



EQUITON<sup>MD</sup>

FIDUCIE DE REVENU RÉSIDENTIEL



En date du 1<sup>er</sup> novembre 2021

La Fiducie de revenu résidentiel Equiton (le « Fonds ») est une fiducie de placement immobilier (FPI) spécialisée dans les propriétés à revenus résidentiels, notamment les appartements et les résidences étudiantes au Canada. Les investisseurs du Fonds reçoivent le rendement du revenu de location et participent à la croissance des propriétés sous-jacentes.

## DÉTAILS DU FONDS

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

**Admissibilité des régimes enregistrés :** REER, CELI, REEE, CRIF, FERR, etc.

**Prix des unités de fonds commun :** 10,85 \$

**Placement initial minimal :** 10,000 \$

Données des distributions annuelles	
Catégorie de parts	Montant versé
Catégorie A	0,651000 \$
Catégorie F	0,759500 \$
Catégorie I – Série 1	0,786625 \$

Rendements positifs sur

**66**  
mois consécutifs  
(depuis la création)

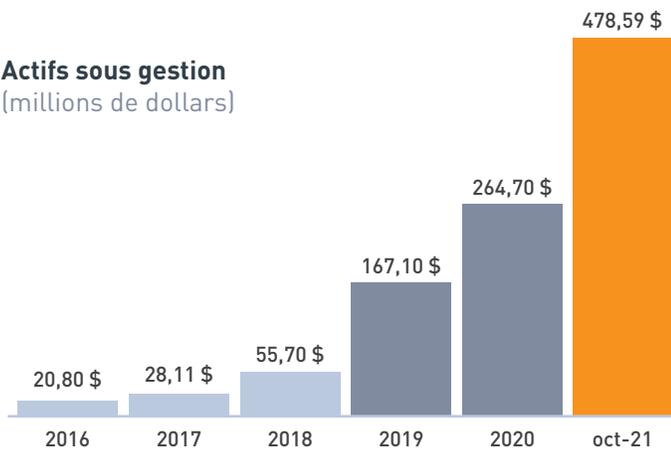
Efficacité fiscale  
Rendement du capital à

**100%**  
(à des fins fiscales)

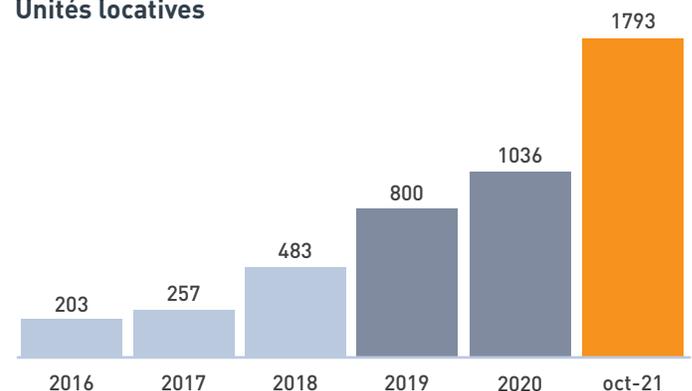
Stratégie de rendement total – revenus et croissance

Liquidité mensuelle le 15 de chaque mois (avec restrictions)

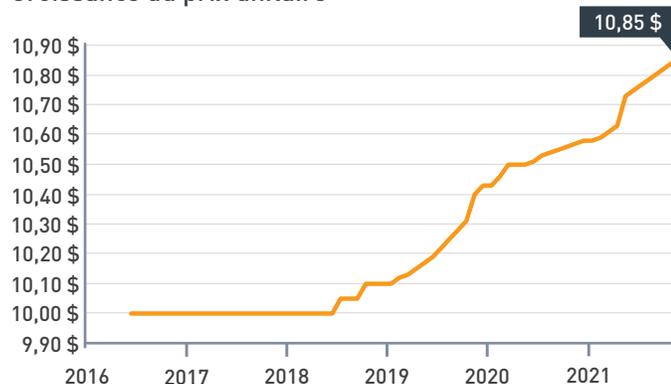
Actifs sous gestion  
(millions de dollars)



Unités locatives



Croissance du prix unitaire



Croissance de la distribution catégories A



# LE PORTEFEUILLE



## Aperçu stratégique

Actuellement, la plupart des immeubles d'habitation appartiennent à des particuliers ou à de petits partenariats. La principale opportunité stratégique du Fonds est sa capacité à extraire la valeur excédentaire tout en consolidant des propriétés dans un univers hautement fragmenté.

Le Fonds favorise la réalisation de plus-value en acquérant des propriétés inférieures à leur valeur intrinsèque et en mettant en œuvre une approche de gestion active pour augmenter les revenus locatifs, optimiser les rendements et réduire les charges.

## Stratégie d'exécution

L'accent est actuellement mis sur les propriétés sous-performantes en bon état physique ou en état physique supérieur avec peu ou pas d'entretien différé et qui sont situées dans des centres urbains de choix et/ou dans des centres économiquement désirables de petite et moyenne taille dans les zones d'étalement urbain.

Les propriétés privilégiées sont des propriétés inexploitées avec un potentiel de revenu sous-évalué sous la forme d'un large écart favorable entre les loyers en vigueur et les loyers du marché, des bases de locataires stables avec un roulement sain et des taux d'inoccupation faibles/en resserrement.

## Avantages concurrentiels

**Perspectives pratiques basées sur une expérience opérationnelle approfondie – 100 ans d'expérience combinée en immobilier**

L'équipe d'Equiton a supervisé l'acquisition et la gestion de plus de 10 milliards de dollars en biens immobiliers, développé plus de 100 millions de pieds carrés de projets immobiliers et supervisé un portefeuille combiné de plus de 10 000 appartements en Amérique du Nord.

**Réseau d'acquisitions exclusif – PropertyTrak surveille actuellement environ 4 000 appartements privés**

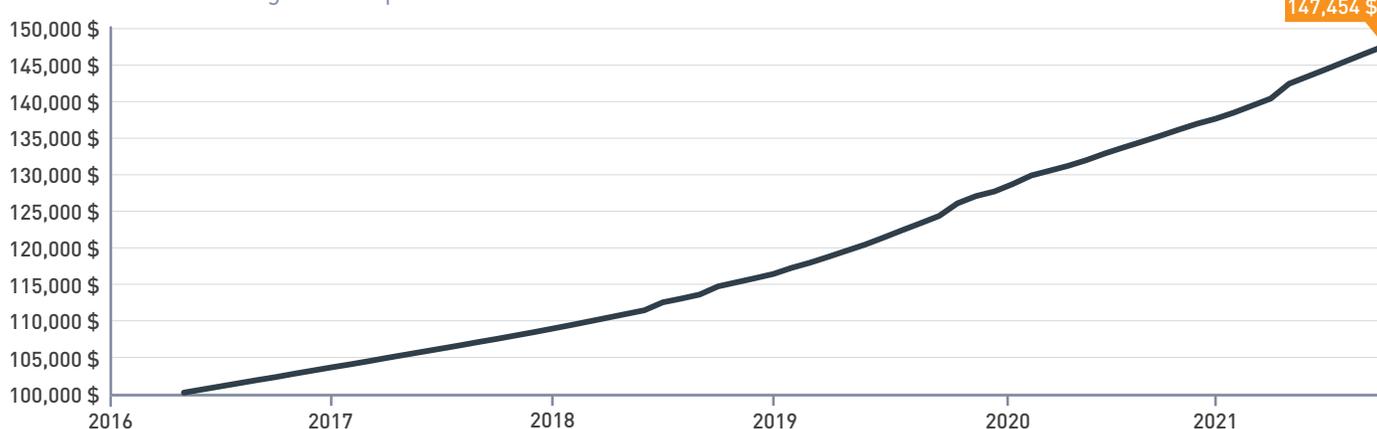
Le réseau d'acquisition offre à Equiton la possibilité d'acquérir des propriétés hors marché et d'éviter le processus de mise en adjudication qui se produit lorsque les propriétés sont cotées. Les immeubles sont généralement acquis hors marché, achetés en dessous de leurs valeurs intrinsèques et estimées, créant ainsi des gains immédiats.

**Gouvernance d'entreprise à la pointe de l'industrie – La majorité des membres du conseil d'administration du Fonds sont indépendants**

La bonne réputation, la transparence et les meilleures pratiques sont les principes clés de la façon dont le Fonds opère.

## Investissement de 100,000 \$

Dans des RRD de catégorie A depuis la création



## STATISTIQUES DE FONDS En date du 31 octobre 2021

Rendements annuels nets (%)						
Séries de fonds	2016	2017	2018	2019	2020	Cumul annuel de 2021
<b>Catégorie A – Espèces</b>	5,00 <sup>a</sup>	5,02	6,56	9,34	7,49	7,42
<b>Catégorie A – RRD</b>	5,15 <sup>a</sup>	5,23	6,86	9,77	7,82	7,71
<b>Catégorie F – Espèces</b>	-	-	7,98 <sup>a</sup>	10,36	8,50	8,27
<b>Catégorie F – RRD</b>	-	-	8,29 <sup>a</sup>	10,89	8,92	8,62
<b>Catégorie I – Série 1 – Espèces</b>	-	-	-	11,16 <sup>a</sup>	8,75	8,48
<b>Catégorie I – Série 1 – RRD</b>	-	-	-	11,56 <sup>a</sup>	9,19	8,85

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 mois	3 mois	6 mois	1 an	2 ans	3 ans	5 ans	SI <sup>‡</sup>
<b>Catégorie A – Espèces</b>	0,69	2,06	4,92	8,63	8,34	7,95	6,58	6,35
<b>Catégorie A – RRD</b>	0,70	2,10	5,03	9,00	8,93	8,77	7,62	7,43
<b>Catégorie F – Espèces</b>	0,77	2,31	5,43	9,64	9,28	8,84	-	8,52
<b>Catégorie F – RRD</b>	0,78	2,36	5,56	10,11	10,04	9,88	-	9,69
<b>Catégorie I – Série 1 – Espèces</b>	0,79	2,38	5,56	9,89	9,52	-	-	9,42
<b>Catégorie I – Série 1 – RRD</b>	0,80	2,42	5,70	10,39	10,32	-	-	10,38

‡ 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 (1988-2020)					
	Actions canadiennes <sup>3</sup>	Obligations canadiennes <sup>2</sup>	Actions mondiales <sup>5</sup>	Actions de marchés émergents <sup>6</sup>	Actions américaines <sup>4</sup>
<b>Logements canadiens privés<sup>1</sup></b>	0,10	-0,13	0,07	-0,17	0,18

## 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/PM
<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 %  <b>Remarque :</b> Catégorie F recatégorisable. 5 000 000 \$ min.
<b>Codes FundSERV</b>	EQP 101	EQP 103	EQP 105	EQP 107	EQP 109
<b>Codes Bloomberg</b>	EQRIAFE			EQRIFNL	EQRIINL
<b>MER<sup>‡</sup></b>	2,12%	2,87%	3,12%	2,12%	2,10%
<b>Politique de rachat</b>	Mensuel : 15 <sup>e</sup> jour de chaque mois, 30 jours de préavis, avec des restrictions.				
<b>RRD</b>	Les investisseurs peuvent réinvestir les dividendes avec un escompte de 2 % sur les parts achetées.				

‡ septembre 2021 – Suivi de 12 mois

## Commissions

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

## Services aux investisseurs

Les conseillers peuvent communiquer avec les Services aux investisseurs pour 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 600  
Burlington (Ontario) L7L 6W1

[www.equiton.com](http://www.equiton.com)

### 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 1<sup>er</sup> février 2021
- 2) Obligations canadiennes = Indice Citi Canadian GBI/Morningstar Canada – Consulté le 14 janvier 2021
- 3) Actions canadiennes = Indice MSCI Canada / MSCI Inc., [www.msci.com/end-of-day-data-search](http://www.msci.com/end-of-day-data-search) – Consulté le 14 janvier 2021
- 4) Actions américaines = Indice MSCI États-Unis/Bloomberg – Consulté le 14 janvier 2021
- 5) Actions mondiales = Indice MSCI Monde/MSCI Inc., [www.msci.com/end-of-day-data-search](http://www.msci.com/end-of-day-data-search) – Consulté le 14 janvier 2021
- 6) Actions de marchés émergents = Indice des marchés émergents MSCI/MSCI Inc., [www.msci.com/end-of-day-data-search](http://www.msci.com/end-of-day-data-search) – Consulté le 14 janvier 2021

**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 hypothèses de performance. 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.