

# Société de revenu immobilier Brookfield

## Aperçu de l'investissement

L'objectif d'investissement de la Société de revenu immobilier Brookfield (ou le « Fonds ») consiste à investir la quasi-totalité de ses actifs dans Brookfield Real Estate Income Trust Inc. (« Brookfield REIT » ou le « Fonds maître »). Brookfield REIT cherche à investir dans un portefeuille diversifié de propriétés à revenu et de titres de créance immobiliers visant à offrir un flux de trésorerie stable, une plus-value du capital à long terme et une protection contre l'inflation. Les renseignements ci-dessous présentent les détails du portefeuille de Brookfield REIT.

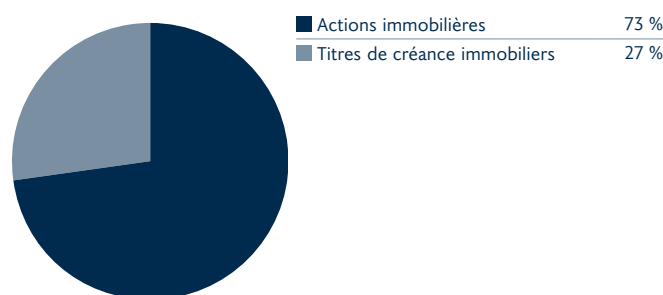
Pour plus de renseignements sur la Société de revenu immobilier Brookfield, veuillez consulter la notice d'offre du Fonds.

## Renseignements sur Brookfield REIT/ le Fonds maître

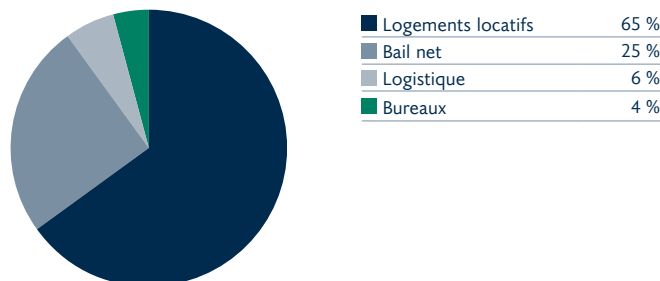
### Statistiques du portefeuille

|  |               |
|--|---------------|
| Date de création                       | Décembre 2019 |
| Valeur liquidative totale <sup>1</sup> | 2,1 G\$       |
| Valeur liquidative                     | 1,0 G\$       |
| Levier financier (brut) <sup>2</sup>   | 47,5 %        |
| Nombre de placements <sup>3</sup>      | 22            |
| Nombre de propriétés                   | 20            |

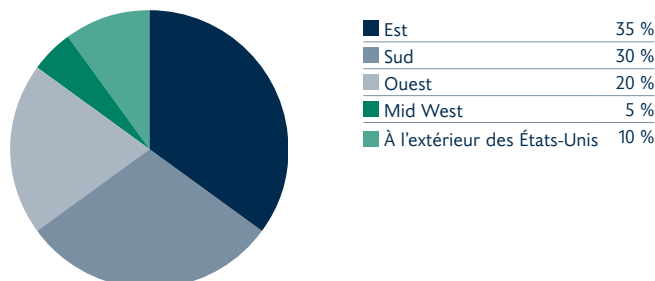
### Répartition des actifs<sup>4</sup>



### Type de propriété (portefeuilles d'actions immobilières)<sup>5</sup>



### Emplacements géographiques<sup>5</sup>



## Sommaire du rendement de la Société de revenu immobilier Brookfield

|   | Valeur liquidative <sup>7</sup> | Distribution nette mensuelle <sup>8</sup> | Taux de distribution (annualisé) <sup>9</sup> | Total des rendements <sup>10</sup> |                        |         |                                      |
|---|---------------------------------|---|---|------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------------|
|   |                                 |   |   | Cumul mensuel à ce jour            | Cumul annuel à ce jour | 1 an    | Date de création* / Date de création |
| Catégorie F, couverture en CAD <sup>6</sup> | 10,46 \$                        | 0,0447 \$                                 | 5,00 %  | -2,07 %                            | -1,89 %                | -8,72 % | 6,41 % / 1 <sup>er</sup> March 2021  |

### Le rendement antérieur est historique et ne garantit pas les résultats futurs.

<sup>1</sup> La valeur liquidative totale est déterminée en fonction de la valeur brute des placements immobiliers (établie selon leur juste valeur), à laquelle s'ajoutent les actions détenues dans les placements en titres de créance immobiliers de Brookfield REIT évalués à leur juste valeur (à savoir la valeur brute des placements en titres de créance immobiliers de Brookfield REIT, déduction faite de l'emprunt sur ces placements en titres de créance immobiliers), ainsi que la trésorerie et les équivalents de trésorerie, tous les autres actifs étant exclus.

<sup>2</sup> Le ratio de levier financier est calculé en divisant (i) l'endettement par propriété et par entité, excluant les intérêts de tiers dans une telle dette et après déduction de la trésorerie, des liquidités restreintes liées aux emprunts et des titres négociés par (ii) la valeur brute des actifs immobiliers (calculée au moyen de la plus élevée des valeurs suivantes : la juste valeur ou le coût des actifs immobiliers bruts), après déduction des intérêts de tiers dans de tels placements, résultat auquel s'ajoute l'intérêt que nous détenons dans les placements en titres de créance immobiliers. Il n'y a aucune dette sur nos placements en titres de créance immobiliers. Le ratio de levier financier serait plus élevé si notre quote-part au prorata de la dette dans notre investissement non consolidé était prise en compte.

<sup>3</sup> Sont exclus les titres de créance immobiliers à court terme.

<sup>4</sup> La répartition de l'actif est évaluée en fonction de la valeur liquidative des placements de Brookfield REIT, qui est calculée comme la somme de a) la valeur brute des placements immobiliers (basée sur la juste valeur) moins la juste valeur des passifs de la dette ajustée à l'actif net à court terme pour placements, excluant tous les intérêts de tiers dans de tels placements immobiliers, plus b) la juste valeur des placements en titres de créance du domaine immobilier et des placements dans des bons et obligations du Trésor à court terme. Il n'y a aucune dette sur nos placements en titres de créance immobiliers.

La Société de revenu immobilier Brookfield (ou le « Fonds ») est un fonds nourricier qui investit la quasi-totalité de ses actifs dans Brookfield Real Estate Income Trust Inc. (« Brookfield REIT » ou le « Fonds maître »). Tous les renseignements contenus aux présentes concernant Brookfield REIT ou Brookfield REIT Adviser LLC (le « conseiller REIT ») ont été fournis par REIT Adviser et (ou) par Oaktree Fund Advisors LLC (le « sous-conseiller REIT »). Le présent document est confidentiel et ne constitue pas une offre de vente, ni une sollicitation en vue d'obtenir une offre d'achat, portant sur des actions de la Société de revenu immobilier Brookfield ou de Brookfield REIT. Les offres d'achat de titres du Fonds se font uniquement conformément aux modalités et conditions énoncées dans la notice d'offre confidentielle du Fonds, dans laquelle sont décrits plus amplement les incidences, les modalités et les risques liés au Fonds.

# Société de revenu immobilier Brookfield

## Propriétés en portefeuille

| Investissement                                     | Type d'investissement | Type de propriété  | Emplacement              | Prix d'achat (M\$) | Acquisition      | Participation |
|--|-----------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|------------------|---------------|
| Briggs + Union                                     | Actions               | Logements locatifs | Mount Laurel, NJ         | 158                | Avr. 2022        | 100 %         |
| The Parker   | Actions               | Logements locatifs | Alexandria, VA           | 136                | Mars 2022        | 100 %         |
| 2626 South Side Flats                              | Actions               | Logements locatifs | Pittsburgh, PA           | 90                 | Janv. 2022       | 100 %         |
| Flats on Front                                     | Actions               | Logements locatifs | Wilmington, NC           | 98                 | Déc. 2021        | 100 %         |
| Verso Apartments                                   | Actions               | Logements locatifs | Beaverton, OR            | 74                 | Déc. 2021        | 100 %         |
| The Burnham  | Actions               | Logements locatifs | Nashville, TN            | 129                | Nov. 2021        | 100 %         |
| Domain   | Actions               | Logements locatifs | Orlando, FL              | 74                 | Nov. 2021        | 100 %         |
| 1110 Key Federal Hill                              | Actions               | Logements locatifs | Baltimore, MD            | 74                 | Sept. 2021       | 100 %         |
| Arbors of Las Colinas                              | Actions               | Logements locatifs | Dallas, TX               | 64                 | Sept. 2020       | 90 %          |
| Anzio Apartments                                   | Actions               | Logements locatifs | Atlanta, GA              | 59                 | Avr. 2019        | 90 %          |
| 2003 Beaver Road                                   | Actions               | Logistique         | Landover, MD             | 9                  | Fév. 2022        | 100 %         |
| 187 Bartram Parkway                                | Actions               | Logistique         | Franklin, IN             | 29                 | Fév. 2022        | 100 %         |
| 8400 Westphalia Road                               | Actions               | Logistique         | Upper Marlboro, MD       | 27                 | Nov. 2021        | 100 %         |
| 6123-6227 Monroe Court                             | Actions               | Logistique         | Morton Grove, IL         | 17                 | Nov. 2021        | 100 %         |
| McLane Distribution Center                         | Actions               | Logistique         | Lakeland, FL             | 27                 | Nov. 2021        | 100 %         |
| Portefeuille de locations unifamiliales            | Actions               | Logements locatifs | Divers, Amérique du Nord | 128                | Depuis déc. 2021 | 100 %         |
| DreamWorks Animation Studios                       | Actions               | Bail net           | Glendale, CA             | 327                | Déc. 2021        | 100 %         |
| Principal Place                                    | Actions               | Bail net           | Londres, Royaume-Uni     | 226                | Nov. 2021        | 20 %          |
| Lakes, West Covina                                 | Actions               | Bureaux            | Los Angeles, CA          | 41                 | Fév. 2020        | 95 %          |
| Two Liberty Center                                 | Actions               | Bureaux            | Arlington, VA            | 91                 | Août 2019        | 97 %          |
| Prêts privés sur inventaire de copropriétés        | Titres de créance     | Spécialisé         | San Francisco, CA        | 15                 | Fév. 2021        | –             |
| International Market Centers & Americas MarketMart | Titres de créance     | Spécialisé         | Divers, Amérique du Nord | 25                 | Août 2019        | –             |

<sup>5</sup> Les facteurs de pondération « type de propriété » et « géographie » sont mesurés par la valeur brute des placements en actions immobilières pour chaque catégorie de secteurs et pour chaque catégorie de régions, respectivement, par rapport à la valeur brute de l'ensemble des placements en actions immobilières.

<sup>6</sup> Le 1<sup>er</sup> avril 2023, les unités de série C ont été renommées pour devenir des unités de série F. Aucun changement n'a été apporté aux conditions, aux investissements du portefeuille, aux frais, ni à la structure des catégories d'actions.

<sup>7</sup> **Valeur liquidative** : La valeur liquidative est calculée conformément aux lignes directrices en matière d'évaluation approuvées par le conseil d'administration de la Société de revenu immobilier Brookfield.

La valeur liquidative n'est pas une mesure utilisée en vertu des PCGR. Les évaluations et certains ajustements apportés à nos actifs et à nos passifs utilisés pour déterminer la valeur liquidative diffèrent des PCGR. Vous ne devriez pas considérer la valeur liquidative comme équivalant aux capitaux propres des actionnaires ou à toute autre mesure conforme aux PCGR. Veuillez consulter les rapports annuels et trimestriels de Brookfield REIT déposés auprès de la SEC, disponibles à BrookfieldREIT.com, pour un rapprochement complet de la valeur liquidative et des mesures conformes aux PCGR. Pour obtenir des renseignements sur la façon dont Société de revenu immobilier Brookfield calcule la valeur liquidative, reportez-vous à la section « Lignes directrices relatives à l'évaluation et au calcul de la valeur liquidative » de la notice d'offre de Société de revenu immobilier Brookfield.

<sup>8</sup> **Répartition nette mensuelle** : Reflète la distribution par action du mois en cours, déduction faite des frais de prestation de service applicables à un quelconque actionnaire. Les distributions futures ne sont pas garanties et peuvent provenir de sources autres que les flux de trésorerie tirés de l'exploitation.

Depuis la création, 100 % des distributions ont été financées à partir des flux de trésorerie tirés de l'exploitation.

<sup>9</sup> **Taux de distribution annualisé** : Reflète la distribution du mois en cours annualisée et divisée par la valeur liquidative du mois précédent. Les calculs fondés sur la valeur liquidative nécessitent un jugement professionnel important. La valeur calculée de nos actifs et de nos passifs peut différer de notre valeur réelle de réalisation ou de la valeur future, ce qui aurait une incidence sur la valeur liquidative, ainsi que sur les rendements tirés de cette valeur liquidative, et à terme, sur la valeur de votre placement. Comme ils sont calculés à partir de la valeur liquidative, les renseignements liés au rendement présentés pourront être autres si les hypothèses à partir desquelles la valeur liquidative a été établie

s'avèrent différentes. Pour obtenir de plus amples renseignements, reportez-vous à la section « Lignes directrices relatives à l'évaluation et au calcul de la valeur liquidative » de la notice d'offre de la Société de revenu immobilier Brookfield, laquelle décrit le processus d'évaluation et les tiers indépendants qui prêtent leur assistance à la Société de revenu immobilier Brookfield.

<sup>10</sup> **Total des rendements** : Le rendement total est calculé comme le pourcentage de variation de la valeur liquidative par action depuis le début de la période applicable, plus le montant de toute distribution nette par action déclarée au cours de la période.

**Tous les rendements présentés supposent un réinvestissement des distributions en vertu du plan de réinvestissement des distributions de Société de revenu immobilier Brookfield. Ces rendements sont dérivés de renseignements financiers non vérifiés et nets de toutes les dépenses de Société de revenu immobilier Brookfield, notamment les frais généraux et administratifs, les honoraires de gestion, les honoraires en fonction du rendement et les honoraires propres à la classe d'actions, mais excluent l'incidence des déductions pour rachat anticipé sur le rachat d'actions en circulation depuis moins d'un an. Le rendement antérieur est historique et ne garantit pas les résultats futurs.**

**Les rendements ont été préparés à l'aide de données non vérifiées et d'évaluations des investissements sous-jacents du portefeuille de la Société de revenu immobilier Brookfield, qui sont des estimations de la juste valeur et constituent le fondement de la valeur liquidative de la Société de revenu immobilier Brookfield. Les évaluations fondées sur des rapports non vérifiés des investissements sous-jacents peuvent être sujettes à des ajustements ultérieurs, ne pas correspondre à la valeur de réalisation et ne pas refléter avec exactitude le prix auquel les actifs pourraient être liquidés.**

**Pour obtenir de plus amples renseignements sur les honoraires et les dépenses, ainsi que sur les risques de l'offre, veuillez consulter la notice d'offre de la Société de revenu immobilier Brookfield.**

# Société de revenu immobilier Brookfield

## SOMMAIRE DES FACTEURS DE RISQUE DE LA SOCIÉTÉ DE REVENU IMMOBILIER BROOKFIELD (LE « FONDS »)

Comme la Société de revenu immobilier Brookfield, ou le « Fonds », a été constitué dans le but d'investir la quasi-totalité de ses actifs dans Brookfield REIT, tout placement dans le Fonds comporte tous les risques liés à un placement dans Brookfield REIT, auxquels s'ajoutent les risques propres au Fonds et à ses activités en tant que « fonds nourricier ». Brookfield REIT peut acquérir certains instruments ou utiliser certaines techniques d'investissement qui comportent des risques particuliers. En conséquence, un placement dans le Fonds exige de prendre en compte les facteurs de risque qui s'y rapportent, et les investisseurs éventuels sont invités à en prendre connaissance avant de souscrire des actions. Les risques associés à Brookfield REIT ne sont pas décrits de manière exhaustive ci-dessous, mais plutôt résumés dans la rubrique « Facteurs de risque » du prospectus de Brookfield REIT. Voici les principaux risques associés à un placement dans le Fonds.

- Risques de placement en général.** Tous les placements dans des titres présentent un risque de perte, y compris la perte complète, du capital investi. Aucune garantie ni déclaration n'est formulée que la stratégie d'investissement du Fonds sera fructueuse; par ailleurs, les résultats d'investissement peuvent fortement varier au fil du temps. Des changements défavorables touchant la réglementation ou la situation économique provinciale, nationale ou internationale, notamment des fluctuations sur les marchés financiers, la situation des marchés locaux, les règles et les politiques budgétaires gouvernementales, la disponibilité des instruments d'emprunt à terme et les taux d'intérêt peuvent avoir une incidence défavorable importante sur les perspectives des placements de Brookfield REIT et, par conséquent, sur le rendement du Fonds.
- Investissement de la quasi-totalité des actifs dans Brookfield REIT.** Étant donné que le Fonds investira la quasi-totalité de ses actifs dans Brookfield REIT et qu'il mettra en œuvre son programme d'investissement par l'entremise de cette dernière, les investisseurs éventuels doivent aussi attentivement soupeser les risques associés à un placement dans Brookfield REIT. Les rendements du Fonds dépendront presque entièrement du rendement de ses investissements dans Brookfield REIT, et rien ne garantit que Brookfield REIT réussira à mettre en œuvre son objectif et sa stratégie d'investissement. Certaines charges d'exploitation fixes du Fonds, qui s'ajouteront aux charges qui seront indirectement assumées par le Fonds en tant qu'investisseur dans Brookfield REIT et qui sont généralement assumées par le Fonds et les actionnaires, auront une incidence directe sur les rendements pour les actionnaires. Ces charges supplémentaires du Fonds réduisent le rendement du Fonds à l'égard de Brookfield REIT. Même si le Fonds est un investisseur dans Brookfield REIT, les investisseurs dans le Fonds ne sont pas eux-mêmes des investisseurs dans Brookfield REIT et par conséquent, ils ne peuvent pas faire valoir de droits directement contre Brookfield REIT ni interdire de recours directement à l'encontre de Brookfield REIT ou de ses sociétés affiliées. Brookfield Public Securities Group LLC (le « gestionnaire ») n'est pas le commandité ni le gestionnaire de Brookfield REIT et n'exerce aucun contrôle de quelque nature que ce soit sur ses stratégies ou politiques de négociation. Ni le Fonds ni le gestionnaire ne prendront part à la gestion de Brookfield REIT ou n'exerceront un contrôle sur ses stratégies et politiques de gestion. Le Fonds est exposé au risque d'un mauvais jugement, de la négligence ou d'une action fautive du conseiller REIT et d'Oaktree Fund Advisers LLC (le « sous-conseiller REIT »). Les modalités de Brookfield REIT pourraient être modifiées sans préavis.
- Risques liés à l'immobilier en général.** Le Fonds prévoit être fortement exposé au marché immobilier par l'intermédiaire de Brookfield REIT. Tous les placements immobiliers, allant des placements en actions aux placements en titres de créance, sont exposés à un certain niveau de risque. Par exemple, les placements immobiliers sont relativement illiquides et par conséquent, ils ont tendance à limiter la capacité de Brookfield REIT à diversifier son portefeuille rapidement advenant un changement dans la situation économique ou tout autre événement. Rien ne peut garantir que la juste valeur marchande de tout investissement immobilier détenu directement ou indirectement par Brookfield REIT ne diminuera pas éventuellement, ou que Brookfield REIT comptabilisera la pleine valeur de tout investissement qu'elle est tenue de vendre pour des raisons de liquidité. De plus, la capacité de Brookfield REIT de réaliser le revenu de location et d'intérêt prévu sur ses investissements en capitaux propres et capitaux d'emprunt dépend, entre autres facteurs, de la fiabilité financière de ses locataires et emprunteurs, de l'emplacement et du caractère attrayant des propriétés dans lesquelles elle investit, de l'offre d'unités comparables dans les secteurs où sont situées ses propriétés et de la situation économique générale. Les autres risques sont notamment les modifications apportées à la

réglementation en matière de zonage, de construction ou d'environnement ou d'autres modifications législatives, la modification des frais de fonctionnement, la modification des taux des taxes foncières, la modification des taux d'intérêt, les changements dans la disponibilité des propriétés par rapport à la demande, les changements concernant les coûts et les modalités des prêts hypothécaires, les prix de l'énergie, la popularité relative des propriétés, le nombre d'acheteurs et de vendeurs de propriétés, le besoin continu d'amélioration des immobilisations, les risques liés aux flux de trésorerie, les risques de construction, ainsi que les risques de catastrophe naturelle, d'actes de guerre, de terrorisme, de troubles civils, de pertes non assurables et d'autres facteurs échappant au contrôle de la direction de Brookfield REIT et du conseiller REIT.

- De plus, Brookfield REIT peut, dans certains cas, être responsable des réparations structurales, des améliorations et des interventions d'entretien général sur les propriétés. Les charges associées aux dépenses ainsi engagées qui excèdent les charges que Brookfield REIT avait prévues à ce poste au budget réduiront la trésorerie disponible destinée aux distributions et pourraient obliger Brookfield REIT à financer, s'il y a lieu, les déficits liés à l'exploitation d'une propriété. **Rien ne garantit que Brookfield REIT disposera des fonds nécessaires pour effectuer ces réparations ou ces améliorations. Ces facteurs et tout autre facteur susceptible de nuire à la capacité de Brookfield REIT de réagir en cas de changements défavorables au rendement de ses actifs pourraient avoir une incidence négative importante sur Brookfield REIT et, par conséquent, sur la situation financière du Fonds et ses résultats d'exploitation. Une analyse plus complète des risques généralement applicables aux placements dans l'immobilier figure dans la rubrique « Facteurs de risque » du prospectus de Brookfield REIT.**
- Aucun contrôle diligent de la part de Brookfield REIT.** Le Fonds a été constitué expressément dans le but d'investir dans Brookfield REIT, et le gestionnaire n'a pas effectué de contrôle diligent en vue d'évaluer d'autres solutions d'investissement de rechange pour le Fonds. Le gestionnaire n'a pas l'intention de réaliser un contrôle diligent des investissements ou de l'exploitation en ce qui concerne Brookfield REIT et ses investissements cibles. De même, le gestionnaire n'effectuera pas de contrôle diligent du programme ou du processus d'investissement de Brookfield REIT, ni n'évaluera d'une quelconque façon l'efficacité de ce programme ou de ce processus. En conséquence, il existe un risque que le gestionnaire ne détecte pas une possibilité de conflit d'intérêts, de comportement ou d'investissement frauduleux, ou de faiblesse administrative ou opérationnelle concernant Brookfield REIT, chacune de ces vulnérabilités pouvant donner lieu à des pertes importantes.

## ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Tous les énoncés contenus dans le présent document de vente qui ne sont pas des faits historiques sont fondés sur nos prévisions, nos estimations, nos projections, nos opinions ou nos convictions à l'heure actuelle. Ces énoncés ne sont pas des faits et ils comportent des risques connus ou non, des éléments incertains et d'autres facteurs. Les investisseurs éventuels ne doivent pas s'appuyer sur ces énoncés comme s'ils exposaient des faits. Certains renseignements figurant dans ces documents de vente constituent des « énoncés prospectifs » qui peuvent être repérés par l'utilisation d'une terminologie prospective comme « peut », « pourra », « pourrait », « s'attend à », « prévoit », « vise », « projette », « estime », « entend », « continue » ou « croit » ou les antonymes de ces mots ou des variations de ceux-ci ou une terminologie comparable. Compte tenu de divers risques et incertitudes, y compris ceux décrits dans le prospectus, les résultats, les événements ou les rendements réels des fonds peuvent grandement différer de ceux suggérés ou envisagés dans ces énoncés prospectifs. Aucune déclaration ou garantie n'est formulée quant au rendement futur ou quant à ces énoncés prospectifs. Compte tenu des incertitudes importantes liées à la nature même de ces énoncés prospectifs, l'ajout de ces renseignements ne doit pas être interprété comme étant une déclaration de notre part ou de quiconque voulant que nos objectifs et nos plans, que Brookfield REIT juge raisonnables, se réaliseront.

Veillez lire attentivement la section « Facteurs de risque » du prospectus; vous y trouverez une analyse des risques et des incertitudes qui, selon Brookfield REIT, représentent une menace réelle pour ses activités, ses résultats d'exploitation, ses perspectives et sa situation financière. Sauf lorsque les lois fédérales sur les valeurs mobilières ou d'autres lois applicables l'exigent, ni Brookfield REIT ni la Société de revenu immobilier Brookfield ne s'engagent à mettre à jour ou à réviser publiquement les énoncés prospectifs, que ce soit en raison de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou d'autres circonstances.

✉ info@brookfieldoaktree.com

☎ 1 855 777-8001

Brookfield Oaktree Wealth Solutions LLC (membre de la FINRA/SIPC) est le chef de file de l'offre de Brookfield Real Estate Income Trust Inc. Toutes les offres et les ventes dans les provinces canadiennes applicables seront faites conformément aux exigences réglementaires de la province en question par des intermédiaires financiers, y compris une société affiliée de Brookfield, Brookfield Investment Management (Canada) Inc.