

解锁私人房地产的巨大潜力



EQUITON®

WEI LI

私人资本市场东亚部副总裁

免责声明

重要信息：本通信仅供参考，不应在任何情况下将其理解为邀请投资 Equiton Capital Inc. 或与 Equiton Capital Inc. 相关或有关联的特定发行人的证券（“相关发行人”，如适用）。投资于相关发行人存在风险。在此提醒正考虑在相关发行人投资的本文件的接收人，任何此类购买决定无需基于本文件所包含信息，应将本文件信息视为与相关发行人相关的适用发行备忘录。经向 Equiton Capital Inc. 请求并经其接受，可获得与相关发行人相关的发行备忘录副本。尽管本文件中所包含的信息被认为来源可靠，但并不保证其准确性和完整性。

目前相关发行人的信托单位未经任何二级市场销售，无法保证任何此类市场的发展。相关发行人的信托单位投资回报与固定收入证券投资回报不可比。初始投资回报存在风险，此类投资的预期回报基于多项业绩假设。尽管相关发行人计划向基金单位持有人分配其现金，但此类分配可能被减少或暂停。实际分配金额将取决于多方面因素，包括相关发行人的金融业绩、债务契约和债券、利率、营运资本要求和未来资本要求。此外，如果相关发行人未来未能实现其现金分配目标，相关发行人的市值可能下降，此类下降可能为实质性质。投资者应考虑可能影响所投资行业的特定风险因素及其所分配收益的稳定性。无法保证所得税法律和共同基金信托配置将不会变更并对相关发行人产生不利影响。

可能将无法重现以往业绩。投资相关发行人可能涉及重大风险，投资价值可能上升，也可能下降。无法保证业绩。不应将投资于相关发行人视为一项全面的投资计划，应在咨询独立投资和税务顾问后再进行此类投资。只有对投资的资产变现能力没有即刻需求的投资者才应考虑购买相关发行人的信托单位。此种类型投资涉及的风险可能比其他类型的相关普通投资风险更大。请参阅相关发行人的发行备忘录，查看关于该发行人投资风险的进一步说明。

此通信包含符合适用证券法之规定的“前瞻性信息”。前瞻性信息可能涉及未来事件或相关发行人的业绩。前瞻性信息包括但不限于有关相关发行人的战略、目标、解决方案、分布、增长潜力和波动、投资者回报、实现运营效率的能力、预测和意图的信息；以及关于预期未来事件、结果、情况、绩效或预期的类似陈述以及其他非往期业绩的声明。这些声明是基于相关发行人合理的管理理念下的预测，但是无法保证实际结果将与此类预测声明一致。前瞻性信息涉及的多种假设、已知和未知风险以及不确定性，将造成前瞻性声明可能不会发生，且可能造成实际业绩与该等前瞻性声明中预期的业绩有很大出入。相关发行人的发行备忘录的“风险因素”部分讨论了部分这些风险。这些前瞻性声明是截至本通信日期作出的，除非适用法律要求，相关发行人没有任何责任在本通信日期之后更新任何前瞻性声明。

我的背景

Wei Li, AVP

Equiton 东亚部副总裁

- 超过十年投资和理财经验
- 在五大银行的三家工作过
- 注重与投资人建立长期深入的关系
- 风险回报比的信徒



Equiton: **私人房地产投资公司**

 加拿大人全资控股 且 发展战略着重于加拿大

- 让所有加拿大人都能参与私人房地产投资
- 利用我们在房地产方面的专业性帮助加拿大人累积财富

为什么要投资房地产？



EQUITON®

土地稀缺性

BNN
Bloomberg



NEWS

LIVE

VIDEO

SHOWS

MARKET CALL

MARKETS

REAL ESTATE | NEWS | VIDEO | REITS

REAL ESTATE | Canada | News Wire

May 18, 2021

The second-largest country in the world is running out of land

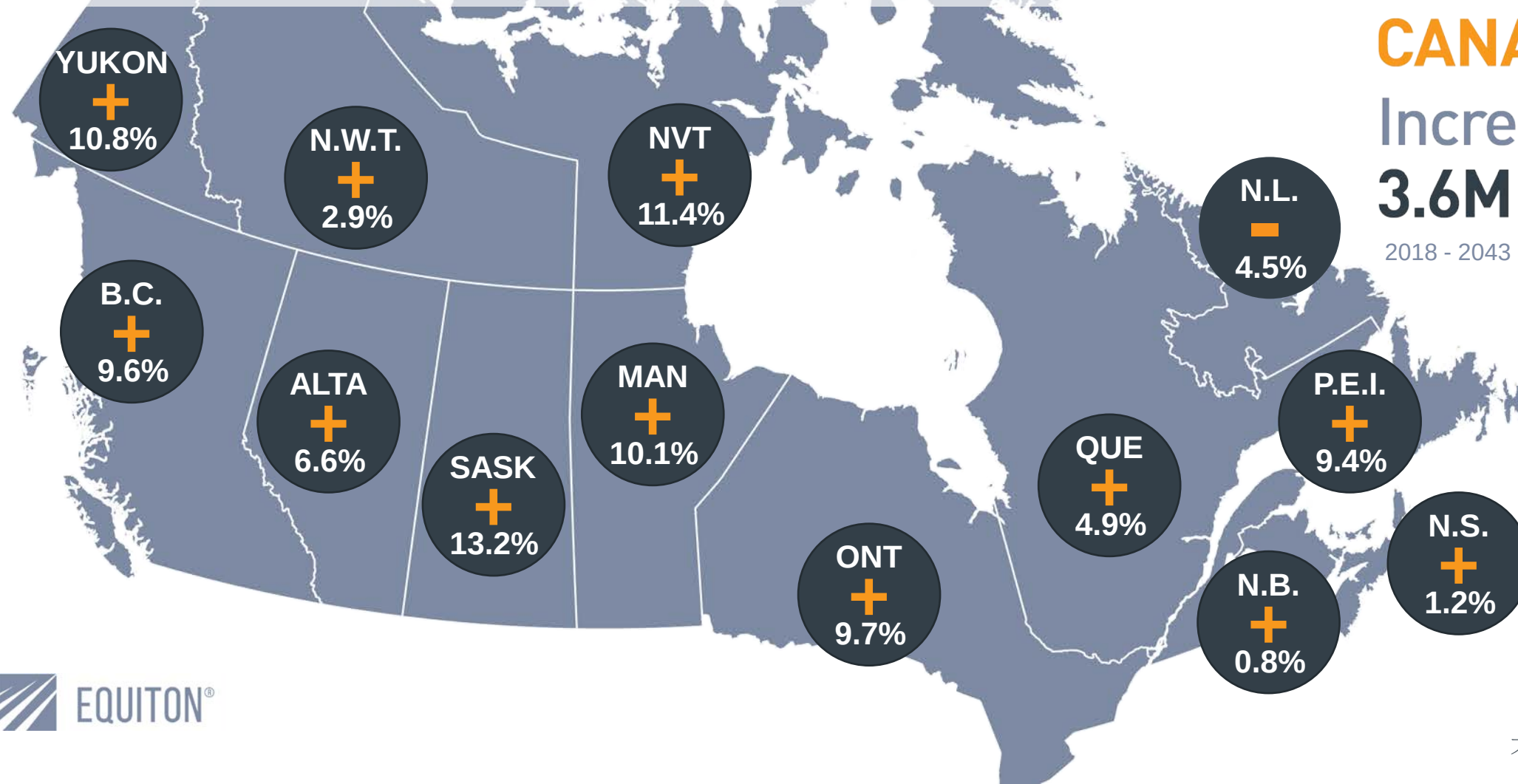
Ari Altstedter, Bloomberg News



EQUITON®



按省/地区划分的人口增长预测



CANADA +9.1%

Increase =
3.6M people

2018 - 2043



移民因素

- 大多数新移民会在来到加拿大的前5-10年选择租房
- 在2023-2025年间加拿大将会迎来150万的移民



目标永久居民数量

465,000

485,000

500,000

年份

2023

2024

2025

不同的方式参与房地产投资



主动

VS.



被动



主动投资房地产

- 适合有经验的投资人
- 能选择的物业类型有限
- 需要自己找首付和获得融资
- 物业管理可能遇到挑战

主动投资房地产

- 耗时耗力：与租客电话沟通、寻找新租客、收租金等
- 风险更高
- 所有的租金收入和物业增值都是你的

被动投资房地产

- 专业人士的专业知识
- 不需要大笔首付
- 专业物业管理团队
- 可选物业类型繁多

被动投资房地产

- 总体风险更低
- 可用注册账户投资
- 租金收入和物业增值以分红
(配) 形式出现

什么是私募市场？

- 私募市场与公开市场类似，只是它们不在证券交易所每天进行交易
- 在2016年以前只对少数高净值个人和机构开放



EQUITON®

We see what others don't.



私募市场

- 私募市场 = 豁免市场
- 私募是受监管市场 – OSC、BCSC 等 – Equiton作为EMD注册
- 发行备忘录 – 需要冗长、详细、全面的文件来通过监管机构的审查
- 年度审计财务报表 – Grant Thornton



EQUITON®

We see what others don't.



监管 - 谁可以投资？

受信投资人

个人收入 > \$200k

or

家庭收入 > \$300k

or

财务净资产 > \$1M

or

资产净值 > \$5M

合格的投资者*

个人收入 > \$75k

or

家庭收入 > \$125k

or

资产净值 > \$400k

12 个月期最大投资 \$100k **

没有资格的投资者*

个人收入 < \$75k

or

家庭收入 < \$125k

or

资产净值 < \$400k

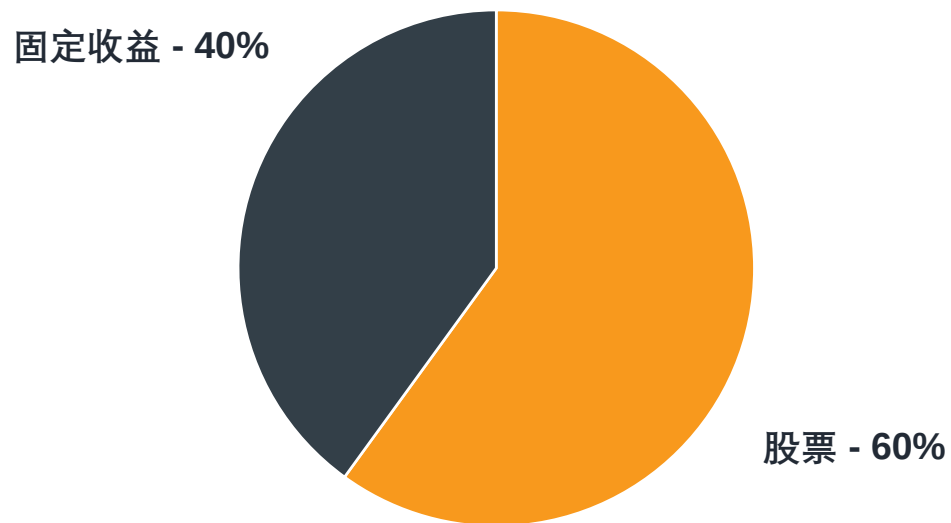
12 个月期最大投资 \$10k

*各省有差异，需遵守适用性限制。

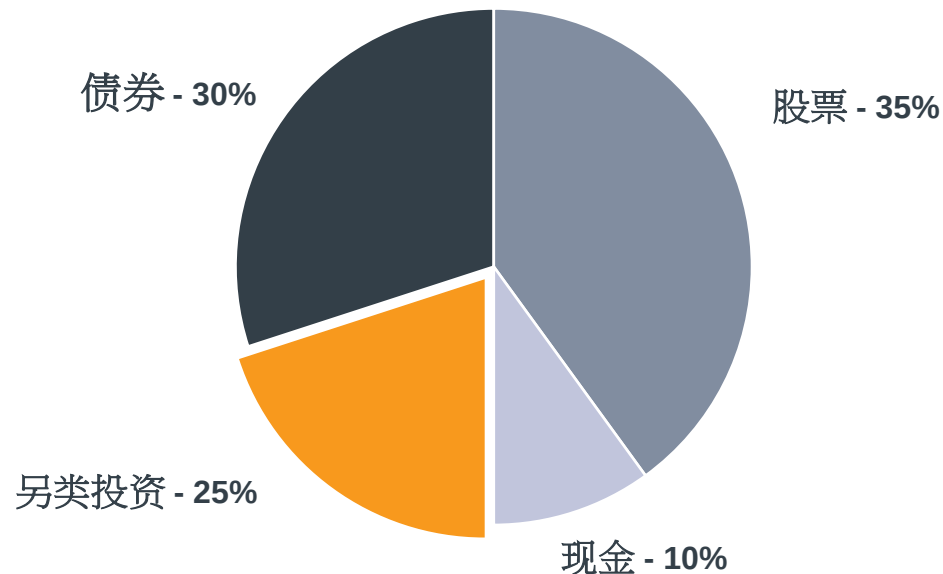
**与顾问合作时。

为什么选择另类投资？

传统的资产组合驱动因素



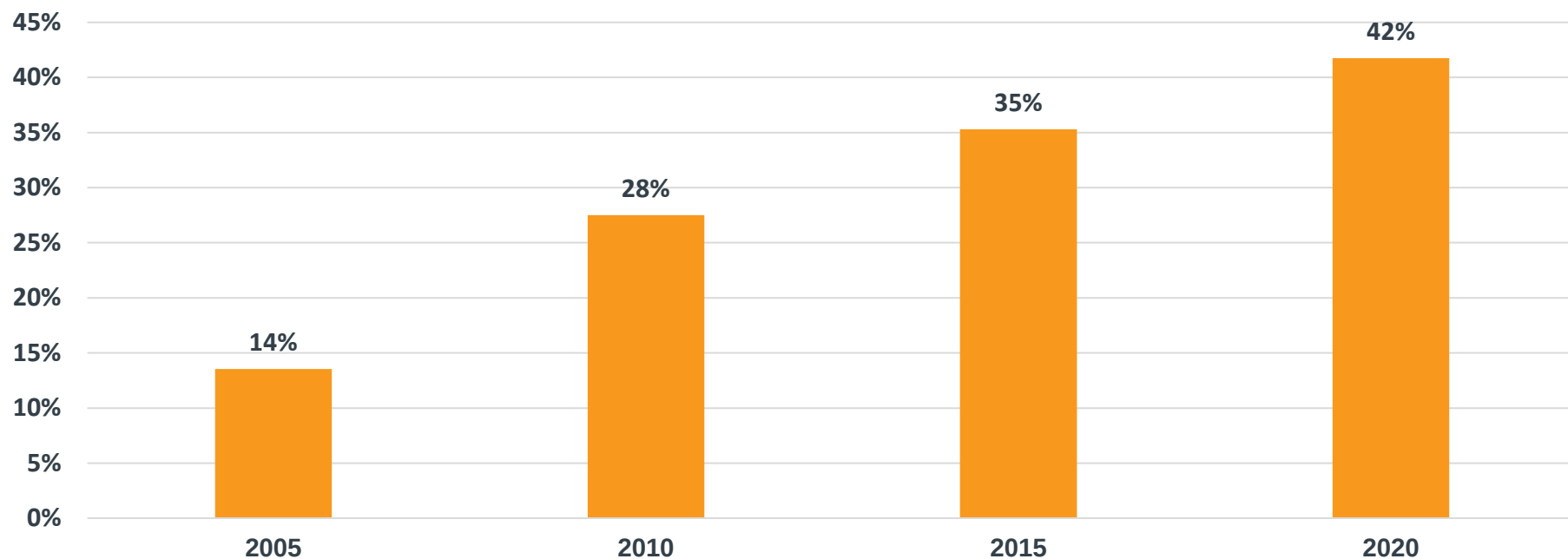
今天的资产组合驱动因素



您的投资组合中应有公开和私人市场的持股。
私人市场增加了投资组合的稳定性和真正的多元化。

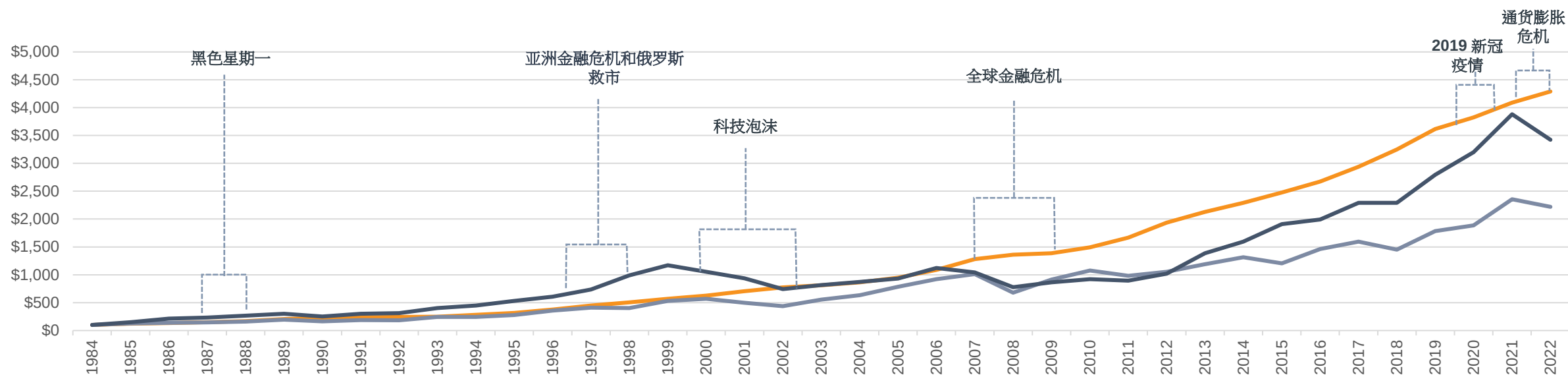
另类投资占加拿大七大养老金计划总投资的百分比

Caisse、AIMCo、OMERS、PSP、BCI、CPP、OTPP¹⁴



加拿大私人公寓^{1x}

加拿大私人公寓在 38 年中从未出现过负增长，
即使在过去 6 次主要市场崩溃中也是如此。

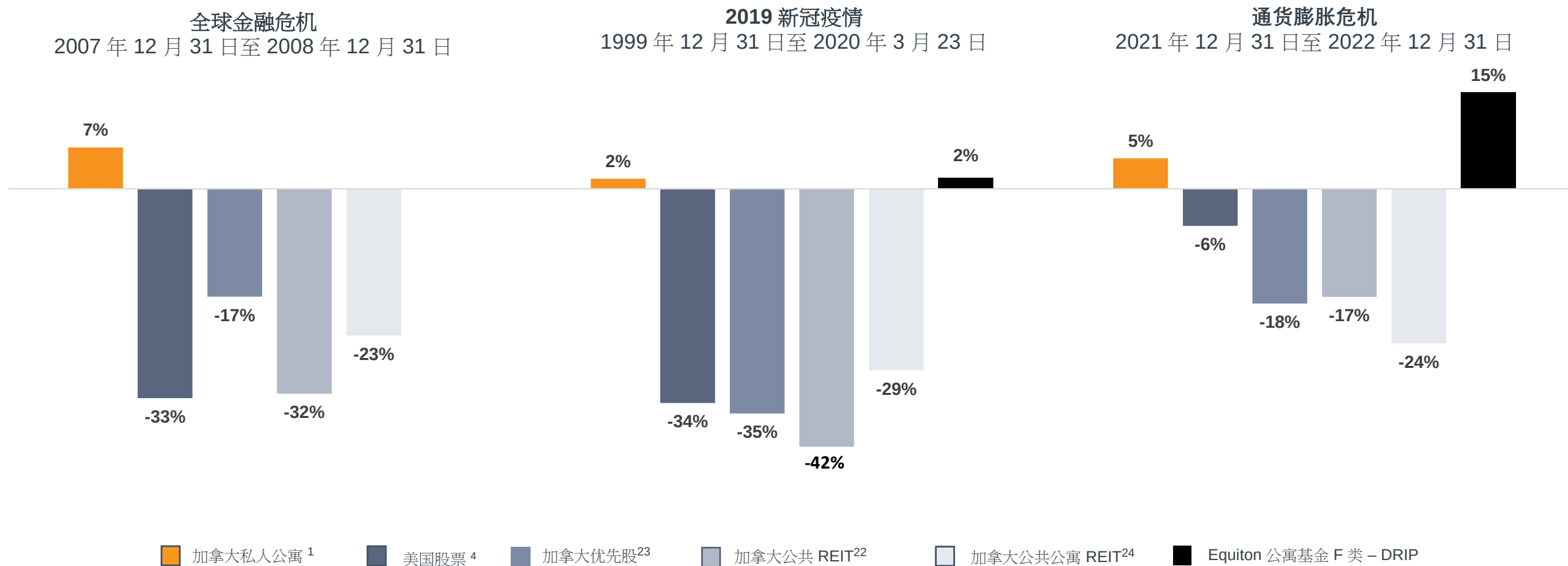


下行风险防护

历史回报										
	加拿大私人公寓 ¹	加拿大私人零售物业 ^{1b}	加拿大私人工业地产 ^{1d}	加拿大私人办公室物业 ^{1c}	加拿大债券 ²	加拿大股票 ³	全球股票 ⁵	美国股票 ⁴	新兴市场股票 ⁶	新兴市场股票 ⁷
夏普比率 (1989-2022)	1.31	0.65	0.88	0.43	0.60	0.43	0.50	0.35	0.34	0.32
自 1988 年以来年回报率为负的比例	0 个 (共 35 个) (0%)	2 个 (共 35 个) (6%)	3 个 (共 35 个) (9%)	7 个 (共 35 个) (20%)	4 个 (共 35 个) (11%)	5 个 (共 35 个) (14%)	7 个 (共 35 个) (20%)	11 个 (共 35 个) (31%)	8 个 (共 35 个) (23%)	12 个 (共 35 个) (34%)

下行风险防护

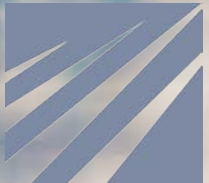
在过去三次严重的市场崩溃中，加拿大私人公寓和 Equiton 的公寓基金提供了正回报。



Equiton的价值



EQUITON®



为什么与Equiton合作？

降低风险

经验丰富的管理层

被动型投资

专业的管理团队

优质物业资源





Equiton的高级管理团队： 久经考验的地产专家

管理过超
百亿资产

管理过上万出
租公寓单元

开发过上亿平
方尺的项目

超过**100**年
的相关经验





Equiton 的高级管理层

“每个加拿大人都应该
享有利用私人房地产
投资增加他们家庭财
富的渠道。每个人。”

CEO和创始人

JASON ROQUE



EQUITON®



Equiton 的高级管理层

“在大疫情的几年中，
我们把资产管理规模
翻了三番。”

CFO和共同创始人

HELEN HURLBUT

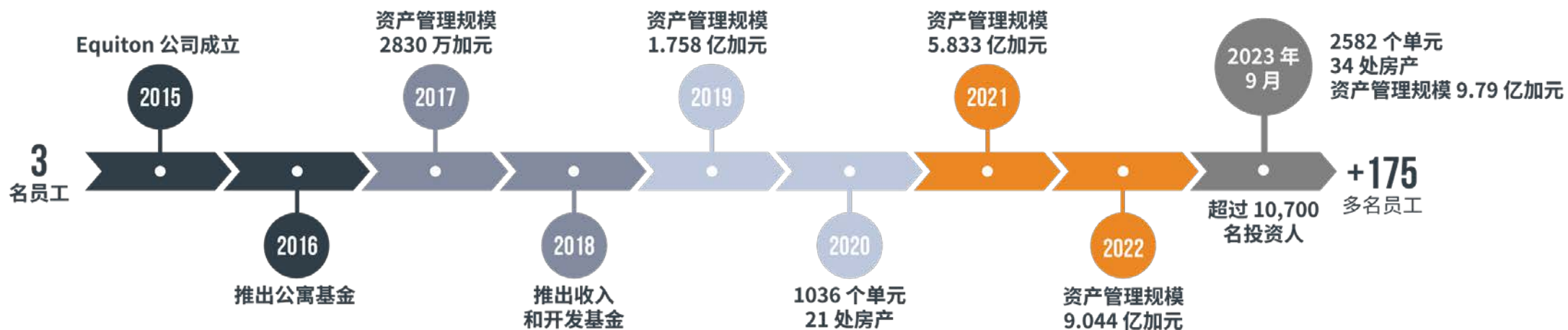


EQUITON®



Equiton是什么公司?

Equiton 成立于 2015 年，是一家受**严格监管**的加拿大公司，
是加拿大私募股权房地产投资领域的新兴领导者。



Equiton 的被动投资解决方案

8-12%

目标年度净收益



公寓基金

✓ 每月分配

✓ 资本升值

12-16%

目标年度净收益
(10 年期)



收入和开发基金

✓ 每月分配

✓ 资本升值

✓ 特殊分配

20%

平均每年目标净回报*



开发方案

✓ 完成交割时的利润分配

* 在项目结束时支付给投资人. 详情请见发行备忘录。

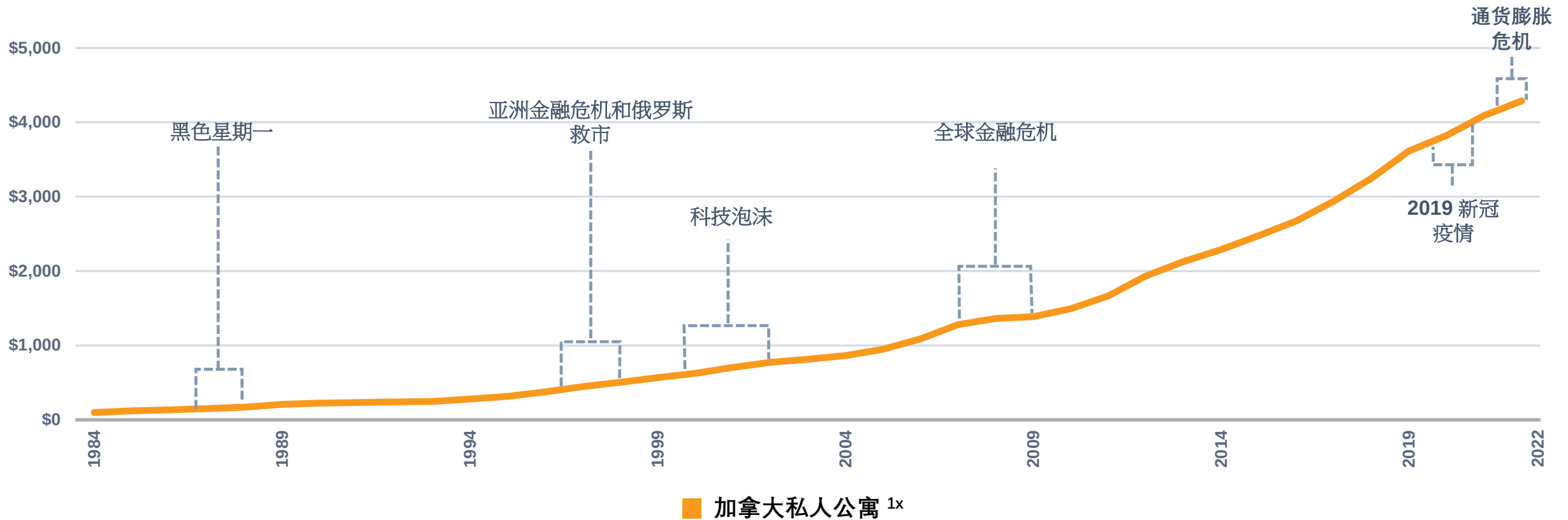
Equiton (出租) 公寓基金



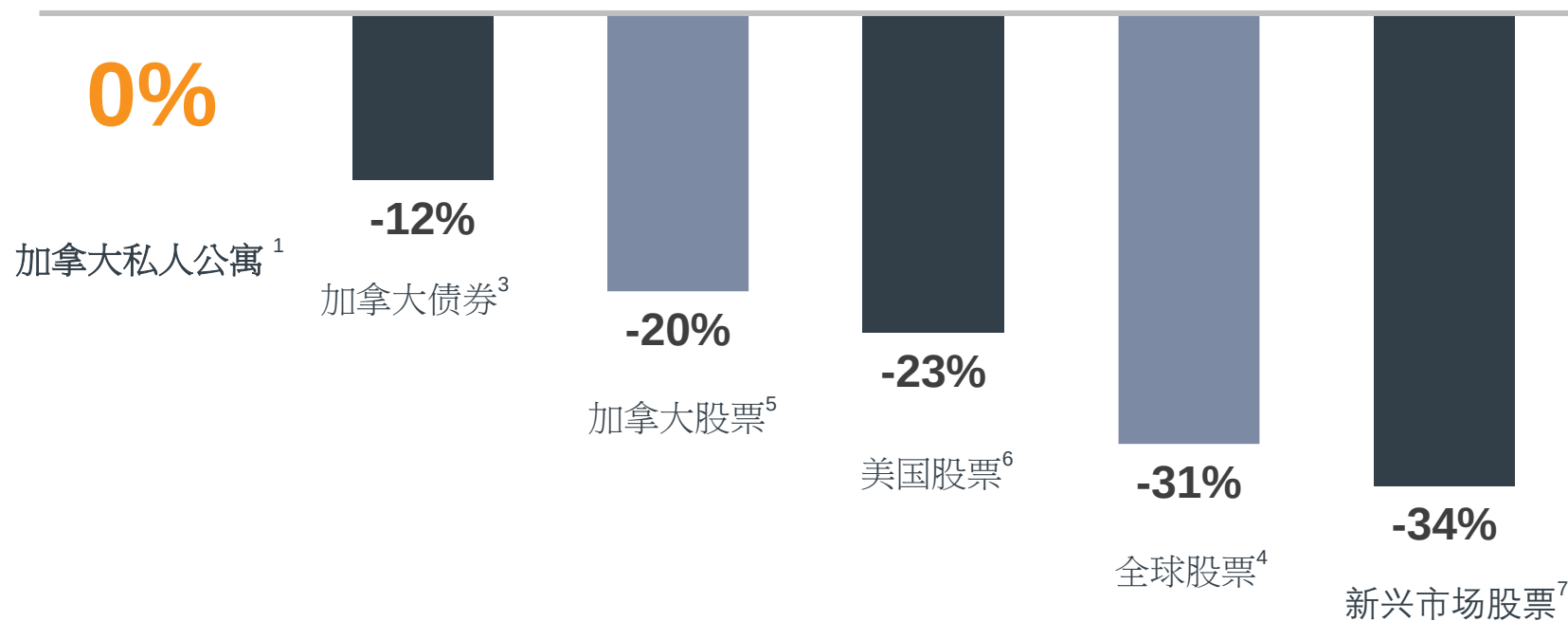
EQUITON[®]

加拿大私人公寓 ^{1x}

加拿大私人公寓在 38 年中从未出现过负增长，
即使在过去 6 次主要市场崩溃中也是如此。



在过去的35年中， 加拿大的私人公寓从未出现过负增长





加拿大七月平均租金再创历史新高

与 2021 年 7 月相比，加拿大的平均租金要价上涨了 21%

加拿大所有房产类型的平均租金要价





Equiton提供的价值

收购这样的物业：

- 当前表现不佳的multi family
- 当前价值低估的multi family
- 精挑细选的新开发multi family

主动积极地管理：

- 提取潜在价值
- 主动增加营收
- 同时使租客和投资人受益

无论市场环境如何都能通过主动管理策略提取每栋物业潜在的价值



买的对

尽职调查

彻底的实地考察

未来10年预测

净利润分析

可能出现的问题

寻找和发现增值机遇

与市场平均租金的差距





管得好

高效管理和购买（议价）能力

临近物业之间运营商的协同作用

与卖家及服务商的议价能力

对本地市场的了解和专业性

在每处物业的存在感





Equiton 公寓基金 关键策略

8-12% 目标年度净收益率



每月现金流



资本升值





32
房产

2,559
投资组合单位

\$853M
投资组合价值

公寓基金投资组合

(2023 年 9 月 30 日)

Apartment Fund **Performance**

As at October 1, 2023



89
Consecutive
Months
of positive returns



\$899.2M
AUM*
+23% from
August 2022



2,559
Portfolio Units
+15% from
October 2022



\$12.34
Unit Price
+\$0.54 from
October 2022



11.44%
Net Trailing
Returns
Class A DRIP (1 YR)

IMPACT:

If you invested \$100,000
a year ago (October 1, 2022)

Your investment
would be worth:

\$111,440

IMPACT:

If you invested \$100,000
since inception (June 2016)

Your investment
would be worth:

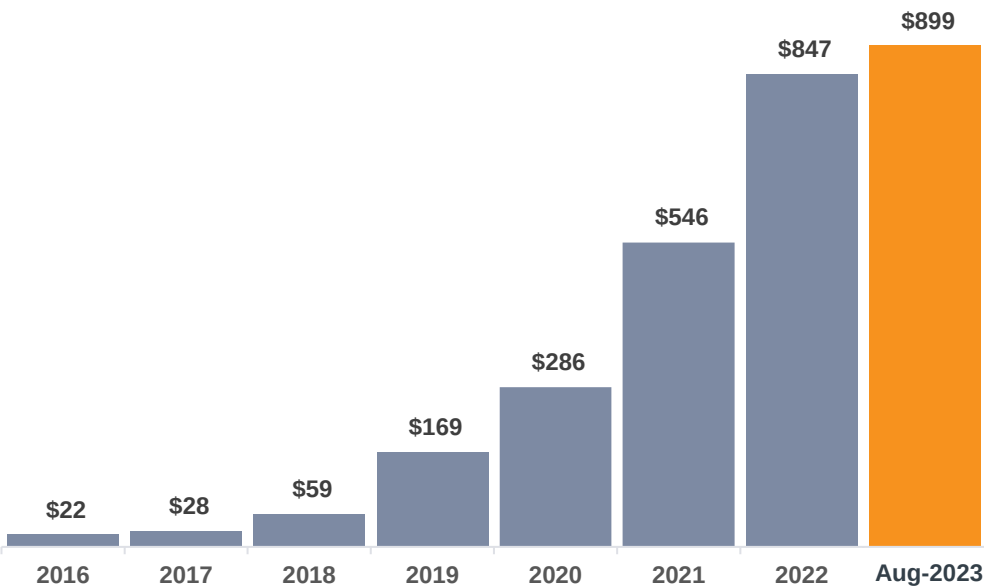
\$188,809

AUM numbers are preliminary and subject to change.

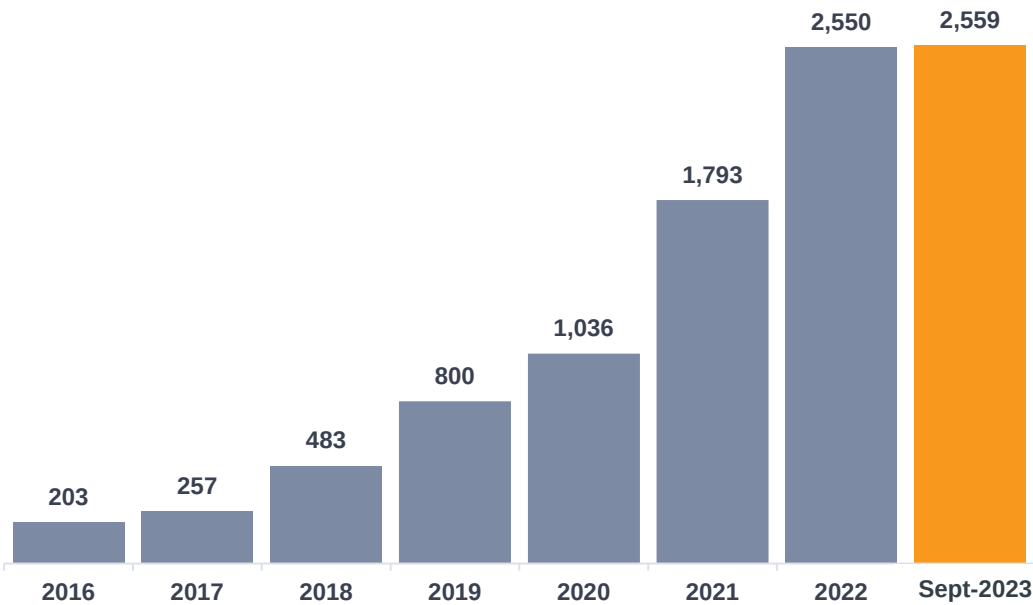
** As at August 31, 2023*

Fund Growth

Assets Under Management
(\$ in millions) As at August 31, 2023



Portfolio Units



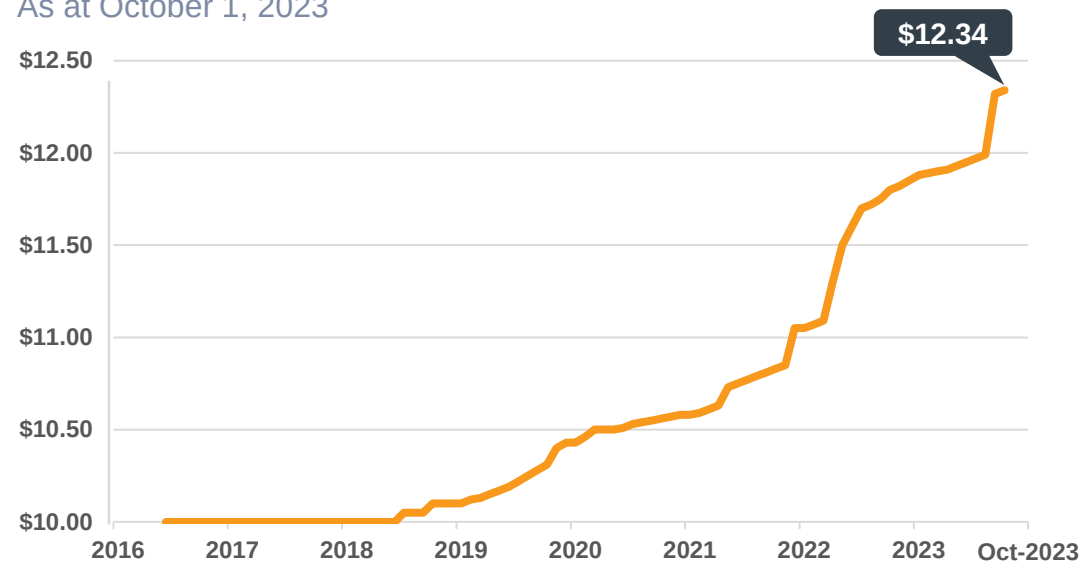
**AUM numbers are preliminary and subject to change based on audited statements.*

Fund Results

89 months of **positive** returns

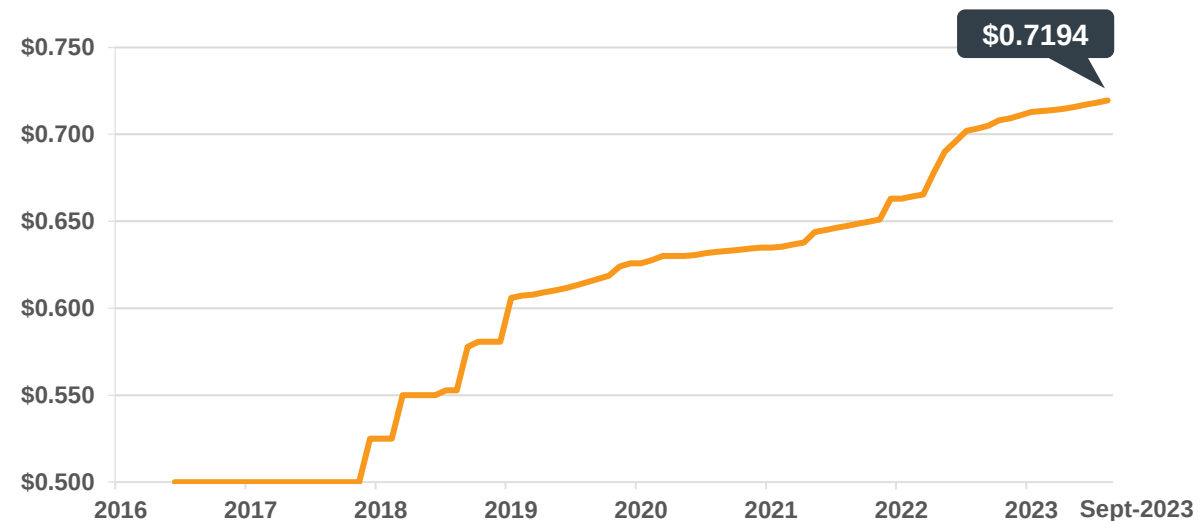
Unit Price Growth

As at October 1, 2023



Distribution Growth - Class A

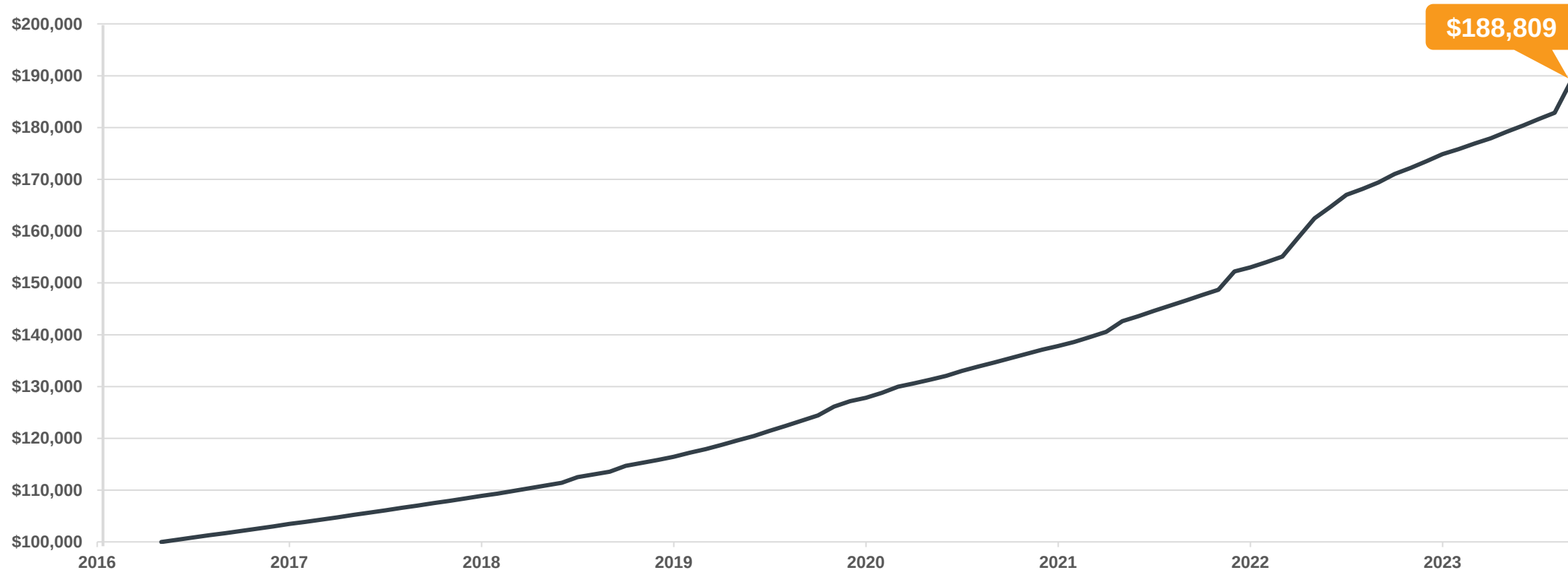
As at September 30, 2023



Fund Results

As at September 30, 2023

\$100,000 Invested In Class A DRIP Since Inception §





预约咨询



Notes & Sources

Notes

All returns are in Canadian Dollars unless otherwise stated.

x - Note: Pre 1999 and Post 1999 indexes have been combined using December 31, 1984 as the base year with index value of 100

Sources

- 1) Private Canadian Apartments -MSCI/REALPAC Canada Quarterly Property Fund Total Return Index - Residential / MSCI Real Estate Analytics Portal - Accessed January 30, 2023
- 2) Proof Point: Is Canada becoming a nation of renters? - <https://thoughtleadership.rbc.com/proof-point-is-canada-becoming-a-nation-of-renters/>
- 3) Canadian Bonds = FTSE Canadian Universe Bond Total Return Index /www.blackrock.com/ca – Accessed January 30, 2023
- 4) Canadian Equities = S&P/TSX Composite Total Return Total Return Index / Bloomberg - Accessed January 30, 2023
- 5) US Equities = MSCI US Total Return Index / Bloomberg - Accessed January 30, 2023
- 6) Global Equities = MSCI World Total Return Index / MSCI Inc., www.msci.com/end-of-day-data-search - Accessed January 30, 2023
- 7) Emerging Market Equities = MSCI Emerging Market Total Return Index / MSCI Inc., www.msci.com/end-of-day-data-search - Accessed January 30, 2023
- 8) Key facts about Canada's competitiveness for foreign direct investment - https://www.international.gc.ca/trade-commerce/economist-economiste/analysis-analyse/key_facts-2022-05-faits_saillants.aspx?lang=eng
- 9) Canada's housing market is the most undersupplied in the G7: Scotiabank - <https://www.livabl.com/2021/05/canada-housing-market-most-undersupplied-g7.html>
- 10) Which Province Has the Largest Structural Housing Deficit? - <https://www.scotiabank.com/ca/en/about/economics/economics-publications/post.other-publications.housing.housing-note.housing-note--january-12-2022-.html>
- 11) Estimating the Structural Housing Shortage in Canada: Are We 100 Thousand or Nearly 2 Million Units Short? - <https://www.scotiabank.com/ca/en/about/economics/economics-publications/post.other-publications.housing.housing-note.housing-note--may-12-2021-.html>
- 12) An Immigration Plan to Grow the Economy - <https://www.canada.ca/en/immigration-refugees-citizenship/news/2022/11/an-immigration-plan-to-grow-the-economy.html>
- 13) Brampton ranked 15th most-expensive city in North America to live in compared to income in new study - <https://www.thestar.com/local-brampton/news/2022/06/22/brampton-ranked-15th-most-expensive-city-in-north-america-to-live-in-compared-to-income-in-new-study.html>
- 14) Population Projections for Canada (2018 to 2068), Provinces and Territories (2018 to 2043) - <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/91-520-x/2019001/sect03-eng.htm>
- 15) Proof Point: Is Canada becoming a nation of renters? - <https://thoughtleadership.rbc.com/proof-point-is-canada-becoming-a-nation-of-renters/>
- 16) To buy or to rent: The housing market continues to be reshaped by several factors as Canadians search for an affordable place to call home - <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220921/dq220921b-eng.htm>
- 17) Rental supply increases but demand surges - <https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/blog/2023/rental-supply-increases-but-demand-surges>
- 18) Public REITs = S&P/TSX Capped REIT Total Return Index - Bloomberg - Accessed January 28, 2023
- 19) Canada needs to build nearly two million more houses just to reach G7 average: Scotiabank - <https://thehub.ca/in-the-know/2021-07-27/canada-needs-to-build-nearly-two-million-more-houses-just-to-reach-g7-average-scotiabank/#:~:text=The%20average%20number%20of%20housing,to%20achieve%20the%20G7%20average.>
- 20) Canada's Housing Supply Shortage: Restoring affordability by 2030 - <https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/blog/2022/canadas-housing-supply-shortage-restoring-affordability-2030#:~:text=That%20means%20over%2022%20million,for%20everyone%20living%20in%20Canada.>
- 21) Canada needs 5.8 million new homes by 2030 to tackle affordability crisis, CMHC warns - <https://www.cbc.ca/news/canada/toronto/housing-affordability-cmhc-report-2030-1.6498898>