



ALTRÉE

LANTERRA
DEVELOPMENTS

westdale
PROPERTIES



WEST SIDE
SQUARE

WEST SIDE SQUARE DEVELOPMENT FUND

**66 BROADWAY
JERSEY CITY, NEW JERSEY**

La présente présentation est datée du 26 octobre 2023. Un prospectus définitif (le « prospectus ») contenant de l'information importante au sujet des titres décrits dans le présent document a été déposé auprès de l'autorité en valeurs mobilières de chacune des provinces du Canada. Un exemplaire du prospectus et de ses modifications subséquentes doit être transmis avec le présent document. Aucune souscription ou offre d'achat de titres ne peut être acceptée avant le visa du prospectus. Le présent document ne révèle pas de façon complète tous les faits importants relatifs aux titres offerts. Il est recommandé aux investisseurs de lire le prospectus et toutes ses modifications pour obtenir l'information relative à ces faits, particulièrement les facteurs de risque liés aux titres offerts, avant de prendre une décision d'investissement.

Mise en garde

Les investisseurs éventuels ne devraient se fier qu'aux renseignements contenus dans le prospectus. La présente présentation est fournie entièrement sous réserve des renseignements figurant dans le prospectus et doit être lue à la lumière de ces renseignements. Ni West Side Square Development Fund (la « Fiducie » ou le « Fonds ») ni Marchés mondiaux CIBC inc., à titre placeur pour compte pour le placement (le « placeur pour compte ») n'a autorisé quiconque à fournir aux acquéreurs éventuels des renseignements différents de ceux qui figurent dans le prospectus ou des renseignements supplémentaires. Les renseignements figurant sur le site <https://altreedevelopments.com/> ne sont pas censés être inclus dans la présente présentation, et les investisseurs éventuels ne devraient pas se fier à ces renseignements lorsqu'ils décident d'investir ou non dans les titres. Les graphiques, les tableaux ou les autres renseignements qui indiquent le rendement historique de certains marchés immobiliers et de certaines économies régionales et mesures connexes figurant dans la présente présentation ne visent qu'à illustrer le rendement passé de ces marchés immobiliers, économies régionales et mesures connexes et ne sont pas nécessairement représentatifs des résultats ou des mesures futurs. La Fiducie et le placeur pour compte n'assument aucune responsabilité quant aux autres renseignements que d'autres personnes pourraient vous fournir et ne donnent aucune garantie quant à la fiabilité de ceux-ci.

Les termes clés utilisés dans les présentes sans y être définis ont le sens qui leur est attribué dans le prospectus.

Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans les présentes. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction. La présente présentation ne constitue pas une offre de vente ni la sollicitation d'une offre d'achat de titres, et ces titres ne peuvent être vendus ni placés dans un territoire où une telle offre, sollicitation ou vente ou un tel placement serait illégal. Les titres n'ont pas été et ne seront pas inscrits en vertu de la loi des États-Unis intitulée *Securities Act of 1933*, en sa version modifiée (la « Loi de 1933 ») ou des lois sur les valeurs mobilières d'un État et ne peuvent être offerts ni vendus aux États-Unis, ou à une personne des États-Unis (au sens attribué au terme « U.S. person » dans la *Regulation S* pris en application de la Loi de 1933) ou pour son compte ou à son profit, sauf en vertu d'une dispense des exigences d'inscription de ces lois.

Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des parts, et la Fiducie n'a pas demandé l'inscription ou la cotation de ses titres sur un marché à l'intérieur ou à l'extérieur du Canada et des États-Unis et n'a pas l'intention de le faire; ainsi, les souscripteurs ou les acquéreurs pourraient ne pas être en mesure de revendre les parts achetées aux termes du prospectus, ce qui peut avoir une incidence sur leur cours sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leur cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Voir la rubrique « Facteurs de risque ».

La présentation qui suit est un résumé des principales caractéristiques du placement projeté, et elle doit être lue en tenant compte des renseignements plus détaillés ainsi que des données et des états financiers contenus dans le prospectus. Les investisseurs éventuels ne devraient pas supposer que les renseignements contenus dans la présente présentation sont exacts à une autre date que celle de la présente présentation ou, s'il est indiqué que les renseignements sont valables à une autre date que celle de la présente présentation, que cette autre date applicable. Dans la présente présentation, sauf indication contraire ou à moins que le contexte ne commande une interprétation différente, les termes « Fiducie », « Fonds », « nous », « notre » et « nos » ou les termes similaires désignent West Side Square Development Fund et ses filiales.

Un placement dans les titres décrits dans la présente présentation comporte un certain nombre de risques que le souscripteur ou l'acquéreur éventuel devrait prendre en considération. Les souscripteurs ou les acquéreurs éventuels devraient examiner attentivement les facteurs de risque décrits aux rubriques « Facteurs de risque » et « Énoncés prospectifs » du prospectus avant d'acheter les titres décrits aux présentes.

La clôture n'aura lieu que si le placement minimal est réalisé, c'est-à-dire qu'un minimum de 25 000 000 \$ US de parts de catégorie A, de parts de catégorie E, de parts de catégorie F et/ou de parts de catégorie U sont vendues dans le cadre du placement et de tout placement privé simultanément.

À compter de la date d'occupation initiale et jusqu'à la réalisation d'une opération de liquidité, la Fiducie a l'intention de déclarer et de verser aux porteurs de parts des distributions en espèces trimestrielles au moyen de ses flux de trésorerie d'exploitation disponibles (dans la mesure du possible); toutefois, ces distributions en espèces pourraient ne pas être effectuées ou, si elles le sont, elles pourraient être réduites, voire ramenées à zéro, ou être suspendues, car la capacité de la Fiducie d'effectuer ces distributions en espèces et le montant réel distribué dépendront de l'aménagement et de l'exploitation du Projet, des frais et des besoins de la Fiducie et de ses filiales, ainsi que du moment où une opération de liquidité est réalisée, et ils seront soumis à divers autres facteurs, notamment ceux dont il est question à la rubrique « Facteurs de risque » du prospectus.

Le rendement minimal global, après le règlement de l'ensemble des frais du Projet, de la Fiducie et de ses filiales, (i) est fondé sur un rendement composé de 8 % par année sur le produit de souscription brut reçu par la Fiducie à l'émission de chaque part, (ii) est calculé dans la monnaie dans laquelle chaque part est émise et (iii) est un rendement préférentiel, payable avant le paiement de toutes sommes aux termes de la participation reportée et des honoraires de gestion d'actifs, mais (iv) n'est pas garanti, ne devrait pas être payé avant la survenance d'une opération de liquidité et pourrait ne pas être payé à la survenance d'une opération de liquidité ou ne pas l'être du tout. Le rendement minimal secondaire global, après le règlement de l'ensemble des frais du Projet, de la Fiducie et de ses filiales (y compris les honoraires de gestion d'actifs et une partie de la participation reportée), (i) est fondé sur un rendement composé de 15 % par année sur le produit de souscription brut reçu par la Fiducie à l'émission de chaque part, (ii) est calculé dans la monnaie dans laquelle chaque part est émise et (iii) est un rendement préférentiel, payable avant le versement du pourcentage majoré des distributions payables aux termes de la participation reportée, mais (iv) n'est pas garanti, ne devrait pas être payé avant la survenance d'une opération de liquidité et pourrait ne pas être payé à la survenance d'une opération de liquidité ou ne pas l'être du tout. Voir les rubriques « Énoncés prospectifs » et « Facteurs de risque » du prospectus.

INFORMATION PROSPECTIVE

La présente présentation et les énoncés formulés verbalement dans le cadre de la présentation orale peuvent contenir de l'« information prospective » au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. Cette information prospective peut comprendre des énoncés au sujet de la Fiducie, de ses activités et de sa stratégie et des renseignements qui portent sur les perspectives de la Fiducie et les événements attendus, notamment les résultats, le rendement, les réalisations, les débouchés ou les occasions futurs de la Fiducie ou du secteur immobilier et le placement, ainsi que des énoncés concernant la situation financière, les budgets, les litiges, les coûts projetés, les dépenses en immobilisations, les résultats financiers, les taxes et impôts, les plans et les objectifs de la Fiducie ou relatifs à la Fiducie. L'emploi d'expressions telles que « prévoir », « croire », « être d'avis que », « s'attendre à », « estimer », « avoir l'intention de », « occasion », « potentiel », « éventuel », « viser », « stratégie » ou « cible » ou de variantes ou de la forme négative de ces expressions ou d'autres expressions semblables, ainsi que l'emploi du futur ou du conditionnel lorsqu'il est question de conditions, de mesures, d'événements ou de résultats susceptibles ou non de se concrétiser ou de se poursuivre dans l'avenir, y compris des hypothèses, permettent souvent de reconnaître l'information prospective, bien que ce ne soit pas toujours le cas. L'information prospective comporte des risques et des incertitudes connus ou inconnus, dont bon nombre sont indépendants de notre volonté, qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement de ceux qui sont exprimés ou sous-entendus dans cette information prospective. Ces risques et incertitudes comprennent, entre autres, des risques liés à ce qui suit : la propriété d'immeubles et les produits générés par ceux-ci; la construction et l'aménagement; l'obtention des permis d'aménagement nécessaires pour le Projet; la réalisation d'une plus-value sur la valeur des immeubles et le moment de celle-ci; l'inventaire d'immeubles à usage mixte; la concurrence des promoteurs d'immeubles à usage mixte; le marché immobilier de Jersey City, au New Jersey; les modifications apportées aux lois et aux règlements gouvernementaux; les grèvements d'immeubles liés au Projet; les dépenses et les frais fixes importants relatifs à l'entretien, à l'exploitation et à l'administration du Projet; les frais de clôture et d'autres opérations dans le cadre de l'acquisition et de l'aliénation du Projet; la disponibilité du financement hypothécaire et les taux d'intérêt en vigueur; les produits des activités ordinaires insuffisants; les hypothèses concernant les taux de croissance des loyers sur le marché des immeubles à usage mixte aux États-Unis, les tendances démographiques et les marchés dans lesquels la Fiducie a l'intention d'exercer ses activités; les fluctuations des taux d'intérêt; les risques de litige; l'illiquidité relative des investissements immobiliers; le contexte économique aux États-Unis; la concentration géographique des activités de la Fiducie; la demande pour les immeubles à usage mixte à Jersey City et la conjoncture économique locale; les événements géopolitiques défavorables; les crises de santé publique; la structure du capital de la Fiducie; les distributions; l'épuisement du capital; les taux de change et les hypothèses connexes; les conflits d'intérêts éventuels; la dépendance envers le gestionnaire quant à sa bonne foi et à sa capacité de gérer et d'exploiter le Projet; la dépendance envers d'autres sociétés de gestion immobilière tierces; les antécédents d'exploitation limités de la Fiducie; l'expérience limitée de la direction de la Fiducie en ce qui a trait à la gestion d'un émetteur assujéti; la liquidité limitée des parts; et les lois fiscales. L'information prospective est fondée sur les hypothèses et les avis de la direction et sur les renseignements que celle-ci a actuellement à sa disposition. Bien que l'information prospective contenue dans la présente présentation soit fondée sur des hypothèses que nous jugeons raisonnables, nous vous recommandons de ne pas vous fier outre mesure à cette information, puisque les résultats réels pourraient différer de ceux indiqués dans l'information prospective. Par conséquent, toute l'information prospective figurant dans la présente présentation est présentée sous réserve des mises en garde qui précèdent, et rien ne garantit que les résultats ou les événements que nous prévoyons se concrétiseront ou, même s'ils se concrétisent pour l'essentiel, qu'ils auront les conséquences ou les incidences prévues sur nos activités, notre situation financière ou nos résultats d'exploitation. Sauf indication contraire ou à moins que le contexte ne commande une interprétation différente, l'information prospective figurant dans la présente présentation est fournie en date des présentes, et nous ne nous engageons pas à la mettre à jour ou à la modifier, que ce soit par suite de l'obtention de nouveaux renseignements ou de la survenance d'événements futurs non liés aux IFRS ou pour toute autre raison, sauf exigence contraire des lois applicables.

DONNÉES SUR LE MARCHÉ ET LE SECTEUR

Les données et les prévisions sur le marché et le secteur contenues dans la présente présentation proviennent de sources tierces, de publications et de rapports sectoriels, de sites Web et d'autres renseignements accessibles au public. Nous estimons que les données sur le marché et les données économiques présentées dans la présente présentation sont exactes, mais nous ne pouvons garantir leur exactitude ou leur exhaustivité. L'exactitude et l'exhaustivité des données sur le marché et des données économiques présentées dans la présente présentation ne sont pas garanties, et nous ne faisons pas de déclaration quant à l'exactitude de ces données. Les résultats réels peuvent différer sensiblement de ceux prévus dans ces rapports ou publications, et plus la période de prévision est longue, plus les écarts risquent d'être importants. Bien que nous estimions qu'elles soient fiables, nous n'avons pas vérifié de manière indépendante les données provenant de sources tierces mentionnées dans la présente présentation, ni analysé ou vérifié les hypothèses relatives au marché, les hypothèses économiques et les autres hypothèses sous-jacentes sur lesquelles ces sources se sont appuyées.

INFORMATION FINANCIÈRE

L'information financière contenue dans la présente présentation fait actuellement l'objet d'un audit. Par conséquent, cette information est susceptible d'être modifiée, et les modifications pourraient être importantes. Nous publions nos états financiers consolidés en dollars américains. Dans la présente présentation, sauf indication contraire, tous les montants sont exprimés en dollars américains, le symbole « \$ CA » désigne le dollar canadien et les symboles « \$ » et « \$ US » désignent le dollar américain.

L'OCCASION

West Side Square Development Fund est un fonds de placement immobilier sans personnalité morale à vocation limitée nouvellement créé ayant un horizon d'investissement cible de quatre ans et représentant des capitaux propres de 50 M\$.

WEST SIDE SQUARE DEVELOPMENT FUND

West Side Square Development Fund est un **projet d'aménagement dont le zonage est entièrement approuvé**^[1] qui offre l'occasion d'investir de concert avec Altree Developments Inc., des personnes ayant des liens avec Lanterra Developments Inc.^[2] et Westdale Construction Co. Limited, ainsi que leurs co-investisseurs minoritaires (les « propriétaires actuels »), dans l'aménagement d'un **immeuble locatif à usage mixte spécialement conçu** comprenant 477 unités locatives et environ 9 800 pieds carrés d'espace commercial (le « **Projet** »).

Le Projet est situé dans le **quartier Journal Square de Jersey City**, le long du réseau de transport en commun Port Authority Trans-Hudson (PATH) du New Jersey, à **13 minutes de train du quartier financier de Manhattan**.

Le Projet, dont le zonage est entièrement approuvé, vise un **rendement annuel composé d'environ 18 % à 20 %** qui sera versé à la réalisation d'une opération de liquidité, ce qui équivaut, en fonction d'une durée cible de quatre ans, à un **rendement brut avant impôts total prévu d'environ 100 %**^[3].

Le placement sera autorisé par un prospectus et les titres placés pourront être détenus dans un **compte de placement** et seront **admissibles aux régimes enregistrés** (REER, FERR, CELI, CELIAPP, REEI ou REEE).

Les propriétaires actuels ont investi 24,2 M\$ à ce jour, et le placement fournira des capitaux supplémentaires de 50,0 M\$ au Projet. Les **intérêts des propriétaires actuels concordent étroitement** avec ceux des investisseurs grâce à une structure de participation reportée assortie d'un rendement minimal de 8 % pour les investisseurs, et le Fonds acquiert sa participation dans le Projet à un escompte par rapport à sa valeur d'expertise.

^[1] Les permis attendus devraient être obtenus avant le début des travaux de construction.

^[2] Avenir Jersey Developments Limited, investisseur dans le Projet et propriétaire actuel, appartient à des personnes ayant des liens avec Lanterra Developments Inc.

^[3] Rendements calculés avant déduction des impôts et des frais et le règlement de la participation reportée. Horizon d'investissement estimatif de quatre ans, sous réserve de deux prolongations de un an.

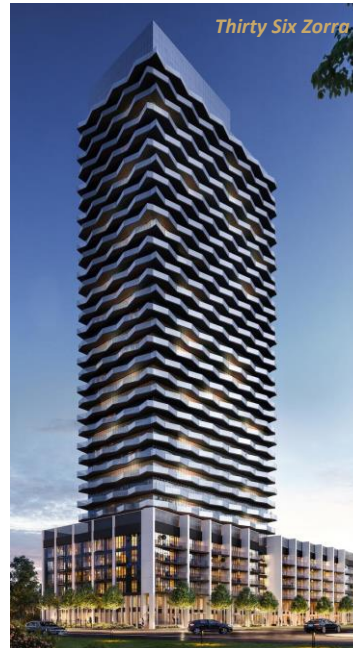
ALTREE MANAGEMENT

Gestionnaire du Fonds (le « gestionnaire »)

Altree Management Inc., filiale de Altree Developments Inc. (« **Altree** »), a été fondée par Zev Mandelbaum, l'un des cofondateurs de Marlin Spring et promoteur immobilier de troisième génération. La famille de M. Mandelbaum a des racines profondes dans le secteur immobilier qui remontent aux années 1950, par l'intermédiaire de H&R Developments et de Lanterra Developments Inc. Altree est issue d'une longue lignée d'**expertise multigénérationnelle** dans les projets d'aménagement de grande envergure.



M. Mandelbaum, qui a travaillé auprès de plusieurs sociétés de développement immobilier telles que H&R Developments, Lanterra et Marlin Spring Investments Limited, possède une vaste expérience dans l'aménagement de projets au Canada et aux États-Unis, **tant des projets de condominiums résidentiels que des projets locatifs**. En date du 30 juin 2023, Altree compte plus de 17 projets à divers stades d'aménagement dont la valeur estimative, une fois achevés, s'élèvera à plus de 5 G\$ CA. Ces projets comprennent plus de 6 000 unités résidentielles et plus de 5 millions de pieds carrés d'espace en cours d'aménagement. Parmi les projets notoires, mentionnons Thirty Six Zorra, Forest Hill Private Residences, Highland Commons et Kingside Residences, entre autres. Altree Developments dispose d'une équipe de personnes dévouées qui se spécialisent dans l'acquisition, le financement, la planification de l'aménagement municipal, la construction et la gestion de projets, la comptabilité, la commercialisation et la vente pour ses projets en cours d'aménagement.



PROMOTEURS DU PROJET

Promoteurs du Fonds (les « promoteurs ») et propriétaires majoritaires avant l'aménagement^[1]

Altree Developments Inc.



ALTREE

Altree Developments Inc., fondée par Zev Mandelbaum, est issue d'une longue lignée d'expérience familiale multigénérationnelle dans le domaine de l'aménagement. En tant que société d'aménagement immobilier à services complets dotée d'une expertise dans l'aménagement d'immeubles résidentiels et locatifs de grande et de moyenne hauteur au Canada et aux États-Unis, Altree offre une vision, une expertise et des services dans tous les aspects des activités d'aménagement, qu'il s'agisse de l'acquisition stratégique, de la planification, de la construction, de la vente, de la commercialisation, de la structuration financière, de la fiscalité et des processus juridiques.

Altree est déterminée à créer des projets résidentiels, commerciaux et de commerces de détail haut de gamme offrant des attraits qui créent une valeur importante pour les clients, les investisseurs et les parties prenantes des collectivités. Au 30 juin 2023, Altree comptait plus de 17 projets à divers stades d'aménagement dont la valeur estimative, une fois achevés, s'élèvera à plus de 5 G\$ CA, qui comprennent plus de 6 000 unités résidentielles et plus de 5 millions de pieds carrés de superficie. Parmi les projets notoires, mentionnons *Thirty Six Zorra*, *Forest Hill Private Residences* et *Highland Commons*, entre autres.

Avenir Jersey Developments Limited,
*société appartenant à des personnes
ayant des liens avec*



Depuis plus de 20 ans, Lanterra Developments Inc., qui a été fondée par Mark Mandelbaum et Barry Fenton, a aménagé d'importants projets d'immeubles multifamiliaux et de condominiums dans la ville de Toronto. Sa philosophie est axée sur la revitalisation urbaine, les communautés planifiées à usage mixte et les modes de vie écologiques intégrant des technologies environnementales de pointe.

Lanterra Developments est une entreprise très influente dans le secteur immobilier de la région du Grand Toronto dont l'éventail complet d'activités comprend l'acquisition de terrains, l'aménagement, la conception, la construction, la commercialisation, la gestion locative et les services de soutien. Depuis sa création, Lanterra Developments est devenue l'un des plus importants promoteurs immobiliers de Toronto, ayant construit plus de 17 000 unités condominiales résidentielles, notamment *Maple Leaf Square*, *ICE*, *1 Bedford*, *The Britt*, *11 Wellesley* et *Waterpark City*.

Westdale Construction Co. Limited



Westdale, qui est contrôlée par Warren Kimel et Ronald Kimel, est, par l'intermédiaire de divers membres de son groupe, propriétaire, gestionnaire et promoteur immobilier au Canada et aux États-Unis depuis plus de 65 ans. Entreprise familiale possédant une expertise dans l'immobilier multirésidentiel et l'aménagement d'immeubles à usage mixte, Westdale est résolue à créer une expérience positive pour les dizaines de milliers de personnes qui habitent ses immeubles, y travaillent ou y font leurs achats ou qui passent des moments privilégiés dans ses restaurants ou ses hôtels.

Comptant plus de 50 000 unités résidentielles réparties dans 4 provinces canadiennes et 11 États américains au sein de ses activités de base, Westdale continue d'élargir son portefeuille afin d'inclure plus de 4 millions de pieds carrés d'immeubles de commerces de détail, de bureaux, industriels et patrimoniaux en Amérique du Nord. En outre, Westdale participe activement à plus de 20 projets d'aménagement résidentiel urbain à l'échelle du continent dans des villes comme Toronto, Ottawa, Halifax, Calgary, Dallas et Atlanta. Les projets résidentiels dignes de mention à Toronto comprennent *Theory*, *NOBU Condominiums*, *Line 5*, *Untitled* et *One Bloor East*. L'équipe de Westdale, qui compte près de 1 500 employés au Canada et aux États-Unis, fait preuve de dévouement envers ses partenaires, ses locataires et ses clients.



^[1] Les propriétaires majoritaires avant l'aménagement et leurs co-investisseurs minoritaires constituent collectivement les propriétaires actuels.

ÉQUIPE DE DIRECTION



Zev Mandelbaum, chef de la direction

Zev Mandelbaum est le principal intéressé et le chef de la direction de Altree Developments Inc. et possède plus de 10 années d'expérience et de vastes connaissances dans l'aménagement immobilier et le changement de zonage. Sous la direction de M. Mandelbaum, Altree a cumulé plus de 17 projets à divers stades d'aménagement dont la valeur estimative, une fois achevés, s'élèvera à plus de 5 G\$ CA. Ces projets comprennent plus de 6 000 unités résidentielles et plus de 5 millions de pieds carrés d'espace en cours d'aménagement. Parmi les projets notoires, mentionnons Thirty Six Zorra, Forest Hill Private Residences, Highland Commons et Kingside Residences, entre autres. M. Mandelbaum est titulaire d'un diplôme international en finance et participe activement à la philanthropie communautaire, ayant fondé la Altree Charitable Trust, dont l'objectif est de soutenir des causes qui ont des retombées sur les collectivités entourant Altree et ses projets d'aménagement, comme le Scarborough Health Network, Sick Kids et la banque alimentaire Daily Bread.



Natalie Leibowitz, chef des finances

Natalie Leibowitz est directrice principale, Finances et placements chez Altree Developments Inc. et supervise tous les aspects des finances, de la structuration du capital, de la trésorerie, des relations avec les investisseurs et des questions juridiques au sein de la société. Avant d'entrer au service de Altree, M^{me} Leibowitz a travaillé auprès de plusieurs détaillants multinationaux, où ses fonctions étaient axées principalement sur les acquisitions immobilières stratégiques dans la région du Grand Toronto, l'information financière interne et externe et la prestation de conseils sur la vente de divers actifs immobiliers au Canada et aux États-Unis. Tout au long de sa carrière, M^{me} Leibowitz a supervisé ou dirigé des opérations totalisant plus de 1 G\$ CA ou fourni des conseils à cet égard. Elle est titulaire d'un baccalauréat spécialisé en économie de la York University et d'une maîtrise conjointe en économie financière de la Richard Ivey School of Business et de la University of Western Ontario.



Raphael Mandelbaum, chef de l'exploitation

Raphael Mandelbaum est président et chef de l'exploitation de LanTree Developments Inc., société de services-conseils et de développement immobilier à services complets établie à Lakewood, au New Jersey, aux États-Unis, qui offre une vaste gamme de services, allant du repérage de sites, à l'achat, au financement, à la planification et au zonage, en passant par la conception, l'ingénierie, la construction, la résidence et le positionnement final des actifs. M. Mandelbaum compte plus de 10 ans d'expérience approfondie dans le secteur immobilier et, sous sa direction, LanTree a constitué un portefeuille d'actifs résidentiels et de commerces de détail en difficulté qui ont été repositionnés avec succès pour offrir des logements à prix accessible dans la région métropolitaine de New York. M. Mandelbaum est titulaire d'une maîtrise en comptabilité de la Farleigh Dickinson University, au New Jersey.



Jordan DeBrincat, chef du développement

Jordan DeBrincat est vice-présidente de Altree Developments Inc. et supervise tous les services de Altree, tant au niveau de l'entreprise que des projets, plus particulièrement tous les aspects opérationnels de l'entreprise. Comptant plus de 10 ans d'expérience approfondie dans le secteur de l'immobilier, M^{me} DeBrincat a supervisé et dirigé tous les aspects du cycle du développement, allant de l'acquisition au transfert de droit, en passant par les ventes, la commercialisation, la construction, l'occupation, le service à la clientèle et, ultimement, l'enregistrement. Tout au long de son mandat au sein de Altree Developments, M^{me} DeBrincat a beaucoup travaillé à la mise en marché de projets emblématiques, dont Thirty Six Zorra, Forest Hill Private Residences, Highland Commons et Kingside Residences. M^{me} DeBrincat est titulaire d'un baccalauréat spécialisé en services bancaires commerciaux et d'investissement de la Brock University.

OBJECTIFS DE PLACEMENT ET DE RENDEMENT

OBJECTIFS DE PLACEMENT



Détenir indirectement **une participation dans le projet d'aménagement West Side Square** situé dans le quartier Journal Square de Jersey City, au New Jersey;



Après l'aménagement réussi prévu du Projet, **réaliser une opération de liquidité dans les quatre ans** suivant la date de clôture du placement^[1].

OBJECTIFS DE DISTRIBUTION



Rendements annualisés composés bruts avant impôts cibles pour les investisseurs d'environ **18 % à 20 %**, avant déduction des frais et le règlement de la participation reportée, à la suite d'une opération de liquidité, sur une période estimative de quatre ans^[2], ce qui équivaut à un rendement brut total avant impôts d'environ **100 %**.

^[1] À compter de la date d'occupation initiale et jusqu'à la réalisation d'une opération de liquidité, le Fonds a l'intention de déclarer et de verser aux porteurs de parts des distributions en espèces trimestrielles au moyen de ses flux de trésorerie d'exploitation disponibles (dans la mesure du possible).

^[2] Sous réserve de deux prolongations de un an

L'OCCASION D'INVESTISSEMENT

ONE WORLD
TRADE CENTER

JOURNAL
SQUARED*

MANA
CONTEMPORARY

LSJ
WEST SIDE
SQUARE

* Un projet du Kushner Real Estate Group et de National Real Estate Advisors LLC, composé de trois tours sur le site

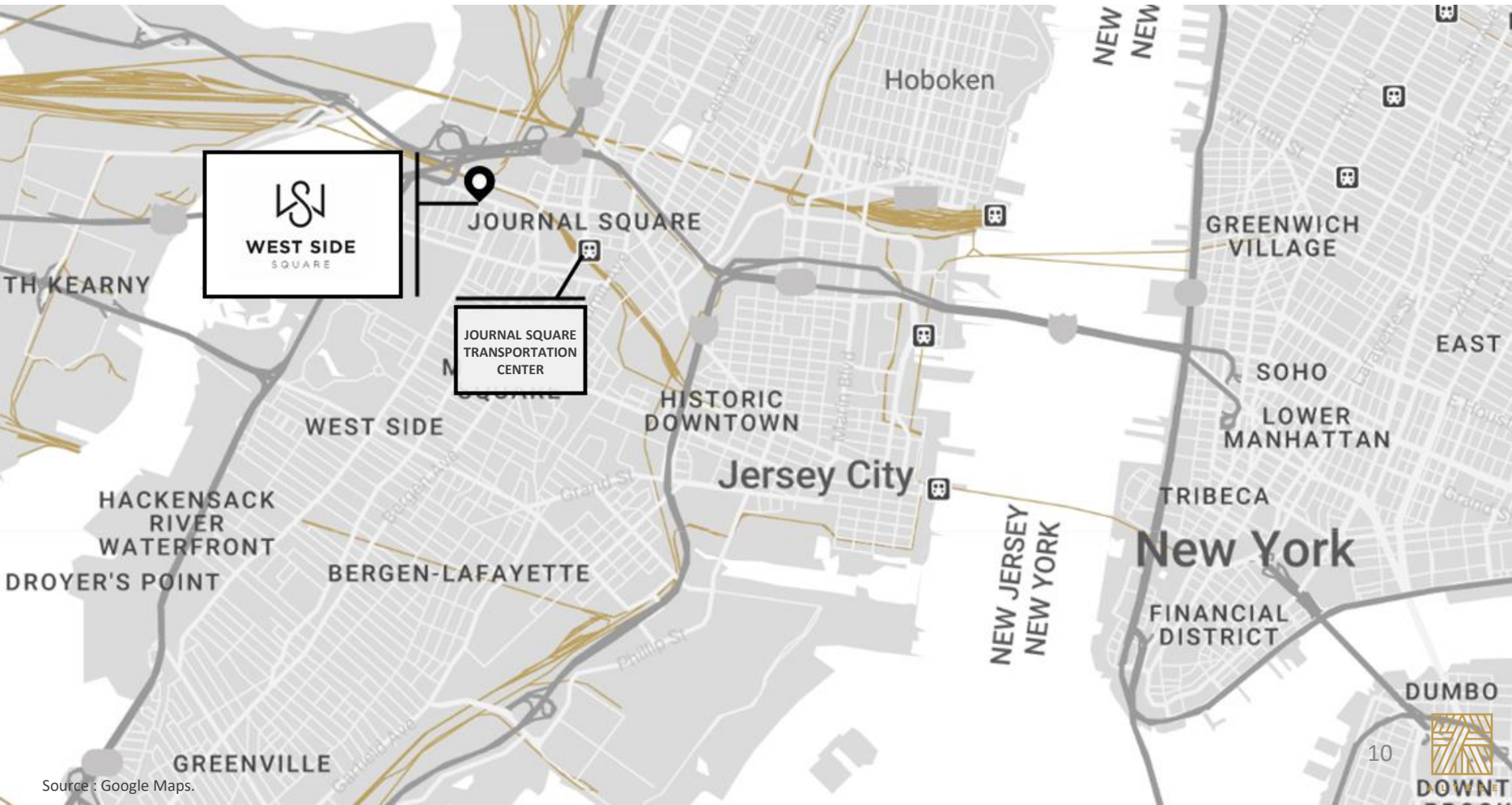


PROJET D'AMÉNAGEMENT WEST SIDE SQUARE

Le Projet consiste en l'aménagement d'un terrain situé au 66 Broadway, à Jersey City, au New Jersey, le long du réseau de transport en commun Port Authority Trans-Hudson (PATH) du New Jersey, en un immeuble locatif à usage mixte spécialement conçu.

Le gestionnaire estime que le Projet bénéficie d'un excellent emplacement et de données démographiques fondamentales solides, Jersey City étant avantagée par sa proximité avec la ville de New York, son coût de la vie global relativement inférieur et son accessibilité privilégiée au transport en commun.

Selon le gestionnaire, le profil démographique et la croissance économique à Jersey City continuent de stimuler la demande de logements locatifs dans la ville, où cette demande devrait se maintenir, voire s'intensifier.



EMPLACEMENT DU PROJET






LÉGENDE

- Restaurants 
- Cafés 
- Commerces de détail 
- Gyms 
- Hébergement 
- Attractions 

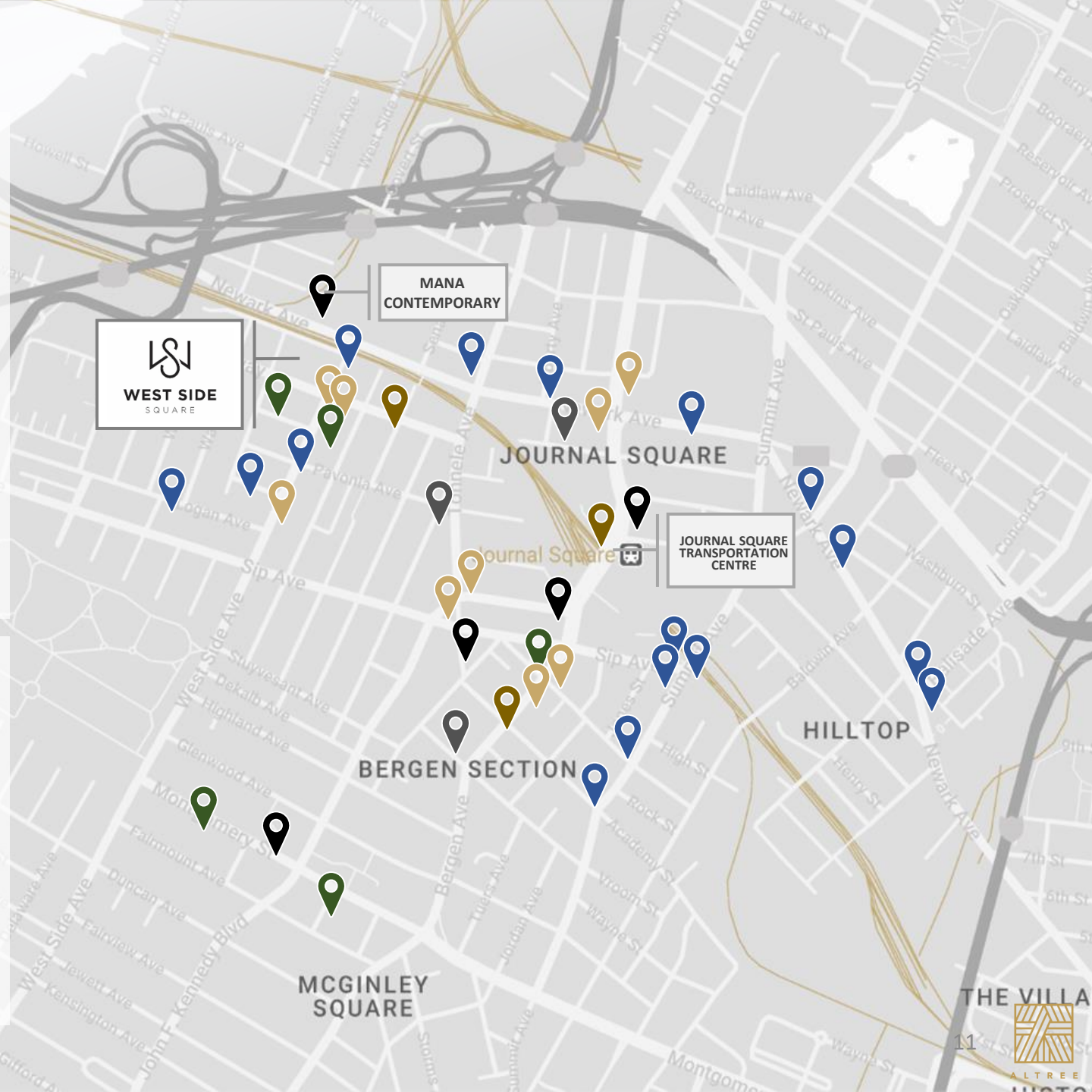
 **94** Pointage d'accessibilité à la marche

 **74** Pointage d'accessibilité du transport en commun


DANS UN RAYON D'UN MILLE DE

-  Journal Square Transportation Centre
-  Mana Contemporary
-  Journal Square
-  Rivière Hackensack
-  Lincoln Park
-  Commerçes locales et commerces de détail

Source : Google Maps et Walkscore.com



STATISTIQUES D'AMÉNAGEMENT CLÉS



Adresse :	66 Broadway, Jersey City, New Jersey
Superficie du site :	104 000 pi ²
Superficie de construction brute :	415 000 pi ²
Superficie locative :	305 000 pi ²
Superficie commerciale nette :	9 800 pi ²
Nombre d'étages :	5 à 12 étages
Zonage :	Approuvé pour l'aménagement proposé ^[1]
Nombre d'unités :	477 unités locatives
Stationnement/rangement/entreposage de vélos :	298 places de stationnement, 150 locaux de rangement, 269 espaces d'entreposage pour vélos
Valeur estimative du Projet une fois achevé :	307,6 M\$ ^[3]
Durée de l'aménagement :	45 mois ^[3]

^[1] Les permis attendus devraient être obtenus avant le début des travaux de construction.

^[2] Avant déduction des frais de clôture de 4,6 M\$ et des produits intermédiaires de (2,8 M\$).

^[3] Comprend les travaux préalables à la construction, la construction, la location et la stabilisation du Projet.

FAITS SAILLANTS DU PLACEMENT



Équipe de dirigeants et de promoteurs chevronnée

Le Fonds sera géré par Atree Management, un **groupe de membres de la haute direction chevronnés** ayant fait leurs preuves. Le groupe de promoteurs est composé de **Atree Developments Inc.**, de **personnes ayant des liens avec Lanterra Developments Inc.** et de **Westdale Construction Co. Limited**, qui ont collectivement une longue expérience de l'acquisition, de l'aménagement et de l'exploitation d'actifs immobiliers au Canada et aux États-Unis.



Gouvernance rigoureuse et concordance des intérêts avec les propriétaires actuels

Les propriétaires actuels ont déjà investi 24,2 M\$ dans le Projet, ce qui donne aux porteurs de parts la possibilité d'acheter une participation dans le Projet au coût de base pour les propriétaires actuels en bénéficiant d'un **escompte implicite de 7,8 % par rapport à la valeur d'expertise du Projet**. La structure de la participation reportée vise à faire concorder les intérêts des propriétaires actuels avec ceux des investisseurs et à **encourager une prise de décision responsable, une approche à long terme et une gestion prudente des risques afin de maximiser les rendements totaux** du Projet.



Zonage entièrement approuvé

Le Projet est **entièrement approuvé^[1] par le conseil du zonage de Jersey City** et sa **conception architecturale optimale** permet de prévoir un horizon d'investissement global plus court que celui qui est habituellement nécessaire pour les projets d'aménagement de cette envergure.



Avantages potentiels en matière d'aménagement

Jersey City **n'impose pas de redevances liées à l'aménagement résidentiel** pour les projets immobiliers résidentiels construits dans un rayon de 0,5 mille d'un quai de gare du réseau PATH et, dans l'État du New Jersey, les immeubles multifamiliaux sont **dispensés de la réglementation locale sur le contrôle des loyers** pendant 30 ans dans la mesure où certaines exigences procédurales sont respectées, ce qui rend le Projet **plus rentable**.



Emplacement de choix et solides données démographiques

Située à **13 minutes de train de Manhattan**, Jersey City bénéficie d'un emplacement de choix à **proximité de la ville de New York** et offre un coût de la vie global inférieur. Le gestionnaire estime que la croissance de Jersey City dans les secteurs des sciences et de la technologie continue d'attirer une **population jeune, diversifiée et très scolarisée** qui est activement présente sur le marché locatif.



Marché locatif vigoureux

Le marché locatif de Jersey City a connu **une augmentation de la demande et une hausse importante des loyers** tout en ayant une **offre locative limitée**. Les taux d'occupation à Journal Square dépassent en particulier ceux de Jersey City dans son ensemble, le quartier attirant les entreprises et les investisseurs, ce qui renforce l'économie locale.

^[1] Les permis attendus devraient être obtenus avant le début des travaux de construction.

FAITS SAILLANTS DU PLACEMENT

L'investissement au prix coûtant et la structure de la participation reportée font concorder les intérêts des propriétaires actuels avec ceux des investisseurs

Investissement au prix coûtant : Les porteurs de parts ont la possibilité d'acheter une participation dans le Projet au coût de base pour les propriétaires actuels de 50,2 M\$, y compris les coûts des terrains et les coûts engagés à ce jour, ce qui représente un escompte de 7,8 % par rapport à la valeur d'expertise de 54,5 M\$. Les propriétaires actuels ne recevront aucune partie du produit tiré du placement.

Structure de la participation reportée : Le moment du paiement des honoraires de gestion d'actifs, l'absence de salaires des employés imputés au Fonds et le rendement minimal de 8 % pour les porteurs de parts assurent la concordance des intérêts des porteurs de parts avec ceux des propriétaires actuels, ce qui encourage une prise de décision responsable, une approche à long terme et une gestion prudente des risques afin de maximiser les rendements totaux.

Capitaux propres existants : Les propriétaires actuels ont déjà investi des capitaux propres de 24,2 M\$ dans le Projet et financeront tout dépassement de coûts éventuel, ce qui leur procure une participation directe dans le Projet et le rendement du Fonds.

FAITS SAILLANTS DU PLACEMENT

Projet d'aménagement dont le zonage est entièrement approuvé avec une conception architecturale optimale permettant un horizon d'investissement écourté

Zonage entièrement approuvé^[1] : Réduction importante du profil de risque du Projet du point de vue du changement de zonage.

Conception architecturale efficiente : Un concept à deux tours pouvant atteindre une hauteur de 12 étages avec une conception et une configuration d'unités efficaces permet à toutes les unités de bénéficier d'un maximum de luminosité et des meilleures vues, et une zone commerciale piétonne offre une expérience améliorée.

Horizon d'investissement écourté : Le zonage entièrement approuvé^[1] permet de commencer la construction en novembre 2023, ce qui écourté l'horizon d'investissement global prévu par rapport à celui d'autres projets d'aménagement de cette envergure.



^[1] Les permis attendus devraient être obtenus avant le début des travaux de construction.

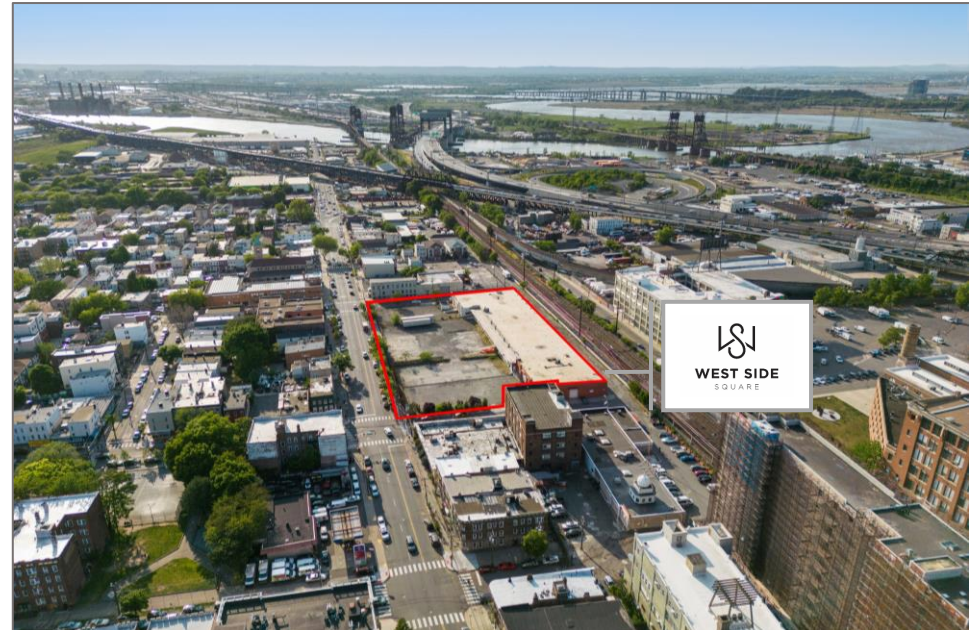
FAITS SAILLANTS DU PLACEMENT

Avantages potentiels par rapport à d'autres projets d'aménagement

Coûts d'aménagement réduits : Alors qu'il est pratique courante d'imposer des redevances liées à l'aménagement dans d'autres villes aux États-Unis et au Canada, Jersey City n'impose pas de telles redevances pour les projets immobiliers résidentiels construits dans un rayon de 0,5 mille d'une zone de quai d'une gare ferroviaire de la Port Authority Trans-Hudson Corporation; l'absence prévue de ce fardeau financier rendra le Projet plus rentable.

Absence de contrôle des loyers pour les immeubles multifamiliaux : Le New Jersey encourage l'aménagement d'immeubles multifamiliaux en dispensant les nouveaux immeubles multifamiliaux de la réglementation locale sur le contrôle des loyers pendant 30 ans, ou pendant la durée de leur financement, à condition que certaines exigences procédurales soient respectées, contrairement à la ville voisine de New York qui applique des lois strictes en matière de stabilisation des loyers.

Obligations relatives au logement abordable : Étant donné que le Projet a été approuvé avant l'entrée en vigueur d'une politique récente de Jersey City qui oblige les promoteurs résidentiels à intégrer des logements abordables dans leurs projets ou à contribuer à un fonds pour le logement abordable, le gestionnaire croit que le Projet ne sera pas assujéti à ces obligations, ce qui devrait avoir une incidence favorable sur sa rentabilité.



FAITS SAILLANTS DU PLACEMENT

Emplacement de choix, solides données démographiques et possibilité de croissance

Emplacement de choix de Jersey City et accessibilité du transport en commun : Située à proximité de la ville de New York, Jersey City offre aux résidents un coût de la vie global inférieur tout leur permettant de se rendre dans le quartier financier de Manhattan en train en 13 minutes.

De nombreuses options de transport en commun efficaces et pratiques sont offertes aux résidents pour leurs déplacements à Manhattan et à l'intérieur de l'État, dont des services de traversier et le réseau PATH, ce qui a valu à la ville un pointage d'accessibilité du transport en commun de 9,3/10.

Croissance multisectorielle à Jersey City : La croissance importante dans plusieurs secteurs clés de Jersey City, comme les services scientifiques et technologiques, devrait continuer d'attirer une main-d'œuvre talentueuse composée de jeunes professionnels.

Plus de 47 % de la main-d'œuvre de Jersey City travaille dans les domaines de la technologie, des sciences et de l'éducation, ce qui contribue au revenu médian plus élevé à Jersey City qu'à Newark et à New York.

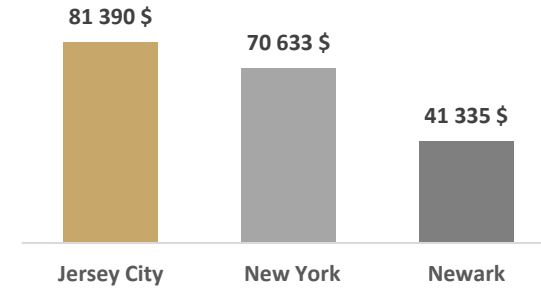
Demande de logements locatifs de la jeune population : 56 % des locataires à Jersey City appartiennent à la génération des millénariaux (soit la tranche d'âge de 25 à 44 ans), qui sont plus nombreux à opter pour la location que les groupes démographiques plus âgés et qui ont un revenu médian plus élevé que le revenu médian américain en général.

Les résidents ayant un revenu supérieur sont mieux placés pour payer un loyer plus élevé.

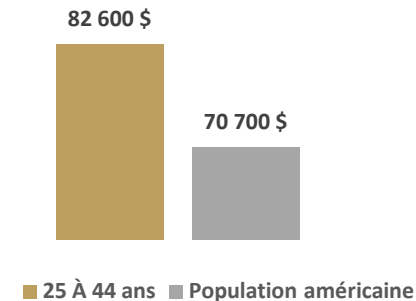
Carte du réseau Port Authority Trans-Hudson (PATH) du New Jersey



Revenu médian – supérieur à celui de New York et des États-Unis^[1]



Revenu médian annuel aux États-Unis^[1]



^[1] Source : Census Bureau des États-Unis.

FAITS SAILLANTS DU PLACEMENT

Le marché locatif de Jersey City, et plus particulièrement celui du quartier Journal Square, est appelé à croître

Forte demande de logements locatifs : Le taux de croissance des loyers de Journal Square a généralement dépassé les taux de croissance globaux de Jersey City, du New Jersey et de Manhattan sur une base annuelle en date de juillet 2023.

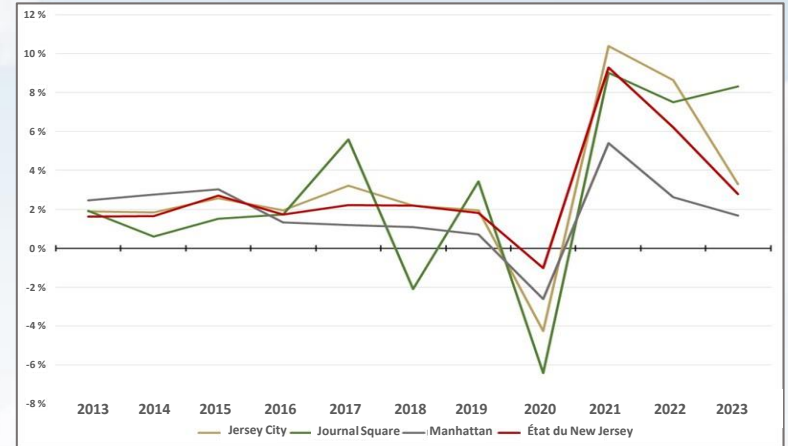
Offre limitée de logements locatifs : Le nombre de permis de construction d'immeubles multifamiliaux approuvés a diminué, le nombre de permis délivrés ayant été inférieur aux prévisions.

Taux d'occupation élevés : Le taux d'occupation de Journal Square a généralement surpassé celui de Jersey City dans son ensemble et continue d'afficher une tendance à la hausse, ce qui indique une demande saine et soutenue pour les logements locatifs.

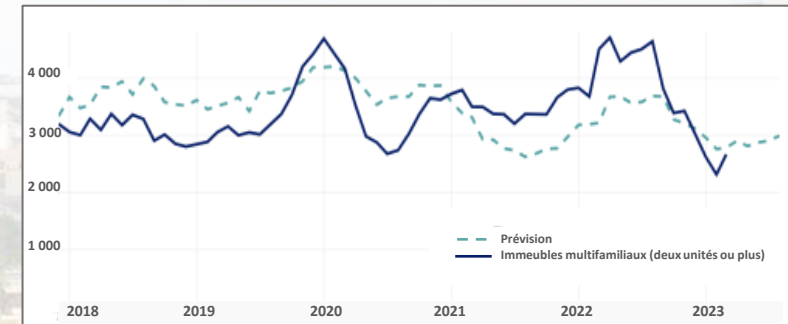
Défis liés à l'abordabilité du logement : Jersey City se classe au 59^e rang de l'indice d'abordabilité du logement, ce qui indique que l'achat d'un logement au prix médian est moins accessible pour les ménages ayant un revenu médian, stimulant ainsi la demande sur le marché locatif.

Forte activité d'aménagement : Journal Square a connu une augmentation des nouveaux projets d'aménagement résidentiels, environ 700 unités ayant été livrées au cours des 12 derniers mois et 5 100 unités étant actuellement en construction, ce qui vise à répondre à la demande croissante de logements, stimulée par la popularité grandissante du quartier et son abordabilité par rapport à Manhattan, ainsi que par la croissance globale de Jersey City.

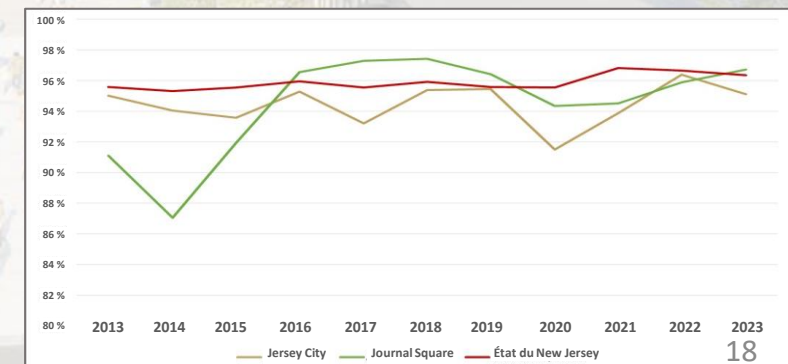
Taux de croissance des loyers (sur une base annuelle)^[1]



Historique des permis de construction d'immeubles multifamiliaux délivrés par rapport aux prévisions^[2] (Région métropolitaine de New York)



Taux d'occupation historiques^[1]

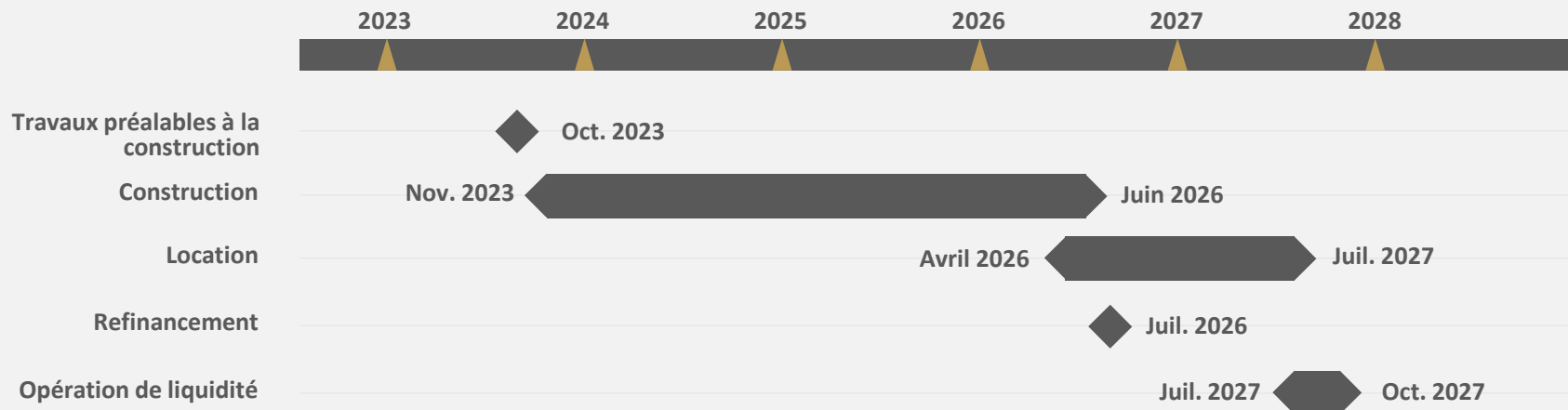


^[1] Source : Rapport 2023 de CoStar sur les données du marché

^[2] Source : Realestate.usnews.com

ÉCHÉANCIER DU PROJET^[1]

La durée totale prévue du Fonds est estimée à 45 mois, période au cours de laquelle le Projet sera construit, loué et refinancé. À la fin de la durée, le gestionnaire prévoit qu'une opération de liquidité sera réalisée.



^[1] Les échéanciers indiqués pour les diverses étapes de la construction, de la location et du refinancement du Projet ne sont que des estimations approximatives et sont soumis à des risques qui pourraient avoir une incidence sur ceux-ci.

STRUCTURE DE PROPRIÉTÉ



^[2] Les porteurs de parts investissent dans le West Side Square Development Fund, une fiducie de fonds commun de placement canadienne.

PROJECTIONS FINANCIÈRES

Toutes les valeurs sont en millions de dollars américains

Les rendements projetés pour les porteurs de parts à la réalisation d'une opération de liquidité sont fondés sur la valeur prévue du Terrain à la stabilisation, qui devrait avoir lieu une fois que le Projet aura atteint un taux d'occupation stabilisé de 95 %.

Valeur à la stabilisation	Total
Total des produits d'exploitation stabilisés	19,5
Total des charges d'exploitation stabilisées	4,9
Bénéfice d'exploitation net stabilisé	14,6
Taux de capitalisation prévu du Projet	4,76 %
Valeur du Projet à la stabilisation	307,6
Frais de clôture et flux de trésorerie intermédiaires ^[1]	(7,4)
Valeur stabilisée projetée nette	300,2

Coûts du Projet	% des coûts	Total
Coûts des terrains et coûts engagés à ce jour	21,8 %	50,2
Coûts essentiels (à l'exclusion de la réserve pour éventualités)	59,2 %	136,4
Coûts accessoires (à l'exclusion de la réserve pour éventualités)	3,0 %	7,0
Coûts de financement	8,9 %	20,4
Autres coûts	3,7 %	8,5
Réserves pour éventualités (coûts accessoires et essentiels)	3,4 %	7,7
Total des coûts du Projet	100,0 %	230,2

PROFIT NET DU PROJET 70,0

Structure du capital	% des fonds	Montant
Prêt de construction	67,7 %	156,0
Actions ordinaires	32,3 %	74,2
Total	100,0 %	230,2

Mesures opérationnelles

Loyer moyen initial par pied carré ^[2]	4,89 \$
Occupation stabilisée	95,0 %
Marge du bénéfice d'exploitation net stabilisé	75,0 %

Rendements pour les porteurs de parts^[3]

Rendement annuel composé	~18 %-20 %
Rendement brut sur quatre ans	~100 %

^[1] Comprend les frais de clôture de 4,6 M\$ et les produits intermédiaires de (2,8 M\$)

^[2] Loyer de base moyen initial par pied carré à la date d'occupation initiale (montant qui n'est pas indexé à partir de la date de clôture et qui est en deçà des loyers d'autres immeubles de la même catégorie dans le quartier Journal Square de Jersey City en date du milieu de 2023) (Source : Apartments.com)

^[3] Rendements calculés avant déduction des impôts et des frais et le règlement de la participation reportée. Horizon d'investissement estimatif de quatre ans, sous réserve de deux prolongations de un an.

MODALITÉS PROPOSÉES DU FONDS

DÉTAILS DU PROJET

- Projet acheté par les propriétaires actuels en janvier 2019, dont le zonage est maintenant entièrement approuvé^[1] et dont la construction devrait commencer en novembre 2023
- Coût d'acquisition pour les porteurs de parts de 50,2 M\$, y compris le coût des terrains et les coûts engagés à ce jour, ce qui est en deçà de la valeur d'expertise de 54,5 M\$ en fonction de la date d'évaluation du 30 juin 2023
- Projet qui donnera en fin de compte 477 unités locatives et environ 9 800 pieds carrés d'espace commercial

CLÔTURE ET DURÉE DE L'INVESTISSEMENT

- Date de clôture prévue à la fin octobre ou au début novembre 2023
- Durée prévue de l'investissement de quatre ans, sous réserve de deux prolongations de un an

FAÇONS D'INVESTIR^[2]

- Parts de catégorie A – comptes à commissions en \$ CA
- Parts de catégorie U – comptes à commissions en \$ US
- Parts de catégorie F – comptes à honoraires en \$ CA
- Parts de catégorie E – comptes à honoraires en \$ US

STRUCTURE DES CAPITAUX PROPRES

- Capitaux propres du Projet totalisant 74,2 M\$, répartis entre les propriétaires actuels et les porteurs de parts
- Les propriétaires actuels détiendront une participation de 32,6 % dans le Projet, ce qui représente des capitaux propres de 24,2 M\$
- Les porteurs de parts détiendront une participation indirecte de 67,4 % dans le Projet, ce qui représente des capitaux propres de 50,0 M\$

STRATÉGIE DE LEVIER FINANCIER

- Ratio prêt/coût global maximal du financement de l'aménagement cible de 67,7 %
- Ratio prêt/coût ne devant pas dépasser 75 %
- À l'occupation initiale de l'immeuble, le Projet devrait être refinancé en fonction d'un ratio de couverture du service de la dette de 1,25x appliqué au bénéfice d'exploitation net stabilisé


PARTICIPATION REPORTÉE ET RENDEMENTS CIBLES

- Remboursement des capitaux propres investis aux porteurs de parts et aux propriétaires actuels
- Rendement minimal cible de 8 % par année, composé annuellement pour les porteurs de parts et les propriétaires actuels
- Paiement d'honoraires de gestion d'actifs correspondant à 1 % par année des capitaux propres des porteurs de parts^[3]
- Distributions de 80 % aux porteurs de parts et de 20 % aux propriétaires actuels jusqu'à ce que les porteurs de parts et les propriétaires actuels obtiennent le rendement minimal secondaire de 15 % par année, composé annuellement
- Distributions de 70 % aux porteurs de parts et de 30 % aux propriétaires actuels
- **Rendements annualisés composés bruts avant impôts cibles pour les investisseurs d'environ 18 % à 20 %, avant déduction des frais et le règlement de la participation reportée**

^[1] Les permis attendus devraient être obtenus avant le début des travaux de construction.

^[2] Investissement minimal de 10 000 \$ CA ou \$ US par catégorie de parts; toutes les catégories de parts comportent des honoraires du placeur pour compte de 6 % (y compris une commission de vente de 3 % sur les parts de catégorie A et de catégorie U)

^[3] Ces frais doivent être payés à la première des éventualités suivantes à survenir, à savoir la réalisation d'une opération de liquidité ou le quatrième anniversaire de la date de clôture du placement, mais ils ne seront payables qu'à la suite d'une opération de liquidité et à condition que le rendement minimal composé de 8 % par année soit atteint.



COORDONNÉES

Natalie Leibowitz, chef des finances
nleibowitz@altredev.com
416-571-0111

Altree Developments Inc.
2828 Bathurst St, Toronto (Ontario) M6B 3A7
www.altreedevelopments.com
647-715-5711

Greg Kay, directeur général
greg.kay@cibc.com
437-240-3719

Marchés des capitaux CIBC
161 Bay St, Toronto (Ontario) M5J 2S8
www.cibc.com
416-594-8215

LES FIDUCIAIRES



Anthony Melman,
fiduciaire indépendant

Anthony Melman est président du conseil et chef de la direction de Nevele Inc., société d'experts-conseils privée, et président du conseil de NuMiner Global, Inc. Comptant plus de 35 ans d'expérience, M. Melman a auparavant été chef de la direction d'Acasta Capital, directeur général et associé d'Onex Corporation et chef du financement de projets et d'acquisitions à l'échelle mondiale pour la CIBC.



Mandy Abramsohn,
fiduciaire indépendante

Mandy Abramsohn est présidente de Wand Advisory & Investments Inc. Forte de plus de 20 ans d'expérience dans les secteurs de l'immobilier et des investissements, M^{me} Abramsohn a auparavant occupé des postes chez EY Canada et Great West Life et siège actuellement au conseil d'administration de Boardwalk REIT et de Seasons Retirement Communities.



John Brown,
fiduciaire indépendant

John Brown est cofondateur et coprésident du conseil de Govan Brown Construction, l'une des plus importantes entreprises de construction du Canada. Comptant plus de 40 ans d'expérience, M. Brown a soutenu l'expansion de cette entreprise, qui compte désormais six bureaux à l'échelle du pays, et a supervisé l'intégration de Govan Brown Construction au STO Building Group.



Mark Mandelbaum,
fiduciaire

Mark Mandelbaum est cofondateur et président du conseil de Lanterra Developments, Inc., l'une des plus importantes entreprises d'aménagement immobilier de Toronto. Comptant plus de 40 ans d'expérience, M. Mandelbaum était auparavant président, Développement et chef du contentieux de H&R Developments.



Mitchell Cohen,
fiduciaire

Mitchell Cohen est chef de l'exploitation de Westdale Construction Co. Limited et président et chef de la direction d'Urbanfund Corp. Œuvrant dans le secteur depuis plus de 40 ans, M. Cohen a auparavant occupé des postes au sein de diverses sociétés, dont Woodcliffe Corporation et Canadian Pacific Properties.