.

Veuillez envoyer les documents de souscription dûment remplis à [agreements@equiton.com](mailto:agreements@equiton.com).

## Equiton

1111, boulevard International, bureau 500  
Burlington (Ontario) L7L 6W1  
[www.equiton.com](http://www.equiton.com)

^ Valeur d'achèvement totale estimée actuelle en novembre 2022.

^^ Par souscription initiale.

+ Les actifs sous gestion comprennent les liquidités, les immeubles de placement, les dépôts pour l'achat de biens immobiliers et les créances de prêts.

**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.