



Pourquoi Trez Capital Private Real Estate Fund Trust (TPREF)?

Trez Capital Private Real Estate Fund Trust (TPREF) a été créé pour répondre à la demande des investisseurs souhaitant prendre part aux profits réalisés par les promoteurs. Le Fonds est une fiducie à capital variable qui permet aux investisseurs de participer à des projets de développement du début à la fin. Les projets seront conservés afin de maximiser les flux monétaires ou (dans quelques rares cas) vendus pour tirer parti d'occasions de vente avantageuses.

La thèse de placement de TPREF repose sur la création de valeur par l'entremise d'une gestion active de placements directs dans l'immobilier. Dans une moindre mesure, la fiducie entend également participer à des occasions de prêts et de financement auprès de sociétés immobilières. Au fil du temps, le gestionnaire a pour objectif de monter un portefeuille diversifié, producteur de liquidités, composé de placements immobiliers qui offrent une valeur collective de bien supérieure au coût de base.

Stratégie de placement « du début à la fin »

- Accès à des placements immobiliers stratégiques au moyen de coentreprises avec des promoteurs immobiliers.
- Cible les projets situés dans des centres urbains au Canada et aux É.-U. qui présentent une croissance soutenue sur le plan de la demande et une viabilité à long terme.
- Axé sur les régions du sud-ouest des É.-U., lesquelles continuent de connaître une croissance robuste de leur économie et population, donnant lieu à la solidité de leurs marchés immobiliers résidentiels.
- Stratégie à long terme menant à un portefeuille d'immeubles modernes qui obtiennent des rendements supérieurs aux propriétés déjà en place.
- Les porteurs de parts peuvent participer à une part de la plus-value du capital qui a lieu au cours des phases de développement des projets.
- Revenu stable plus élevé en raison du coût de base inférieur à celui du marché des actifs produisant des revenus.
- Horizon à long terme, normalement de cinq ans et plus.

Partenariats participatifs de Trez Capital

Les partenaires de développement immobilier sont triés sur le volet afin d'assurer une bonne compatibilité. Nos partenariats en Amérique du Nord recensent des noms parmi les plus fiables dans le domaine de la construction, comme Hines Corporation et Thompson Realty Capital. Les projets sont situés dans des centres urbains au Canada et aux É.-U. qui présentent une demande soutenue et viable. De nombreux facteurs sont minutieusement considérés avant la participation à un projet en partenariat, notamment : l'emplacement, la place occupée dans le marché et les moteurs alimentant la demande (comme le taux de croissance des emplois et de la population) et le choix d'un partenaire qui a fait ses preuves.

Statistiques sur le développement de Trez Capital

Ici à Trez Capital, nous cherchons continuellement à repérer les occasions de placement les plus favorables pour nos investisseurs. Nous adoptons une approche qui sort des sentiers battus lorsque nous examinons les occasions de placements immobiliers. En fait, nous trouvons souvent des projets de placement fort attrayants dans des domaines et secteurs négligés par les autres.

* Données approximatives au T1 de 2023.

DEPUIS
2015*,
DE CONCERT AVEC
NOS PARTENAIRES EN
DÉVELOPPEMENT,
NOUS AVONS :



BÂTI 100 000
RÉSIDENCES



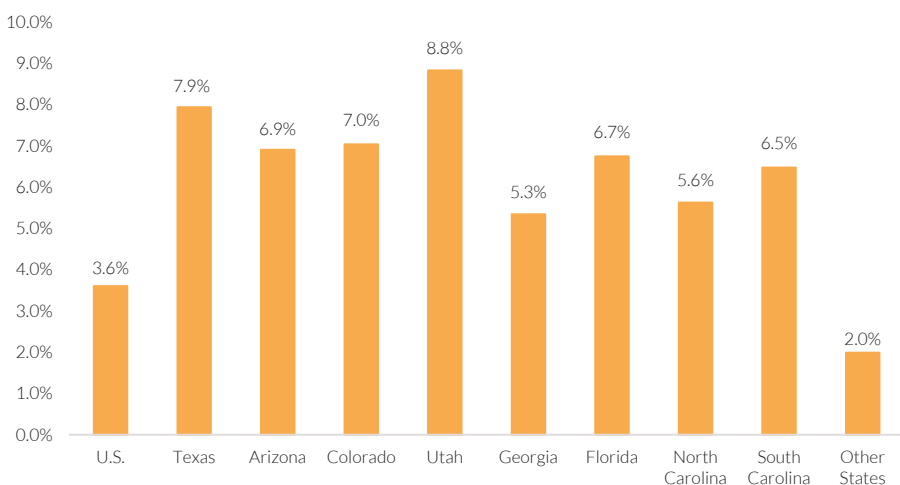
CONSTRUIT
>85 MILLIONS
DE PIEDS CARRÉS

Trez Capital possède un long historique de projets de développement dans des marchés à forte croissance dans toute l'Amérique du Nord. Nos principaux marchés jouissent toujours de taux élevés de croissance, tant de la population que de l'emploi à la suite de redéploiement individuel et corporatif aux É.-U.

Principaux facteurs expliquant la migration soutenue vers certaines grandes régions des É.-U. :

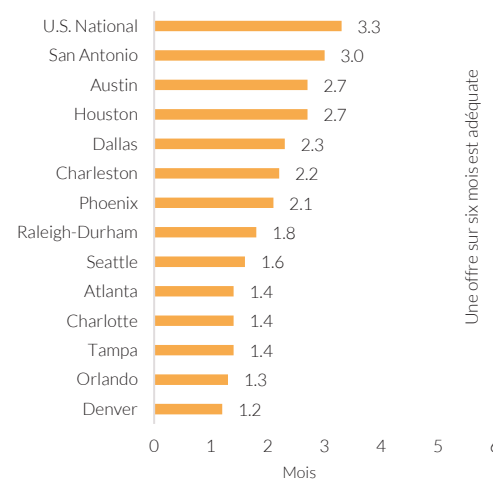
- Peu d'impôt, voire aucun, sur le revenu au niveau de l'État;
- Milieu propice aux affaires;
- Faible coût de la vie/du logement;
- Au cours des cinq prochaines années, de nombreux États s'attendent à une croissance de leur population supérieure à la moyenne nationale;
- Les États dans lesquels Trez Capital est particulièrement présente représentent environ 68,5 % de la croissance prévue de la population américaine de 2021 à 2026.

Croissance prévue de la population (%) — 2021 à 2026¹



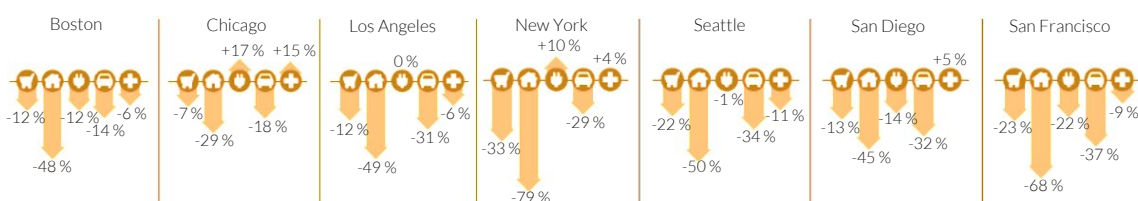
Le parc mensuel de logements, tous marchés confondus, représente la mesure utilisée par les économistes pour faire le suivi de l'offre et de la demande. On suppose que six mois en stock représentent un niveau sain; or, presque tous les principaux marchés aux É.-U. se situent bien en deçà, indiquant une sous-offre.

Stock à la revente²



Faits saillants d'un marché ciblé : Dallas

Si vous déménagez d'une de ces grandes villes à Dallas, voici comment le coût de la vie changerait pour vous³.



Sample of Headquarter Relocations to Dallas-Forth Worth⁴

- Au cours de la dernière décennie, de nombreux sièges sociaux ont établi pignon sur rue dans la région métropolitaine (MSA) de Dallas-Fort Worth.
- Le portefeuille de départ de TPREF a été délibérément axé sur le Texas où les données fondamentales immobilières sont saines depuis plusieurs années.
- Il n'y a aucun impôt sur les bénéfices ou de l'État
- 44 des 1000 plus grandes entreprises sont situées à Dallas, dont trois figurent dans le top 25 mondial (Beijing est la seule autre ville dans le monde qui en compte plus qu'une).



¹ Données démographiques d'ESRI

² Indices Burns Affordability (HCIR) et Burns Under/Overpriced Market

³ Dallas Chamber of Commerce, "Cost of Living": <https://bit.ly/3rVW9Zp>

⁴ Dallas Chamber of Commerce (2010-2020), "Major Headquarter Relocations": <https://bit.ly/3rVW9Zp>

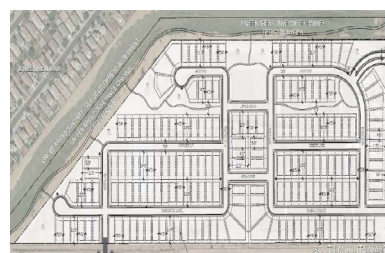
Placements participatifs

Projet	Montant (USD) ⁵	TRI cible ⁶	Multiple cible ⁶	Catégorie d'actif	Type de propriété	Métropole	Emplacement géographique
Assured Portfolio	41 164 777 \$	> 16 %	1,55x	Commercial	Entreposage libre-service à louer	Dallas-Fort Worth	Texas
Larkspur Phase II	17 444 215 \$	> 18 %	2,71x	Résidentiel	Multifamilial à louer	Austin	Texas
Larkspur Phase I	15 889 663 \$	> 26 %	2,71x	Résidentiel	Multifamilial à louer	Austin	Texas
Plano	9 839 760 \$	> 17 %	1,85x	Commercial	Entreposage libre-service à louer	Dallas-Fort Worth	Texas
Parkway Station	7 421 682 \$	> 22 %	1,51x	Résidentiel	Unifamilial à louer	Atlanta	Géorgie
Mirador	7 342 042 \$	> 35 %	4,85x	Résidentiel	Lotissement unifamilial	Austin	Texas
High Point	6 921 455 \$	> 27 %	4,46x	Résidentiel	Lotissement unifamilial	Dallas-Fort Worth	Texas
Red Oak	6 260 149 \$	> 24 %	2,39x	Résidentiel	Multifamilial à louer	Dallas-Fort Worth	Texas
Aster Park	5 385 023 \$	> 36 %	4,18x	Résidentiel	Lotissement unifamilial	Dallas-Fort Worth	Texas
Country Club	3 640 074 \$	> 16 %	2,03x	Commercial	Entreposage libre-service à louer	Dallas-Fort Worth	Texas
Chelsea	3 067 002 \$	> 15 %	1,55x	Commercial	Entreposage libre-service à louer	Dallas-Fort Worth	Texas
Estrella Vista	2 274 178 \$	> 20 %	1,90x	Résidentiel	Unifamilial à louer	Phoenix	Arizona
La Cima	7 856 747 \$	> 26 %	1,72x	Résidentiel	Multifamilial à louer	Austin	Texas
Sierra Vista	10 724 518 \$	> 38 %	2,03x	Résidentiel	Unifamilial à louer	Houston	Texas
Custer Frisco	3 689 914 \$	> 17 %	1,92x	Commercial	Entreposage libre-service à louer	Dallas-Fort Worth	Texas
Mustang Creek	4 947 628 \$	> 30 %	3,54x	Résidentiel	Lotissement unifamilial	Dallas-Fort Worth	Texas

Échantillons de projets



L'acquisition d'**Assured Portfolio** comprend 11 installations d'entreposage libre-service existantes distinctes qui offrent une surface locative nette totale de 845 899 pieds carrés. Les propriétés sont toutes bien situées dans des marchés en banlieue au nord de Dallas, au Texas. Chaque propriété affiche un taux d'occupation important et est louée à un taux inférieur à celui du marché. Le plan d'affaires comprend une réorganisation cohérente des opérations, de la location et des programmes de marketing des installations.



Estrella Vista est le premier projet d'une série d'investissements immobiliers locatifs pour des habitations unifamiliales réalisés aux côtés de notre partenaire de longue date, Coronado West. Ce projet est situé à Laveen, 13 km au sud-ouest du centre-ville de Phoenix, en Arizona. La Fiducie entend acquérir 25 maisons unifamiliales récemment construites avec une réduction de 6,0 % par rapport à leur prix de vente au détail, et les louer à long terme. Ces maisons tireront parti d'une récente revitalisation de la région où elles sont situées en raison de l'extension récemment achevée de la South Mountain Freeway de l'Arizona State Route 202. Verizon, Intel et PayPal figurent parmi les employeurs locaux.

Fondée en 1997, Trez Capital est une société de placements immobiliers diversifiés et un important fournisseur de solutions de financement et de participation axées sur les propriétés immobilières privées commerciales au Canada et aux États-Unis. Trez Capital offre aux investisseurs privés et institutionnels des stratégies pour investir dans une variété de fonds d'investissement hypothécaires, de syndications et de coentreprises, opportuns et entièrement garantis. Munie d'un bilan imposant et stable, l'entreprise fournit aux promoteurs immobiliers et aux propriétaires des approbations rapides pour un financement flexible à court et moyen terme. Avec un actif sous gestion de plus de 5,4 milliards \$⁷, Trez Capital a financé plus de 1 700 transactions représentant un montant supérieur à 17 milliards \$ depuis sa création.

Pour plus de renseignements, veuillez communiquer avec l'équipe des ventes | T : 1 877 689-0821 | C : ventes@trezcapital.com

Le présent document ne doit pas être reproduit, distribué ou communiqué à un tiers sans le consentement exprès écrit de Trez Capital Fund Management Limited Partnership. Il doit être lu conjointement avec la notice d'offre datée du 30 avril 2023, incluant les facteurs de risque qui y sont décrits. Ce document sert à des fins d'information seulement et ne constitue pas une offre de vente ou une sollicitation pour l'achat de titres. Les résultats passés ne sont pas une indication du rendement futur.

⁵ Le montant en USD représente la somme totale engagée par Trez Capital pour ce projet une fois celle-ci entièrement déployée. Le montant pourrait ne pas équivaleir au montant financé à l'heure actuelle.

⁶ Les TRI et les multiples cibles sont évalués à l'aide d'hypothèses prospectives qui pourraient changer. Ces deux mesures cibles sont calculées pendant les phases de construction et/ou d'octroi des baux pour chacun des projets, avant les coûts et les frais prélevés par le fonds, au 30 avril 2022.

⁷ L'actif sous gestion du groupe de sociétés inclut les actifs détenus par toutes les sociétés affiliées à Trez, en plus de l'actif sous gestion du gestionnaire, soit Trez Capital Fund Management Limited Partnership, de l'ordre de 3,0 G\$ au 31 mars 2023.

Code FundServ
 TRZ 620

Catégorie
 Série I

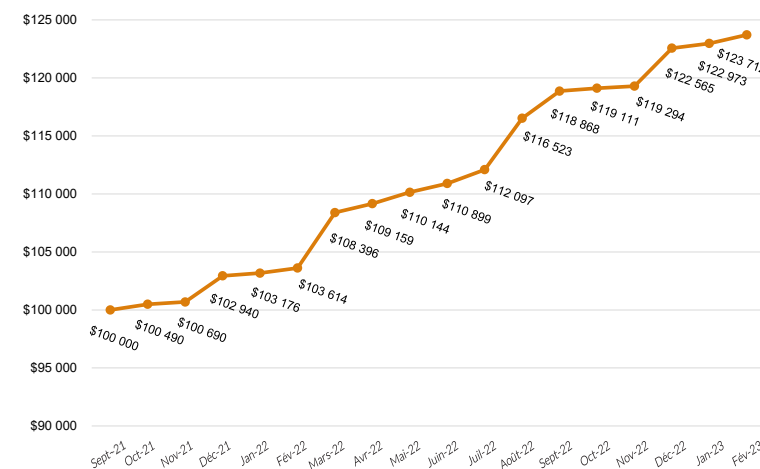
Commission de suivi
 s.o.

L'objectif de placement de Trez Capital Private Real Estate Fund Trust (TPREF) consiste à maximiser la valeur à long terme des parts de la Fiducie en mettant à profit la plateforme établie du gestionnaire afin de repérer et mener à bien des projets immobiliers de développement et d'investissement stratégiques en coentreprises aux États-Unis et au Canada. Une fois les propriétés stabilisées, la Fiducie aura alors pour objectif de verser un revenu fiscalement efficace aux investisseurs.

DÉTAILS DU FONDS

Type de fonds	Fonds de placements immobiliers privés diversifiés à capital variable	Création	31 août 2021
Admissibilité	Investisseurs canadiens	Valeur unitaire	121,97 \$
Achat minimal	5 M\$	Liquidité	T + 20, sous réserve de réductions si rachetées au cours des deux premières années
Fréquence des achats	Mensuelle	Frais de gestion	Consulter la notice d'offre

Consulter la notice d'offre pour obtenir tous les renseignements pertinents.
Tous les montants sont exprimés en dollars canadiens, sauf indication contraire.

CROISSANCE DE 100 000¹ \$


¹ Aucuns frais de gestion n'ont été imputés aux investisseurs qui ont acheté des parts avant le 30 novembre 2021 au cours des 12 mois suivant la création de la Fiducie (« caractéristique pour investisseurs initiaux »). Les données présentées tiennent compte de cette caractéristique, ce qui a augmenté les rendements d'environ 1,15 % pour l'ensemble de la première année de performance. Les données sont également présentées avant les frais imputables ou frais associés au rachat, comme indiqué dans la Notice d'offre.

SOMMAIRE DE LA SOCIÉTÉ

Gestionnaire	Trez Capital Fund Management Limited Partnership
Actif sous gestion du groupe de sociétés²	5,4 milliards CAD
Actif sous gestion du gestionnaire²	3,0 milliards CAD
Actif sous gestion du Fonds³	257 154 876 \$

² L'actif sous gestion du groupe de sociétés et l'actif sous gestion du gestionnaire sont estimés au 31 mars 2023.

³ L'actif sous gestion du Fonds représente le capital brut sous gestion (tant les participations ordinaires que privilégiées) au 28 février 2023 et inclut Trez Capital Private Real Estate Fund US Investments Limited Partnerships, soit la version américaine de TPREF.

PÉRIODE	RENDEMENT ⁴
Depuis la création	23,7%
1 an	19,4%
Cumul annuel	3,7%

⁴ Au 28 février 2023

PARAMÈTRES DU PORTEFEUILLE

Nombre de placements	30
-----------------------------	----

PRINCIPAUX AVOIRS

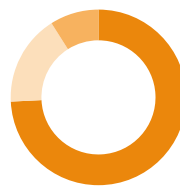
Projet	Montant (USD)	Catégorie d'actif	Répartition géographique
Assured Portfolio	12 090 303 \$	Entreposage libre-service	Texas
Red Oak	8 825 033 \$	Résidentiel	Texas
Larkspur (Phase I)	8 322 506 \$	Résidentiel	Texas
Parkway Station	7 690 122 \$	Résidentiel	Géorgie
Sierra Vista	6 089 093 \$	Résidentiel	Texas

DIVERSIFICATION DU PORTEFEUILLE
TYPE DE PLACEMENT


■ Participations au capital (100,0 %)

CATÉGORIE D'ACTIF


■ Résidentiel (74,0 %)
 ■ Multifamilial (32,1 %)
 ■ Unifamilial (28,2 %)
 ■ Aménagement de terrain (13,7 %)
 ■ Entreposage libre-service (26,0 %)

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE


■ Texas (74,2 %)
 ■ Arizona (16,8 %)
 ■ Géorgie (9,0 %)

PROGRAMME DE PARTICIPATIONS AU CAPITAL DE TREZ CAPITAL

Le programme de participations au capital de Trez Capital apporte aux promoteurs chevronnés des placements participatifs dans le cadre de projets de développement, du début à la fin, à valeur ajoutée dans des marchés clés affichant une croissance de leur population, du marché de l'emploi et du PIB. Dans ces régions, Trez Capital a pour objectif d'investir dans les catégories d'actifs suivantes : multifamilial, unifamilial à louer, industriel et entreposage libre-service. Trez Capital, de concert avec ses partenaires promoteurs, entend fournir aux investisseurs une plus-value du capital par l'entremise du processus de développement et un revenu régulier viable au moyen des biens immobiliers construits qui seront détenus à long terme.

POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS, VEUILLER COMMUNIQUER AVEC :

Services aux investisseurs
 T : 1 877 689-0821
 C : investor-services@trezcapital.com

www.trezcapital.com

Le présent document ne doit pas être reproduit, distribué ou communiqué à un tiers sans le consentement exprès écrit de Trez Capital Fund Management Limited Partnership. Il doit être lu conjointement avec la notice d'offre datée du 30 avril 2023, incluant les facteurs de risque qui y sont décrits. Ce document sert à des fins d'information seulement et ne constitue pas une offre de vente ou une sollicitation pour l'achat de titres. Les résultats passés ne sont pas une indication du rendement futur. L'actif sous gestion du groupe de sociétés inclut les actifs détenus par toutes les sociétés affiliées à Trez, en plus de l'actif sous gestion du gestionnaire.