



EQUITON®

FIDUCIE DE REVENU RÉSIDENTIEL
CONNAÎTRE À FOND VOTRE PRODUIT
DÉCEMBRE 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 11 500+ investisseurs et 180+ employés, Equiton a plus de 1 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 BIAS 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

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

91 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



RÉFLEXIONS ET MISES À JOUR DU PORTEFEUILLE



FAITS SAILLANTS

OBTENEZ DES RENDEMENTS PLUS ÉLEVÉS ET UNE MEILLEURE EFFICACITÉ FISCALE : UNE ALTERNATIVE AUX CPG

Dans le paysage financier actuel marqué par des taux d'intérêt élevés et la volatilité des marchés, les investisseurs recherchent des options d'investissement sûres et fiables. Les certificats de placement garanti (CPG) constituent un choix de placement intéressant, principalement parce que les taux d'intérêt plus élevés du marché se traduisent souvent par des taux de CPG plus favorables.¹

Même si les CPG peuvent être attrayants, ils ont leurs limites. Les intérêts gagnés sont considérés comme un revenu régulier et sont entièrement imposables. À l'inverse, les FPI privés comme la Fiducie de revenu résidentiel Equiton (Fonds d'appartements) peuvent offrir aux investisseurs un avantage fiscal important. Cet avantage peut entraîner une baisse des impôts payés et un revenu après impôt plus élevé, garantissant ainsi qu'une plus grande partie de l'argent durement gagné de vos clients reste dans leurs poches.

Malgré l'attrait des taux plus élevés des CPG, le Fonds d'appartements, avec son rendement net annuel cible allant de 8 % à 12 %, offre aux investisseurs une alternative intéressante et très avantageuse sur le plan fiscal. Il s'agit d'un choix judicieux pour les investisseurs recherchant à la fois une croissance financière et une optimisation fiscale stratégique.

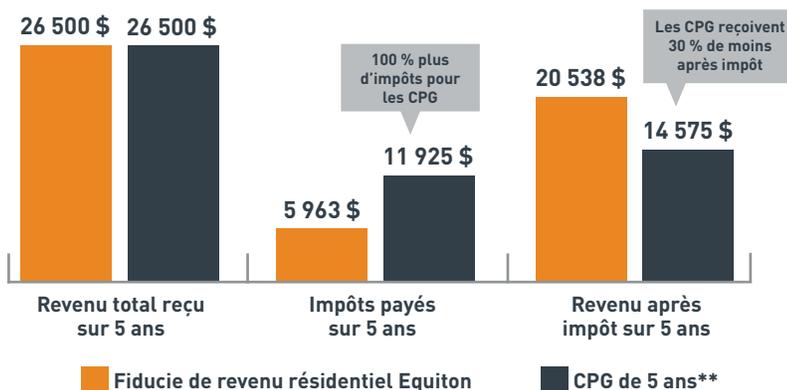
Le tableau suivant démontre l'avantage fiscal du Fonds d'appartements par rapport aux CPG :

FONDS D'APPARTEMENTS VS CPG DE CINQ ANS

Les investisseurs de CPG paieront 100 % plus d'impôts et recevront un revenu de 30 % inférieur après impôt*.

100 000 \$ investis sur cinq ans avec une distribution de 5,3 % – Taux d'imposition marginal à 45 %

(En supposant que l'actif soit vendu à la fin de la cinquième année et qu'il n'y ait pas eu de croissance des actifs sous-jacents)



* Le scénario suppose que le rendement des distributions du Fonds d'appartement et du CPG est au même niveau (5,3 %) à des fins d'illustration.

Le rendement réel des distributions du Fonds d'appartements pour 2022 était de 7 % (Catégorie F). On suppose également que le taux marginal d'imposition est de 45 %.

**Ratehub.ca/gics/best-gic-rates - Consulté le 13 octobre 2023

¹ <https://www.bnnbloomberg.ca/are-gics-a-good-investment-with-interest-rates-so-high-1.1933557>

En 2023, Equiton a continué à adopter le cadre environnemental, social et de gouvernance (ESG) dans le but de contribuer aux avantages sociétaux et environnementaux à long terme, d'augmenter la satisfaction des résidents et d'améliorer les performances de l'entreprise. Voici quelques faits saillants de nos efforts en matière d'ESG au cours de la dernière année.

SOUMISSION D'ÉVALUATION DU RÉFÉRENTIEL MONDIAL DE DURABILITÉ DE L'IMMOBILIER (GRESB)

Le GRESB est un évaluateur mondial majeur de la performance des actifs immobiliers et de leurs gestionnaires en matière d'ESG. Nous avons soumis notre première évaluation GRESB, qui nous aide à identifier les problèmes les plus importants ayant un impact sur nos principales parties prenantes.

INITIATIVES EN MATIÈRE D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Nous avons mis en œuvre diverses initiatives visant à améliorer l'efficacité énergétique, à améliorer les conditions de vie des résidents et à réduire la consommation globale d'énergie. Ces initiatives comprenaient un projet de compteurs divisionnaires, dans le cadre duquel nous avons installé des équipements dans plusieurs propriétés pour suivre et facturer directement la consommation d'électricité de chaque appartement. De plus, nous avons automatisé les principaux systèmes de services publics pour optimiser la consommation d'énergie et mis en œuvre un projet de rénovation des fenêtres.

PROGRAMMES SOCIAUX

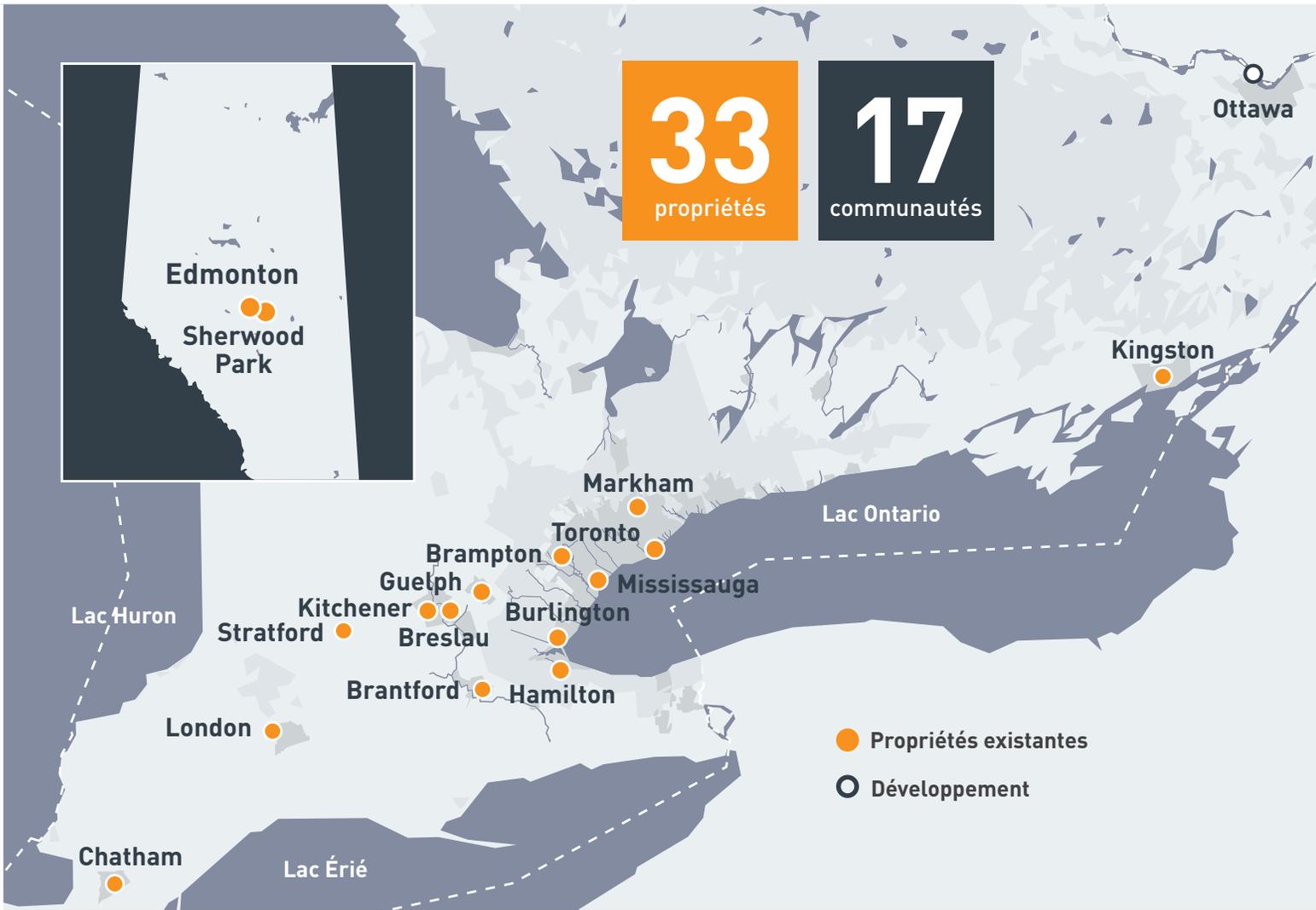
Nous avons organisé divers événements sociaux dans nos propriétés tout au long de l'année pour exprimer notre gratitude à nos résidents et créer un sentiment de communauté plus profond dans nos propriétés. Pendant l'été, les résidents ont profité de délicieuses barbecues, qui leur ont permis de socialiser et de se prélasser en profitant de conditions météo agréables. Pour l'Halloween, les enfants ont fait appel à leur créativité dans un concours de coloriage amusant.

INITIATIVE « WELLNESS WORKS »

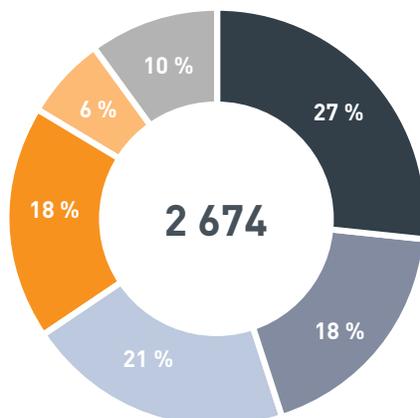
Pour promouvoir le bien-être de nos employé(e)s, nous avons lancé notre initiative « Wellness Works ». Cette initiative comportait entre autres des séances de massothérapie sur place et un salon du bien-être où les employé(e)s pouvaient découvrir les avantages de l'entreprise et recueillir des informations précieuses sur la nutrition.

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE

En date du 30 novembre 2023

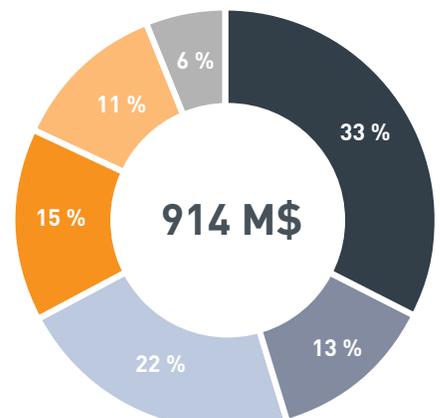


Unités du portefeuille (suites)



- Région du Grand Toronto
- Hamilton/Halton/Brant
- Ouest de l'Ontario
- Sud-Ouest de l'Ontario
- Sud-Est de l'Ontario
- Alberta

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 2023*

Produits d'exploitation	34 378 407 \$	Couverture des intérêts (fois)	2.14
Revenu d'exploitation net	19 469 629 \$	Écart de revenus par rapport au marché	29,76 %
Loyers potentiels bruts mensuels moyens – trimestre	1 490 \$	Croissance des revenus opérationnels en glissement annuel	40,78 %
Occupation globale du portefeuille	99,22 %	Croissance du revenu net d'exploitation en glissement annuel	36,49 %
Dette hypothécaire par rapport à la valeur comptable brute	45,61 %	Rendements nets sur le suivi de RRD de catégorie A (1 an)	11,44 %
Taux d'intérêt hypothécaire moyen pondéré	3,02 %	Rendements nets sur le suivi de RRD de catégorie F (1 an)	12,57 %
Durée moyenne pondérée restante des prêts (ans)	7,02		
Couverture du service de la dette (fois)	1.36		

* Se référer au rapport trimestriel T3 2023 de l'ERIFT pour plus de détails.

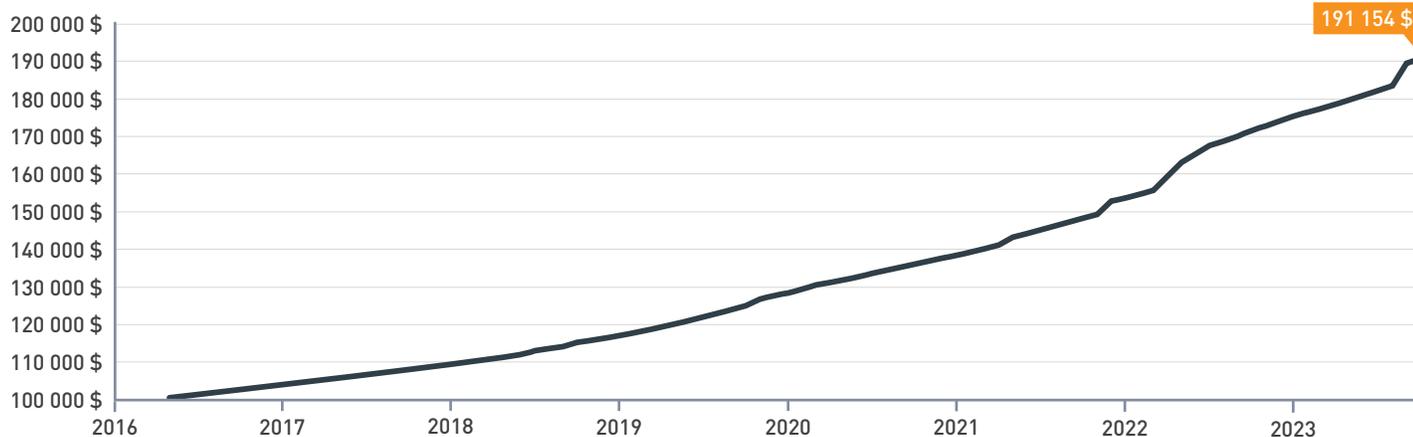
STATISTIQUES DE FONDS

En date du 30 novembre 2023



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	6,06	7,07	7,32
RRD	6,53	7,66	7,94

Rendements mensuels : période de 12 mois décembre 2022 - novembre 2023 (%)												
	déc. '22	jan. '23	févr. '23	mars '23	avril '23	mai '23	juin '23	juil. '23	août '23	sept. '23	oct. '23	nov. '23
Catégorie A												
Pas de RRD	0,76	0,76	0,54	0,59	0,58	0,68	0,66	0,68	0,68	3,25	0,66	0,56
RRD	0,78	0,77	0,55	0,60	0,59	0,69	0,67	0,69	0,69	3,26	0,67	0,57
Catégorie F												
Pas de RRD	0,85	0,85	0,62	0,68	0,66	0,76	0,74	0,76	0,76	3,33	0,74	0,64
RRD	0,86	0,86	0,63	0,69	0,67	0,78	0,76	0,78	0,77	3,34	0,75	0,65
Catégorie I												
Pas de RRD	0,87	0,87	0,64	0,70	0,68	0,78	0,76	0,78	0,78	3,35	0,76	0,66
RRD	0,88	0,88	0,65	0,71	0,69	0,80	0,78	0,80	0,80	3,36	0,77	0,67

Rendements annuels nets (%)								
Séries de fonds	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Cumul annuel de 2023
Catégorie A - RRD	5,24 ^a	5,22	6,86	9,77	7,83	11,02	13,99	10,16
Catégorie F - RRD	-	-	8,42 ^a	10,89	8,93	12,15	15,16	11,18
Catégorie I - Série 1 - RRD	-	-	-	12,20 ^a	9,20	12,44	15,45	11,44

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 (1988-2022)					
	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



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^{§, **}	1,76 %			0,76 %	0,51 %
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 %				

† octobre 2023 – 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 de 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.