



**EQUITON**<sup>®</sup>

**FIDUCIE DE REVENU RÉSIDENTIEL**  
**CONNAÎTRE À FOND VOTRE PRODUIT**  
 MAI 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 9 325+ investisseurs et 160+ 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 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

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

84 mois des rendements toujours positifs 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

\* La Fiducie de revenu résidentiel Equiton vous permet d'obtenir 6 % à 7,25 % de votre rendement sous forme de mouvements de trésorerie mensuels. 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.

# RÉFLEXIONS ET MISES À JOUR DU PORTEFEUILLE

## TROIS FAÇONS D'INVESTIR DANS LES APPARTEMENTS MULTI-RÉSIDENTIELS

Il existe trois types différents de propriétés multi-résidentielles, chacune ayant ses propres avantages et inconvénients. Un portefeuille immobilier correctement diversifié **nécessite un mélange de ces trois catégories.**



- Vieux bâtiments, bon emplacement
- Prix d'achat plus bas
- Capitaux importants
- Loyers généralement inférieurs à ceux du marché
- Dépenses : environ 50 % des recettes
- La valorisation peut prendre plusieurs années
- Des améliorations peuvent conduire à des augmentations spectaculaires des revenus et de la valeur des bâtiments



- Nouveau bâtiment, commodités modernes
- Plus coûteux
- Dépenses : environ 30 % des recettes
- Flux de trésorerie positif immédiat
- Des locataires de meilleure qualité et des baux plus longs
- Frais d'entretien réduits
- Écart de revenus plus faible par rapport au marché
- Marge bénéficiaire plus élevée



- Terrains vacants ou sous-utilisés
- Construire selon les spécifications souhaitées
- Dépenses couvertes par les coûts initiaux
- Financement préférentiel possible pour les appartements
- L'achèvement peut prendre plus de 5 ans et nécessite un haut niveau d'expertise
- La construction est moins coûteuse que l'achat
- Potentiel de profit le plus élevé : environ 20 % et plus en moyenne par an

### SEPT ACQUISITIONS D'EQUITON EN 2022

Trois d'entre elles étaient des biens à valeur ajoutée (Braemar Place, Park Square Apartments et Ravine Park Apartments); trois étaient des propriétés nouvellement construites (URBN Lofts, Joseph's Place et Emerald Hills Landing); et l'une d'entre elles était un développement (Maison Riverain).

**ESG** Notre engagement en faveur des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) reste notre principale priorité en 2023. La création de communautés dynamiques est essentielle à notre vision de la durabilité, et nous travaillons avec diligence pour nous assurer que nos propriétés aident nos locataires à s'épanouir. En avril, nous avons organisé un programme social bien accueilli dans l'une de nos propriétés, axé sur la coordination de la sécurité incendie et sur la façon dont les résidents peuvent coopérer pour se protéger et protéger leurs voisins.



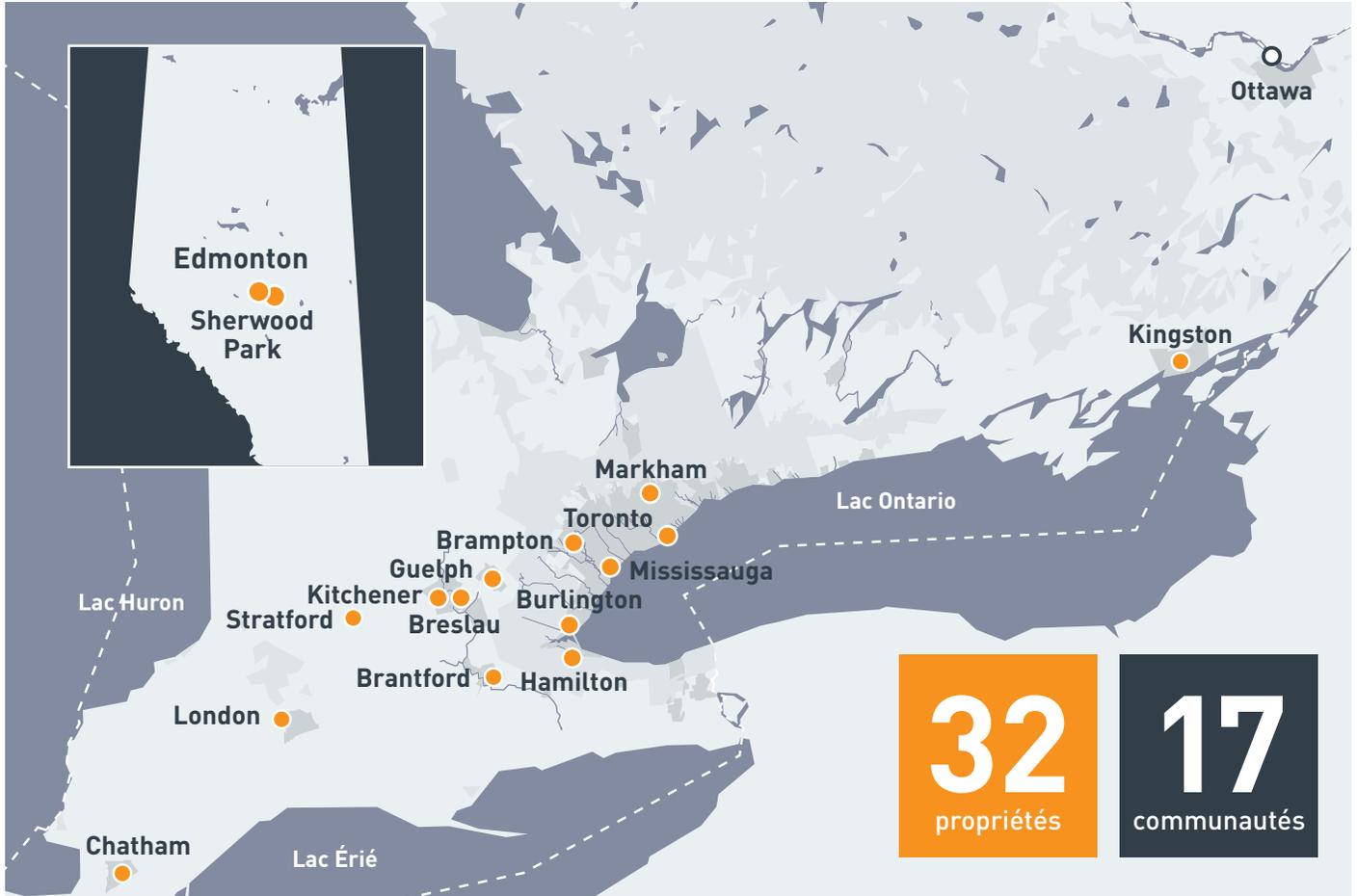
### EQUITON AUGMENTE SA PARTICIPATION ET SON ENGAGEMENT

Le premier trimestre 2023 a été une période de croissance et de progrès soutenus pour le Fonds d'appartements. Au cours de cette période, Equiton a acquis un montant de plus de 10 millions de dollars de parts du fonds, portant ainsi sa participation à environ 7 %. La majeure partie de cet investissement supplémentaire est le résultat du choix de la direction de faire payer ses primes de performance différées sous forme de parts de société plutôt qu'en espèces, ce qui démontre son engagement continu et sa confiance dans la robustesse de la stratégie d'investissement du Fonds et dans le potentiel de croissance future du portefeuille immobilier.

En 2022, Equiton a lancé le programme d'abondement du REER collectif. Dans le cadre de ce programme, Equiton verse des cotisations équivalentes à celles versées par les employés au titre du REER collectif, puis toutes les cotisations sont utilisées pour acheter des parts de fiducie. Les employés ont toujours été engagés dans le succès du Fonds d'appartements, et ce programme renforce leur engagement.

# COMPOSITION DU PORTEFEUILLE

EN DATE DU 30 AVRIL 2023

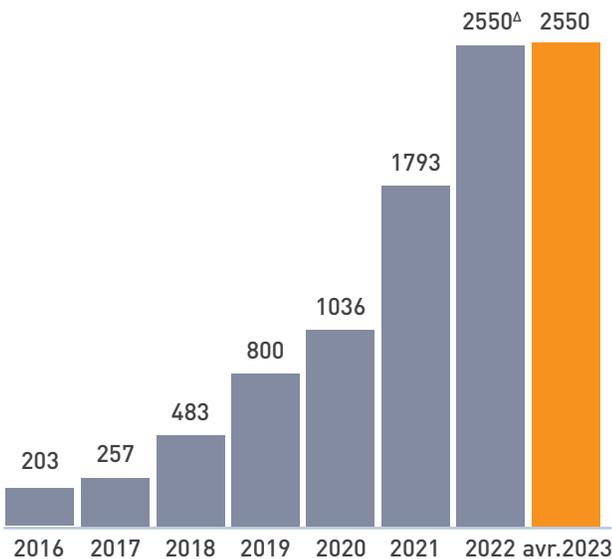


**32**  
propriétés

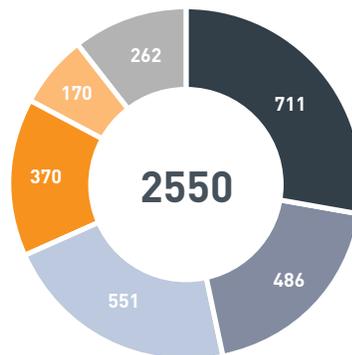
**17**  
communautés

● Propriétés existantes ○ Développement

Parts du portefeuille

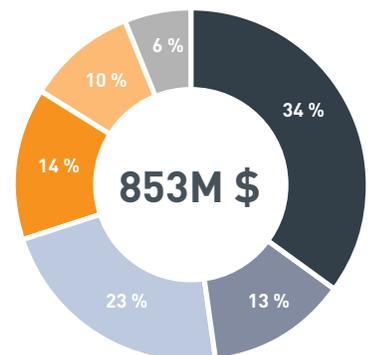


Unités du portefeuille (suites)



■ Région du Grand Toronto  
■ Hamilton/Halton/Brant  
■ Ouest de l'Ontario

La valeur du portefeuille<sup>A</sup>



■ Sud-Ouest de l'Ontario  
■ Sud-Est de l'Ontario  
■ Alberta

<sup>A</sup> La valeur du portefeuille par région exclut les liquidités et les soldes prépayés détenus par la Fiducie.

# INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE DU PORTEFEUILLE

T1 2023\*

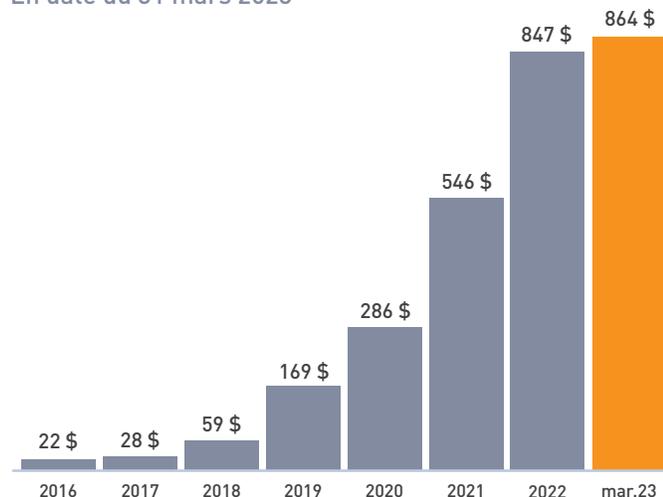
Produits d'exploitation	11 325 155 \$	Couverture du service de la dette (fois)	1,41
Revenu d'exploitation net	6 071 392 \$	Couverture des intérêts (fois)	2,25
Loyers potentiels bruts mensuels moyens - trimestre	1 459 \$	Écart de revenus par rapport au marché	32,55 %
Occupation globale du portefeuille	97,8 %	Croissance des revenus opérationnels en glissement annuel	55,98 %
Dette hypothécaire par rapport à la valeur comptable brute	47,18 %	Croissance du revenu net d'exploitation aen glissement annuel	49,13 %
Taux d'intérêt hypothécaire moyen pondéré	3,02 %	Rendements nets sur le suivi de RRD de catégorie A (1 an)	14,06 %
Durée moyenne pondérée restante des prêts (ans)	7,52		

\* Se référer au rapport trimestriel T1 2023 de l'ERIFT pour plus de détails.

## STATISTIQUES DE FONDS

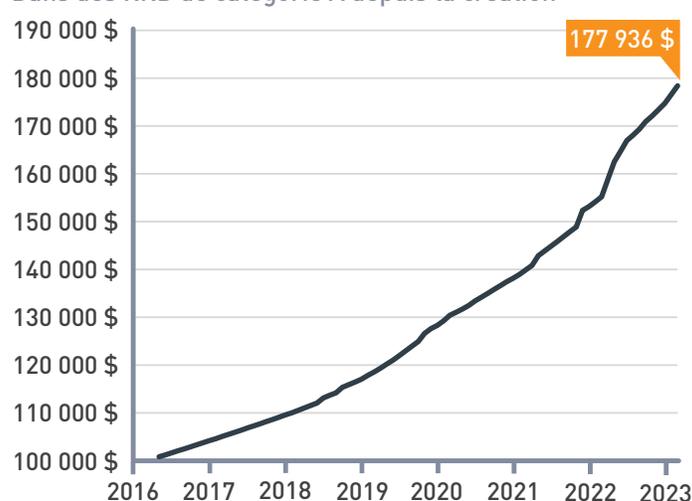
### EN DATE DU 30 AVRIL 2023

Actifs sous gestion+ (\$ millions de dollars)  
En date du 31 mars 2023



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

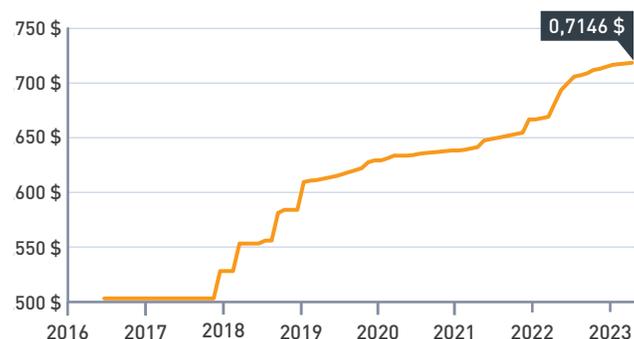
Investissement de 100 000 \$  
Dans des RRD de catégorie A depuis la création



Croissance du prix unitaire



Croissance de la distribution  
(RRD de catégorie A)



# STATISTIQUES DE FONDS

EN DATE DU 30 AVRIL 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	6,25	7,29	7,56
RRD	6,70	7,86	8,15

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 mai 2022 – avril 2023 (%)												
	mai '22	juin '22	juil. '22	août '22	sept. '22	oct. '22	nov. '22	déc. '22	jan. '23	févr. '23	mars '23	avril '23
<b>Catégorie A</b>												
Pas de RRD	2,29	1,37	1,38	0,68	0,75	0,94	0,66	0,76	0,76	0,54	0,59	0,58
RRD	2,30	1,38	1,39	0,69	0,76	0,95	0,67	0,78	0,77	0,55	0,60	0,59
<b>Catégorie F</b>												
Pas de RRD	2,37	1,45	1,46	0,77	0,83	1,02	0,75	0,85	0,85	0,62	0,68	0,66
RRD	2,39	1,46	1,47	0,78	0,84	1,03	0,76	0,86	0,86	0,63	0,69	0,67
<b>Catégorie I</b>												
Pas de RRD	2,40	1,47	1,48	0,79	0,85	1,04	0,77	0,87	0,87	0,64	0,70	0,68
RRD	2,41	1,48	1,50	0,80	0,87	1,06	0,78	0,88	0,88	0,65	0,71	0,69

# STATISTIQUES DE FONDS

EN DATE DU 30 AVRIL 2023



Rendements annuels nets (%)								
Séries de fonds	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Cumul annuel de 2023
<b>Catégorie A – Espèces</b>	5,06 <sup>a</sup>	5,00	6,56	9,34	7,49	10,54	13,50	2,49
<b>Catégorie A – RRD</b>	5,24 <sup>a</sup>	5,22	6,86	9,77	7,83	11,02	13,99	2,54
<b>Catégorie F – Espèces</b>	-	-	8,09 <sup>a</sup>	10,36	8,50	11,56	14,54	2,82
<b>Catégorie F – RRD</b>	-	-	8,42 <sup>a</sup>	10,89	8,93	12,15	15,16	2,89
<b>Catégorie I – Série 1 – Espèces</b>	-	-	-	11,75 <sup>a</sup>	8,75	11,81	14,80	2,90
<b>Catégorie I – Série 1 – RRD</b>	-	-	-	12,20 <sup>a</sup>	9,20	12,44	15,45	2,97

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 <sup>‡</sup>
<b>Catégorie A – Espèces</b>	0,58	1,72	3,93	11,65	11,74	9,81	8,60	7,10
<b>Catégorie A – RRD</b>	0,59	1,76	4,04	12,04	12,52	10,85	10,02	8,69
<b>Catégorie F – Espèces</b>	0,66	1,96	4,43	12,69	12,69	10,68	9,36	9,27
<b>Catégorie F – RRD</b>	0,67	2,01	4,56	13,18	13,66	11,98	11,14	11,07
<b>Catégorie I – Série 1 – Espèces</b>	0,68	2,02	4,55	12,95	12,93	10,90	-	10,39
<b>Catégorie I – Série 1 – RRD</b>	0,69	2,07	4,69	13,47	13,95	12,27	-	12,04

‡ 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 <sup>2</sup>	Actions canadiennes <sup>3</sup>	Actions américaines <sup>4</sup>	Actions mondiales <sup>5</sup>	Actions de marchés émergents <sup>6</sup>
<b>Logements canadiens privés<sup>1</sup></b>	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 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 <sup>e</sup> jour de chaque mois. Si le 15 <sup>e</sup> 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
<b>Commission</b>	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
<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> La 1 <sup>re</sup> année – 7,00 % La 2 <sup>e</sup> année – 6,50 % La 3 <sup>e</sup> année – 6,00 % La 4 <sup>e</sup> année – 5,00 % La 5 <sup>e</sup> année – 4,00 %  Après la 5 <sup>e</sup> année – 0,00 %	<b>Rachetées pendant :</b> Les 18 premiers mois – 3,50 % Les 18 mois suivants – 3,00 % Après 36 mois – 0,00 %	<b>Rachetées pendant :</b> Les 6 premiers mois, des frais d'opération à court terme – 3,00 %	<b>Rachetées pendant :</b> Les 6 premiers mois, des frais d'opération à court terme – 3,00 %	<b>Rachetées pendant :</b> 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.
<b>Codes FundSERV</b>	EQP 101	EQP 103	EQP 105	EQP 107	EQP 109
<b>Codes Bloomberg</b>	EQRIAFE			EQRIFNL	EQRIINL
<b>RFG<sup>§, **</sup></b>	1,81 %			0,81 %	0,56 %
<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 %				

† mars 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 3,02 % pour la catégorie A, 2,02 % pour la catégorie F et 1,77 % pour la catégorie I.

† Lorsque la politique du cabinet de conseiller le permet

Δ Nombre total d'unités du portefeuille ajusté pour inclure deux unités commerciales actives

## 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)

## 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.