



incometrustone.com  
we take a different approach

## **CAPITAL DIRECT I INCOME TRUST**

Trimestre clos le 30 septembre 2025

(Non audité – Préparé par la direction)

# CAPITAL DIRECT I INCOME TRUST

## État de la situation financière

Trimestre clos le 30 septembre 2025

(Non audité – Préparé par la direction)

	30 septembre 2025	31 décembre 2024
<b>ACTIF</b>		
Trésorerie	16 614 050 \$	22 767 295 \$
Débiteurs	12 910 957 \$	11 994 902 \$
Placements hypothécaires (notes 3, 4 et 7)	573 550 364 \$	475 687 747 \$
Actifs détenus en vue de la vente	0 \$	0 \$
Swap de taux d'intérêt	(751 329 \$)	(910 275 \$)
	<b>602 324 043 \$</b>	<b>509 539 669 \$</b>
<b>PASSIF</b>		
Créditeurs et charges à payer	7 419 470 \$	9 227 527 \$
Emprunt (note 6)	179 509 365 \$	172 025 772 \$
	<b>186 928 835 \$</b>	<b>181 253 299 \$</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PORTEURS DE PARTS</b>		
Actif net	415 395 208 \$	328 286 370 \$
	<b>602 324 043 \$</b>	<b>509 539 669 \$</b>

Passifs éventuels (note 6)

### Approuvé par le conseil des gouverneurs

« Richard Nichols »

Richard Nichols, Administrateur

« Derek Tripp »

Derek Tripp, Administrateur

# CAPITAL DIRECT I INCOME TRUST

## État de l'évolution de l'actif net

Trimestre clos le 30 septembre 2025

(Non audité – Préparé par la direction)

	Catégorie A 30 sept. 2025	Catégorie C 30 sept. 2025	Catégorie F 30 sept. 2025	Total 30 sept. 2025	30 sept. 2024
<b>Actif net – À l'ouverture de la période</b>	104 140 088 \$	111 687 557 \$	164 624 814 \$	380 452 459 \$	302 929 319 \$
Résultat global	2 882 248 \$	3 228 481 \$	5 205 991 \$	11 316 720 \$	9 009 849 \$
	107 022 336 \$	114 916 038 \$	169 830 805 \$	391 769 179 \$	311 939 168 \$
Distribution aux porteurs de parts ( <i>note 9</i> )	(2 334 621 \$)	(2 615 070 \$)	(4 216 853 \$)	(9 166 543 \$)	(7 207 879 \$)
Distribution au gestionnaire	(547 627 \$)	(613 411 \$)	(989 138 \$)	(2 150 176 \$)	(1 801 969 \$)
Opérations sur capitaux propres					
Souscriptions ( <i>note 10</i> )	5 297 740 \$	17 323 732 \$	15 807 942 \$	38 429 415 \$	12 497 431 \$
Distributions réinvesties	1 425 730 \$	1 929 475 \$	2 523 272 \$	5 878 477 \$	4 581 137 \$
Reclassement de parts	(1 246 684 \$)	(193 619 \$)	1 440 304 \$	0 \$	0 \$
Rachats	(1 259 885 \$)	(3 889 108 \$)	(4 216 150 \$)	(9 365 143 \$)	(5 293 876 \$)
<b>Actif net – À la clôture de la période</b>	<b>108 356 990 \$</b>	<b>126 858 037 \$</b>	<b>180 180 182 \$</b>	<b>415 395 208 \$</b>	<b>314 714 011 \$</b>

## CAPITAL DIRECT I INCOME TRUST

### État du résultat global

Trimestre clos le 30 septembre 2025

(Non audité – Préparé par la direction)

	30 sept. 2025	30 sept. 2024
<b>Produits</b>		
Produits d'intérêts sur placements hypothécaires	14 547 405 \$	12 404 290 \$
Produits tirés des escomptes sur prêts hypothécaires	576 978 \$	527 827 \$
Produits tirés des remboursements anticipés	419 983 \$	531 957 \$
Produits tirés des rachats anticipés	14 051 \$	859 \$
Autres produits tirés des placements hypothécaires	184 963 \$	166 063 \$
Swap de taux d'intérêt	54 105 \$	(27 415 \$)
Autres produits d'intérêts	23 340 \$	32 447 \$
	<b>15 820 825 \$</b>	<b>13 636 028 \$</b>
<b>Frais généraux et administratifs</b>		
Frais bancaires	100 593 \$	110 888 \$
Charges d'intérêts sur l'emprunt	2 355 510 \$	2 803 613 \$
Honoraires de gestion	1 520 742 \$	1 199 971 \$
Honoraires pour services professionnels	373 174 \$	191 547 \$
Provision pour dépréciation de prêts	154 087 \$	320 159 \$
Honoraires du fiduciaire et frais de tenue des registres	0 \$	0 \$
	<b>4 504 105 \$</b>	<b>4 626 179 \$</b>
<b>Résultat net et résultat global de la période</b>	<b>11 316 720 \$</b>	<b>9 009 849 \$</b>

Se reporter aux notes annexes.

# CAPITAL DIRECT I INCOME TRUST

## Tableau des flux de trésorerie

Trimestre clos le 30 septembre 2025

(Non audité – Préparé par la direction)

	30 sept. 2025	30 sept. 2024
<b>Activités d'exploitation</b>		
Résultat net de la période	11 316 720 \$	9 009 849 \$
Éléments hors trésorerie :		
Provision pour dépréciation de prêts	154 087 \$	320 159 \$
Gain réalisé sur swap de taux d'intérêt	(54 105 \$)	27 415 \$
	11 416 701 \$	9 357 423 \$
Variations du fonds de roulement hors trésorerie :		
Débiteurs	(1 022 571 \$)	(1 482 375 \$)
Créditeurs et charges à payer	(516 613 \$)	(1 351 225 \$)
	(1 539 184 \$)	(2 833 600 \$)
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	9 877 517 \$	6 523 823 \$
<b>Activités d'investissement</b>		
Acquisition de placements hypothécaires, montant net	(37 496 170 \$)	(23 947 128 \$)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	(37 496 170 \$)	(23 947 128 \$)
<b>Activités de financement</b>		
Distributions aux porteurs de parts et au gestionnaire	(11 316 720 \$)	(9 009 849 \$)
Avances sur l'emprunt	5 469 871 \$	15 889 197 \$
Trésorerie tirée des souscriptions	44 307 892 \$	17 078 568 \$
Rachats	(9 365 143 \$)	(5 293 876 \$)
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement	29 095 901 \$	18 664 041 \$
<b>Augmentation de la trésorerie</b>	1 477 248 \$	1 240 735 \$
Trésorerie à l'ouverture de la période	15 136 802 \$	15 124 611 \$
<b>Trésorerie à la clôture de la période</b>	16 614 050 \$	16 365 346 \$
<b>Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie</b>		
Intérêts payés	2 355 510 \$	2 803 613 \$
Produits d'intérêts	14 547 405 \$	12 404 290 \$

Se reporter aux notes annexes.

# CAPITAL DIRECT I INCOME TRUST

## Notes annexes

Trimestre clos le 30 septembre 2025

(Non audité – Préparé par la direction)

### 1. ORGANISATION DU FONDS

Capital Direct I Income Trust (le « Fonds ») est un fonds d'investissement à capital variable constitué sous le régime des lois de la province d'Ontario en vertu d'une déclaration de fiducie conclue le 23 juin 2006 entre Capital Direct Management Ltd. (le « gestionnaire ») à titre d'administrateur du Fonds et Computershare Trust Company of Canada (le « fiduciaire »). Le siège social du Fonds est situé au 555, West 8<sup>th</sup> Avenue, bureau 305, à Vancouver (Colombie-Britannique) V5Z 1C6.

Le Fonds est un émetteur non assujéti en vertu de la législation en valeurs mobilières et, par conséquent, se prévaut de l'article 2.11 du Règlement 81-106 pour être dispensé de déposer des rapports financiers intermédiaires auprès des autorités de réglementation compétentes.

### 2. MODE DE PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES

Les présents états financiers intermédiaires non audités, y compris les informations comparatives, ont été préparés conformément à la Norme comptable internationale (« IAS ») 34, *Information financière intermédiaire*.

Les présents états financiers intermédiaires doivent être lus de pair avec les états financiers annuels du Fonds pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

### 3. SOMMAIRE DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

#### Principales estimations comptables et jugements importants

La préparation des états financiers selon l'IAS 34 exige de la direction qu'elle fasse des estimations et pose des hypothèses qui ont une incidence sur les montants présentés des actifs et des passifs, sur la présentation d'actifs et de passifs éventuels à la date des états financiers ainsi que sur les montants présentés des produits et des charges pour la période. Ces estimations comprennent l'évaluation des débiteurs, de la provision pour dépréciation de prêts et de l'exhaustivité des charges à payer. Ces estimations sont revues périodiquement et tout ajustement nécessaire est comptabilisé dans les bénéfices de la période au cours de laquelle il est déterminé. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

#### Instruments financiers

##### Comptabilisation et évaluation

Le Fonds comptabilise les actifs financiers et les passifs financiers, y compris les instruments dérivés et les dérivés incorporés, dans l'état de la situation financière lorsqu'il devient partie aux dispositions d'un contrat d'instruments financiers ou non financiers dérivés. Le Fonds classe ses actifs financiers et passifs financiers selon les catégories suivantes : a) Détenus à des fins de transaction; b) Disponibles à la vente; c) Détenus jusqu'à l'échéance; d) Prêts et créances; et d) Autres passifs financiers, selon l'intention déclarée ou l'expérience historique du Fonds. Les actifs financiers et les passifs financiers détenus à des fins de transaction sont évalués à la juste valeur, et les profits et les pertes sont comptabilisés en résultat net. Les actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance, les prêts et créances et les passifs financiers autres que ceux détenus à des fins de transaction sont évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les instruments disponibles à la vente sont évalués à la juste valeur, et les gains et les pertes, après impôt, sont comptabilisés dans les autres éléments du résultat global. Le Fonds a conclu un swap de taux d'intérêt, un dérivé qui est évalué à la juste valeur par le biais du résultat net.

Pour cette période, le Fonds a enregistré des gains non réalisés de 54 105 \$ sur ce contrat de swap.

(suite)

# CAPITAL DIRECT I INCOME TRUST

## Notes annexes

Trimestre clos le 30 septembre 2025

(Non audité – Préparé par la direction)

### 3. SOMMAIRE DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Actifs :	Catégorie	Évaluation
Trésorerie	Prêts et créances	Coût amorti
Débiteurs	Prêts et créances	Coût amorti
Placements hypothécaires	Prêts et créances	Coût amorti
Swap de taux d'intérêt	Détenus à des fins de transaction	Juste valeur
Passifs :		
Créditeurs et charges à payer	Autres passifs financiers	Coût amorti
Emprunt	Autres passifs financiers	Coût amorti

#### Décomptabilisation des actifs et des passifs financiers

Le Fonds décomptabilise un actif financier lorsque ses droits contractuels sur les flux de trésorerie de cet actif arrivent à expiration. Il décomptabilise un passif financier seulement lorsque les obligations contractuelles sont acquittées, qu'elles sont annulées ou qu'elles expirent.

#### Résultat global

Le résultat global comprend le résultat net et les autres éléments du résultat global. Les autres éléments du résultat global comprennent la variation de la juste valeur de la partie efficace des dérivés utilisés comme éléments de couverture dans la couverture des flux de trésorerie et la variation de la juste valeur des instruments financiers disponibles à la vente.

Les montants inclus dans les autres éléments du résultat global sont présentés déduction faite des impôts. Le cumul des autres éléments du résultat global forme une catégorie de capitaux propres qui comprend les montants accumulés dans les autres éléments du résultat global.

Le Fonds n'a constaté aucune opération dans les autres éléments du résultat global au cours du trimestre clos le 30 septembre 2025 et n'a inscrit aucun solde d'ouverture ou de clôture pour ce poste.

#### Placements hypothécaires

Les placements hypothécaires sont évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, déduction faite de la provision pour dépréciation de prêts.

Les produits d'intérêts tirés des placements hypothécaires sont constatés selon la comptabilité d'engagement, à l'exception des placements hypothécaires considérés comme étant dépréciés. Un placement hypothécaire est classé comme étant déprécié lorsque la direction est d'avis qu'il existe un doute raisonnable quant au recouvrement, en totalité ou en partie, du principal et des intérêts. Lorsqu'un placement hypothécaire est classé comme étant déprécié, la constatation des intérêts conformément aux dispositions du contrat de prêt hypothécaire initial cesse. Les paiements subséquents reçus au titre d'un placement hypothécaire déprécié sont portés en diminution du principal. Les placements hypothécaires sont généralement réinscrits comme prêt à intérêt comptabilisé lorsque le recouvrement du principal et des intérêts est raisonnablement assuré à la date prévue et que tous les paiements d'intérêts et de principal en retard ont été versés.

Les produits tirés des escomptes sont différés et comptabilisés sur la durée du placement sous-jacent. Les autres honoraires sont comptabilisés lorsque les services sont rendus.

(suite)

# CAPITAL DIRECT I INCOME TRUST

## Notes annexes

Trimestre clos le 30 septembre 2025

(Non audité – Préparé par la direction)

### 3. SOMMAIRE DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

#### Provision pour dépréciation de prêts

Le Fonds maintient des provisions particulières et générales pour dépréciation de prêts dans son portefeuille de placements hypothécaires. La provision pour dépréciation de prêts est majorée d'une provision pour dépréciation des placements hypothécaires portée aux produits et diminuée des radiations effectuées au cours de l'exercice.

Un prêt est considéré comme étant déprécié lorsque des paiements sont en souffrance, que toutes les tentatives de recouvrement auprès du créancier hypothécaire sont infructueuses et que le Fonds lance une procédure de saisie immobilière pour recouvrer le solde impayé. Une provision particulière est comptabilisée dans la mesure où la juste valeur des biens affectés en garantie du prêt hypothécaire n'est pas supérieure au solde impayé. Les produits d'intérêts continuent de s'accumuler jusqu'à ce que la vente des biens soit entreprise par un tribunal. Les frais juridiques et les autres coûts s'ajoutent également au solde impayé dans la mesure où il est attendu qu'ils seront recouvrés. Au 30 septembre 2025, le Fonds n'avait pas de placements hypothécaires dépréciés pour lesquels une provision particulière pour dépréciation de prêts a été comptabilisée.

Le Fonds maintient une provision générale en prenant en considération l'historique des pertes sur placements hypothécaires dans son estimation de la probabilité de défaut sur les prêts hypothécaires. Le Fonds regroupe les prêts non dépréciés selon des caractéristiques de risque de crédit similaires et évalue la probabilité de perte de valeur de chaque groupe de prêts. Il comptabilise ensuite une provision pour dépréciation pour chaque groupe présentant des caractéristiques de risque de crédit similaires.

#### Impôt sur le résultat

Le Fonds est admissible au statut de « fiducie d'investissement à participation unitaire », au sens donné à ce terme dans la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (la « Loi »). Le Fonds est assujéti aux impôts provincial et fédéral applicables sur son résultat net de l'exercice, y compris les gains en capital imposable, exception faite des montants distribués aux porteurs de parts. Les pertes subies par le Fonds ne peuvent être attribuées aux porteurs de parts, mais elles peuvent être déduites au cours d'exercices ultérieurs conformément à la Loi.



# CAPITAL DIRECT I INCOME TRUST

## Notes annexes

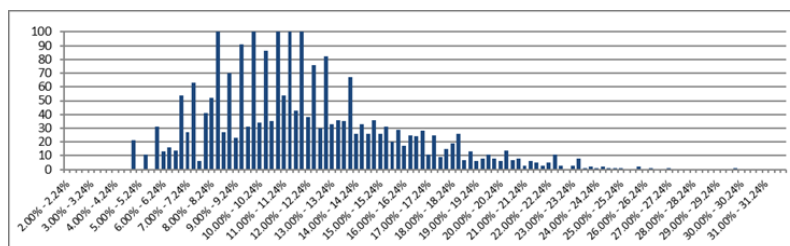
Trimestre clos le 30 septembre 2025

(Non audité – Préparé par la direction)

### 4. PLACEMENTS HYPOTHÉCAIRES

Les taux d'intérêt applicables aux prêts hypothécaires varient de la manière présentée ci-dessous :

Taux d'intérêt	Nombre de prêts	Valeur comptable	Taux d'intérêt	Nombre de prêts	Valeur comptable
4,75 % à 4,99 %	21	10 796 160 \$	15,50 % à 15,74 %	20	3 167 100 \$
5,25 % à 5,49 %	11	8 088 315 \$	15,75 % à 15,99 %	29	3 047 683 \$
5,75 % à 5,99 %	31	15 788 837 \$	16,00 % à 16,24 %	17	2 335 422 \$
6,00 % à 6,24 %	13	7 307 400 \$	16,25 % à 16,49 %	25	2 926 633 \$
6,25 % à 6,49 %	16	8 623 055 \$	16,50 % à 16,74 %	24	2 607 223 \$
6,50 % à 6,74 %	14	12 292 571 \$	16,75 % à 16,99 %	28	3 431 668 \$
6,75 % à 6,99 %	54	18 861 503 \$	17,00 % à 17,24 %	11	700 663 \$
7,00 % à 7,24 %	27	14 515 786 \$	17,25 % à 17,49 %	25	2 227 572 \$
7,25 % à 7,49 %	63	24 010 920 \$	17,50 % à 17,74 %	9	1 738 112 \$
7,50 % à 7,74 %	6	4 655 825 \$	17,75 % à 17,99 %	15	1 068 382 \$
7,75 % à 7,99 %	41	18 199 521 \$	18,00 % à 18,24 %	19	1 441 991 \$
8,00 % à 8,24 %	52	24 290 688 \$	18,25 % à 18,49 %	26	2 395 592 \$
8,25 % à 8,49 %	154	35 393 330 \$	18,50 % à 18,74 %	7	678 545 \$
8,50 % à 8,74 %	27	11 966 157 \$	18,75 % à 18,99 %	13	909 364 \$
8,75 % à 8,99 %	70	19 084 260 \$	19,00 % à 19,24 %	6	531 163 \$
9,00 % à 9,24 %	23	9 905 497 \$	19,25 % à 19,49 %	8	795 560 \$
9,25 % à 9,49 %	91	20 695 430 \$	19,50 % à 19,74 %	11	954 234 \$
9,50 % à 9,74 %	31	13 345 149 \$	19,75 % à 19,99 %	8	588 438 \$
9,75 % à 9,99 %	132	33 353 482 \$	20,00 % à 20,24 %	6	588 707 \$
10,00 % à 10,24 %	34	10 818 285 \$	20,25 % à 20,49 %	14	1 293 081 \$
10,25 % à 10,49 %	86	16 964 566 \$	20,50 % à 20,74 %	7	466 746 \$
10,50 % à 10,74 %	35	8 774 655 \$	20,75 % à 20,99 %	8	653 743 \$
10,75 % à 10,99 %	120	26 429 988 \$	21,00 % à 21,24 %	3	502 243 \$
11,00 % à 11,24 %	54	17 014 060 \$	21,25 % à 21,49 %	6	511 536 \$
11,25 % à 11,49 %	121	20 060 470 \$	21,50 % à 21,74 %	5	517 655 \$
11,50 % à 11,74 %	43	7 289 059 \$	21,75 % à 21,99 %	3	203 547 \$
11,75 % à 11,99 %	128	24 519 168 \$	22,00 % à 22,24 %	5	730 991 \$
12,00 % à 12,24 %	38	12 127 899 \$	22,25 % à 22,49 %	11	1 165 414 \$
12,25 % à 12,49 %	76	12 066 937 \$	22,50 % à 22,74 %	3	368 084 \$
12,50 % à 12,74 %	30	6 693 267 \$	23,00 % à 23,24 %	3	129 014 \$
12,75 % à 12,99 %	82	11 935 671 \$	23,25 % à 23,49 %	8	628 185 \$
13,00 % à 13,24 %	33	5 318 179 \$	23,50 % à 23,74 %	1	74 173 \$
13,25 % à 13,49 %	36	6 376 181 \$	23,75 % à 23,99 %	2	120 317 \$
13,50 % à 13,74 %	35	4 738 686 \$	24,00 % à 24,24 %	1	15 082 \$
13,75 % à 13,99 %	67	8 929 858 \$	24,25 % à 24,49 %	2	148 637 \$
14,00 % à 14,24 %	26	3 834 065 \$	24,50 % à 24,74 %	1	46 342 \$
14,25 % à 14,49 %	33	3 303 419 \$	24,75 % à 24,99 %	1	43 215 \$
14,50 % à 14,74 %	26	4 573 599 \$	25,00 % à 25,24 %	1	27 135 \$
14,75 % à 14,99 %	36	4 804 179 \$	25,75 % à 25,99 %	2	75 056 \$
15,00 % à 15,24 %	26	4 420 619 \$	26,25 % à 26,49 %	1	58 725 \$
15,25 % à 15,49 %	31	4 783 527 \$	27,00 % à 27,24 %	1	58 693 \$
			29,75 % à 29,99 %	1	30 118 \$
			<b>2470</b>	<b>576 952 003 \$</b>	



(suite)

# CAPITAL DIRECT I INCOME TRUST

## Notes annexes

Trimestre clos le 30 septembre 2025

(Non audité – Préparé par la direction)

### 4. PLACEMENTS HYPOTHÉCAIRES (suite)

Les placements hypothécaires sont majoritairement composés de prêts hypothécaires à l'habitation acquis de Capital Direct Lending Corp., la société mère du gestionnaire, et de Capital Direct Atlantic Inc., une filiale de la société mère du gestionnaire. Les prêts hypothécaires ont une échéance qui varie entre 12 à 24 mois et sont assortis d'une option de remboursement anticipé sous réserve de certaines conditions. Le Fonds n'a assuré aucun prêt hypothécaire en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada). Les ratios prêt-valeur des prêts hypothécaires varient de la manière présentée ci-après :

Ratio prêt-valeur	Nombre de prêts	Valeur comptable	Valeur comptable (exprimée en %)
0 % à 4,99 %	16	660 870 \$	0 %
5 % à 9,99 %	41	2 803 251 \$	0 %
10 % à 14,99 %	44	4 294 978 \$	1 %
15 % à 19,99 %	57	7 798 962 \$	1 %
20 % à 24,99 %	66	10 306 973 \$	2 %
25 % à 29,99 %	63	9 340 606 \$	2 %
30 % à 34,99 %	128	24 567 796 \$	4 %
35 % à 39,99 %	131	21 307 084 \$	4 %
40 % à 44,99 %	161	27 856 459 \$	5 %
45 % à 49,99 %	218	56 877 574 \$	10 %
50 % à 54,99 %	241	58 688 860 \$	10 %
55 % à 59,99 %	276	74 951 542 \$	13 %
60 % à 64,99 %	395	126 586 632 \$	22 %
65 % à 69,99 %	375	117 042 468 \$	20 %
70 % à 74,99 %	154	21 399 923 \$	4 %
75 % à 79,99 %	93	10 465 667 \$	2 %
80 % à 84,99 %	4	266 854 \$	0 %
85 % à 89,99 %	3	691 563 \$	0 %
90 % à 94,99 %	3	722 411 \$	0 %
95 % à 99,99 %	1	321 533 \$	0 %
	2470	576 952 003 \$	100 %

Provision générale pour dépréciation de prêts (1 524 455 \$)

Produits différés tirés des escomptes sur prêts hypothécaires (1 877 184 \$)

573 550 364 \$

Province	Nombre de prêts	Juste valeur	% du portefeuille
Alberta	444	102 542 661 \$	17,8 %
Atlantique	276	38 758 087 \$	6,7 %
Colombie-Britannique	778	229 253 822 \$	39,7 %
Ontario	972	206 397 433 \$	35,8 %
TOTAL	2470	576 952 003 \$	100,0 %

# CAPITAL DIRECT I INCOME TRUST

## Notes annexes

Trimestre clos le 30 septembre 2025

(Non audité – Préparé par la direction)

### 5. INSTRUMENTS FINANCIERS

#### a) Juste valeur des actifs financiers et passifs financiers

Le tableau suivant présente la valeur comptable et la juste valeur des actifs financiers et des passifs financiers, selon le classement des instruments financiers. Les justes valeurs des actifs financiers et des passifs financiers assortis d'un taux d'intérêt fixe ont été déterminées au moyen de méthodes de l'actualisation des flux de trésorerie d'après les taux d'intérêt proposés pour des types d'actifs et de passifs similaires comportant des modalités et des risques comparables à la date de clôture. La juste valeur des autres actifs financiers et passifs financiers est présumée correspondre approximativement à leur valeur comptable, principalement en raison de leur échéance à court terme.

Les justes valeurs, présentées à titre informatif seulement, tiennent compte des conditions qui n'existaient qu'à la date de clôture.

		30 sept. 2025		30 sept. 2024
	<u>Valeur comptable</u>	<u>Juste valeur</u>	<u>Écart</u>	<u>Écart</u>
<u>Actifs :</u>				
Prêts et créances :				
Trésorerie	16 614 050 \$	16 614 050 \$	—	—
Débiteurs	12 910 957 \$	12 910 957 \$	—	—
Placements hypothécaires	573 550 364 \$	573 550 364 \$	—	—
Swap de taux d'intérêt	(751 329 \$)	(751 329 \$)	—	—
			—	—
			—	—
<u>Passifs :</u>				
Autres passifs :				
Créditeurs	7 419 470 \$	7 419 470 \$	—	—
Emprunt	179 509 365 \$	179 509 365 \$	—	—
			—	—
			—	—
			—	—

#### b) Gestion des risques

La gestion des risques suppose l'identification, l'évaluation constante, la gestion et la surveillance des risques significatifs susceptibles de nuire au Fonds. Le Fonds est exposé au risque de crédit, au risque d'illiquidité, au risque de marché et au risque de taux d'intérêt. Aucun changement important aux risques n'est survenu par rapport aux informations présentées à ce sujet dans les états financiers annuels du Fonds.

(suite)

# CAPITAL DIRECT I INCOME TRUST

## Notes annexes

Trimestre clos le 30 septembre 2025

(Non audité – Préparé par la direction)

### 5. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

#### Risque de crédit

Le risque de crédit s'entend du risque de subir une perte financière du fait de l'incapacité d'une contrepartie à honorer ses obligations ou engagements contractuels envers le Fonds. Le gestionnaire est d'avis que tous les placements hypothécaires du Fonds sont exposés au risque de crédit. Le risque de crédit est atténué, puisque les placements hypothécaires sont garantis par des actifs, la concentration géographique des placements hypothécaire est faible et le gestionnaire passe en revue et surveille régulièrement la juste valeur des biens donnés en garantie. La provision pour perte sur placements hypothécaires comprend une provision pour les placements hypothécaires qui sont expressément identifiés, ainsi qu'une provision générale applicable aux autres prêts présentant des caractéristiques de crédit similaires. Le gestionnaire a déterminé qu'aucun placement hypothécaire n'a été expressément identifié comme étant exposé au risque de crédit. Le gestionnaire a constitué une provision générale pour dépréciation de prêts correspondant à environ 0,27 % de la valeur des placements hypothécaires (0,30 % au 31 décembre 2024).

#### Risque de crédit

Le risque de crédit s'entend du risque de subir une perte financière du fait de l'incapacité d'une contrepartie à honorer ses obligations ou engagements contractuels envers le Fonds. Le gestionnaire est d'avis que tous les placements hypothécaires du Fonds sont exposés au risque de crédit. Le risque de crédit est atténué, puisque les placements hypothécaires sont garantis par des actifs, la concentration géographique des placements hypothécaire est faible et le gestionnaire passe en revue et surveille régulièrement la juste valeur des biens donnés en garantie. La provision pour perte sur placements hypothécaires comprend une provision pour les placements hypothécaires qui sont expressément identifiés, ainsi qu'une provision générale applicable aux autres prêts présentant des caractéristiques de crédit similaires. Le gestionnaire a déterminé qu'aucun placement hypothécaire n'a été expressément identifié comme étant exposé au risque de crédit. Le gestionnaire a constitué une provision générale pour dépréciation de prêts correspondant à environ 0,27 % de la valeur des placements hypothécaires (0,30 % au 31 décembre 2024).

#### Risque d'illiquidité

Le risque de liquidité s'entend du risque que le Fonds ne soit pas en mesure de remplir ses propres obligations financières, comme le financement des prêts hypothécaires, des charges d'exploitation, des distributions et des rachats auprès des porteurs de parts. À cet égard, le gestionnaire effectue un suivi régulier de la trésorerie pour s'assurer que le Fonds remplit ses obligations, et il a le droit de reporter les rachats auprès des porteurs de parts s'il est d'avis qu'ils viendraient nuire à la situation financière du Fonds.

#### Risque de marché

Le risque de marché inclut le risque de taux d'intérêt et le risque de change. Le risque de taux d'intérêt est le risque que le Fonds n'ait pas la capacité à s'adapter à la variation du taux d'intérêt sur son emprunt. Pour compenser ce risque, le Fonds accorde généralement des prêts à des taux variables sur un ou deux ans, ce qui lui permet d'ajuster les taux lors du renouvellement annuel. Le Fonds a conclu un swap de taux d'intérêt pour gérer le risque de flux de trésorerie. Il n'existe aucun risque de change, puisque les placements hypothécaires du Fonds sont situés uniquement au Canada.

# CAPITAL DIRECT I INCOME TRUST

## Notes annexes

Trimestre clos le 30 septembre 2025

(Non audité – Préparé par la direction)

### 6. EMPRUNT

Le Fonds, par l'intermédiaire du gestionnaire, du courtier hypothécaire et de Capital Direct II Management Ltd., a conclu une convention d'emprunt avec les prêteurs (l'« emprunt ») pour un montant de 275 M\$. L'emprunt porte intérêt au taux préférentiel combiné moyen de la Banque Nationale majoré de 0,75 % par année et est assorti d'une commission d'engagement correspondant à 0,25 % du solde inutilisé. Le contrat d'emprunt de 275 M\$ comprend une facilité d'exploitation de 10 M\$ qui est mise à la disposition de Capital Direct II Management Ltd. La facilité est garantie par des contrats de sûreté générale conclus par les emprunteurs, par une cession générale des prêts hypothécaires du Fonds et par une cession d'assurance. L'emprunt est garanti par Capital Direct Lending Corp. et Capital Direct Management Ltd., qui ont aussi conclu des contrats de sûreté générale.

Il est possible de prélever des fonds de la facilité à titre d'emprunts fondés sur le taux CORRA. Le taux des opérations de pension à un jour (« CORRA ») est administré et publié par la Banque du Canada. Après la clôture de l'exercice, le Fonds a converti un emprunt de 120 000 000 \$ en un emprunt fondé sur le taux CORRA. Il est à la discrétion de l'emprunteur de choisir une échéance d'un mois ou de trois mois pour l'emprunt fondé sur le taux CORRA. Le solde portera intérêt au taux CORRA majoré de 2,20 % par année, ajusté d'un taux supplémentaire de 0,29547 % par année pour une échéance d'un mois ou de 0,32138 % par année pour une échéance de trois mois.

### 7. TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2025, le Fonds a acquis 94,0 % de ses prêts hypothécaires de Capital Direct Lending Corp., pour une valeur totale de 180 925 251 \$, et 6,0 % de ses prêts hypothécaires de Capital Direct Atlantic Inc, pour une valeur totale de 11 645 069 \$.

Les transactions ont été effectuées dans le cours normal des activités et ont été comptabilisées à la valeur d'échange, laquelle correspond au montant de la contrepartie établie d'un commun accord par les parties liées.

### 8. IMPOSITION

Le Fonds est admissible au statut de « fiducie d'investissement à participation unitaire », au sens donné à ce terme dans la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (la « Loi »). Le Fonds est assujéti aux impôts provincial et fédéral applicables sur son résultat net de l'exercice, y compris la valeur de réalisation nette des gains en capital imposables, exception faite des montants distribués aux porteurs de parts. Les pertes subies par le Fonds ne peuvent être attribuées aux porteurs de parts, mais elles peuvent être déduites au cours d'exercices ultérieurs conformément à la Loi.

### 9. DISTRIBUTIONS AUX PORTEURS DE PARTS

Le Fonds distribue au moins 80 % de son bénéfice d'exploitation aux porteurs de parts sur une base trimestrielle, à partir des placements qu'il détient. Les distributions trimestrielles sont versées à terme échu le 15<sup>e</sup> jour du mois qui suit le trimestre dans le cas des trois premiers trimestres, et le 31 mars de l'exercice qui suit le trimestre auquel la distribution se rapporte dans le cas du quatrième trimestre. Les distributions du Fonds sont versées en espèces, à moins que le porteur de parts ne choisisse de les recevoir sous forme de parts.

# CAPITAL DIRECT I INCOME TRUST

## Notes annexes

Trimestre clos le 30 septembre 2025

(Non audité – Préparé par la direction)

### 10. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PORTEURS DE PARTS

En vertu de la déclaration de fiducie, le Fonds est autorisé à émettre un nombre illimité de parts rachetables au gré du porteur, rachetables et transférables. Advenant la liquidation ou la dissolution du Fonds, chaque part représenterait une participation égale et indivise dans ses distributions et son actif net. Chaque porteur de parts a le droit d'exprimer une voix pour chaque part entière détenue.

Le Fonds a autorisé des parts de catégorie A, C et F, pour un total de 97 500 000 parts et une valeur maximale combinée de 975 000 000 \$. Les parts de catégorie C et F peuvent être rachetées au gré du porteur après 180 jours sans pénalité. Les parts de catégorie A comportent des frais de rachat qui passent de 5 % avant le premier anniversaire de leur date d'émission à néant sur une durée de 5 ans. Elles permettent de participer, sur une base proportionnelle, aux distributions effectuées par le Fonds. Aux termes de la déclaration de fiducie, les demandes de rachat visant toutes les catégories de parts peuvent être soumises chaque mois moyennant un préavis écrit au gestionnaire 30 jours avant la fin du mois. Les parts de catégorie A, C et F sont émises selon l'information présentée dans le tableau ci-après.

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2025, 3 842 941 parts ont été émises pour un prix de souscription total de 38 429 415 \$.

	Catégorie A	Catégorie C	Catégorie F	Total
Parts en circulation au 30 juin 2025	10 414 009	11 168 756	16 462 481	38 045 246
Parts émises par souscription	529 774	1 732 373	1 580 794	3 842 941
Parts émises au réinvestissement	142 573	192 948	252 327	587 848
Parts reclassées	-124 668	-19 362	144 030	0
Parts rachetées	-125 988	-388 911	-421 615	-936 514
Parts en circulation au 30 septembre 2025	10 835 700	12 685 804	18 018 017	41 539 521

# CAPITAL DIRECT I INCOME TRUST

## Notes annexes

Trimestre clos le 30 septembre 2025

(Non audité – Préparé par la direction)

### 11. HONORAIRES DE GESTION ET CHARGES

#### Honoraires de gestion

Conformément à l'entente de gestion entre le Fonds et le gestionnaire, ce dernier est tenu de fournir des services de gestion et d'administration ainsi que des services-conseils en matière de placement au Fonds. En échange de ces services, le gestionnaire reçoit des honoraires mensuels (les « honoraires du gestionnaire ») payables mensuellement à terme échu et calculés selon un taux annuel de 2 % de la valeur liquidative des parts de catégorie A et C, et de 1 % de la valeur liquidative des parts de catégorie F. Le total des honoraires de gestion du trimestre s'est élevé à 1 520 742 \$.

En outre, jusqu'à 20 % du résultat d'exploitation net est distribué au gestionnaire sur une base trimestrielle.

La distribution totale versée au gestionnaire pour le trimestre s'est chiffrée à 2 150 177 \$.

Les montants ci-dessus comprennent une somme de 3 670 919 \$ qui demeure inscrite à titre de créiteurs.

#### Charges

Tous les frais liés à l'organisation, les commissions de vente et les frais payés aux courtiers inscrits engagés dans le cadre du placement sont assumés par le gestionnaire.

L'ensemble des charges et des débours liés au Fonds depuis sa constitution, notamment les honoraires du gestionnaire, les honoraires du fiduciaire, les frais de placement (hormis les frais liés à l'organisation, les commissions de vente et les frais payés aux courtiers inscrits engagés dans le cadre du placement ou de la vente de parts), l'impôt à payer, les charges relatives aux assemblées des porteurs de parts, les frais de courtage, les frais juridiques et autres frais et débours pour la mise en place d'opérations portant sur des placements du Fonds, le cas échéant, sont payés par le Fonds.

### 12. GESTION DU CAPITAL

Le Fonds définit le capital comme étant l'emprunt et les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts. L'objectif du gestionnaire dans sa gestion du capital est d'effectuer des placements hypothécaires prudents pour être en mesure d'offrir un rendement stable à ses porteurs de parts. Le Fonds atteint ses objectifs de placement en assurant la surveillance du portefeuille de placements hypothécaires. Les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts sont décrits à la note 10.

L'emprunt du Fonds (note 6) est assujéti aux clauses restrictives ci-dessous, lesquelles ont été calculées suivant les modalités de la facilité de crédit. En cas de non-respect des clauses restrictives, aucune part rachetable ne pourra être rachetée.

1. Maintenir chaque trimestre un ratio de couverture par les flux d'au moins 3:1.
2. Maintenir chaque trimestre une valeur corporelle nette d'au moins 185 000 000 \$.
3. Maintenir chaque trimestre un ratio emprunt/valeur corporelle nette d'au plus 0,85:1.

Au trimestre clos le 30 septembre 2025, le Fonds respectait toutes ces clauses restrictives.

# CAPITAL DIRECT I INCOME TRUST

## Notes annexes

Trimestre clos le 30 septembre 2025

(Non audité – Préparé par la direction)

### 13. TAUX DE RENDEMENT ANNUALISÉ

	Mois de souscription	Valeur liquidative	Moyenne pondérée Valeur liquidative par mois	Résultat net attribuable aux porteurs de parts	Rendement annualisé
Catégorie A :	31 juillet 2025	104 140 088 \$	104 140 088 \$	2 346 650 \$	9,0134 %
	31 août 2025	(946 684 \$)	(631 123 \$)	(14 221 \$)	9,0134 %
	30 septembre 2025	1 538 863 \$	512 954 \$	11 559 \$	9,0134 %
	30 septembre 2025	3 624 722 \$	0 \$		
	Valeur totale des parts de catégorie A :	108 356 990 \$	104 021 920 \$	2 343 987 \$	9,0134 %
Catégorie C :	31 juillet 2025	111 687 557 \$	111 687 557 \$	2 795 940 \$	9,0134 %
	31 août 2025	4 225 947 \$	2 817 298 \$	70 527 \$	9,0134 %
	30 septembre 2025	4 846 449 \$	1 615 483 \$	40 441 \$	9,0134 %
	30 septembre 2025	6 098 084 \$	0 \$		
	Valeur totale des parts de catégorie C :	126 858 037 \$	116 120 338 \$	2 906 908 \$	9,0134 %
Catégorie F :	31 juillet 2025	164 624 814 \$	164 624 814 \$	3 709 587 \$	10,0134 %
	31 août 2025	3 412 566 \$	2 275 044 \$	51 265 \$	10,0134 %
	30 septembre 2025	3 337 075 \$	1 112 358 \$	25 065 \$	10,0134 %
	30 septembre 2025	8 805 726 \$	0 \$		
	Valeur totale des parts de catégorie F :		180 180 182 \$	168 012 217 \$	3 785 918 \$
Total :		415 395 208 \$	388 154 474 \$	9 036 813 \$	