

# AVENUE LIVING REAL ESTATE CORE TRUST

## Communiqué et faits saillants 2019

Avenue Living a été fondée en 2006 et son activité principale consiste à acquérir, rénover et exploiter des propriétés multi résidentielles dans les Prairies canadiennes. Le portefeuille comprend actuellement plus de 330 propriétés, plus de 8 000 unités et représente une valeur de plus de 1,3 milliard de dollars d'actifs sous gestion (au 31 octobre 2019). Le fonds fiduciaire Avenue Living Real Estate Core Trust investit dans la société en commandite Avenue Living (2014), la société en commandite d'exploitation de l'activité de base d'Avenue Living.

Au 25 novembre 2019

### AQUISITIONS D'AVENUE LIVING EN 2019

Ville	Province	Logements
Edmonton	Alberta	195
Calgary	Alberta	80
Lethbridge	Alberta	96
Red Deer	Alberta	84
Medicine Hat	Alberta	183
Régina	Saskatchewan	164
Saskatoon	Saskatchewan	278
Sommaire		
Moyenne Prix d'achat		11 577 917 \$
Moyenne Valeur estimative		11 900 167\$
Moyenne Taux de capitalisation		5,26 %
Nombre total de logements		1080

### ACQUISITIONS

L'année 2019 a été une année occupée et passionnante pour Avenue Living avec l'acquisition de plus de 1 000 logements, d'une valeur de plus de 142 millions de dollars. Il est prévu que la valeur des actifs augmentera à mesure que les flux de trésorerie seront améliorés grâce aux augmentations de loyer et aux améliorations de l'efficacité opérationnelle.

Le portefeuille de transactions d'Avenue Living comprend plus de 600 logements sous contrat, principalement situés à Edmonton et à Calgary. En outre, plus de 2 500 logements ont été identifiés comme cibles d'acquisition potentielles sur lesquelles l'équipe travaille actuellement à la souscription.

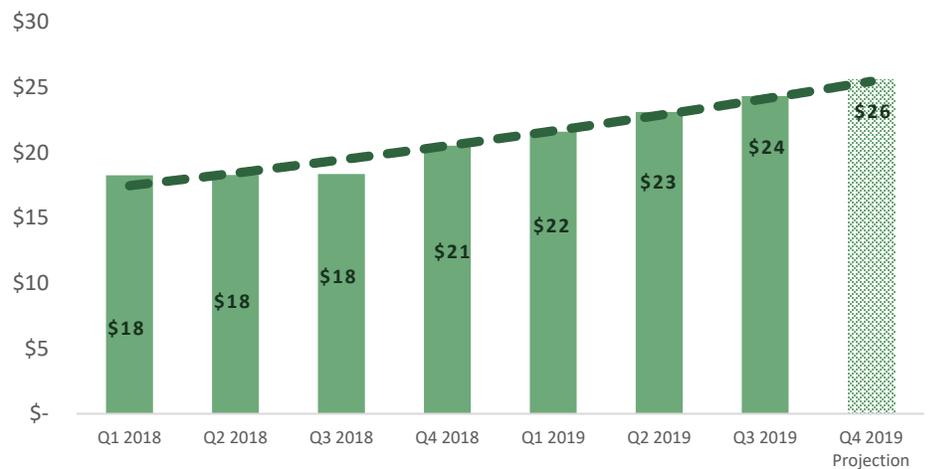
### THÈSE D'ACQUISITION : LOGEMENT POUR TRAVAILLEURS

Avenue Living a aligné stratégiquement ses actifs résidentiels multifamiliaux afin de se concentrer sur le logement pour travailleur. À ne pas confondre avec le logement abordable ou les chantiers, les logements pour travailleurs « Workforce Housing » s'adressent aux « travailleurs essentiels » d'une ville qui sont surqualifiés pour un logement abordable, mais qui ne sont peut-être pas en mesure de s'offrir des résidences de classe supérieure, que ce soit en location ou pour l'achat. Avenue Living a constaté l'existence d'un déséquilibre des prix des logements pour travailleurs sur le marché de l'Ouest canadien. Cela donne à Avenue Living l'occasion d'acquérir des actifs dont la valeur marchande est stabilisée, puis de stabiliser les loyers et d'augmenter la valeur marchande des actifs.

# PROGRAMMES DE RÉNOVATION D'ACTIFS ET DE REVENUS ACCESSOIRES

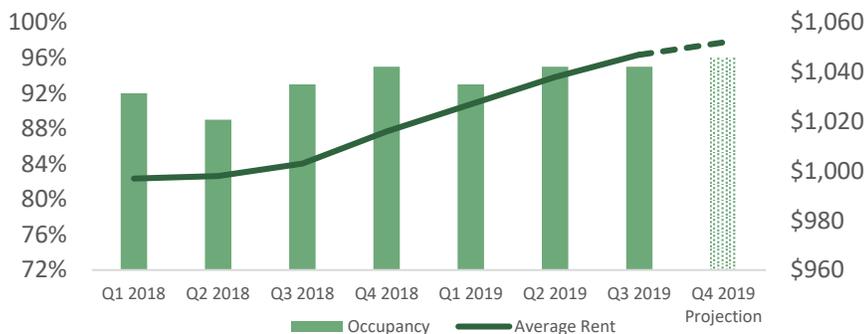
Au cours de 2019, la direction s'est concentrée sur le programme de rénovation de 100 millions de dollars dans les suites et les espaces communs, qui a été lancé à la mi-2018. Grâce à ce programme, Avenue Living a pu réduire de 60 % le nombre de logements vacants, atteindre un nombre record de nouveaux contrats de location en août et maintenir un taux de rétention très élevé en septembre. L'ensemble du taux d'occupation s'est amélioré au troisième trimestre grâce à une forte rétention et à une absorption due aux logements rénovés.

Revenu brut (Millions \$)



L'investissement dans le programme de rénovation devrait générer des résultats positifs pour l'organisation à court et à long terme.

## Occupation % et loyer moyen \$

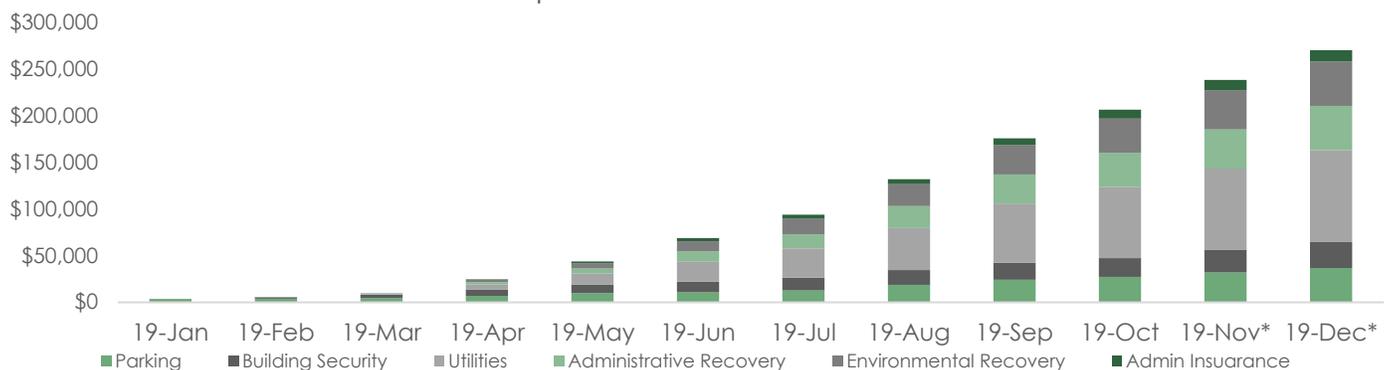


Le programme de revenus accessoires d'Avenue Living a introduit des frais mensuels obligatoires et optionnels en plus du loyer mensuel de base en offrant aux résidents des fonctionnalités supplémentaires telles que des assurances, des logements haut de gamme, une sécurité accrue des bâtiments et des stationnements. Lorsque le programme a été entièrement déployé, les augmentations de revenus récurrents ont atteint en moyenne

\* Occupation basée sur une vacance naturelle. C'est-à-dire que les logements en cours de rénovation («vacants») ne sont pas inclus.

32 000 USD par mois. Avenue Living estime que le chiffre d'affaires mensuel supplémentaire de 270 657 USD à la fin de l'année 2019 est attribuable au programme.

## Répartition des revenus accessoires



\*Projection

## PARTENARIATS

En avril, Avenue Living a lancé un partenariat stratégique avec Home Depot afin de créer une plate-forme évolutive plus efficace pour optimiser l'expérience des résidents. L'efficacité est améliorée de trois façons principales : (i) la livraison rapide des matériaux, ce qui réduit le temps consacré à la rotation des logements (ii) l'élimination de la nécessité d'empiler et entreposer les matériaux de rénovation et (iii) l'amélioration de la qualité des produits.

En outre, Avenue Living s'est concentré sur la sous-traitance d'autres activités opérationnelles auprès d'entreprises locales. Les services d'aménagement paysager, de nettoyage, d'entretien, de gestion des déchets et d'Internet font partie des services sous-traités auprès d'entreprises locales afin de réduire les coûts d'exploitation et de soutenir les économies locales au sein du portefeuille d'Avenue Living.

## IMPLICATION COMMUNAUTAIRE

En tant que l'une des plus grandes sociétés de location de biens immobiliers dans l'Ouest canadien, Avenue Living estime que, pour se développer, nos communautés ont également besoin de se développer. C'est pourquoi Avenue Living s'engage à collaborer avec des organismes sociaux sans but lucratif, des organismes sociaux et d'autres institutions qui s'efforcent d'avoir un impact positif au sein de la communauté.

Partenariats avec des organismes axés sur la communauté	Campagnes et événements communautaires en 2019
<ul style="list-style-type: none"><li>• Association canadienne pour la santé mentale (ACSM)</li><li>• EPIC Hockey</li><li>• Balle molle pour filles Bantam</li><li>• Ice de Moose Jaw</li><li>• Lien communautaire VIH</li><li>• Banque alimentaire de Medicine Hat</li><li>• Ligue de hockey de l'Ouest</li><li>• Boys &amp; Girls Club Canada</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Campagne de banque alimentaire #FeedingFriends</li><li>• Brown Bagging pour enfants de Calgary</li><li>• BBQ d'appréciation des résidents</li><li>• Build Love</li><li>• Wetaskiwin Coat Drive</li><li>• Journée de la Culture de l'Alberta : Connect 4, exposition d'art autochtone</li><li>• Projet de conservation de l'eau</li><li>• Dress to Impress: Programme de tenue pour les diplômés</li></ul>

## 2020 : UN SUCCÈS CONTINU

Avenue Living a l'intention de terminer le programme de rénovation de ses actifs avant la fin de l'année. Nous prévoyons un bon début d'année 2020, en grande partie grâce à cette optimisation de nos actifs. Avenue Living prévoit une absorption positive des logements récemment rénovés. L'investissement dans le programme de rénovation devrait générer des résultats positifs pour l'organisation à court et à long terme. Le programme de revenus accessoires se poursuivra en 2020, car ce programme, qui nous permet de personnaliser l'expérience des résidents, a été bien accueilli par les investisseurs et les résidents. Dans le but d'accroître la portée de la communauté et ses revenus et d'améliorer l'expérience des résidents, Avenue Living continuera à remplir sa mission : *Offrir des communautés valorisées et de qualité que tout le monde mérite.*

Avenue Living espère bien terminer l'année 2019 et continuer à connaître le succès et la croissance au

## POUR PLUS D'INFORMATIONS

### Lloyd McDonald

Calgary (Alberta)

Vice-président, développement  
des affaires

Courtier sur le marché dispensé

lmcDonald@avenueliving.ca

(403) 612 0257

### Emily Newman

Toronto, ON

Vice-président, développement  
des affaires

enewman@avenueliving.ca

(416) 500 5454

### Ken Lee

Vancouver, C.-B.

Vice-président, développement  
des affaires

klee@avenueliving.ca

(778) 238 0534

## SIÈGE SOCIAL

### Adresse

4820, Richard Road SW,  
suite 400

Calgary (Alberta) T3E 6L1

### Téléphone

(403) 984 9363

### Ressources supplémentaires

investors@avenueliving.ca

www.avenuelivingam.com

## CLAUSE DE NON-RESPONSABILITÉ

Certaines informations présentées dans ce communiqué contiennent des «informations prospectives». Sauf en ce qui concerne les déclarations de faits historiques, les informations contenues dans le présent document constituent des énoncés prospectifs et comprennent notamment : (i) le rendement financier projeté d'Avenue Living Real Estate Core Trust (la «Fiducie») ou de la Société en commandite; (ii) le développement attendu des activités et des projets de la Société en commandite; (iii) la mise en œuvre de la vision et de la stratégie de croissance de la Société en commandite; (iv) les sources et la disponibilité de financements tiers pour les projets de la Société en commandite; et (v) les besoins futurs en liquidités, en fonds de roulement et en capital. Ces énoncés ne constituent pas des garanties de rendements futurs et ne doivent pas être invoqués de manière excessive. Ces énoncés prospectifs impliquent nécessairement des risques et des incertitudes connus et inconnus susceptibles d'entraîner un écart considérable entre les rendements réels et les résultats financiers des périodes futures et les projections de rendements ou de résultats futurs exprimés ou sous-entendus dans ces énoncés prospectifs. Bien que les énoncés prospectifs contenus dans ce communiqué d'information reposent sur ce que la direction de la Fiducie et de la Société en commandite considère comme des hypothèses raisonnables, rien ne garantit que les énoncés prospectifs se révéleront exacts, car les résultats réels et les événements futurs pourraient différer considérablement de ceux prévus dans de tels énoncés. Avenue Living n'assume aucune obligation de mettre à jour les énoncés prospectifs si les circonstances ou les estimations ou opinions de la direction devaient changer. Les lecteurs ne devraient pas se fier indûment aux énoncés prospectifs.

Ceci n'est pas un document d'offre formel. Les renseignements contenus dans le présent communiqué ne constituent pas des conseils d'ordre fiscal, juridique, ou financier ni des conseils en matière de comptabilité et ils ne doivent pas être utilisés à cette fin. Le présent communiqué ne doit ni être utilisé ni être interprété comme un substitut pour une recherche indépendante ou une consultation indépendante avec les conseillers financiers, juridiques ou fiscaux de l'investisseur. Les investisseurs sont invités à consulter la notice d'offre de la Fiducie pour obtenir une description détaillée de ses activités et des risques associés à un placement dans la Fiducie. En raison de ces risques inhérents à tout placement, il ne peut y avoir aucune assurance que la Fiducie atteindra ou non ses objectifs de placement ou sera en mesure de mener à bien son programme de placement. Le rendement de la Fiducie peut être imprévisible et, par conséquent, un placement dans la Fiducie ne convient pas comme un placement unique pour un investisseur qui recherche une source prévisible des flux de trésorerie. Un investisseur devrait investir dans la Fiducie uniquement dans le cadre d'une stratégie globale de placement.

avenueliving  
core trust