



CapitalDirect

incometrustone.com
we take another approach

Capital Direct | Income Trust Confidential Offering Memorandum

1^{er} avril 2026



La présente notice d'offre est confidentielle. Par leur acceptation de la présente notice d'offre, les investisseurs éventuels conviennent de ne pas transmettre, reproduire ou mettre à la disposition de quiconque la présente notice d'offre ou les renseignements qu'elle renferme.

ANNEXE 45-106A2

Notice d'offre de l'émetteur non admissible

Date	1 ^{er} avril 2026
L'émetteur	
Nom	Capital Direct I Income Trust (la « Fiducie »)
Siège	Suite 305, 555 West 8th Avenue Vancouver (Colombie-Britannique) V5Z 1C6
	Téléphone : 604-430-1498
	www.incometrustone.com
	Courriel : subscriptions@capitaldirect.ca
	Télécopieur : 604-430-3287
Actuellement inscrit à la cote d'une bourse	Ces titres ne sont négociés sur aucune bourse ni aucun marché.
Émetteur assujéti	La Fiducie n'est pas un émetteur assujéti.
Déposant+ SEDAR	La Fiducie n'est pas un déposant SEDAR+.
Le placement	
Titres offerts	Parts de fiducie (les « parts ») de catégorie A, de catégorie C ou de catégorie F (individuellement, une « catégorie »)
Prix d'offre unitaire	10 \$ la part
Montant minimum/maximum à recueillir :	Il n'y a pas de minimum. Vous pouvez être l'unique souscripteur. Montant maximum à recueillir : 1 500 000 000 \$
Souscription minimale	5 000 \$
Modalités de paiement	Traite bancaire ou chèque certifié à la clôture. Se reporter à la rubrique « Titres offerts — Souscription de parts — Procédure de souscription » afin d'obtenir des détails relatifs au paiement.
Date(s) de clôture proposée(s)	Placement permanent jusqu'à ce que le montant maximum à recueillir est atteint. Les clôtures peuvent avoir lieu à l'occasion au fur et à mesure que les souscriptions sont reçues.
Conséquences fiscales	D'importantes conséquences fiscales découlent de la propriété de ces titres. Se reporter à la rubrique « Incidences fiscales et critères d'admissibilité pour certains régimes différés ».
Émetteur associé	La Fiducie, le gestionnaire de la Fiducie, Capital Direct Management Ltd. (le « gestionnaire »), Capital Direct Lending Corp. (le « courtier hypothécaire ») (y compris Capital Direct Atlantic Inc. une filiale contrôlée par le courtier hypothécaire) et Capital Direct II Management Ltd. (« Capital Direct II »), une filiale inactive détenue à 100 % par le courtier hypothécaire, qui est partie à la convention de prêt, tel que définie ci-dessous, sont des « émetteurs associés » et des « émetteurs reliés » de Capital Direct Financial Ltd. (« CDFL »), au sens donné à ces termes dans la Norme canadienne 33-105 sur les conflits d'intérêts chez les placeurs (au Québec, le Règlement 33-105 sur les conflits d'intérêts chez les placeurs). La Fiducie, le gestionnaire, le courtier hypothécaire et Capital Direct II ont jugé qu'ils sont des émetteurs associés et peuvent être des émetteurs reliés de CDFL en raison du rôle que joue CDFL à titre de courtier sur le marché dispensé dont les services ont été retenus en vue de vendre les parts de catégorie A et les parts de catégorie C offertes aux termes des présentes et du fait que le gestionnaire, le courtier hypothécaire, Capital Direct II et CDFL ont des administrateurs, des dirigeants et des porteurs de titres en commun. De plus, la gestion de la Fiducie est assurée par le gestionnaire, et ses activités sont supervisées par un conseil des gouverneurs composé de six personnes, dont trois sont également des administrateurs, des dirigeants et des porteurs de titres du gestionnaire, du courtier hypothécaire, de Capital Direct II et de CDFL. Se reporter aux rubriques « Facteurs de risque — Conflits d'intérêts » et « Conseil des gouverneurs, membres de la direction, promoteurs et porteurs principaux — Expérience des membres de la direction ».
Rémunération versée aux vendeurs et aux intermédiaires	Une personne a touché ou touchera une rémunération pour la vente de titres dans le cadre du présent placement. Se reporter à la rubrique « Rémunération versée aux vendeurs et aux intermédiaires ». Il n'y a aucun agent de placement; cependant, le gestionnaire se réserve le droit de retenir un ou plusieurs agents de placement ou intermédiaires au cours du placement. Toute vente de parts doit être effectuée par l'entremise d'un courtier, ce qui comprend CDFL, un courtier sur le marché dispensé inscrit dans toutes les provinces et tous les territoires du Canada (les « territoires »). Le gestionnaire versera à CDFL et peut, à son gré, verser aux autres courtiers, les honoraires suivants, qui seront négociés entre le gestionnaire et le courtier concerné; toutefois, les honoraires maximaux que le gestionnaire est autorisé à verser à un courtier, y compris à CDFL sont les suivants : (i) une commission correspondant à 1,5 % du produit brut reçu par la Fiducie de la vente de parts de catégorie A; et (ii) une commission de suivi continue correspondant à 1,0 % du produit brut reçu par la Fiducie des ventes de parts de catégorie A et de parts de catégorie C réalisées par la Fiducie par l'intermédiaire du courtier. CDFL peut verser une commission de 0,5 % aux représentants de courtier de CDFL qui facilitent les achats de parts de catégorie A et de parts de catégorie C. Aucuns frais de service ne sont exigibles pour les parts de catégorie F. De plus, CDFL

recevra mensuellement des frais de service du courtier de la part du gestionnaire en contrepartie des services de courtier fournis relativement aux achats réalisés en vertu d'une dispense de prospectus effectués dans les territoires.

Restrictions à la revente

Vous ne pourrez pas revendre vos titres pour une durée indéterminée. Cependant, les parts peuvent être rachetées au gré du porteur au dernier jour ouvrable (au sens attribué à ce terme ci-après) de chaque mois, sous réserve de certaines restrictions et des frais de vente reportés. Se reporter à la rubrique « Restrictions à la revente ».

Conditions relatives aux rachats

Vous aurez le droit d'exiger de la Fiducie qu'elle vous rachète les titres, sous réserve de restrictions et de frais. Il se pourrait donc que vous n'en tiriez pas le produit que vous souhaitez. Se reporter à la rubrique « La Fiducie — Contrats importants — Sommaire de la déclaration de fiducie ».

Droits du souscripteur

Vous pouvez exercer un droit de résolution du contrat de souscription dans les deux (2) jours ouvrables. Si la notice d'offre contient de l'information fautive ou trompeuse, vous avez un droit d'action en dommages-intérêts ou vous pouvez demander d'annuler le contrat. Se reporter à la rubrique « Droits du souscripteur ».

Aucune autorité en valeurs mobilières ni aucun organisme de réglementation ne s'est prononcé sur la qualité de ces titres ni n'a examiné la présente notice d'offre. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction. Le présent placement comporte des risques. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

TABLE DES MATIÈRES

GLOSSAIRE.....	I
MONNAIE CANADIENNE	1
DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION.....	1
INFORMATIONS PROSPECTIVES.....	1
EMPLOI DES FONDS DISPONIBLES.....	2
Fonds disponibles	2
Emploi des fonds disponibles	3
Réaffectation.....	3
LA FIDUCIE	3
Structure	3
Placement	3
Mise en place du portefeuille de placement.....	5
Objectifs à long terme.....	8
Objectifs à court terme et réalisation	10
Contrats importants.....	10
CONSEIL DES GOUVERNEURS, MEMBRES DE LA DIRECTION, PROMOTEURS ET PORTEURS PRINCIPAUX.....	23
Rémunération et participation.....	23
Expérience des membres de la direction.....	26
Amendes, sanctions, faillites, insolvabilités et instances criminelles ou quasi criminelles	31
STRUCTURE DU CAPITAL.....	32
Créances à long terme.....	32
Placements antérieurs	33
TITRES OFFERTS.....	34
Modalités des titres.....	34
Souscription de parts	34
Restrictions de négociation et de revente	37
DEMANDES DE RACHAT	37
INCIDENCES FISCALES ET CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ POUR CERTAINS RÉGIMES DIFFÉRÉS.....	38
Statut de la Fiducie	39
Imposition de la Fiducie	39
Imposition des porteurs de parts	40
Placements des régimes différés.....	41
RÉMUNÉRATION VERSÉE AUX VENDEURS ET AUX INTERMÉDIAIRES.....	42
FACTEURS DE RISQUE.....	43
OBLIGATION D'INFORMATION.....	50
RESTRICTIONS À LA REVENTE	50
Restrictions à la revente au Manitoba.....	50
DROITS DU SOUSCRIPTEUR.....	51
Droit de résolution dans les deux jours.....	51
Droits d'action pour information fautive ou trompeuse.....	51
ÉTATS FINANCIERS	55

GLOSSAIRE

Les termes suivants figurent dans la présente notice d'offre. Chaque terme doit être interprété en tenant compte du contexte de la disposition particulière de la présente notice d'offre où ce terme est utilisé.

- a) « administrateur du taux CORRA à terme » désigne Candeal Benchmark Administration Services Inc., TSX Inc. ou tout administrateur le remplaçant;
- b) « agent » désigne la Banque Royale du Canada, en sa qualité d'agent administratif aux termes de la convention de prêt;
- c) « ajustement du taux CORRA à terme » signifie, en ce qui concerne le taux CORRA à terme, a) pour une période d'intérêt d'une durée d'un mois, un pourcentage égal à 0,29547 % par an (29,547 points de base), et b) pour une période d'intérêt d'une durée de trois mois, un pourcentage égal à 0,32138 % par an (32,138 points de base);
- d) « auditeurs » désigne MNP S.E.N.C.R.L., s.r.l., comptables professionnels agréés;
- e) « biens de la Fiducie » désigne :
 - i) les sommes d'argent, les valeurs mobilières, les biens, les actifs et les placements payés ou transférés au fiduciaire et acceptés par lui ou acquis de quelque manière que ce soit et détenus par lui au nom la fiducie déclarée aux présentes,
 - ii) tous les revenus qui peuvent être accumulés par la suite en vertu des pouvoirs conférés par les présentes, et
 - iii) les sommes d'argent, les valeurs mobilières, les biens, les actifs ou les placements qui remplacent ou représentent la totalité ou une partie de ce qui précède,
moins les sommes d'argent, les titres, les biens, les actifs ou les placements distribués, dépensés, vendus, transférés ou aliénés d'une autre manière conformément aux dispositions des présentes;
- f) « biens immobiliers » désigne les terrains, les droits ou les intérêts sur des terrains (y compris, sans s'y limiter, les tenures à bail, les droits aériens et les droits en copropriété divise, mais à l'exclusion des prêts hypothécaires) destinés à des fins résidentielles et l'ensemble des bâtiments, structures, améliorations et accessoires fixes situés sur ceux-ci;
- g) « Capital Direct II » désigne Capital Direct II Management Ltd., une société dûment constituée sous le régime des lois de la province de la Colombie-Britannique;
- h) « CDFL » désigne Capital Direct Financial Ltd., une société dûment constituée sous le régime des lois de la province de la Colombie-Britannique;
- i) « clôture initiale » désigne la clôture initiale du placement des parts offertes aux termes des présentes;
- j) « clôture » désigne la clôture de la vente des parts et comprend la clôture initiale et toute autre clôture que peut déterminer le gestionnaire à l'occasion;
- k) « comité d'audit » désigne le comité d'audit du conseil des gouverneurs;
- l) « comité de crédit » désigne le comité de crédit du conseil des gouverneurs;
- m) « commission de suivi » désigne la commission versée par le gestionnaire à l'occasion après la clôture à l'égard des parts de catégorie A et des parts de catégorie C vendues aux termes du présent placement, comme il est plus amplement décrit à la rubrique « Rémunération versée aux vendeurs et aux intermédiaires »;

- n) « conseil des gouverneurs » désigne le conseil nommé à ce titre et établi aux termes de la déclaration de fiducie;
- o) « convention de courtage hypothécaire » désigne la convention datée du 15 janvier 2007, en sa version modifiée le 21 août 2007 et sa version modifiée et mise à jour le 31 août 2007, conclue entre le courtier hypothécaire et le gestionnaire, aux termes de laquelle le courtier hypothécaire fournit ses services au gestionnaire;
- p) « convention de frais de service et de partage des coûts du courtier » désigne la convention de frais de service et de partage des coûts du courtier conclue le 14 février 2020, laquelle a été modifiée et mise à jour le 1^{er} novembre 2020, le 31 mai 2021, le 30 novembre 2021, le 1^{er} mars 2025 et le 1^{er} février 2026 intervenue entre CDFL et le gestionnaire;
- q) « convention de prêt » désigne la convention de crédit garantie de premier rang à l'égard d'un capital global pouvant aller jusqu'à 400 000 000 \$ datée du 12 novembre 2025 conclue entre les prêteurs, la Fiducie, le courtier hypothécaire, le gestionnaire et Capital Direct II ainsi que l'agent à titre d'agent administratif, aux termes de laquelle les prêteurs ont établi le prêt consenti par les prêteurs;
- r) « convention de services » désigne la convention de services datée du 7 novembre 2012 intervenue entre le gestionnaire et SGGG aux termes de laquelle SGGG offre au gestionnaire des services de tenue des registres des porteurs de parts en lien avec la Fiducie;
- s) « CORRA » désigne le taux des opérations de pension à un jour administré et publié par la Banque du Canada (ou tout administrateur la remplaçant);
- t) « courtier hypothécaire » désigne Capital Direct Lending Corp., une société dûment constituée sous le régime des lois de la province de la Colombie-Britannique;
- u) « courtier sur le marché dispensé » désigne une personne physique ou morale inscrite dans la catégorie des courtiers sur le marché dispensé en vertu du *Règlement 31-103 sur les obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites* (le « Règlement 31-103 »);
- v) « courtier » désigne un courtier en valeurs mobilières ou un courtier sur le marché dispensé inscrit en vertu de la législation en valeurs mobilières d'une province ou d'un territoire canadien où la notice d'offre est déposée ou le placement est effectué aux termes de dispenses de prospectus prévues dans ces provinces ou territoires;
- w) « date d'évaluation » désigne le dernier jour ouvrable de chaque mois civil ou tout autre jour où le gestionnaire détermine qu'une évaluation s'avère nécessaire;
- x) « date de calcul » désigne le dernier jour ouvrable des mois de mars, de juin, de septembre et de décembre;
- y) « date de dissolution » désigne la date de dissolution de la Fiducie, soit la première des éventualités suivantes : (i) 25 ans après la date de la déclaration de fiducie (soit le 15 janvier 2047), et (ii) la date à laquelle la Fiducie est autrement dissoute conformément à ses modalités;
- z) « date de paiement des distributions » désigne, à l'égard d'une distribution versée aux porteurs de parts, pour les trois premiers trimestres de l'année civile, au plus tard le 15^e jour du mois suivant la date de calcul pour ce trimestre civil, et pour le quatrième trimestre de l'exercice, au plus tard le 31 mars de l'exercice suivant la date de calcul pour ce trimestre civil;
- aa) « déclaration de fiducie » désigne la déclaration de fiducie datée du 23 juin 2006, en sa version modifiée et mise à jour le 8 décembre 2006, le 20 février 2007, le 12 mai 2008, le 14 juillet 2014, le 27 janvier 2016, le 28 avril 2017, le 15 janvier 2022 et le 31 mars 2025, qui constitue la Fiducie sous le régime des lois de l'Ontario;
- bb) « dollars canadiens » désigne la monnaie légale du Canada;

- cc) « durée » désigne la période allant de la date d'émission des parts jusqu'à la date de dissolution;
- dd) « exercice » désigne chacune des périodes consécutives de douze (12) mois qui coïncident avec l'année civile et qui se terminent le 31 décembre, étant toutefois entendu que le premier exercice de la Fiducie correspond à la période commençant le 23 juin 2006 et se terminant le 31 décembre 2006;
- ee) « facilités de crédit existantes de Capital Direct » désigne les facilités de crédit impayées consenties aux emprunteurs, en tant qu'emprunteurs, aux termes de la deuxième convention de crédit modifiée et mise à jour datée du 14 novembre 2024, entre, notamment, les emprunteurs, en tant qu'emprunteurs, et la Banque Nationale du Canada (en tant que successeur par fusion de la Banque Canadienne de l'Ouest), en tant qu'agent administratif;
- ff) « fiduciaire » désigne Société de fiducie Computershare du Canada, le fiduciaire nommé aux termes de la déclaration de fiducie;
- gg) « Fiducie » désigne Capital Direct I Income Trust, une fiducie créée aux termes de la déclaration de fiducie;
- hh) « formulaire de souscription » désigne le formulaire de souscription permettant de souscrire des parts;
- ii) « gains en capital nets réalisés » de la Fiducie pour une année civile correspondent à deux fois l'excédent, le cas échéant, des gains en capital imposables de la Fiducie sur la somme de ce qui suit :
 - i) les pertes en capital déductibles de la Fiducie pour l'année,
 - ii) les pertes en capital déductibles de la Fiducie pour les années antérieures que la Fiducie est autorisée à déduire dans le calcul de son revenu imposable pour l'année,
 - iii) les frais de la Fiducie qui auraient par ailleurs été déductibles dans la détermination de son revenu imposable pour l'année, dans la mesure où le gestionnaire les détermine,
 - iv) étant entendu que si une modification est apportée au pourcentage des gains en capital inclus dans le revenu, le facteur de deux fois sera par la suite égal à l'inverse du nouveau pourcentage et les autres montants indiqués dans la présente définition seront rajustés, dans la mesure nécessaire;
- jj) « gestionnaire » désigne Capital Direct Management Ltd., une société dûment constituée sous le régime des lois de la province de la Colombie-Britannique;
- kk) « honoraires du gestionnaire » désigne les honoraires de gestion mensuels payables au gestionnaire correspondant à 1/12 de 2 % (2 % par année) de la valeur liquidative de la Fiducie, payables mensuellement à terme échu, à l'égard des parts de catégorie A et des parts de catégorie C, et les honoraires de gestion mensuels payables au gestionnaire correspondant à 1/12 de 1 % (1 % par année) de la valeur liquidative de la Fiducie, payables mensuellement à terme échu, à l'égard des parts de catégorie F;
- ll) « jour ouvrable » désigne un jour autre que le samedi, le dimanche ou tout autre jour où le bureau principal des banquiers de la fiducie situé à Vancouver, en Colombie-Britannique, n'est pas ouvert au public pendant les heures normales d'ouverture;
- mm) « Loi de l'impôt » désigne la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), L.R.C. 1985 (5^e suppl.) c.l., avec ses modifications successives;
- nn) « Loi sur l'immobilier de l'Alberta » désigne la loi de l'Alberta intitulée *Real Estate Act*;
- oo) « Loi sur les courtiers en hypothèques de l'Ontario » désigne la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques* (Ontario);
- pp) « Loi sur les courtiers en hypothèques de la Colombie-Britannique » désigne la loi de la Colombie-Britannique intitulée *Mortgage Brokers Act*;

- qq) « Loi sur les valeurs mobilières de l'Alberta » désigne la loi de l'Alberta intitulée *Securities Act*, y compris toutes les modifications y afférentes qui sont en vigueur à un moment donné, ainsi que toutes les lois qui pourraient être adoptées et qui auraient pour effet de compléter ou de remplacer cette loi;
- rr) « Loi sur les valeurs mobilières de l'Île-du-Prince-Édouard » désigne la loi de l'Île-du-Prince-Édouard intitulée *Securities Act*, y compris toutes les modifications y afférentes qui sont en vigueur à un moment donné, ainsi que toutes les lois qui pourraient être adoptées et qui auraient pour effet de compléter ou de remplacer cette loi;
- ss) « Loi sur les valeurs mobilières de l'Ontario » désigne la *Loi sur les valeurs mobilières (Ontario)*, y compris toutes les modifications y afférentes qui sont en vigueur à un moment donné, ainsi que toutes les lois qui pourraient être adoptées et qui auraient pour effet de compléter ou de remplacer cette loi;
- tt) « Loi sur les valeurs mobilières de la Colombie-Britannique » désigne la loi de la Colombie-Britannique intitulée *Securities Act*;
- uu) « Loi sur les valeurs mobilières de la Nouvelle-Écosse » désigne la loi de la Nouvelle-Écosse intitulée *Securities Act*, y compris toutes les modifications y afférentes qui sont en vigueur à un moment donné, ainsi que toutes les lois qui pourraient être adoptées et qui auraient pour effet de compléter ou de remplacer cette loi;
- vv) « Loi sur les valeurs mobilières de la Saskatchewan » désigne la loi de la Saskatchewan intitulée *Securities Act, 1988* y compris toutes les modifications y afférentes qui sont en vigueur à un moment donné, ainsi que toutes les lois qui pourraient être adoptées et qui auraient pour effet de compléter ou de remplacer cette loi;
- ww) « Loi sur les valeurs mobilières de Terre-Neuve-et-Labrador » désigne la loi de Terre-Neuve-et-Labrador intitulée *Securities Act*, y compris toutes les modifications y afférentes qui sont en vigueur à un moment donné, ainsi que toutes les lois qui pourraient être adoptées et qui auraient pour effet de compléter ou de remplacer cette loi;
- xx) « Loi sur les valeurs mobilières des Territoires du Nord-Ouest » désigne la *Loi sur les valeurs mobilières (Territoires du Nord-Ouest)*, y compris toutes les modifications y afférentes qui sont en vigueur à un moment donné, ainsi que toutes les lois qui pourraient être adoptées et qui auraient pour effet de compléter ou de remplacer cette loi;
- yy) « Loi sur les valeurs mobilières du Manitoba » désigne la *Loi sur les valeurs mobilières (Manitoba)*;
- zz) « Loi sur les valeurs mobilières du Nouveau-Brunswick » désigne la *Loi sur les valeurs mobilières (Nouveau-Brunswick)*, y compris toutes les modifications y afférentes qui sont en vigueur à un moment donné, ainsi que toutes les lois qui pourraient être adoptées et qui auraient pour effet de compléter ou de remplacer cette loi;
- aaa) « Loi sur les valeurs mobilières du Nunavut » désigne la *Loi sur les valeurs mobilières (Nunavut)*, y compris toutes les modifications y afférentes qui sont en vigueur à un moment donné, ainsi que toutes les lois qui pourraient être adoptées et qui auraient pour effet de compléter ou de remplacer cette loi;
- bbb) « Loi sur les valeurs mobilières du Québec » désigne la *Loi sur les valeurs mobilières (Québec)*, y compris toutes les modifications y afférentes qui sont en vigueur à un moment donné, ainsi que toutes les lois qui pourraient être adoptées et qui auraient pour effet de compléter ou de remplacer cette loi;
- ccc) « Loi sur les valeurs mobilières du Yukon » désigne la *Loi sur les valeurs mobilières (Yukon)*, y compris toutes les modifications y afférentes qui sont en vigueur à un moment donné, ainsi que toutes les lois qui pourraient être adoptées et qui auraient pour effet de compléter ou de remplacer cette loi;
- ddd) « membre du même groupe » ou « membres du même groupe » désigne deux entités qui sont membres du même groupe, au sens donné au terme « affiliate » au paragraphe 1(2) de la Loi sur les valeurs mobilières de la Colombie-Britannique;

- eee) « part » désigne une participation détenue en propriété effective dans la Fiducie et comprend toute part de catégorie A, toute part de catégorie C ou toute part de catégorie F et « parts » désigne les parts de catégorie A, les parts de catégorie C et les parts de catégorie F;
- fff) « participation au revenu » désigne, à l'égard du gestionnaire, une distribution d'un montant égal à 20 % de la somme du revenu net et des gains en capital nets réalisés;
- ggg) « personne » désigne une personne physique, une société de personnes, une société en commandite, une coentreprise, un syndicat, une entreprise individuelle, une société par actions ou une personne morale avec ou sans capital-actions, une association non constituée en personne morale, une fiducie, un fiduciaire, un liquidateur, un administrateur ou un autre représentant juridique personnel, un organisme ou une agence de réglementation, un gouvernement ou un organisme gouvernemental, une autorité ou une autre entité désignée ou constituée de toute autre manière;
- hhh) « personnes ayant des liens » a le sens qui est donné au terme *associates* dans la Loi sur les valeurs mobilières de la Colombie-Britannique;
- iii) « placement » désigne le placement de parts dont le but est de réunir un produit de souscription maximal brut de 1 500 000 000 \$;
- jjj) « placements intermédiaires autorisés » désigne les placements qui sont des « placements admissibles » pour une fiducie régie par un « régime enregistré d'épargne-retraite », un « régime enregistré d'épargne-études », un « compte d'épargne libre d'impôt » ou un « fonds enregistré de revenu de retraite » au sens donné à chacun de ces termes au paragraphe 146(1) de la Loi de l'impôt, et qui peuvent comprendre les actions, les obligations, les débentures, les parts d'une fiducie de revenu, les billets, les titres négociables et les espèces, entre autres;
- kkk) « porteurs de parts » désigne les investisseurs dont les souscriptions visant l'achat de parts de catégorie A, de parts de catégorie C ou de catégorie F offertes par la présente notice d'offre sont acceptées par la Fiducie et, par la suite, à tout moment où les personnes sont inscrites au registre ou aux registres de la Fiducie à titre de porteurs de parts, et le singulier désigne un tel porteur inscrit;
- lll) « prêt au taux CORRA à terme » désigne une avance consentie par les prêteurs (ou l'un ou plusieurs d'entre eux) aux termes de la convention de prêt à un emprunteur, qui porte intérêt à un taux fondé sur le taux CORRA à terme rajusté, autrement qu'en vertu de l'alinéa b) de la définition de « taux préférentiel », et chaque renouvellement y afférent;
- mmm) « prêt au taux préférentiel » désigne une avance ou conversion en dollars canadiens faite par les prêteurs (ou l'un d'entre eux) pour un emprunteur à l'égard de laquelle cet emprunteur a demandé ou une disposition des présentes exige que les intérêts soient calculés par référence au taux préférentiel;
- nnn) « prêt consenti par les prêteurs » désigne la facilité de crédit renouvelable consentie et les facilités de crédit de sécurité établies par les prêteurs en vue de financer l'exploitation quotidienne des activités dans le cours normal des affaires;
- ooo) « prêt hypothécaire » ou « prêts hypothécaires » désigne un prêt dont les obligations de remboursement sont garanties par une hypothèque, une hypothèque sur une hypothèque ou une hypothèque sur un droit de tenure à bail (ou autre instrument semblable, y compris une cession ou une reconnaissance d'un intérêt dans une hypothèque), un acte de fiducie, une charge ou une autre sûreté sur un bien immobilier;
- ppp) « prêteurs » désigne un syndicat de prêteurs dirigé par la Banque Royale du Canada ainsi que leurs successeurs et ayants droit;
- qqq) « prix de souscription » désigne 10,00 \$ par part;
- rrr) « rachat au gré du porteur » désigne le rachat de parts par le porteur de parts;

- sss) « rachat forcé » désigne un rachat effectué par le gestionnaire si le porteur de parts devient un non-résident ou un « bénéficiaire étranger ou assimilé », au sens donné à ce terme à l'article 210 de la Loi de l'impôt;
- ttt) « rachat » désigne le rachat de parts par la Fiducie;
- uuu) « régimes différés » désigne les régimes enregistrés d'épargne-retraite, les fonds enregistrés de revenu de retraite, les régimes enregistrés d'épargne-études, les comptes d'épargne libre d'impôt, les régimes enregistrés d'épargne-invalidité et les régimes de participation différée aux bénéfices;
- vvv) « rendement » désigne, à l'égard des porteurs de parts, une distribution d'un montant égal à 80 % de la somme du revenu net et des gains en capital nets réalisés;
- www) « renouvellement » désigne, à l'égard de tout prêt au taux CORRA à terme, le maintien de tout ou partie de ce prêt (sous réserve des dispositions des présentes) pour une période d'intérêt supplémentaire suivant la période d'intérêt initiale ou toute période d'intérêt subséquente applicable à celui-ci;
- xxx) « résolution extraordinaire » désigne une résolution adoptée, par écrit, par les porteurs de parts de plus de 75 % de toutes les parts en circulation ayant le droit de voter sur la question en jeu ou approuvée par au moins 75 % des voix exprimées par les porteurs de parts présents en personne ou par procuration à une assemblée des porteurs de parts qui a été dûment convoquée à cette fin et pour laquelle le quorum est atteint, conformément aux présentes;
- yyy) « résolution ordinaire » désigne une résolution adoptée par écrit par les porteurs de parts détenant de plus de 50 % de toutes les parts en circulation ayant le droit de voter sur la question en jeu ou approuvée par au moins 50 % des voix exprimées par ces porteurs de parts présents en personne ou représentés par procuration à une assemblée des porteurs de parts qui a été dûment convoquée et à laquelle le quorum est atteint, conformément aux présentes;
- zzz) « résolution unanime » désigne une résolution adoptée par écrit par tous les porteurs de parts ayant le droit de voter sur la question en jeu ou qui a été approuvée par la totalité des voix exprimées par les porteurs de parts présents en personne ou représentés par procuration à une assemblée de ces porteurs de parts dûment convoquée à cette fin et à laquelle le quorum est atteint, conformément aux présentes;
- aaaa) « revenu net » de la Fiducie pour une année civile est égal au revenu de la Fiducie pour l'exercice qui aurait été déterminé en vertu de la Loi de l'impôt si :
- i) aucun montant n'avait été inclus ou déduit à l'égard des gains ou des pertes en capital,
 - ii) aucune majoration à l'égard des dividendes imposables versés par les sociétés résidentes au Canada n'avait eu lieu,
 - iii) aucun montant n'avait été déduit à l'égard des sommes qui sont devenues payables aux porteurs de parts;
- bbbb) « SGGG » désigne SGGG Fund Services Inc.;
- cccc) « souscripteur » désigne un souscripteur de parts;
- dddd) « taux CORRA à terme » désigne, aux fins de tout calcul à l'égard d'un prêt au taux CORRA à terme, le taux de référence CORRA à terme pour une échéance comparable à la période d'intérêt applicable le jour (ce jour étant appelé le « jour de détermination du taux CORRA à terme périodique ») qui tombe deux jours bancaires avant le premier jour de cette période d'intérêt, tel que ce taux est publié par l'administrateur du taux CORRA à terme; étant entendu, toutefois, que si à 13 h (heure de Toronto) un jour de détermination du taux CORRA à terme périodique, le taux de référence CORRA à terme pour l'échéance applicable n'a pas été publié par l'administrateur du taux CORRA à terme et qu'aucune date de remplacement de l'indice de référence à l'égard du taux de référence CORRA à terme n'est survenue, le taux CORRA à terme sera alors le taux de référence CORRA à terme pour cette échéance tel qu'il est publié par l'administrateur du taux CORRA à

terme le premier jour bancaire précédent pour lequel le taux de référence CORRA à terme pour cette échéance a été publié par l'administrateur du taux CORRA à terme, pourvu que ce premier jour bancaire précédent n'intervienne pas plus de trois jours bancaires avant le jour de détermination du taux CORRA à terme périodique en question; toutefois, si le taux CORRA à terme ainsi déterminé est inférieur au taux plancher, alors le taux CORRA à terme sera réputé être le taux plancher;

- eeee) « taux CORRA à terme rajusté » désigne, aux fins de tout calcul, le taux annuel correspondant a) au taux CORRA à terme pour ce calcul, majoré de b) l'ajustement du taux CORRA à terme;
- ffff) « taux de référence CORRA à terme » désigne le taux à terme prospectif fondé sur le taux CORRA;
- gggg) « Taux préférentiel » désigne, pour une journée donnée, le plus élevé des taux suivants :
 - a) le taux d'intérêt annuel établi, le cas échéant, par l'agent comme taux d'intérêt de référence aux fins de la détermination des taux d'intérêt que l'agent appliquera au Canada dans le cadre des prêts à vue en dollars canadiens au Canada;
 - b) le taux CORRA à terme rajusté pour une période d'intérêt d'un mois en vigueur, le cas échéant, majoré de 100 points de base par année;
 - c) étant entendu que le taux préférentiel ne doit en aucun cas être inférieur au taux plancher aux fins de la convention de prêt. Le taux préférentiel est un taux de référence et ne représente pas nécessairement le taux le plus bas ou le meilleur taux réellement facturé à un client. Toute modification du taux préférentiel déterminée par l'agent prendra effet à l'ouverture des bureaux à la date de cette détermination;
- hhhh) « taux plancher » désigne un taux d'intérêt égal à 0,00 % par an;
- iiii) « valeur liquidative par part » désigne, à une date d'évaluation, le quotient obtenu en divisant le montant égal à la valeur liquidative à cette date d'évaluation par le nombre total de parts, y compris les fractions de parts, alors en circulation.
- jjjj) « valeur liquidative » désigne, à une date d'évaluation donnée, la valeur comptable totale des biens de la Fiducie, majorée des intérêts courus sur les prêts hypothécaires à cette date d'évaluation, déduction faite de la provision pour perte de valeur comptabilisée à l'égard des investissements dans les prêts hypothécaires;

MONNAIE CANADIENNE

Tous les montants en dollars figurant dans la présente notice d'offre sont, sauf avis contraire, exprimés en dollars canadiens.

DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION

Outre la présente notice d'offre et sans égard à celle-ci, la Fiducie peut utiliser certains documents de commercialisation dans le cadre du placement, y compris un sommaire de certains renseignements exposés dans la présente notice d'offre. Ces renseignements peuvent comprendre des fiches de renseignements, des documents de promotion des ventes à l'intention des investisseurs, des dépliants questions et réponses ainsi que des présentations. Tous ces documents de commercialisation sont expressément intégrés par renvoi dans la présente notice d'offre et en font partie intégrante. Tous ces documents de commercialisation seront mis à la disposition des acheteurs éventuels dans la mesure où il est raisonnable de le faire.

Les déclarations formulées dans un document intégré ou réputé intégré par renvoi aux présentes seront réputées modifiées ou remplacées aux fins de la présente notice d'offre dans la mesure où une déclaration formulée aux présentes modifie ou remplace cette déclaration. La déclaration de modification ou de remplacement n'a pas à indiquer qu'elle modifie ou remplace une déclaration antérieure ni à inclure toute autre information figurant dans le document qu'elle modifie ou remplace. Le fait de modifier ou de remplacer une déclaration n'est pas réputé constituer une admission à quelque fin que ce soit du fait que la déclaration modifiée ou remplacée, au moment où elle a été faite, constituait une information fautive ou trompeuse, une déclaration erronée au sujet d'un fait important ou l'omission de déclarer un fait important dont la déclaration est nécessaire pour que la déclaration ne soit pas trompeuse. Les déclarations ainsi modifiées ou remplacées ne seront pas réputées, sauf dans la mesure où elles sont ainsi modifiées ou remplacées, faire partie de la présente notice d'offre.

INFORMATIONS PROSPECTIVES

Les souscripteurs éventuels doivent savoir que certains énoncés faits dans la présente notice d'offre constituent de l'information prospective. On reconnaît souvent, mais pas toujours, l'information prospective à l'emploi de termes tels que « rechercher », « anticiper », « croire », « planifier », « estimer », « s'attendre à » et « avoir l'intention de » et à des énoncés qui précisent que certains événements ou résultats « peuvent », « pourraient » ou « devraient » avoir lieu ou « seraient » ou « seront » réalisés ou d'autres expressions semblables. L'information prospective comprend notamment l'emploi du produit, le contexte réglementaire et l'intérêt pour le crédit, les objectifs à court et à long terme, le renouvellement du portefeuille des prêts hypothécaires, l'émission additionnelle de parts, l'acceptation de souscriptions, l'investissement du produit, le paiement d'une rémunération aux courtiers, la diversification géographique du portefeuille des prêts hypothécaires et le paiement de rendements. L'information prospective comprise dans la présente notice d'offre comporte un certain nombre de risques et d'incertitudes. Si un ou plusieurs de ces risques se concrétisaient, ou si l'une des hypothèses sous-jacentes aux énoncés prospectifs s'avérait incorrecte, les événements ou les résultats réels pourraient différer de façon importante de ceux qui sont prévus ou avancés dans cette information prospective. Certains de ces risques et incertitudes sont présentés à la rubrique « Facteurs de risque ». Des renseignements supplémentaires sur ces facteurs et d'autres facteurs importants qui pourraient faire en sorte que les événements ou les résultats réels diffèrent considérablement peuvent être mentionnés dans des énoncés prospectifs particuliers. Ni la Fiducie ni le gestionnaire n'ont l'intention de mettre à jour l'information prospective et n'assument aucune obligation de le faire.

EMPLOI DES FONDS DISPONIBLES

Fonds disponibles

Le Fiducie vend les parts de façon continue de sorte que les clôtures du présent placement aient lieu mensuellement au dernier jour ouvrable du mois au cours duquel les souscriptions sont reçues et à tout autre moment que le gestionnaire peut déterminer. Les fonds disponibles seront investis dans les prêts hypothécaires et seront affectés au paiement de dépenses associées à la réalisation des investissements et à l'exploitation générale de la Fiducie. Toutes les commissions ou tous les frais de vente versés aux courtiers dans le cadre du placement seront payés par le gestionnaire. Les dépenses courantes de la Fiducie correspondront principalement aux honoraires du gestionnaire, à la participation au revenu du gestionnaire, aux honoraires annuels payables au fiduciaire aux termes de la déclaration de fiducie, aux honoraires payables à SGGG à titre d'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts, aux honoraires payables à SGS aux termes de la convention de services, aux honoraires payables au courtier hypothécaire aux termes de la convention de courtage hypothécaire, aux honoraires d'avocats et de comptables dans le cadre de l'exploitation continue de la Fiducie et d'autres questions liées à la Fiducie, tels que les rapports aux porteurs de parts et les assemblées des porteurs de parts, aux frais liés au placement, qui seront payés par la Fiducie ainsi qu'aux autres frais généraux et administratifs. Les placements dans les prêts hypothécaires seront effectués de la manière indiquée à la rubrique « La Fiducie — Objectifs à long terme — Politiques en matière de placement ». Dans l'attente d'un placement dans les prêts hypothécaires, le produit net sera investi dans les placements intermédiaires autorisés. Le gestionnaire investira les fonds disponibles tirés du présent placement dans les prêts hypothécaires au fur et à mesure que des occasions favorables se présentent.

		Dans l'hypothèse d'un montant minimum	Dans l'hypothèse d'un montant maximum
A	Montant à recueillir dans le cadre du placement	0 \$	1 500 000 000 \$ ⁽¹⁾
B	Commissions de placement et frais	0 \$ ⁽²⁾	0 \$ ⁽²⁾
C	Frais estimatifs (avocats, comptables, auditeurs)	0 \$	0 \$
D	Produit net : $D = A - (B+C)$	0 \$	1 500 000 000 \$
E	Sources de financement supplémentaires requises	0 \$	0 \$
F	Insuffisance du fonds de roulement ⁽³⁾	0 \$	0 \$
G	Total : $G = (D+E) - F$	0 \$	1 500 000 000 \$

- (1) Même si la Fiducie est autorisée à recueillir un maximum de 1 500 000 000 \$, elle s'attend à recueillir 100 000 000 \$ au cours des 12 prochains mois.
- (2) La Fiducie vendra les parts par l'intermédiaire de courtiers, y compris CDFL, un courtier sur le marché dispensé dans les territoires. Le gestionnaire versera à CDFL et peut, à son gré, verser aux autres courtiers, les honoraires suivants, qui seront négociés entre le gestionnaire et le courtier concerné; toutefois, les honoraires maximaux que le gestionnaire est autorisé à verser à un courtier, y compris à CDFL sont les suivants : (i) une commission correspondant à 1,5 % du produit brut reçu par la Fiducie de la vente de parts de catégorie A; et (ii) une commission de suivi continue correspondant à 1,0 % du produit brut reçu par la Fiducie des ventes de parts de catégorie A et de parts de catégorie C réalisées par la Fiducie par l'intermédiaire du courtier. Aucuns frais de service ne sont payables à l'égard des parts de catégorie F, qui sont destinées à des comptes à honoraires. De plus, CDFL recevra mensuellement des frais de service du courtier de la part du gestionnaire en contrepartie des services de courtier fournis relativement aux achats réalisés en vertu d'une dispense de prospectus effectués dans les territoires. Se reporter à la rubrique « Rémunération versée aux vendeurs et aux intermédiaires ».
- (3) Les sommes tirées à l'occasion du prêt consenti par les prêteurs ne sont pas comprises dans le calcul de l'insuffisance du fonds de roulement. Le prêt consenti par les prêteurs est une facilité de crédit consentie et renouvelable qui permet de gérer les flux de trésorerie et qui fait partie du programme de placement. De plus, le prêt est utilisé régulièrement en vue de consentir des prêts hypothécaires et de régler des dépenses avant de recevoir le produit du remboursement et de la vente des prêts hypothécaires et le produit de la vente de parts et, par conséquent, varie régulièrement.

Emploi des fonds disponibles

Description de l'emploi prévu des fonds disponibles, par ordre de priorité	Dans l'hypothèse d'un montant minimum	Dans l'hypothèse d'un montant maximum ⁽¹⁾
Investissement dans les prêts hypothécaires et le fonds de roulement	0 \$	1 500 000 000 \$

- (1) Même si la Fiducie est autorisée à recueillir un maximum de 1 500 000 000 \$, elle s'attend à recueillir 100 000 000 \$ au cours des 12 prochains mois.

Réaffectation

Nous avons l'intention d'employer les fonds disponibles pour les objectifs indiqués. Nous ne réaffecterons les fonds que pour des motifs commerciaux valables.

LA FIDUCIE

Structure

La Fiducie est une fiducie de placement à capital variable créée sous le régime des lois de la province de l'Ontario le 23 juin 2006. Même si la Fiducie est admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt, la Fiducie ne sera pas un « organisme de placement collectif » au sens de la législation en valeurs mobilières applicable du fait que les parts ne sont pas rachetables sur demande ou dans un délai déterminé d'une demande en contrepartie d'un montant calculé en fonction de la valeur de la participation proportionnelle dans la totalité ou une partie de l'actif net. Les parts sont rachetables au gré du porteur au dernier jour ouvrable de chaque mois (la « date de rachat au gré du porteur ») moyennant un préavis d'au moins 21 jours de la part du porteur de parts à la valeur liquidative par part, majorée du rendement cumulé et impayé.

La Fiducie offre trois catégories de parts (les catégories A, C et F) aux fins de vente aux termes de la présente notice d'offre. Chaque part d'une catégorie donnée est de valeur égale, toutefois, la valeur d'une part d'une catégorie peut différer par rapport à la valeur d'une part d'une autre catégorie. Les attributs et les caractéristiques associés à chaque catégorie sont énoncés à la rubrique « Titres offerts — Modalités des titres ».

L'adresse de la Fiducie est la suivante : 555 West 8th Avenue, Suite 305, Vancouver (Colombie-Britannique) V5Z 1C6.

Société de fiducie Computershare du Canada est le fiduciaire (le « fiduciaire ») aux termes de la déclaration de fiducie. Le gestionnaire est le gestionnaire de la Fiducie aux termes de la déclaration de fiducie. L'établissement principal de la Fiducie est situé au 800, 324 – 8th Avenue S.W., Calgary (Alberta) T2P 2Z2. L'établissement principal du gestionnaire est situé au 555 West 8th Avenue, Suite 305, Vancouver (Colombie-Britannique) V5Z 1C6 et le siège social du gestionnaire est situé au 2500 Park Place, 666 Burrard Street, Vancouver (Colombie-Britannique) V6C 2X8.

Placement

La Fiducie a été créée en vue de générer un rendement trimestriel cible égal à 80 % de la somme du revenu net et des gains en capital nets réalisés tirés de participations acquises dans un portefeuille composé principalement de prêts hypothécaires résidentiels. Ces prêts hypothécaires peuvent être de premier rang ou de rang inférieur. Les prêts hypothécaires dans lesquels la Fiducie investit constituent une forme courante de financement dans le secteur immobilier. Les biens immobiliers sous-jacents aux prêts hypothécaires se situent au Canada. La Fiducie peut à l'occasion investir dans des prêts hypothécaires garantis par plus d'une propriété, qui appartiennent au même débiteur hypothécaire ou à des débiteurs hypothécaires différents. Dans certaines circonstances, la Fiducie peut créer une

sûreté additionnelle ou de rechange, tel qu'un contrat de sûreté général qui grève une maison mobile ou d'autres biens meubles.

La Fiducie peut acquérir des participations dans des prêts hypothécaires au moyen de conventions de participation. La documentation habituelle utilisée à l'égard des prêts hypothécaires prévoira qu'en cas de défaut du débiteur hypothécaire de payer une somme exigible aux termes d'un prêt hypothécaire, les créanciers hypothécaires auront le droit de faire exécuter le prêt hypothécaire conformément à la loi applicable. Si un débiteur hypothécaire omet d'effectuer un paiement mensuel des intérêts ou du capital, les créanciers hypothécaires communiqueront immédiatement avec le débiteur hypothécaire et, à défaut d'une rectification rapide, émettront un avis de leur intention d'exercer le ou les recours dont disposent les créanciers hypothécaires que le gestionnaire juge appropriés. Tous les frais juridiques, les frais liés à l'enregistrement des hypothèques et les frais liés à l'obtention d'une évaluation des biens immobiliers, tel que la loi le permet, seront à la charge des débiteurs hypothécaires.

Le gestionnaire a l'intention d'investir le produit net des souscriptions dès qu'il est raisonnablement possible de le faire dans les prêts hypothécaires. Dans l'attente d'un tel placement dans les prêts hypothécaires, les fonds en caisse ne seront investis que dans les placements intermédiaires autorisés. Le gestionnaire peut, à l'occasion, vendre des investissements dans les prêts hypothécaires et réinvestir le produit qui en découle ou échanger ces investissements contre d'autres investissements dans les prêts hypothécaires. Après chaque clôture, le gestionnaire peut établir un ou plusieurs comptes portant intérêt pour les besoins de trésorerie de la Fiducie jusqu'à ce que les fonds soient investis.

Le gestionnaire a retenu les services du courtier hypothécaire pour qu'il acquière des participations dans les prêts hypothécaires et consente des prêts garantis par les prêts hypothécaires au nom de la Fiducie. Le gestionnaire est chargé d'effectuer toutes les opérations de la Fiducie, de superviser les placements et le portefeuille hypothécaire de la Fiducie et de fournir des services de gestion à la Fiducie. Se reporter à la rubrique « Conseil des gouverneurs, membres de la direction, promoteurs et porteurs principaux — Expérience des membres de la direction — Le courtier hypothécaire ».

Le courtier hypothécaire est actif dans le secteur des prêts immobiliers non bancaires en Colombie-Britannique, en Alberta et en Ontario. Il repère les opérations potentielles principalement à l'aide de la publicité directe et, dans une moindre mesure, par l'intermédiaire d'un réseau de courtiers hypothécaires, des emprunteurs réguliers et de sa réputation. Le courtier hypothécaire recherche, examine et présente à la Fiducie des occasions de placement hypothécaire qui sont conformes aux objectifs et aux politiques de placement et d'exploitation de la Fiducie et assure la prestation de services hypothécaires au nom de la Fiducie. Tous les biens immobiliers sont évalués en fonction de leur emplacement, de leur qualité et de leur qualité marchande. De plus, le crédit de l'emprunteur et son revenu déclaré sont également évalués et, souvent, des engagements personnels sont obtenus des dirigeants des entreprises emprunteuses. Depuis 1997, le courtier hypothécaire a initié, souscrit et géré avec succès des placements hypothécaires totalisant 3,08 milliards de dollars en date du 31 décembre 2025, et investissait à cette date entre 290 millions de dollars et 390 millions de dollars dans des prêts hypothécaires annuellement et gérait directement des prêts hypothécaires d'environ 660 millions de dollars pour le compte de nombreux clients investisseurs et de nombreuses institutions financières.

Le courtier hypothécaire réduira les risques associés aux prêts hypothécaires en défaut grâce à une vérification diligente initiale approfondie et à une surveillance minutieuse du portefeuille hypothécaire de la Fiducie, à une communication active avec les emprunteurs, à l'instauration de procédures d'exécution en cas de défaut de paiement hypothécaire et en renouvelant le portefeuille au moyen de ventes. Le courtier hypothécaire suit de près le rendement du portefeuille hypothécaire de la Fiducie, y compris par le suivi de l'état des paiements impayés, des délais de grâce et des dates d'échéance ainsi que par le calcul et l'évaluation d'autres frais applicables. Chaque membre de la direction du courtier hypothécaire possède une connaissance et une compréhension approfondies de l'industrie hypothécaire et immobilière qui lui ont permis de prendre des décisions de placement prudentes et d'identifier de bonnes occasions de placement.

Mise en place du portefeuille de placement

Depuis sa constitution en 2006, la Fiducie a recueilli des capitaux grâce aux placements privés en se prévalant de certaines dispenses de prospectus, y compris la dispense de notice d'offre (la « dispense pour placement au moyen d'une notice d'offre ») présentée à l'article 2.9 de la *Norme canadienne 45-106 sur les dispenses de prospectus* (au Québec, le *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus* (collectivement, le « Règlement 45-106 »).

Aperçu du portefeuille

Au 31 décembre 2025, le portefeuille de prêts hypothécaires de la Fiducie était composé de 2 523 placements hypothécaires ayant un solde net combiné de 620 millions de dollars. Les prêts hypothécaires viennent à échéance entre 2026 et 2028 et se classent en matière de garanties du premier au troisième rang. Les prêts hypothécaires portent intérêt à des taux variant entre 4,75 % et 30,99 % et portent intérêt à un taux moyen pondéré de 10,37 %. La majorité des placements hypothécaires visent des biens immobiliers situés en Colombie-Britannique, en Alberta et en Ontario. Au 31 décembre 2025, le ratio prêt-valeur (« RPV ») moyen pondéré des placements était de 55 %. La moyenne des RPV des prêts hypothécaires est calculée pour chaque prêt hypothécaire en divisant le capital total du prêt hypothécaire et l'ensemble des autres prêts de rang égal ou supérieur au prêt hypothécaire par la juste valeur de marché de l'immeuble. La moyenne pondérée est pondérée en fonction du capital de chaque prêt hypothécaire.

La Fiducie investit dans des prêts hypothécaires de premier rang et dans des prêts hypothécaires de deuxième rang en Colombie-Britannique, en Alberta, en Ontario et dans le Canada atlantique, où la direction estime qu'il existe un marché immobilier actif et bien défini. Les placements hypothécaires de la Fiducie se rapportent à des biens immobiliers situés en Colombie-Britannique, en Alberta, en Ontario et dans le Canada atlantique. Des 2 523 (620 millions de dollars) prêts hypothécaires, 790 (258 millions de dollars), soit 41,59 %, se trouvent en Colombie-Britannique, 483 (112 millions de dollars), soit 18,06 %, se trouvent en Alberta, 961 (209 millions de dollars), soit 33,79 %, se trouvent en Ontario et 289 (41 millions de dollars), soit 6,56 %, se trouvent dans le Canada atlantique. Les prêts hypothécaires sont examinés au cas par cas étant donné que le montant du prêt hypothécaire varie en fonction de la valeur de l'immeuble. La Fiducie a l'intention de diversifier son portefeuille géographiquement en investissant dans des prêts hypothécaires visant des biens immobiliers situés dans les régions du Canada où la conjoncture est favorable.

Le tableau suivant indique la valeur en dollars des prêts hypothécaires détenus par la Fiducie au 31 décembre 2024 et au 31 décembre 2025 :

	31 décembre 2024	31 décembre 2025
prêts hypothécaires	478 715 220 \$	620 060 605 \$

Le tableau suivant présente la description du portefeuille de prêts hypothécaires de la Fiducie au 31 décembre 2025 par type de prêt hypothécaire, nature des immeubles sous-jacents et répartition géographique des immeubles sous-jacents :

31 décembre 2025				
Description	Nbre de prêts hypothécaires	Capital Encours	% du portefeuille	Taux d'intérêt moyen pondéré
Type de prêt hypothécaire				
Premier rang	1 048	410 863 261 \$	66,26 %	8,62 %
Deuxième rang	1 397	200 309 972 \$	32,31 %	12,27 %
Troisième rang ou rang inférieur	78	8 887 372 \$	1,43 %	13,88 %
Total	2 523	620 060 605 \$	100,00 %	9,87 %

Nature de l'immeuble sous-jacent				
Immeubles résidentiels	2 522	619 734 270 \$	99,95 %	9,87 %
Immeubles commerciaux	1	326 335 \$	0,05 %	7,79 %
Total	2 523	620 060 605 \$	100,00 %	9,87 %
Emplacement de la propriété sous-jacente				
Colombie-Britannique	790	257 870 015 \$	41,59 %	9,19 %
Alberta	483	112 004 883 \$	18,06 %	10,17 %
Atlantique	289	40 697 623 \$	6,56 %	12,01 %
Ontario	961	209 488 084 \$	33,79 %	10,14 %
Total	2 523	620 060 605 \$	100,00 %	9,87 %

Le tableau suivant présente une description des prêts hypothécaires au 31 décembre 2025 dont les versements sont en souffrance ou ayant subi une dépréciation :

31 décembre 2025				
Description	Nbre de Prêts hypothécaires	impayés Encours	% du portefeuille	Taux d'intérêt brut moyen pondéré
Versements en souffrance depuis plus de 90 jours	120	44 923 670 \$	7,29 %	11,09 %
Prêts hypothécaires ayant subi une dépréciation	0	0 \$	0 %	0 %
Prêts hypothécaires faisant l'objet d'accommodements financiers	0	0 \$	0 %	0 %

La cote de crédit moyenne des emprunteurs, pondérée en fonction du capital des prêts hypothécaires, est de 631 pour les demandeurs principaux et de 644 pour les demandeurs principaux et les codemandeurs.

Aucun prêt hypothécaire ne représente 10 % ou plus du capital total des prêts hypothécaires de la Fiducie.

Rendement du portefeuille

Le tableau ci-dessous présente le rendement du portefeuille au cours des 10 dernières années. Le rendement est calculé en divisant le revenu net pour l'année par le solde net du portefeuille des prêts hypothécaires.

	2016	2017	2018	2019	2020
Solde des prêts hypothécaires	147 121 047 \$	165 613 676 \$	182 156 694 \$	200 483 054 \$	259 760 322 \$
Revenu net	7 339 429 \$	10 279 629 \$	13 315 679 \$	15 372 537 \$	16 193 008 \$
Rendement du portefeuille	4,99 %	6,21 %	7,31 %	7,67 %	6,23 %

	2021	2022	2023	2024	2025
Solde des prêts hypothécaires	334 981 715 \$	364 338 646 \$	395 457 663 \$	478 715 220 \$	620 060 605 \$
Revenu net	17 564 199 \$	21 397 295 \$	26 423 407 \$	33 665 160 \$	42 805 727 \$
Rendement du portefeuille	5,24 %	5,87 %	6,68 %	7,03 %	6,90 %

Information continue

La Fiducie met à la disposition du public des états financiers annuels audités sur son site Web à l'adresse www.incometrustone.com au plus tard le 30 avril de chaque année civile. En outre, la Fiducie fournit au fiduciaire et met raisonnablement à la disposition de chaque porteur de parts des états financiers intermédiaires dans les 60 jours de la fin de la période intermédiaire et fournit aux porteurs de parts des relevés trimestriels relatifs à leur placement dans la Fiducie. Se reporter à la rubrique « Obligation d'information ».

Conflits d'intérêts

Comme il est décrit de façon plus exhaustive à la rubrique « Facteurs de risque — *Conflits d'intérêts* », le gestionnaire, le courtier hypothécaire, CDFL et Capital Direct II sont des parties reliées et les administrateurs, les dirigeants et les porteurs de titres du gestionnaire, du courtier hypothécaire, de CDFL et de Capital Direct II sont les mêmes personnes. Le gestionnaire et le courtier hypothécaire sont parties à la convention de courtage hypothécaire, aux termes de laquelle le gestionnaire a retenu les services du courtier hypothécaire pour qu'il acquière des participations dans des prêts hypothécaires et consente des prêts hypothécaires au nom de la Fiducie. Le courtier hypothécaire recherche, examine et présente à la Fiducie des occasions de placement hypothécaire qui sont conformes aux objectifs et aux politiques de placement et d'exploitation de la Fiducie et assure la prestation de services hypothécaires au nom de la Fiducie. Tout conflit d'intérêts entre le courtier hypothécaire et le gestionnaire est atténué du fait que la Fiducie est régie par son propre conseil des gouverneurs qui compte certains membres indépendants et qui doit agir en tout temps dans l'intérêt de la Fiducie.

Les tableaux qui suivent indiquent les distributions et le rendement de la Fiducie pour les deux exercices les plus récents :

2024 :

		T1	T2	T3	T4	Total
Revenu net attribué aux porteurs de parts	Catégorie A	1 904 027 \$(¹)	1 937 461 \$	2 081 712 \$	2 155 160 \$(¹)	8 078 360 \$(¹)
	Catégorie C	1 661 492 \$(¹)	1 759 884 \$	1 870 802 \$	1 905 057 \$(¹)	7 197 235 \$(¹)
	Catégorie F	2 818 710 \$(¹)	2 996 233 \$	3 255 365 \$	3 479 502 \$(¹)	12 549 810 \$(¹)
Taux de rendement annualisé moyen	Catégorie A	8,41 %(¹)	8,56 %	9,03 %	9,06 %(¹)	8,77 %(¹)
	Catégorie C	8,41 %(¹)	8,56 %	9,03 %	9,06 %(¹)	8,77 %(¹)
	Catégorie F	9,41 %(¹)	9,56 %	10,03 %	10,06 %(¹)	9,77 %(¹)

- (1) En 2024, le conseil d'administration du gestionnaire a accepté à l'unanimité de renoncer à une tranche de 50 % et de 10 % de la distribution à laquelle il avait droit pour chacun des premier et quatrième trimestres de l'exercice, respectivement, portant ainsi la distribution aux porteurs de parts de 80 % à 83 %. Au total, le gestionnaire a renoncé à 13 % de la participation au revenu en 2024.

2025 :

		T1	T2	T3	T4	Total
Revenu net attribué aux porteurs de parts	Catégorie A	2 215 131 \$	2 285 245 \$(¹)	2 343 987 \$(¹)	2 220 449 \$(¹)	9 064 812 \$(¹)
	Catégorie C	2 034 789 \$	2 303 555 \$(¹)	2 616 598 \$(¹)	2 647 890 \$(¹)	9 602 832 \$(¹)
	Catégorie F	3 692 281 \$	3 958 364 \$(¹)	4 205 934 \$(¹)	4 159 233 \$(¹)	16 015 812 \$(¹)
Taux de rendement annualisé moyen	Catégorie A	9,11 %	9,12 %(¹)	9,01 %(¹)	8,19 %(¹)	8,86 %(¹)
	Catégorie C	9,11 %	9,12 %(¹)	9,01 %(¹)	8,19 %(¹)	8,86 %(¹)
	Catégorie F	10,11 %	10,12 %(¹)	10,01 %(¹)	9,19 %(¹)	9,86 %(¹)

- (1) En 2025, le conseil d'administration du gestionnaire a accepté à l'unanimité de renoncer à 5 % des montants auxquels il a droit pour les deuxième et troisième trimestres et à 10 % pour le quatrième trimestre de l'exercice. Globalement, le gestionnaire a renoncé à une tranche de 5 % de la participation au revenu à laquelle il avait droit au cours de l'exercice 2025, réduisant sa participation de 20 % à 19 %, augmentant ainsi la distribution aux porteurs de parts de 80 % à 81 %. Le conseil d'administration du gestionnaire peut, à sa discrétion, décider à l'avenir de renoncer ou de ne pas renoncer à toute tranche du revenu net à laquelle il a droit.

Le taux de rendement que la Fiducie tire de ses investissements dans les prêts hypothécaires varie selon la demande sur le marché actuelle à l'égard du financement des prêts hypothécaires à court terme. Dans certaines circonstances, les investissements dans les prêts hypothécaires de la Fiducie peuvent ne pas respecter les critères de financement applicables aux prêts hypothécaires classiques consentis par des sources institutionnelles et, par conséquent, ces investissements obtiennent un taux de rendement plus élevé que celui qui est habituellement tiré des placements dans les prêts hypothécaires classiques. La Fiducie cherche à réduire au minimum le risque en faisant preuve de prudence dans ses décisions de crédit et en déterminant la valeur du bien immobilier canadien sous-jacent qui est offert à titre de sûreté. Le courtier hypothécaire, au nom de la Fiducie, n'offrira pas de nouvelle période de renouvellement pour un prêt hypothécaire à moins qu'une évaluation actualisée de l'immeuble visé par un prêt hypothécaire ne soit obtenue, si l'évaluation initiale a été obtenue plus de 38 mois après le montage du prêt. Cette évaluation peut être obtenue au moyen de la valeur fiscale, d'une évaluation immobilière en ligne auprès de PurView ou d'une actualisation de la valeur estimative, selon le RPV de l'immeuble visé.

Objectifs à long terme

Généralités

L'objectif d'investissement de la Fiducie est d'effectuer des investissements prudents dans les prêts hypothécaires, lesquels offrent un financement pour des biens immobiliers situés au Canada, afin de créer des rendements stables pour les porteurs de parts, tout en ayant le potentiel de tirer des avantages additionnels des marchés favorables.

L'objectif de la Fiducie est de fournir aux investisseurs particuliers une façon simple et efficace de participer au secteur lucratif des prêts hypothécaires dominé depuis toujours par toutes les grandes banques canadiennes. Bien que ce genre d'investissement affiche un meilleur rendement que celui de bon nombre de véhicules de placement en ce qui a trait à la préservation des capitaux et au rendement, les « placements hypothécaires en gestion commune » sont moins connus que d'autres véhicules productifs de revenu. Un investissement dans la Fiducie est un ajout ou une solution de rechange par rapport à d'autres véhicules de placement pour le volet à revenu fixe d'un portefeuille équilibré.

Politiques en matière de placement

La Fiducie applique les politiques suivantes en matière de placement à la sélection des prêts hypothécaires :

- a) la Fiducie peut investir dans des prêts hypothécaires, qui peuvent être de premier rang ou de rang inférieur à l'égard de la sûreté du bien immobilier. La Fiducie n'a pas l'intention de se limiter aux placements dans des prêts hypothécaires de premier rang uniquement et a l'intention d'investir également dans des prêts hypothécaires de rang inférieur, tels que des prêts hypothécaires de deuxième rang ou de troisième rang;
- b) sans égard au fait que les prêts hypothécaires soient de rang inférieur ou de premier rang, la Fiducie appliquera son degré de diligence habituel relativement à chaque immeuble et aux emprunteurs, aux garants et aux parties contractantes pour veiller à ce que le capital global des prêts hypothécaires de premier rang et de rang inférieur se situe en deçà du RPV maximum prescrit par la Fiducie;
- c) la Fiducie investira uniquement dans des prêts hypothécaires garantis par un bien immobilier principalement résidentiel situé au Canada et, à partir du moment où les actifs de la Fiducie atteignent 10 millions de dollars, un maximum de 5 % des actifs de la Fiducie seront investis dans des prêts hypothécaires visant un même bien;
- d) la Fiducie n'investira pas directement dans des biens immobiliers et sera assujettie aux exigences en matière de placement qui doivent être respectées pour certaines fiducies, comme il est indiqué ci-après à l'alinéa f). Toutefois, la Fiducie peut détenir des biens immobiliers acquis par suite d'une forclusion et fera de son mieux pour les céder;
- e) à moins que le conseil des gouverneurs ne donne son accord, la Fiducie n'accordera pas de prêts au gestionnaire ou aux membres de son groupe, ni n'investira dans des titres émis par le gestionnaire ou les membres de son groupe, ni n'accordera de prêts aux administrateurs ou aux dirigeants du gestionnaire ou à des personnes ayant des liens avec ces derniers ou aux membres du conseil des gouverneurs;
- f) la Fiducie ne peut pas investir dans un actif qui d'une façon ou d'une autre n'est pas admissible à titre de « placement admissible », au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt, pour une fiducie régie par un régime différé ou qui rendrait la Fiducie inadmissible comme tel;
- g) la Fiducie peut co-investir dans un prêt hypothécaire de concert avec un ou des tiers;
- h) la Fiducie peut investir dans un prêt hypothécaire d'une durée supérieure à cinq ans;
- i) à moins que le conseil des gouverneurs ne donne son accord, la Fiducie ne fera ni ne cédera un investissement dans un prêt hypothécaire lorsque le gestionnaire, un membre du conseil des gouverneurs, le courtier hypothécaire, l'un de leurs dirigeants, administrateurs ou employés respectifs ou un membre de leurs groupes respectifs : (i) a ou prévoit obtenir, dans la mesure où la Fiducie ou toute personne indiquée ci-dessus en a connaissance, directement ou indirectement, un intérêt dans l'opération (sauf les honoraires et les dépenses du courtier hypothécaire aux termes de la convention de courtage hypothécaire); (ii) a eu, au cours des 24 mois précédant la date de l'opération, des intérêts financiers importants, directs ou indirects, dans le bien immobilier hypothéqué, acquis ou cédé; ou (iii) a un intérêt dans tout autre prêt hypothécaire, grevant le bien immobilier hypothéqué, acquis ou cédé;
- j) les fonds de la Fiducie qui ne sont pas investis dans les prêts hypothécaires doivent être investis dans des placements intermédiaires autorisés;
- k) la Fiducie peut effectuer des emprunts pour acquérir certains investissements ou portefeuilles de prêts hypothécaires, ou pour investir dans ceux-ci, uniquement jusqu'à concurrence de 1 000 000 \$ ou de 50 % de la valeur comptable du portefeuille de prêts hypothécaires de la Fiducie, selon le plus

élevé des deux, et à un taux d'intérêt inférieur au taux d'intérêt imposé ou au rendement gagné par la Fiducie sur le portefeuille global de prêts hypothécaires;

- l) la Fiducie peut participer à des prêts hypothécaires dans le cadre d'une syndication, sous réserve de l'approbation par le comité de crédit du montant investi et des partenaires de syndication proposés.

Les prêts hypothécaires de la Fiducie

Le courtier hypothécaire renouvelle constamment son portefeuille de prêts hypothécaires qu'il s'est engagé à consentir et qu'il présentera à la Fiducie à l'occasion en vue d'un placement, conformément à la convention de courtage hypothécaire.

Chaque prêt hypothécaire de la Fiducie grèvera le titre de propriété du bien immobilier sous-jacent qui le garantit. Le titre de propriété juridique de chaque prêt hypothécaire sera en règle générale détenu par le courtier hypothécaire ou une filiale en propriété exclusive du courtier hypothécaire et inscrit au nom de celui-ci, sauf pour ce qui est des prêts hypothécaires détenus par une ou plusieurs autres entités ayant une participation dans ces prêts hypothécaires conjointement avec la Fiducie ou en fiducie pour celle-ci, le titre de propriété véritable de la participation de la Fiducie étant détenu par celle-ci. Dans le cas où le titre de propriété juridique d'un prêt hypothécaire est détenu par une entité en propriété exclusive du courtier hypothécaire et inscrit au nom de celui-ci, cette entité peut détenir le titre de propriété juridique de ce prêt hypothécaire au nom d'autres propriétaires véritables de ce prêt hypothécaire. Le cas échéant, une assurance de titre est obtenue. Au besoin, on obtient une assurance de titre, qui sera détenue au nom du courtier hypothécaire et non au nom de la Fiducie.

Objectifs à court terme et réalisation

Les objectifs de la Fiducie au cours des 12 prochains mois sont de réunir 100 000 000 \$ aux termes du présent placement et d'investir la totalité du produit tiré du placement dans des prêts hypothécaires et des titres de créance après le paiement des frais d'exploitation de la Fiducie.

Contrats importants

Le texte qui suit est une liste des contrats qui sont importants pour le présent placement et la Fiducie :

- a) la déclaration de fiducie qui crée la Fiducie sous le régime des lois de la province de l'Ontario. Se reporter à la rubrique « La Fiducie — Contrats importants — Sommaire de la déclaration de fiducie »;
- b) la convention de courtage hypothécaire intervenue entre le courtier hypothécaire et le gestionnaire à l'égard de la prestation de services par le courtier hypothécaire au gestionnaire. Se reporter à la rubrique « La Fiducie — Contrats importants — La convention de courtage hypothécaire »;
- c) la convention de prêt conclue entre les prêteurs, la Fiducie, le courtier hypothécaire, le gestionnaire et Capital Direct II ainsi que l'agent, aux termes de laquelle les prêteurs ont établi le prêt consenti par les prêteurs; Se reporter à la rubrique « La Fiducie — Contrats importants — La convention de prêt »;
- d) la convention de services intervenue entre le gestionnaire et SGGG aux termes de laquelle SGGG offre des services de tenue des registres des porteurs de parts au gestionnaire en lien avec la Fiducie. Se reporter à la rubrique « La Fiducie — Contrats importants — La convention de services »;
- e) la convention de frais de service et de partage des coûts du courtier intervenue entre le gestionnaire et CDFL. Se reporter à la rubrique « Rémunération versée aux vendeurs et aux intermédiaires »;
- f) l'accord de l'ISDA avec ATB. Se reporter à la rubrique « La Fiducie — Contrats importants — L'accord de l'ISDA avec ATB ».

Sommaire de la déclaration de fiducie

Le texte qui suit est un résumé des dispositions de la déclaration de fiducie qui ne constitue pas en soi une description exhaustive de tous les aspects de la Fiducie. Les éventuels investisseurs sont priés de consulter le texte intégral de la déclaration de fiducie, dont un exemplaire peut être obtenu sur demande auprès du gestionnaire.

Rachat des parts

Le porteur de parts a le droit, à la date de rachat au gré du porteur, de faire une demande auprès de la Fiducie afin d'effectuer un rachat au gré du porteur de la totalité ou d'une partie des parts du porteur de parts par tranches d'au moins 5 000 \$, par le porteur de parts ou le courtier, selon le cas, en donnant au gestionnaire un avis écrit ou un avis par voie électronique, selon ce que le gestionnaire estime acceptable, d'au moins 21 jours avant la date de rachat au gré du porteur applicable, d'un nombre précis de parts devant être racheté par la Fiducie ou de la valeur en dollars que le porteur de parts veut recevoir. Si le porteur de parts choisit de racheter ses parts à son gré et, par la suite, détient des parts ayant une valeur d'au plus 5 000 \$, le porteur de parts doit faire racheter à son gré la totalité de son investissement.

Le produit tiré du rachat au gré du porteur pour chaque part de catégorie A rachetée, avant la dissolution de la Fiducie, correspondra à la tranche proportionnelle du rendement attribuée au porteur de parts, plus les sommes suivantes :

- a) si le rachat au gré du porteur survient avant le premier anniversaire de l'acquisition effectuée par le porteur de parts de ces parts de catégorie A, 95 % de la valeur liquidative par part de catégorie A à la date de rachat au gré du porteur (rendement + 95 % de la valeur liquidative – frais administratifs, le cas échéant);
- b) si le rachat au gré du porteur survient à compter du premier anniversaire mais avant le deuxième anniversaire de l'acquisition effectuée par le porteur de parts de ces parts de catégorie A, 96 % de la valeur liquidative par part de catégorie A à la date de rachat au gré du porteur (rendement + 96 % de la valeur liquidative – frais administratifs, le cas échéant);
- c) si le rachat au gré du porteur survient à compter du deuxième anniversaire mais avant le troisième anniversaire de l'acquisition effectuée par le porteur de parts de ces parts de catégorie A, 97 % de la valeur liquidative par part de catégorie A à la date de rachat au gré du porteur (rendement + 97 % de la valeur liquidative – frais administratifs, le cas échéant);
- d) si le rachat au gré du porteur survient à compter du troisième anniversaire mais avant le quatrième anniversaire de l'acquisition effectuée par le porteur de parts de ces parts de catégorie A, 98 % de la valeur liquidative par part de catégorie A à la date de rachat au gré du porteur (rendement + 98 % de la valeur liquidative – frais administratifs, le cas échéant);
- e) si le rachat au gré du porteur survient à compter du quatrième anniversaire mais avant le cinquième anniversaire de l'acquisition effectuée par le porteur de parts de ces parts de catégorie A, 99 % de la valeur liquidative par part de catégorie A à la date de rachat au gré du porteur (rendement + 99 % de la valeur liquidative – frais administratifs, le cas échéant);
- f) si le rachat au gré du porteur survient à compter du cinquième anniversaire de l'acquisition effectuée par le porteur de parts de ces parts de catégorie A, 100 % de la valeur liquidative par part de catégorie A à la date de rachat au gré du porteur (rendement + 100 % de la valeur liquidative – frais administratifs, le cas échéant).

Le produit tiré du rachat au gré du porteur pour chaque part de catégorie C ou chaque part de catégorie F devant être rachetée, avant la dissolution de la Fiducie, correspondra à la tranche proportionnelle du rendement attribuée au porteur de parts, moins, si le rachat au gré du porteur survient au plus tard au 180^e jour suivant l'acquisition par le porteur de parts de ces parts de catégorie C ou de ces parts de catégorie F, des frais d'opération à court terme de 2 % qui seront versés à la Fiducie (rendement + 100 % de la valeur liquidative - frais d'opération à court terme de 2 %, le cas échéant, - frais administratifs, le cas échéant). Si le rachat au gré du porteur survient après le 180^e jour suivant

l'acquisition par le porteur des parts de catégorie C ou par le porteur des parts de catégorie F des parts de catégorie F ou en cas de décès ou d'invalidité permanente du porteur de parts de catégorie C ou du porteur de parts de catégorie F (étant entendu qu'en cas de parts détenues conjointement, les deux particuliers qui détiennent conjointement ces parts), le porteur de parts de catégorie C ou de parts de catégorie F recevra 100 % de la valeur liquidative par part de catégorie C ou par parts de catégorie F à la date de rachat au gré du porteur. Bien que la déclaration de fiducie ne prévoit pas précisément de renonciation des frais de rachat au gré du porteur anticipés en cas de décès ou d'invalidité permanente d'un porteur de parts de catégorie A, le gestionnaire prendrait raisonnablement en considération la renonciation aux frais de rachat au gré du porteur anticipés à l'égard des porteurs de parts de catégorie A dans ces circonstances extraordinaires. Indépendamment de ce qui précède, en ce qui a trait aux parts acquises par le porteur de parts aux termes du réinvestissement des distributions, la date d'acquisition de ces parts sera réputée être la date de l'acquisition des parts à l'égard desquelles la distribution a été versée. De plus, aucuns frais de rachat au gré du porteur ne seront payés en raison du rachat au gré du porteur de ces parts, et le produit tiré du rachat au gré du porteur payable en raison du rachat au gré du porteur de ces parts correspondra à 100 % de la valeur liquidative par part.

Le rachat au gré du porteur est assujéti à certaines restrictions, comme suit :

- a) l'obligation de la Fiducie de racheter des parts au gré du porteur est assujéti à la détermination du gestionnaire, à sa seule appréciation et agissant raisonnablement, selon laquelle la Fiducie dispose de fonds suffisants afin de procéder au rachat au gré du porteur;
- b) à moins que le gestionnaire n'en décide autrement, le produit global tiré du rachat au gré du porteur devant être versé à l'égard du rachat au gré du porteur de parts à une date de rachat au gré du porteur donné ne sera pas supérieur à 0,833 % (environ 10 % annuellement) de la valeur liquidative de la Fiducie à la date de rachat au gré du porteur applicable;
- c) à moins que le gestionnaire ne décide d'autoriser un rachat au gré du porteur supérieur à 0,833 % de la valeur liquidative de la Fiducie à la date de rachat au gré du porteur, si au plus tard à une date de rachat au gré du porteur donnée, la Fiducie a reçu des avis de rachat au gré du porteur selon lesquels elle est tenue de payer un produit global tiré du rachat au gré du porteur supérieur à 0,833 % de la valeur liquidative de la Fiducie à la date de rachat au gré du porteur, alors le rachat au gré du porteur des parts sera effectué proportionnellement selon le nombre de parts précisées dans les avis de rachat au gré du porteur jusqu'au nombre maximal de parts pouvant faire l'objet d'un rachat au gré du porteur à la date de rachat au gré du porteur, et les parts ne faisant pas l'objet d'un rachat au gré du porteur seront admissibles au rachat au gré du porteur à la prochaine ou aux prochaines dates de rachat au gré du porteur (successives) sans qu'un nouvel avis de rachat au gré du porteur doive être remis.

Les rachats au gré du porteur seront financés au moyen du produit tiré du remboursement intégral des prêts hypothécaires compris dans le portefeuille de prêts hypothécaires ou de la vente de ces derniers. Dès la réception d'un ou de plusieurs avis de rachat au gré du porteur, le gestionnaire réservera des fonds destinés au financement des rachats au gré du porteur d'une somme égale au prix du rachat au gré du porteur jusqu'à ce que le prix du rachat au gré du porteur à l'égard de toutes les parts faisant l'objet d'un rachat au gré du porteur aux termes de ces avis ait été payé dans sa totalité. Le fiduciaire ou le gestionnaire au nom du fiduciaire versera le produit tiré du rachat au gré du porteur aux porteurs de parts qui ont dûment soumis des avis de rachat au gré du porteur jusqu'au plein montant du prix de rachat au gré du porteur à l'égard des parts devant faire l'objet d'un rachat au gré du porteur (exception faite des parts dans les circonstances envisagées à l'alinéa c) ci-dessus) dans l'ordre que le gestionnaire reçoit ces avis jusqu'à ce que le prix de rachat au gré du porteur ait été payé dans sa totalité ou jusqu'à l'épuisement de ce produit.

Le fiduciaire ou le gestionnaire au nom du fiduciaire versera le produit tiré des parts faisant l'objet d'un rachat au gré du porteur au moyen de l'envoi ou de la remise d'un chèque ou d'un transfert électronique de fonds de la somme applicable libellée en dollars canadiens déterminée conformément à la déclaration de fiducie (moins les retenues exigées) au porteur de parts.

Rachat en cas de décès du porteur de parts

Lorsque le gestionnaire est informé par écrit du décès d'un porteur de parts et lorsqu'il reçoit les documents appropriés qu'il juge satisfaisants, le gestionnaire traitera le rachat au gré du porteur de 100 % de la valeur liquidative des parts au plus tard à la prochaine date de rachat au gré du porteur, sous réserve des frais de rachat au gré du porteur applicables auxquels le gestionnaire ne renonce pas.

Rachat en cas de dissolution

Le fiduciaire rachètera chaque part (le « rachat ») à la dissolution de la Fiducie. Le produit payable à l'égard de chaque part devant être rachetée aux termes d'un rachat correspondra à la valeur liquidative par part, majoré de la tranche du rendement proportionnelle du porteur de parts. Les fractions de parts peuvent être rachetées en raison du rachat. Se reporter à la rubrique « La Fiducie — Contrats importants — Sommaire de la déclaration de fiducie — Dissolution de la Fiducie » pour obtenir de plus amples renseignements sur le processus de dissolution.

Rachat forcé en cas de non-résidence

Les non-résidents du Canada ne peuvent, en aucun cas, être des propriétaires véritables de parts. Si un porteur de parts devient non-résident du Canada ou devient autrement un « bénéficiaire étranger ou assimilé » au sens de l'article 210 de la Loi de l'impôt, le gestionnaire peut, à sa seule appréciation, racheter immédiatement la totalité ou une partie des parts détenues par ce porteur de parts (un « rachat forcé ») ou, au moyen d'un avis écrit, exiger que le porteur de parts cède, dans les trente (30) jours qui suivent, les parts à un cessionnaire qui n'est pas un « bénéficiaire étranger ou assimilé » au sens de l'article 210 de la Loi de l'impôt. Cependant, dans ce cas, la cessibilité des parts sera assujettie aux restrictions de revente en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables. Le produit du rachat payable à l'égard de chaque part devant être rachetée correspondra à la somme qui aurait autrement été versée au porteur de parts si celui-ci avait donné un avis écrit au gestionnaire du rachat à son gré de ses parts comme il est décrit ci-dessus à la rubrique « Rachat des parts ».

Cession de parts

Les parts sont incessibles, sauf dans le contexte d'un rachat forcé, ou autrement avec le consentement du gestionnaire, qui peut être refusé pour toute ou aucune raison, et le gestionnaire n'aura aucune obligation d'informer le porteur de parts qui formule une demande de cession du motif de refus du consentement à la cession.

Conversion de parts

Les porteurs de parts peuvent convertir des parts d'une catégorie en des parts d'une autre catégorie dans un mois donné en remettant un avis de cette conversion au gestionnaire avant le dernier jour ouvrable du mois. La conversion d'une part de catégorie A ou d'une part de catégorie C en une part de catégorie F ferait en sorte que le porteur de parts soit tenu de participer à un programme assorti de frais, à l'égard de ces parts de catégorie F devant être converties, par l'intermédiaire d'un courtier tiers autorisé ou d'un courtier qui a signé un accord avec le gestionnaire. Les parts déposées aux fins de rachat seront converties au dernier jour ouvrable du mois en cause. Le porteur de parts recevra le nombre de parts dont la juste valeur marchande est égale à la juste valeur marchande des parts devant être converties, les deux déterminées au moment de la conversion.

Dans le cas d'une conversion des parts de catégorie A, le porteur de parts versera les frais de rachat au gré du porteur applicables comme si ces parts de catégorie A avaient été rachetées au moment de la conversion. Si le porteur de parts règle les frais de rachat au gré du porteur applicables en raison de la conversion de ses parts de catégorie A, le porteur de parts ne sera pas tenu de régler d'autres frais de rachat au gré du porteur. Dans le cas d'une conversion de parts de catégorie C ou de parts de catégorie F, les frais de rachat au gré du porteur initiaux rattachés à ces parts continueront à s'appliquer.

Valeur liquidative

Le gestionnaire calculera la valeur liquidative de la Fiducie et la valeur liquidative par part à la fermeture des bureaux à une date d'évaluation donnée. Le gestionnaire déterminera le nombre de parts, la valeur comptable des biens de la Fiducie et les provisions pour perte de valeur comptabilisées au titre des investissements dans les prêts hypothécaires de la Fiducie sous réserve de ce qui suit :

- a) la valeur comptabilisée de l'encaisse, des dépôts au comptant ou des sommes à vue ainsi que les frais payés d'avance correspondent au coût indiqué de ces derniers;
- b) la valeur comptabilisée des instruments du marché monétaire est réputée correspondre au prix coûtant, majoré de l'intérêt impayé cumulé;
- c) la valeur comptabilisée des prêts hypothécaires correspond au solde impayé de ces derniers, majoré de l'intérêt impayé cumulé, déduction faite de toute perte de valeur comptabilisée;
- d) la totalité des charges ou des passifs importants (y compris les honoraires payables au gestionnaire et au courtier hypothécaire) de la Fiducie est calculée selon la méthode de la comptabilité d'exercice;
- e) le montant de tout revenu non distribué ou des gains en capital nets réalisés attribués aux parts, mais qui n'ont pas encore été distribués à la date d'évaluation, ne figure pas dans l'actif de la Fiducie.

Pouvoirs et fonctions du fiduciaire

Le fiduciaire, sous réserve des limites précises figurant dans la déclaration de fiducie, a un pouvoir, un contrôle et une autorité qui sont complets, absolus et exclusifs sur les actifs de la Fiducie et les investissements et les activités de la Fiducie de la même manière que s'il était le propriétaire véritable de ces derniers en son propre nom, pour poser tous les actes qui, selon son seul jugement et à sa seule appréciation, sont nécessaires, accessoires et souhaitables pour réaliser les objectifs de la Fiducie ou l'investissement des actifs de la Fiducie.

Pouvoirs et fonctions du gestionnaire

La déclaration de fiducie confère au gestionnaire tous les pouvoirs et la responsabilité pour gérer les investissements et les activités de la Fiducie, y compris tous les services de gestion des investissements, de bureau, d'administration et d'exploitation. Le fiduciaire n'est pas responsable de la gestion des investissements relative aux biens de la Fiducie ni des décisions en matière d'investissement.

Démission et destitution du fiduciaire

Le fiduciaire peut remettre sa démission ou peut être destitué par le gestionnaire à tout moment moyennant un avis remis aux porteurs de parts et au gestionnaire ou au fiduciaire, selon le cas, au moins 60 jours avant la date de prise d'effet de la démission ou de la destitution, à la condition qu'un fiduciaire successeur soit nommé ou que la fiducie soit dissoute.

Honoraires du fiduciaire

Pour la prestation de ses services, le fiduciaire recevra des honoraires annuels payés par la Fiducie (les « honoraires du fiduciaire »). Le fiduciaire et le gestionnaire s'entendront sur le montant et la fréquence du paiement de ces honoraires annuels. À moins que le gestionnaire n'accepte d'autres arrangements, le fiduciaire ne recevra aucune autre rémunération relative à la prestation de ses services à titre de fiduciaire.

Honoraires du gestionnaire

En contrepartie de ses services de gestion de la Fiducie, le gestionnaire aura le droit de recevoir des honoraires du gestionnaire pour chacune des catégories applicables des parts, comme suit :

- Catégorie A : 1/12 de 2 % (2 % par année) de la valeur liquidative de la Fiducie payable mensuellement à terme échu.
- Catégorie C : 1/12 de 2 % (2 % par année) de la valeur liquidative de la Fiducie payable mensuellement à terme échu.
- Catégorie F : 1/12 de 1 % (1 % par année) de la valeur liquidative de la Fiducie payable mensuellement à terme échu.

Toutes les commissions ou tous les frais de vente versés aux courtiers dans le cadre du placement seront payés par le gestionnaire. Aucune commission ni aucuns frais de vente ne seront versés aux courtiers relativement aux parts de catégorie F, qui sont destinées à des comptes à honoraires.

Outre les honoraires du gestionnaire, le gestionnaire a le droit de recevoir la participation du revenu trimestriellement.

Frais

Tous les frais ou toutes les dépenses relativement à la Fiducie depuis la constitution jusqu'à la date de dissolution notamment les honoraires du gestionnaire, les honoraires du fiduciaire, les frais liés au placement (outre les frais organisationnels liés à la création de la Fiducie et les commissions et les frais de vente versés aux courtiers dans le cadre de l'offre et de la vente des parts de catégorie A et des parts de catégorie C), les taxes et les impôts payables par la Fiducie, les frais liés aux assemblées des porteurs de parts, les frais de courtage, les frais juridiques et autres frais et dépenses liés à la réalisation des opérations dans le cadre des investissements de la Fiducie, le cas échéant, seront payés par la Fiducie.

Distributions

À la date de calcul, le gestionnaire calculera le rendement, et la Fiducie versera aux porteurs de parts leur quote-part du rendement établi en fonction du nombre de parts détenues et du nombre de jours du trimestre civil applicable au cours desquels les parts étaient émises et en circulation. Le rendement est payable à la date de calcul; cependant, pour ce qui est des trois premiers trimestres civils d'un exercice, la quote-part des porteurs de parts du rendement sera versée au plus tard le 15e jour du mois qui suit la date de calcul du trimestre civil en cause et, pour ce qui est du quatrième trimestre d'un exercice donné, la quote-part des porteurs de parts du rendement sera versée au plus tard le 31 mars de l'exercice suivant la date de calcul pour le trimestre civil en cause. Même si le rendement pour le quatrième trimestre doit être versé au plus tard le 31 mars de l'année qui suit la date de calcul, la Fiducie a actuellement l'intention de verser en règle générale 75 % du rendement estimatif du quatrième trimestre au début de janvier et la tranche restante de 25 % du rendement du quatrième trimestre en mars.

Au cours d'un exercice donné, les distributions versées aux porteurs de parts seront réputées avoir été prélevées comme suit :

- a) en premier lieu, sur les gains en capital nets réalisés, dans la mesure où la Fiducie affiche des gains en capital nets réalisés pour l'exercice;
- b) en deuxième lieu, sur l'excédent du revenu imposable de la Fiducie sur la tranche imposable des gains en capital nets réalisés de la Fiducie pour l'exercice, dans la mesure où ces distributions sont supérieures à la somme indiquée à l'alinéa a) ci-dessus;
- c) en troisième lieu, sur les sommes autres que le revenu net, dans la mesure où ces distributions sont supérieures aux sommes indiquées aux alinéas a) et b) ci-dessus.

Toute somme devant être versée au plus tard à la date de paiement des distributions sera payée sous réserve des retenues d'impôt exigées en vertu des lois applicables de la manière suivante :

- a) la tranche de la somme dont conviennent le porteur de parts et le gestionnaire sera appliquée au paiement d'honoraires ou de frais devant être pris en charge par le porteur de parts;
- b) toutes les autres sommes seront réglées par chèque ou par transfert électronique remis au porteur de parts ou, au gré du porteur de parts, si les lois sur les valeurs mobilières applicables le permettent, seront réinvesties dans des parts additionnelles de la Fiducie à la valeur liquidative par part à la date de calcul et selon un prix de souscription global correspondant à la somme ainsi réinvestie, sans paiement d'honoraires ou de dépenses, y compris les frais ou les commissions de vente.

Chaque porteur de parts peut choisir de recevoir son rendement en espèces ou sous forme de parts de la Fiducie aux termes du régime de réinvestissement des distributions (le « RRD ») de la Fiducie. Le RRD est ouvert à tous les porteurs de parts de la Fiducie. Il est possible de consulter une copie du RRD sur le site Web de la Fiducie à l'adresse www.incometrustone.com ou sur demande.

Assemblées des porteurs de parts et résolutions

Le fiduciaire ou le gestionnaire peut, en tout temps, convoquer une assemblée des porteurs de parts et le fiduciaire sera tenu de le faire à la réception d'une demande écrite du gestionnaire ou des porteurs de parts détenant, au total, au moins 25 % des parts en circulation. Chaque porteur de parts a droit à une voix par part qu'il détient. Toute question devant être examinée à une assemblée des porteurs de parts, à l'exception de certaines questions nécessitant l'approbation des porteurs de parts au moyen d'une résolution spéciale ou d'une résolution unanime des porteurs de parts, comme il est indiqué ci-après, devra être approuvée par les porteurs de parts par voie de résolution ordinaire. Le quorum d'une assemblée convoquée pour examiner cette question sera constitué d'au moins deux porteurs de parts présents en personne ou par procuration et représentant au moins 10 % des parts en circulation à la date de clôture des registres.

Les questions suivantes doivent être approuvées par résolution ordinaire et sont réputées approuvées, confirmées ou ayant fait l'objet d'un consentement, selon le cas, au moment de l'adoption de cette résolution ordinaire :

- a) les questions relatives à l'administration de la Fiducie pour lesquelles l'approbation des porteurs de parts est requise par les politiques des autorités en valeurs mobilières en vigueur à l'occasion;
- b) sous réserve des exigences d'une résolution spéciale et d'une résolution unanime, toute question ou chose énoncée aux présentes devant être approuvée par les porteurs de parts ou faire l'objet d'un consentement de leur part;
- c) toute question que le gestionnaire ou le fiduciaire juge approprié de soumettre aux porteurs de parts pour confirmation ou approbation au moyen d'une résolution ordinaire.

Chacune des mesures suivantes doit être approuvée par résolution spéciale, dont les modalités précisent la date à laquelle la mesure proposée doit être prise et la partie qui doit prendre la mesure :

- a) la modification de la déclaration de fiducie (sous réserve des dispositions de la rubrique « Modifications de la déclaration de fiducie » ci-après) ou les changements apportés à la Fiducie, y compris les objectifs de placement de la Fiducie;
- b) la fusion de la Fiducie avec toute autre personne;
- c) une hausse des honoraires du gestionnaire.

Malgré ce qui précède, toute modification de la déclaration de fiducie qui aurait l'un des effets suivants doit être approuvée par voie de résolution unanime, dont les modalités précisent la date à laquelle la modification proposée doit être apportée et la partie qui doit l'apporter :

- a) une réduction de la participation dans la Fiducie de tout porteur de parts (autre qu'une réduction découlant de l'émission de parts supplémentaires);
- b) une réduction du montant payable sur les parts en circulation au moment de la liquidation de la Fiducie;
- c) une augmentation de la responsabilité de tout porteur de parts;
- d) la modification ou l'élimination des droits de vote afférents aux parts en circulation.

Malgré ce qui précède, aucune confirmation, aucun consentement ni aucune approbation ne sera demandé ou n'aura d'effet et aucun porteur de parts ne sera autorisé à effectuer, à confirmer, à accepter ou à approuver, de quelque manière que ce soit, une augmentation des obligations du gestionnaire, du conseil des gouverneurs ou du fiduciaire ou une réduction de la rémunération qui leur est payable ou la protection qui leur est accordée, ou le congédiement du gestionnaire, sauf avec le consentement préalable écrit du gestionnaire, du conseil des gouverneurs ou du fiduciaire, le cas échéant.

En outre, malgré ce qui précède (i) les porteurs de parts de catégorie A n'auront pas le droit de voter à l'égard de toute modification qui ajoute, supprime ou modifie, directement ou indirectement, des droits, des privilèges, des restrictions et des conditions relatifs aux parts de catégorie C ou aux parts de catégorie F uniquement, (ii) les porteurs de parts de catégorie C n'auront pas le droit de voter à l'égard de toute modification qui ajoute, supprime ou modifie, directement ou indirectement, des droits, des privilèges, des restrictions et des conditions relatifs aux parts de catégorie A ou aux parts de catégorie F uniquement et (iii) les porteurs de parts de catégorie F n'auront pas le droit de voter à l'égard de toute modification qui ajoute, supprime ou modifie, directement ou indirectement, des droits, des privilèges, des restrictions et des conditions relatifs aux parts de catégorie A ou aux parts de catégorie C uniquement.

Dissolution de la Fiducie

La Fiducie sera maintenue en activité jusqu'à la date de dissolution.

Le gestionnaire peut, à tout moment (et, en particulier, au moment du paiement intégral ou de la disposition de tous les prêts hypothécaires détenus par la Fiducie), dissoudre la Fiducie en avisant par écrit le fiduciaire et chaque porteur de parts de son intention de dissoudre la Fiducie au moins 90 jours avant la date de dissolution de la Fiducie. Avant la date de dissolution, le droit des porteurs de parts d'exiger le paiement de la totalité ou d'une partie de leurs parts sera suspendu et le gestionnaire prendra les dispositions appropriées pour convertir les actifs de la Fiducie en liquidités. Les porteurs de parts peuvent également voter pour la liquidation de la Fiducie à une date de dissolution déterminée au moyen d'une résolution acceptée par écrit, par les porteurs de plus de 90 % de toutes les parts en circulation, ou approuvée par au moins 90 % des voix exprimées par les porteurs de parts présents en personne ou par procuration à une assemblée des porteurs de parts. Le gestionnaire peut, à son appréciation, reporter la date de dissolution d'au plus deux ans si le gestionnaire donne un avis écrit de ce report aux porteurs de parts au moins 30 jours avant la date de dissolution et informe la Fiducie qu'il est incapable de convertir tous les actifs de la Fiducie en liquidités et qu'il serait dans l'intérêt supérieur des porteurs de parts de procéder ainsi. À la dissolution, l'actif net de la Fiducie sera distribué aux porteurs de parts. Après paiement du passif de la Fiducie, chaque porteur de parts inscrit à la fermeture des bureaux à la date fixée comme étant la date de dissolution a le droit de recevoir du fiduciaire sa quote-part de la valeur de la Fiducie en fonction du nombre de parts que ce porteur de parts détient alors. Si le gestionnaire reçoit un avis de rachat au gré du porteur ou est tenu d'effectuer un rachat pour un montant dépassant la valeur liquidative de ces parts, le gestionnaire peut, à son appréciation et conformément au présent paragraphe, donner avis de la dissolution de la Fiducie à compter d'une date de dissolution qui précède la date prévue de ce rachat au gré du porteur ou de ce rachat.

Aucune disposition de la déclaration de fiducie ne permet la destitution involontaire du gestionnaire. À la suite de certains « événements de dissolution », notamment un défaut important du gestionnaire en vertu de la déclaration de fiducie ou la faillite du gestionnaire, la Fiducie, dès qu'il lui est raisonnablement possible de le faire, procédera à la

liquidation de ses actifs, ou nommera un séquestre pour le faire, et rachètera chaque part conformément aux dispositions de la déclaration de fiducie et elle distribuera le reliquat des biens de la Fiducie aux porteurs de parts conformément aux dispositions de la déclaration de fiducie, et la déclaration de fiducie deviendra caduque.

Modifications de la déclaration de fiducie

Sous réserve des restrictions décrites à la rubrique « Assemblées des porteurs de parts et résolutions » ci-dessus, toute disposition de la déclaration de fiducie peut être modifiée, supprimée, élargie ou changée par le gestionnaire, avec l'approbation du Fiduciaire, si la modification ne constitue pas, de l'avis des conseillers juridiques de la Fiducie, un changement important et ne concerne pas certains changements importants spécifiques comme un changement dans l'autorité ou le rôle du gestionnaire ou du conseil des gouverneurs, une modification des honoraires ou du mode de calcul du rendement, ou une modification de la politique de placement de la Fiducie, lesquels changements ne peuvent être faits sans le consentement des porteurs de parts.

Information et rapports

Les états financiers annuels de la Fiducie pour chaque exercice (31 décembre) et le rapport de l'auditeur seront affichés sur le site Web de la Fiducie à l'adresse www.incometrustone.com au plus tard le 30 avril de chaque année civile et comprendront un avis décrivant comment les fonds recueillis en vertu de la dispense pour placement au moyen d'une notice d'offre ont été utilisés. De plus, le gestionnaire fournira à chaque porteur de parts, selon le cas, qui a reçu une distribution à tout moment au cours de l'année civile précédente, des renseignements fiscaux permettant à cette personne de déclarer les conséquences fiscales d'un placement dans les parts aux fins de l'impôt sur le revenu au Canada.

Responsabilité des porteurs de parts

Advenant la création d'une obligation importante pour la Fiducie, la déclaration de fiducie prévoit que le gestionnaire ou le fiduciaire, selon le cas, doit s'efforcer de faire en sorte qu'une telle obligation soit modifiée de telle sorte que la responsabilité personnelle des porteurs de parts ne soit pas engagée. En outre, le gestionnaire, en collaboration avec ses conseillers juridiques, prendra des dispositions pour que les activités de la Fiducie soient exercées d'une manière et dans des territoires qui permettent d'éviter, autant que possible, tout risque important que les porteurs de parts soient tenus responsables des réclamations intentées contre la Fiducie.

En cas de réclamations contre la Fiducie qui ne découlent pas de contrats, par exemple des réclamations en matière d'impôt ou de responsabilité délictuelle, les porteurs de parts pourraient également engager leur responsabilité personnelle. Toutefois, conformément aux normes de prudence dans le secteur immobilier, le gestionnaire maintiendra une assurance suffisante à l'égard des risques susmentionnés.

La convention de courtage hypothécaire

Le courtier hypothécaire a été constitué en société sous le nom de Capital Direct Lending Corp. en décembre 1997, à titre de prêteur hypothécaire à taux quasi préférentiels, se spécialisant dans les prêts hypothécaires destinés à l'habitation unifamiliale et les prêts sur la valeur nette du bien foncier pour les emprunteurs qui ne répondent pas aux critères de prêt stricts des prêteurs traditionnels ou qui ont besoin de solutions hypothécaires personnalisées. Avec des produits hypothécaires normalisés et des lignes directrices strictes en matière de souscription, les prêteurs traditionnels sont souvent incapables de répondre aux besoins d'emprunt de nombreux Canadiens. Le courtier hypothécaire reconnaît que chaque demande est unique et adopte une approche globale lorsqu'il analyse les demandes de prêts.

Le courtier hypothécaire met l'accent sur une approche rigoureuse et disciplinée dans l'évaluation du risque de crédit et fixe un taux hypothécaire équitable qui reflète le risque en cause. Des directives de souscription claires, la diversité géographique et la gestion des arriérés sont employées pour gérer et atténuer le risque de crédit.

Le courtier hypothécaire a conclu avec le gestionnaire la convention de courtage hypothécaire en vertu de laquelle le courtier hypothécaire agit à titre de courtier hypothécaire de la Fiducie et est chargé de repérer les occasions de placement hypothécaire pour la Fiducie qui respectent les objectifs et les politiques de placement de la Fiducie. Les actionnaires du courtier en hypothèques sont Richard F.M. Nichols, Derek R. Tripp et Timothy P.J. Wittig. Depuis sa constitution en société, le courtier hypothécaire a pris de l'expansion et compte maintenant des succursales à Vancouver, à Calgary, à Edmonton et à Toronto. Capital Direct Atlantic, filiale contrôlée par le courtier hypothécaire, dessert l'est du Canada à partir de ses bureaux à Halifax, à Moncton et à Charlottetown. Depuis 1997, en date du 31 décembre 2025, le courtier hypothécaire a monté des placements totalisant 3,08 milliards de dollars; il établit à cette date chaque année des prêts hypothécaires représentant entre 290 millions de dollars et 390 millions de dollars et il a administré directement environ 660 millions de dollars en prêts hypothécaires pour lui-même et ses investisseurs.

Le courtier hypothécaire est tenu de s'occuper du portefeuille de prêts hypothécaires de la Fiducie de la même manière et avec le même degré de soin, de compétence, de prudence et de diligence que celui dont il fait preuve lorsqu'il administre des prêts hypothécaires similaires pour d'autres investisseurs, notamment en tenant dûment compte des normes de pratique habituelles et usuelles des prêteurs hypothécaires résidentiels prudents qui offrent des prêts semblables à ceux du portefeuille de prêts hypothécaires de la Fiducie. Le courtier hypothécaire doit également exercer son jugement professionnel de façon raisonnable conformément à la loi applicable pour maximiser le recouvrement dans le portefeuille de prêts hypothécaires de la Fiducie sans être influencé par toute autre relation que lui ou l'un des membres du même groupe que lui peut entretenir avec des emprunteurs ou des membres du même groupe que ces emprunteurs.

Ni le courtier hypothécaire ni ses administrateurs, dirigeants, actionnaires ou employés ne sont autorisés à investir (pour leur propre compte) dans les prêts hypothécaires ou autres titres dans lesquels la Fiducie investit.

La convention de courtage hypothécaire prévoit que ni le courtier hypothécaire ni ses administrateurs, dirigeants, employés et mandataires ne seront tenus responsables envers le gestionnaire, la Fiducie ou les porteurs de parts pour les pertes subies dans le cadre de leurs fonctions habituelles, à moins qu'une perte particulière ne soit attribuable à une inconduite volontaire, à la malhonnêteté, à la mauvaise foi ou à la négligence du courtier hypothécaire lorsqu'il s'acquitte de ses obligations et de ses responsabilités ou lorsqu'il exerce ses pouvoirs discrétionnaires ou autres en vertu de la convention de courtage hypothécaire. La convention de courtage hypothécaire demeure en vigueur tant et aussi longtemps que la Fiducie n'est pas dissoute, étant entendu que la convention de courtage hypothécaire peut être résiliée par le courtier hypothécaire sur préavis de six mois au gestionnaire. La convention de courtage hypothécaire peut être résiliée par le gestionnaire si le courtier hypothécaire a manqué de façon importante à ses obligations en vertu de la convention de courtage hypothécaire, a été déclaré failli ou cesse de détenir les permis nécessaires.

Pour les prêts hypothécaires qu'il monte pour la Fiducie, le courtier hypothécaire reçoit des emprunteurs une commission de montage, des frais d'engagement et des frais de renouvellement. Le courtier hypothécaire peut également offrir le financement initial d'un prêt hypothécaire à un taux d'intérêt donné et ensuite syndiquer le prêt hypothécaire à un taux d'intérêt plus élevé ou plus faible en faveur d'entités telles que la Fiducie. Le courtier hypothécaire a actuellement comme pratique d'offrir à la Fiducie un taux d'intérêt inférieur. La Fiducie paie des honoraires et des frais au courtier hypothécaire au même taux que celui que le courtier hypothécaire offre à ses autres clients. Ces honoraires ne devraient pas dépasser 1,75 % de la valeur liquidative de la Fiducie. Les honoraires d'administration que le courtier hypothécaire exige pour les prêts hypothécaires sont comparables aux honoraires qu'imposent d'autres entités qui fournissent des services semblables à ceux du courtier hypothécaire et qui ont été négociés sans lien de dépendance. En plus de ces honoraires, le courtier hypothécaire a le droit de conserver l'intérêt flottant à un jour sur tous les comptes tenus par le courtier hypothécaire relativement aux placements de la Fiducie dans des prêts hypothécaires qu'il a montés ou qu'il administre. La Fiducie ne verse pas d'honoraires au courtier hypothécaire si ce n'est en vertu de la convention de courtage hypothécaire.

En vertu de la convention de courtage hypothécaire, le courtier hypothécaire doit assumer tous ses frais de personnel, de loyer et autres frais.

Le courtier hypothécaire pourrait être considéré comme le promoteur de la Fiducie puisqu'il a pris l'initiative de constituer et d'établir la Fiducie et qu'il fait les démarches pour le placement des parts offertes par les présentes. Le courtier hypothécaire ne bénéficiera d'aucun avantage découlant, directement ou indirectement, de l'émission des parts offertes par les présentes autre que ceux qui sont décrits dans la présente notice d'offre.

Le gestionnaire, le courtier hypothécaire, Capital Direct II et CDFL ont des administrateurs, des dirigeants et des porteurs de titres en commun. Le gestionnaire a déterminé qu'il est un émetteur relié et qu'il est considéré comme un émetteur relié au courtier hypothécaire, à Capital Direct II et à CDFL en raison du rôle du courtier hypothécaire en tant que courtier hypothécaire et du fait que le gestionnaire, le courtier hypothécaire, Capital Direct II et CDFL ont des administrateurs, des dirigeants et des porteurs de titres en commun. En outre, la Fiducie est gérée par le gestionnaire et ses activités sont supervisées par un conseil des gouverneurs formé de six personnes, dont trois sont également des administrateurs, des membres de la direction et des porteurs de titres du gestionnaire, du courtier hypothécaire, de CDFL et de Capital Direct II.

Réglementation des courtiers hypothécaires

Au Canada, les activités des courtiers hypothécaires sont réglementées par les lois provinciales. Toutes les activités qui constituent des activités de courtage hypothécaire en vertu des lois de la Colombie-Britannique, de l'Alberta et de l'Ontario sont exercées exclusivement par le courtier hypothécaire. Le courtier hypothécaire, qui fournit des services de courtage hypothécaire au nom de la Fiducie en vertu de la convention de courtage hypothécaire, est membre du même groupe que le gestionnaire et est actuellement inscrit ou titulaire d'un permis en vertu de la Loi sur les courtiers en hypothèques de la Colombie-Britannique, de la Loi sur l'immobilier de l'Alberta et de la Loi sur les courtiers en hypothèques de l'Ontario afin de pouvoir exercer les activités envisagées par la convention de courtage hypothécaire. De plus, la Fiducie et le gestionnaire sont actuellement inscrits en vertu de la *Mortgage Brokers Act* de la Colombie-Britannique.

La convention de prêt

La Fiducie, par l'intermédiaire du gestionnaire, Capital Direct II (collectivement, les « emprunteurs ») et le courtier hypothécaire ont conclu la convention de prêt, aux termes de laquelle les prêteurs ont convenu de mettre à la disposition de la Fiducie une facilité renouvelable d'un capital total de 330 millions de dollars, montant qui peut être augmenté en tout temps avant l'échéance de la convention de prêt d'un capital total de 70 millions de dollars, pour porter le capital total maximum à 400 millions de dollars (la « facilité renouvelable de la Fiducie »). La facilité renouvelable de la Fiducie comprend, à titre de sous-limite : i) une facilité de crédit de sécurité d'un capital global de 8 000 000 \$, qui sera mise à la disposition de la Fiducie sur une base bilatérale par le prêteur du crédit de sécurité (la « facilité de crédit de sécurité A »), et ii) une facilité de crédit de sécurité d'un capital global de 12 000 000 \$, qui sera mise à la disposition de Capital Direct II sur une base bilatérale par le prêteur du crédit de sécurité (la « facilité de crédit de sécurité B »).

Pour les prêts au taux préférentiel, la facilité renouvelable de la Fiducie porte intérêt au taux préférentiel majoré de 0,675 % par année. Pour les prêts au taux CORRA à terme, la facilité renouvelable de la Fiducie porte intérêt au taux CORRA à terme rajusté majoré de 2,175 % par an. La facilité de crédit de sécurité A et la facilité de crédit de sécurité B portent intérêt au taux préférentiel majoré de 0,675 % par année.

Les fonds obtenus aux termes du prêt consenti par les prêteurs sont utilisés (i) refinancer la dette existante des emprunteurs aux termes des facilités de crédit existantes de Capital Direct; et (ii) pour financer les activités quotidiennes de l'entreprise des emprunteurs, y compris pour financer des placements hypothécaires et d'autres objectifs généraux quotidiens de l'entreprise des emprunteurs, dans le cadre de ses activités courantes.

À titre de garantie relativement au prêt consenti par les prêteurs : (i) la Fiducie, par l'intermédiaire du gestionnaire, le courtier hypothécaire, en qualité de prête-nom pour la Fiducie et dans la mesure où il détient des actifs pour le compte de la Fiducie, et Capital Direct II ont signé un contrat de sûreté général en faveur des prêteurs, comprenant une charge de premier rang fixe grevant les biens réels et personnels de la Fiducie, du courtier hypothécaire, du gestionnaire et de Capital Direct II ainsi qu'une charge flottante concernant les biens de la Fiducie, du courtier hypothécaire, du gestionnaire et de Capital Direct II; et (ii) la Fiducie, par l'intermédiaire du gestionnaire, le courtier hypothécaire, en

qualité de courtier hypothécaire et de prête-nom pour le gestionnaire, et Capital Direct II ont signé une cession générale de prêts hypothécaires en faveur des prêteurs.

Le prêt consenti par les prêteurs est assujéti aux engagements suivants :

- la Fiducie maintient un ratio de couverture par les rentrées de fonds d'au moins 3,00:1 à chaque trimestre;
- la Fiducie maintient un ratio de l'endettement sur la valeur corporelle nette d'au plus 1,00:1 à chaque trimestre.

La convention de services

Le gestionnaire a conclu la convention de services avec SGGG aux termes de laquelle SGGG offre au gestionnaire des services de tenue des registres des porteurs de parts en lien avec la Fiducie. Le gestionnaire verse des frais mensuels en contrepartie de ces services. La convention de services est automatiquement reconduite chaque mois jusqu'à ce qu'elle soit résiliée par l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis écrit de trois mois.

La convention de frais de service et de partage des coûts du courtier

La convention de frais de service et de partage des coûts du courtier a été conclue en date du 14 février 2020 par le gestionnaire et CDFL et a été modifiée et mise à jour en date du 1er novembre 2020, du 31 mai 2021, du 30 novembre 2021, du 1er mars 2025 et du 1er février 2026. Le gestionnaire est un émetteur associé et est considéré comme un émetteur relié de CDFL, au sens donné à ces expressions dans la Norme canadienne 33-105 *sur les conflits d'intérêts chez les placeurs* (au Québec, le Règlement 33-105 *sur les conflits d'intérêts chez les placeurs*) (collectivement, le « Règlement 33-105 »). Le gestionnaire a conclu qu'il est un émetteur associé et un émetteur relié de CDFL en raison du rôle de CDFL à titre de courtier sur le marché dispensé retenu pour vendre les parts de catégorie A et les parts de catégorie C offertes aux termes des présentes et sur le fondement du fait que le gestionnaire et CDFL ont des administrateurs, des membres de la direction des porteurs de titres en commun. En outre, CDFL est actuellement considérée comme un « courtier captif » au sens donné à ce terme dans l'Avis 31-343 du personnel des ACVM – *Conflits d'intérêts relatifs au placement de titres d'émetteurs reliés ou associés* parce qu'elle place exclusivement ou principalement des titres de la Fiducie. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque — *Conflits d'intérêts* ».

Aux termes de la convention de frais de service et de partage des coûts du courtier, CDFL doit déployer des efforts raisonnables sur le plan commercial pour vendre les parts de catégorie A et les parts de catégorie C dans le cadre du placement à des acheteurs admissibles dans un ou plusieurs des territoires. Pour ses services, CDFL reçoit les commissions ou les commissions de suivi décrites à la rubrique « Rémunération versée aux vendeurs et aux intermédiaires » *en contrepartie de la conclusion de chaque vente de parts de catégorie A et de parts de catégorie C par l'intermédiaire de CDFL*. CDFL recevra également des frais de service du courtier au regard des coûts qu'elle engage à titre de frais d'exploitation généraux et administratifs. Le gestionnaire et CDFL ont l'intention d'examiner périodiquement les modalités de la convention de frais de service et de partage des coûts du courtier, et d'apporter, aux termes de la convention, des rajustements aux frais de service du courtier payables à CDFL que le gestionnaire et CDFL jugeront raisonnables et dont ils conviendront d'un commun accord.

Aux termes de la convention de frais de service et de partage des coûts du courtier, CDFL reconnaît que le gestionnaire se prévaut d'une dispense de prospectus prévue à l'article 2.3, 2.9 ou 2.10 du Règlement 45-106 pour placer les parts de catégorie A et les parts de catégorie C dans le cadre du placement auprès de souscripteurs en vertu d'une dispense de prospectus et, par conséquent, que CDFL doit prendre des mesures raisonnables pour veiller à ce que chaque souscripteur signe les formulaires de souscription attestant : (i) que chaque souscripteur achète pour son propre compte; (ii) que chaque souscripteur répond aux critères et aux exigences de la dispense de prospectus aux termes de laquelle le souscripteur achète les parts de catégorie A ou les parts de catégorie C; et (iii) que chaque souscripteur qui achète des parts en vertu de la dispense pour placement au moyen d'une notice d'offre a reçu un exemplaire de la présente notice d'offre et qu'il a eu l'occasion de lire la présente notice d'offre et d'obtenir des conseils juridiques, fiscaux et autres conseils professionnels indépendants relativement à celle-ci avant de conclure une entente visant l'achat de parts de catégorie A ou de parts de catégorie C.

Le gestionnaire peut également conclure des ententes avec des courtiers autres que CDFL qui n'ont aucun lien avec le gestionnaire, prévoyant qu'ils déploient des efforts raisonnables sur le plan commercial pour vendre les parts de catégorie A, les parts de catégorie C et les parts de catégorie F offertes aux termes du placement à des acheteurs admissibles dans un ou plusieurs des territoires au Canada en contrepartie de commissions et de commissions de suivi. Se reporter à la rubrique « Rémunération versée aux vendeurs et aux intermédiaires ».

Pendant le placement, le gestionnaire doit aviser sans délai les courtiers concernés, y compris CDFL : (i) de tout changement important (réel, prévu, envisagé, proposé ou susceptible de se produire, d'ordre financier ou autre) dans les activités, la gestion, la situation financière, les affaires, l'exploitation, l'actif, le passif ou les obligations (conditionnelles ou autres) ou le capital du gestionnaire; (ii) de tout fait important qui est survenu ou a été découvert et dont la déclaration aurait été obligatoire dans la présente notice d'offre si le fait était survenu ou avait été découvert à la date de la présente notice d'offre ou avant cette date; et (iii) de tout changement touchant une question ou un fait important visé par un énoncé figurant dans la présente notice d'offre si ce changement est, ou pouvait être, de nature à faire en sorte qu'un énoncé contenu dans la présente notice d'offre soit trompeur ou faux, ou qui pourrait donner lieu à une fausse déclaration dans la présente notice d'offre.

L'accord de l'ISDA avec ATB

Le gestionnaire a conclu, au nom de la Fiducie, un accord-cadre de l'ISDA de 2002 avec ATB Financial (« ATB ») en date du 1^{er} mars 2022 (l'« accord de l'ISDA avec ATB »). L'accord-cadre de l'ISDA de 2002 est un document reconnu au niveau international qui est publié par International Swaps and Derivatives Association, Inc. et prévoit les modalités et les conditions aux termes desquelles les parties peuvent conclure des opérations sur produits dérivés négociés de gré à gré. L'accord de l'ISDA avec ATB a été mis en place afin de régir les opérations sur produits dérivés négociés de gré à gré qui sont conclues entre la Fiducie et ATB, y compris (sans s'y limiter) : a) des swaps, des options ou des opérations à terme de taux d'intérêt sur taux d'intérêt; b) des swaps, des options et des opérations à terme de taux d'intérêt sur devises; c) des swaps, des options ou des opérations à terme de taux d'intérêt variables sur devises; d) des swaps, des options et des opérations à terme de taux d'intérêt visant des titres de capitaux propres; e) des swaps, des options ou des opérations à terme de taux d'intérêt visant des marchandises; et f) un titre dérivé ou une combinaison de ce qui précède et toute opération à taux plafond ou plancher, toute opération à fourchette de taux, toute opération d'achat, de vente, d'emprunt ou de prêt ou toute opération semblable y afférente.

La Fiducie utilise actuellement l'accord de l'ISDA avec ATB pour conclure des swaps de taux d'intérêt afin de gérer les risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt.

Conformément à l'accord de l'ISDA avec ATB, la Fiducie a conclu des swaps de taux d'intérêt en 2023 et en 2024 qui viennent à échéance le 18 décembre 2028 et dont le montant nominal totalise 60 000 000 \$. La Fiducie est le payeur fixe de ces swaps. Par conséquent, une tranche de 60 000 000 \$ de l'encours aux termes de la convention de prêt est assortie de taux d'intérêt fixes jusqu'au 18 décembre 2028, tandis que l'encours restant aux termes de la convention de prêt est actuellement assorti d'un taux d'intérêt variable.

CONSEIL DES GOUVERNEURS, MEMBRES DE LA DIRECTION, PROMOTEURS ET PORTEURS PRINCIPAUX

Rémunération et participation

Nom légal complet et lieu de résidence	Poste (par ex. administrateur, dirigeant, promoteur et/ou porteur principal*) et date d'entrée en fonction	Rémunération versée par la Fiducie ou une partie liée au cours du dernier exercice et rémunération prévue pour l'exercice courant⁽¹⁾	Nombre, type et pourcentage de titres de la Fiducie détenus après le placement (montant minimum)	Nombre, type et pourcentage de titres de la Fiducie détenus après le placement (montant maximum)
Richard Frederick Maurice Nichols, Vancouver (Colombie-Britannique)	Directeur général et administrateur du gestionnaire – 2005 Président et administrateur du courtier hypothécaire – 1997 Gouverneur – 2006 Président, directeur général et administrateur de CDFL – 2018	Une somme de 55 000 \$ a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Il est prévu à l'heure actuelle qu'une somme de 60 000 \$ sera versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2026.	22 612,635 parts de catégorie A ⁽²⁾ 0,2 % des parts de catégorie A émises et en circulation et 0,05 % de toutes les parts émises et en circulation au 31 décembre 2025	22 612,635 parts de catégorie A ⁽²⁾ 0,02 % des parts émises et en circulation dans l'hypothèse de la réalisation du placement pour le montant maximum
Derek Ray Tripp, Calgary (Alberta)	Directeur général et administrateur du gestionnaire – 2005 Vice-président et administrateur du courtier hypothécaire – 1997 Gouverneur – 2006 Directeur général et administrateur de CDFL – 2018	Une somme de 55 000 \$ a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Il est prévu à l'heure actuelle qu'une somme de 60 000 \$ sera versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2026.	29 016,269 parts de catégorie A ⁽²⁾ 0,27 % des parts de catégorie A émises et en circulation et 0,07 % de toutes les parts émises et en circulation au 31 décembre 2025	29 016,269 parts de catégorie A ⁽²⁾ 0,02 % des parts émises et en circulation dans l'hypothèse de la réalisation du placement pour le montant maximum

Nom légal complet et lieu de résidence	Poste (par ex. administrateur, dirigeant, promoteur et/ou porteur principal*) et date d'entrée en fonction	Rémunération versée par la Fiducie ou une partie liée au cours du dernier exercice et rémunération prévue pour l'exercice courant ⁽¹⁾	Nombre, type et pourcentage de titres de la Fiducie détenus après le placement (montant minimum)	Nombre, type et pourcentage de titres de la Fiducie détenus après le placement (montant maximum)
Timothy Patrick Joseph Wittig, Vancouver (Colombie-Britannique)	Vice-président et administrateur du gestionnaire – 2010 Vice-président et administrateur du courtier hypothécaire – 2010 Gouverneur – 2010 Vice-président et administrateur de CDFL – 2018	Une somme de 55 000 \$ a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Il est prévu à l'heure actuelle qu'une somme de 60 000 \$ sera versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2026.	142 263,802 parts de catégorie A ⁽²⁾⁽³⁾ 1,3 % des parts de catégorie A émises et en circulation et 30 258,18 parts de catégorie C ⁽²⁾⁽³⁾ 0,22 % des parts de catégorie C émises et en circulation et 0,4 % de toutes les parts émises et en circulation au 31 décembre 2025	142 263,802 parts de catégorie A ⁽²⁾⁽³⁾ 30 258,18 parts de catégorie C ⁽²⁾⁽³⁾ 0,12 % des parts émises et en circulation dans l'hypothèse de la réalisation du placement pour le montant maximum
David Boyd Rally, Richmond (Colombie-Britannique)	Vice-président, Affaires juridiques, du courtier hypothécaire – 1997 Gouverneur – 2006	Une somme de 55 000 \$ a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Il est prévu à l'heure actuelle qu'une somme de 60 000 \$ sera versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2026.	99 910,885 parts de catégorie A ⁽²⁾⁽⁴⁾ 0,92 % des parts de catégorie A émises et en circulation et 0,23 % de toutes les parts émises et en circulation au 31 décembre 2025	99 910,885 parts de catégorie A ⁽²⁾⁽⁴⁾ 0,07 % des parts émises et en circulation dans l'hypothèse de la réalisation du placement pour le montant maximum
Brian Alexander Korpan, Port Moody (Colombie-Britannique)	Gouverneur – 2023	Une somme de 55 000 \$ a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Il est prévu à l'heure actuelle qu'une somme de 60 000 \$ sera versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2026.	5 000 parts de catégorie C ⁽²⁾ 0,04 % des parts de catégorie C émises et en circulation et 0,01 % de toutes les parts émises et en circulation au 31 décembre 2025	5 000 parts de catégorie C ⁽²⁾ 0,003 % des parts émises et en circulation dans l'hypothèse de la réalisation du placement pour le montant maximum

Nom légal complet et lieu de résidence	Poste (par ex. administrateur, dirigeant, promoteur et/ou porteur principal*) et date d'entrée en fonction	Rémunération versée par la Fiducie ou une partie liée au cours du dernier exercice et rémunération prévue pour l'exercice courant ⁽¹⁾	Nombre, type et pourcentage de titres de la Fiducie détenus après le placement (montant minimum)	Nombre, type et pourcentage de titres de la Fiducie détenus après le placement (montant maximum)
Jonathan Wendell Joseph McCullough Vancouver (Colombie-Britannique)	Gouverneur – 2025	Aucune somme n'a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Il est prévu à l'heure actuelle qu'une somme de 60 000 \$ sera versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2026.	19 256,266 parts de catégorie A ⁽²⁾ 0,17 % des parts de catégorie A émises et en circulation et 0,04 % de toutes les parts émises et en circulation au 31 décembre 2025	19 256,266 parts de catégorie A ⁽²⁾ 0,01 % des parts émises et en circulation dans l'hypothèse de la réalisation du placement pour le montant maximum

* Un « porteur principal » est une personne qui est propriétaire véritable de 10 % ou plus des titres comportant droit de vote de la Fiducie ou exerce une emprise directe ou indirecte sur ceux-ci, ou qui est propriétaire véritable de tels titres et exerce également une emprise sur eux.

- (1) En 2024, le conseil d'administration du gestionnaire a accepté à l'unanimité de renoncer à une tranche de 50 % et de 10 % de la participation au revenu à laquelle il avait droit pour chacun des premier et quatrième trimestres de l'exercice, respectivement, portant ainsi la distribution aux porteurs de parts de 80 % à 83 %. Au total, le gestionnaire a renoncé à 13 % de la participation au revenu en 2024. En 2025, le conseil d'administration du gestionnaire a accepté à l'unanimité de renoncer à 5 % des montants auxquels il a droit pour les deuxième et troisième trimestres et à 10 % pour le quatrième trimestre. Globalement, le gestionnaire a renoncé à une tranche de 5 % de la participation au revenu à laquelle il avait droit au cours de l'exercice 2025, réduisant sa participation de 20 % à 19 %, augmentant ainsi la distribution aux porteurs de parts de 80 % à 81 %. Le conseil d'administration du gestionnaire peut, à sa discrétion, décider à l'avenir de renoncer ou de ne pas renoncer à toute tranche du revenu net à laquelle il a droit.
- (2) MM. Nichols, Tripp, Wittig, Rally et McCullough ont souscrit des parts de la Fiducie au prix de 10 \$ la part. Aucune part au prix réduit n'a été achetée par MM. Nichols, Tripp, Wittig, Rally et McCullough.
- (3) De ce nombre, M. Wittig détient 124 693,998 parts de catégorie A par l'intermédiaire de 597753 BC Ltd., société en propriété exclusive de M. Wittig et de sa fiducie familiale.
- (4) De ce nombre, M. Rally détient 59 520,795 parts de catégorie A par l'intermédiaire de David B. Rally Law Corporation, société en propriété exclusive de M. Rally.

La Fiducie a adopté un régime d'options d'achat de parts (le « régime d'options d'achat de parts »). Les options attribuées aux termes du régime d'options d'achat de parts sont conçues pour promouvoir les intérêts de la Fiducie et ceux des porteurs de parts de la Fiducie en fournissant aux participants du régime d'options d'achat de parts un incitatif de rendement à l'égard du maintien et de l'amélioration du service. Les options attribuées aux termes du régime d'options d'achat de parts auront une durée maximale de cinq ans et pourront être exercées au prix que fixe le conseil des gouverneurs correspondant à la valeur liquidative par part au moment de l'attribution, déduction faite d'un escompte de 20 %. Au gré du conseil des gouverneurs, les options attribuées peuvent comprendre un droit à la plus-value de parts. Le nombre maximal de parts réservées aux fins d'émission aux termes du régime d'options d'achat de parts (autrement qu'à l'égard d'options qui ont été exercées ou ont expiré) correspond à 10 % des parts émises et en circulation à la date d'attribution.

En date de la présente notice d'offre, aucune option n'est en cours aux termes du régime d'options d'achat de parts.

Expérience des membres de la direction

Les administrateurs et membres de la haute direction du gestionnaire et du courtier hypothécaire ont une expérience diversifiée applicable aux activités entreprises par le gestionnaire et le courtier hypothécaire pour le compte de la Fiducie. On trouvera dans les tableaux suivants les principales fonctions occupées par les administrateurs et les membres de la haute direction du gestionnaire et du courtier hypothécaire au cours des cinq dernières années.

Le courtier hypothécaire

<u>Nom complet</u>	<u>Principales fonctions et expérience connexe</u>
Richard Frederick Maurice Nichols Président et administrateur	Associé fondateur et président du courtier hypothécaire de 1997 à aujourd'hui. M. Nichols apporte plus de 30 ans d'expérience financière au courtier hypothécaire. Pendant son mandat, le courtier hypothécaire est passé d'une société établie à Vancouver à une organisation interprovinciale. M. Nichols a chapeauté l'intégration par le courtier hypothécaire de nouveaux marchés dont ceux de Calgary, d'Edmonton et d'autres villes du centre du Canada, et sa création par la suite d'une filiale présente dans trois provinces de l'Atlantique. Il a étudié en finances et en budgétisation des immobilisations à l'Université de l'Île-du-Prince-Édouard, où il a reçu un baccalauréat en administration des affaires. En 1993, M. Nichols a obtenu un diplôme avec distinction dans le cadre du programme de maîtrise en administration des affaires de l'Université de la Colombie-Britannique. Pendant qu'il terminait sa maîtrise, M. Nichols a étudié le marketing international aux Hautes Études commerciales de Paris, en France. M. Nichols est un conseiller hypothécaire accrédité par l'Institut canadien des courtiers et des prêteurs hypothécaires (ICCPH) et l'Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités (ACCHA). Il est un membre actif de la Mortgage Brokers Association of British Columbia (MBABC), de l'Independent Mortgage Brokers Association of Ontario (IMBA) et d'autres organisations professionnelles et sectorielles provinciales et nationales dans le domaine du courtage hypothécaire. Il est également un membre de longue date du Vancouver Board of Trade. De 2010 à 2015, M. Nichols a été membre bénévole du conseil du CKNW Kids' Fund et siège toujours au comité des dons.
Derek Ray Tripp Vice-président et administrateur	Associé fondateur et vice-président du courtier hypothécaire de 1997 à aujourd'hui. M. Tripp apporte plus de 30 ans d'expérience financière au courtier hypothécaire. Il a souscrit des placements hypothécaires d'une valeur de plus de 2 milliards de dollars et se spécialise dans les hypothèques sur bâtiment en construction. Au cours de son mandat chez le courtier hypothécaire, M. Tripp a joué un rôle déterminant dans l'expansion de la société dans de nouvelles provinces partout au Canada. M. Tripp a étudié l'économie foncière urbaine dans l'immobilier à l'Université de la Colombie-Britannique. Il est un conseiller hypothécaire accrédité par l'Institut canadien des courtiers et des prêteurs hypothécaires (ICCPH) et l'Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités (ACCHA) et est un courtier hypothécaire autorisé en Colombie-Britannique et en Alberta et détient un permis d'agent en hypothèques en Ontario. Il est un membre de l'Alberta Mortgage Brokers Association (AMBA), de l'Independent Mortgage Brokers Association of Ontario (IMBA) et d'autres organisations professionnelles et sectorielles provinciales et nationales dans le domaine du courtage hypothécaire.

Nom complet

Timothy Patrick Joseph Wittig
Vice-président et administrateur

Principales fonctions et expérience connexe

Associé, vice-président et administrateur du courtier hypothécaire de 2010 jusqu'à ce jour. M. Wittig apporte plus de 30 ans d'expérience en affaires au courtier hypothécaire. Il a étudié l'histoire et les sciences politiques (spécialisation double) à l'Université de Waterloo et à l'Université de la Colombie-Britannique avant de se lancer comme entrepreneur. En 1987, M. Wittig et un associé ont fondé Shaftebury Brewing Company (« Shaftebury ») à Vancouver. M. Wittig a contribué à faire de Shaftebury l'une des brasseries artisanales les plus prospères de la région du nord-ouest du Pacifique. L'esprit d'entreprise de M. Wittig a été reconnu par sa double nomination dans le cadre du prix de l'entrepreneur de l'année d'Ernst & Young et du fait qu'il a remporté le prix prestigieux de Forty Under 40 à Vancouver. Il investit dans les placements hypothécaires privés depuis 1998 et est un courtier hypothécaire autorisé. Il est un membre actif de diverses organisations professionnelles dont l'Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités (ACCHA), la Mortgage Brokers Association of British Columbia (MBABC) et l'Independent Mortgage Brokers Association of Ontario (IMBA).

David Boyd Rally
Vice-président, Affaires juridiques

Vice-président, Affaires juridiques, du courtier hypothécaire de 1997 à aujourd'hui. M. Rally est associé chez Beck, Robinson & Company où il exerce de manière exclusive depuis 1989. La pratique d'avocat de M. Rally porte en grande partie sur le droit immobilier, notamment sur les prêts hypothécaires bancaires, le financement privé et la location commerciale de même que les réalisations de prêts hypothécaires et le droit des assurances. Il a agi à titre de conseiller juridique devant toutes les instances judiciaires de la Colombie-Britannique et est un membre en règle du barreau de la Colombie-Britannique et était auparavant membre du Barreau du Haut-Canada (Ontario). M. Rally a été conseiller en vue de l'établissement de services parajuridiques internes pour un fournisseur de services immobiliers bien connu et il est également titulaire d'un permis de courtier hypothécaire en Ontario. M. Rally a étudié en économie (avec spécialisation) à l'Université de la Colombie-Britannique et a obtenu un baccalauréat en droit/Juris Doctor de l'Université de la Colombie-Britannique en 1988.

Le gestionnaire

Nom complet

Richard Frederick Maurice Nichols
Directeur général et administrateur

Principales fonctions et expérience connexe

Directeur général et administrateur du gestionnaire de 2005 jusqu'à ce jour. Se reporter à l'expérience décrite à la rubrique « Conseil des gouverneurs, membres de la direction, promoteurs et porteurs principaux — Expérience des membres de la direction — Le courtier hypothécaire ».

Derek Ray Tripp
Directeur général et administrateur

Directeur général et administrateur du gestionnaire de 2005 jusqu'à ce jour. Se reporter à l'expérience décrite à la rubrique « Conseil des gouverneurs, membres de la direction, promoteurs et porteurs principaux — Expérience des membres de la direction — Le courtier hypothécaire ».

<u>Nom complet</u>	<u>Principales fonctions et expérience connexe</u>
Timothy Patrick Joseph Wittig Vice-président et administrateur	Vice-président et administrateur du gestionnaire de 2010 jusqu'à ce jour. Se reporter à l'expérience décrite à la rubrique « Conseil des gouverneurs, membres de la direction, promoteurs et porteurs principaux — Expérience des membres de la direction — Le courtier hypothécaire ».

Le conseil des gouverneurs

La déclaration de fiducie prévoit la nomination pour la Fiducie d'un conseil des gouverneurs composé d'au plus six membres dont le mandat consiste à déterminer et à établir des procédures pour résoudre les situations où il existe un conflit ou un conflit potentiel entre les intérêts du gestionnaire et du courtier hypothécaire, d'une part, et ceux de la Fiducie ou des porteurs de parts, d'autre part, ainsi que pour certaines autres questions énoncées, et peut comprendre l'obtention de conseils indépendants si le conseil des gouverneurs le juge nécessaire. Le conseil des gouverneurs assume des tâches diverses, notamment l'approbation des placements, des contrats importants et des états financiers de la Fiducie, l'approbation des options attribuées aux termes du régime d'options d'achat de parts et l'examen du rendement de la Fiducie. Le conseil des gouverneurs doit agir en tout temps conformément aux intérêts de la Fiducie et des porteurs de parts, et veiller à ce que les mesures prises par le gestionnaire, le fiduciaire et le courtier hypothécaire soient en tout temps conformes à ces intérêts. Les membres du conseil des gouverneurs reçoivent une rémunération du gestionnaire selon des montants que le gestionnaire fixe.

Un membre du conseil des gouverneurs doit, entre autres, compter au moins cinq ans d'expérience de fond dans le domaine des placements immobiliers et hypothécaires qui est conforme aux objectifs en matière de placement de la Fiducie. Tout membre du conseil des gouverneurs qui a un intérêt important dans une opération ou un contrat important conclu avec la Fiducie doit divulguer par écrit au gestionnaire la nature et l'étendue de cet intérêt et ne peut pas voter à l'égard d'une résolution portant sur cette opération ou ce contrat important ni signer une telle résolution. Les membres du Conseil des gouverneurs sont Richard F.M. Nichols, Derek R. Tripp, Timothy P.J. Wittig et David B. Rally, présentés ci-dessus, ainsi que Brian A. Korpan et Jonathan W. J. McCullough, dont les profils sont présentés ci-dessous :

Brian Alexander Korpan

M. Korpan est un banquier à la retraite comptant plus de 30 ans d'expérience financière acquise au service de deux grandes institutions financières canadiennes. Au cours d'une carrière longue de 20 ans auprès de la CIBC, M. Korpan a atteint le niveau de directeur principal et était responsable de la gestion du plus grand portefeuille de comptes commerciaux de premier plan dans la région de Vancouver, y compris du portefeuille des sociétés de placement hypothécaire de la banque. Vers la fin de 2011, M. Korpan a été recruté par la Banque canadienne de l'Ouest en qualité de vice-président siégeant au conseil, responsable des activités phares de la banque à Vancouver, auxquelles était redevable une part importante du bénéfice annuel de la banque. En 2018, il a été promu au poste de vice-président et directeur de district, responsable de l'exploitation de toutes les succursales dans la région de Vancouver.

Du fait de sa formation, M. Korpan peut également compter sur des compétences importantes et pertinentes dans ses fonctions au sein du conseil des gouverneurs. Après avoir réussi le cours sur le commerce des valeurs mobilières au Canada et le cours sur les fonds d'investissement canadiens, M. Korpan a étudié la finance à l'Université Simon Fraser où il a obtenu un baccalauréat en administration des affaires (BBA) en 1989/1990. Au cours des années qui ont suivi, M. Korpan a suivi de nombreux programmes de formation à l'intention de la direction auprès de la CIBC et de la Banque canadienne de l'Ouest, notamment dans le cadre de séjours à Toronto et à New York pour étudier la modélisation financière, du programme Banff Centre Leadership Development et du programme du Global Institute for Leadership Development (GILD) en 2012. Pendant sa carrière, il était membre de longue date du Vancouver Board of Trade, de l'Association for Corporate Growth (ACG), d'Acetech, du Vancouver Club, en plus de représenter les banques dans le cadre de nombreux événements d'affaires et communautaires.

Jonathan Wendell Joseph McCullough

M. McCullough est un avocat en droit des sociétés à la retraite. Il est titulaire d'un baccalauréat ès arts et d'un baccalauréat en droit de l'Université de la Colombie-Britannique et a été admis au Barreau de la Colombie-Britannique en 1986 et a pris sa retraite de la pratique du droit en 2025. M. McCullough est membre de l'Association du Barreau canadien, de l'American Bar Association et de la Rocky Mountain Mineral Law Foundation. Il a publié des articles sur des questions de droit des sociétés et est reconnu comme un avocat de premier plan dans Chambers Global, Chambers Canada, Best Lawyers in Canada, Expert Guides – Private Equity, International Who's Who of Business Lawyers, IFLR's Guide to the World's Leading Private Equity Lawyers, Lexpert Magazine et PLC's Cross-Border Private Equity Handbook.

M. McCullough exerçait dans le domaine du droit des sociétés et des valeurs mobilières pendant presque 40 ans. Sa pratique était axée sur les formations de fonds privés, agissant pour le compte de promoteurs de fonds et d'investisseurs institutionnels dans le cadre de l'organisation de fonds de capital-investissement nationaux et internationaux en vue d'investir dans des acquisitions, du financement mezzanine, du capital de risque, des services bancaires d'investissement, des infrastructures et des actifs forestiers. Il connaît bien tous les aspects de la structuration, de la négociation et de la réalisation de tels placements ainsi que les normes en matière de politiques de placement, de frais, de rendement et de gouvernance dans cette catégorie d'actifs émergente. De plus, il possède une vaste expérience dans l'assistance à ces fonds dans le cadre d'opérations, notamment d'investissements, de fusions et acquisitions, de restructurations du capital et de sorties de capital. En 1994, M. McCullough a été associé fondateur de McCullough O'Connor Irwin LLP., avant que son cabinet ne fusionne avec Bennett Jones LLP en 2018 et il a été cochef national du service des sociétés chez Bennett Jones. Il a participé à la création de la fiducie en 2006 et est son conseiller en matière de droit des sociétés et de valeurs mobilières depuis lors.

Le comité de crédit

La déclaration de fiducie prévoit que le conseil des gouverneurs nommera un comité de crédit composé d'au moins deux personnes dont le mandat consiste à examiner le portefeuille de prêts hypothécaires trimestriellement pour confirmer qu'il est conforme aux objectifs de placement de la Fiducie. Les membres du comité de crédit sont Timothy P.J. Wittig, David B. Rally et Brian A. Korpan.

Le comité d'audit

La déclaration de fiducie prévoit que le conseil des gouverneurs nommera un comité d'audit composé de deux personnes dont le mandat consiste à rencontrer les auditeurs et à examiner et recommander l'approbation des états financiers mis à la disposition des porteurs de parts. Les membres du comité d'audit sont David B. Rally et Brian A. Korpan.

CDFL

CDFL a été constituée le 23 novembre 2018 sous le régime de la loi de la Colombie-Britannique intitulée *Business Corporations Act* aux fins de son inscription à titre de courtier sur le marché dispensé en vertu du Règlement 31-103 dans les territoires. CDFL est également inscrite à titre extraprovincial dans les territoires afin de lui permettre d'exercer des activités dans les territoires et afin de faciliter la croissance de CDFL dans ces territoires.

En août 2018, la British Columbia Securities Commission a annoncé l'abrogation permanente de l'Instrument 32-517 – *Exemption from Dealer Registration Requirement for Trades in Securities of Mortgage Investment Entities* de la Colombie-Britannique à compter du 15 février 2019, qui permettait une dispense d'inscription à titre de courtier pour les entités de placement hypothécaire, telles que le gestionnaire. Cette abrogation de la dispense d'inscription à titre de courtier harmonise pour l'essentiel les obligations d'inscription des courtiers au Canada. Par conséquent, à partir du 14 février 2020, CDFL était inscrite à titre de courtier sur le marché dispensé dans les provinces de la Colombie-Britannique, de l'Alberta, de la Saskatchewan, du Manitoba et de l'Ontario, depuis le 24 février 2023, CDFL est inscrite à titre de courtier sur le marché dispensé dans le Territoire du Yukon, à compter du 1^{er} septembre 2023, CDFL est inscrite à titre de courtier sur le marché dispensé au Québec; et à compter du 2 février 2024, CDFL est inscrite à titre de courtier sur le marché dispensé dans l'ensemble des autres provinces et territoires du Canada et peut donc vendre les parts de catégorie A et les parts de catégorie C aux souscripteurs résidents

dans les territoires pour le compte de la Fiducie. CDFL a également conclu une convention de frais de service et de partage des coûts du courtier avec le gestionnaire dans le cadre des services qu'elle fournit à titre de courtier sur le marché dispensé. Les parts de la Fiducie seront offertes en vente aux résidents des territoires par l'intermédiaire de CDFL et d'autres courtiers.

CDFL est un émetteur associé et est considérée comme un émetteur relié de la Fiducie, du gestionnaire, du courtier hypothécaire et de Capital Direct II. CDFL est reliée au gestionnaire, au courtier hypothécaire et à Capital Direct II parce que Richard Nichols, Derek Tripp et Timothy Wittig ont le contrôle sur les actions à droit de vote et ont le pouvoir d'élire les administrateurs de ces entités, en plus d'être des membres de la direction et des administrateurs de ces entités. En outre, la Fiducie est gérée par le gestionnaire et ses activités sont supervisées par un conseil des gouverneurs formé de six personnes, dont trois sont également des administrateurs, des membres de la direction et des porteurs de titres du gestionnaire, du courtier hypothécaire, de CDFL et de Capital Direct II. CDFL, en qualité de courtier sur le marché dispensé, n'a aucunement participé à la décision de distribuer les parts dans le cadre du présent placement, n'agit pas à titre de preneur ferme dans le cadre du placement et ses services n'ont pas été retenus à titre d'unique courtier sur le marché dispensé du gestionnaire aux fins du présent placement.

Le gestionnaire peut nommer des courtiers à titre de placeurs pour compte aux termes de conventions de placement pour compte pour vendre les parts. Le gestionnaire a nommé CDFL à titre de mandataire aux termes de la convention de frais de service et de partage des coûts du courtier pour vendre les parts de catégorie A et les parts de catégorie C. Le gestionnaire a conclu qu'il est un émetteur associé et un émetteur relié de CDFL en raison du rôle de CDFL à titre de courtier sur le marché dispensé retenu pour vendre les parts de catégorie A et les parts de catégorie C offertes aux termes des présentes et sur le fondement du fait que le gestionnaire et CDFL ont des porteurs de titres, des administrateurs et des dirigeants en commun.

Le tableau suivant présente les occupations principales des administrateurs et des membres de la haute direction de CDFL depuis sa constitution :

<u>Nom complet</u>	<u>Principales fonctions et expérience connexe</u>
Richard Frederick Maurice Nichols Président, directeur général et administrateur	Président, directeur général et administrateur de CDFL depuis 2018. M. Nichols est inscrit à titre de personne désignée responsable de CDFL. M. Nichols supervisera tous les domaines d'activité de CDFL. Se reporter à l'expérience décrite à la rubrique « Conseil des gouverneurs, membres de la direction, promoteurs et porteurs principaux — Expérience des membres de la direction — Le courtier hypothécaire ».
Derek Ray Tripp Directeur général et administrateur	Directeur général et administrateur de CDFL depuis 2018. M. Tripp ne participera pas à des activités nécessitant l'inscription pour le compte de CDFL.
Timothy Patrick Joseph Wittig Vice-président et administrateur	Vice-président et administrateur de CDFL depuis 2018. M. Wittig est inscrit à titre de représentant de courtier de CDFL. Se reporter à l'expérience décrite à la rubrique « Conseil des gouverneurs, membres de la direction, promoteurs et porteurs principaux — Expérience des membres de la direction — Le courtier hypothécaire ».

Nom complet

Barbara Dianne Insley
Chef de la conformité et
chef de l'exploitation

Principales fonctions et expérience connexe

Chef de la conformité et chef de l'exploitation de CDFL depuis septembre 2019. Mme Insley est inscrite à titre de représentante de courtier de CDFL.

Mme Insley évolue au sein du secteur des valeurs mobilières depuis 25 ans dans divers postes liés aux questions juridiques et à la conformité. Mme Insley a pratiqué le droit des valeurs mobilières ainsi que le droit des sociétés et le droit commercial au service d'émetteurs publics et de courtiers de 1995 à 1999. De 1999 à 2000, Mme Insley était conseillère juridique interne de la Bourse de croissance TSX avant d'être nommée chef de la conformité (directrice de la conformité et de l'information) en 2002, poste qu'elle a occupé jusqu'en janvier 2016. Dernièrement, Mme Insley a occupé le poste de vice-présidente, Conformité chez un courtier indépendant de septembre 2017 à juin 2019, où elle était chargée de la conformité des produits et du risque (y compris des produits dispensés), de la protection de la vie privée, du groupe de gestion des placements de portefeuille, de la gestion des modifications réglementaires, de la politique en matière de conformité et de la présentation de l'information auprès du siège social.

Amendes, sanctions, faillites, insolvabilités et instances criminelles ou quasi criminelles

Aucune amende ni sanction imposée par un tribunal ou une autorité réglementaire en lien avec une contravention de la législation en valeurs mobilières ni interdiction d'opérations n'a été en vigueur plus de 30 jours consécutifs, et aucune déclaration de faillite, cession de biens volontaire, proposition concordataire faite en vertu de la législation relative à la faillite ou l'insolvabilité, poursuite, aucun concordat ou compromis avec les créanciers et aucune nomination d'un séquestre, d'un séquestre-gérant ou d'un syndic de faillite pour détenir des biens n'a été en vigueur dans les dix années précédant la date de la notice d'offre à l'encontre d'un administrateur, d'un membre de la haute direction ou d'une personne participant au contrôle de la Fiducie, du gestionnaire, du courtier hypothécaire, de CDFL ou de Capital Direct II, ou d'un émetteur dont un administrateur, un membre de la haute direction ou une personne participant au contrôle de la Fiducie, du gestionnaire, du courtier hypothécaire, de CDFL ou de Capital Direct II était un administrateur, un membre de la haute direction ou une personne participant au contrôle.

Ni la Fiducie, le gestionnaire, le courtier hypothécaire, CDFL ou Capital Direct II, ni quelque administrateur, membre de la haute direction ou personne participant au contrôle de la Fiducie, du gestionnaire, du courtier hypothécaire, de CDFL ou de Capital Direct II n'a plaidé ni n'a été reconnu coupable : a) d'une infraction punissable sur déclaration de culpabilité par procédure sommaire ou d'un acte criminel en vertu du Code criminel (Canada); b) d'une infraction quasi criminelle dans tout territoire du Canada ou tout territoire étranger; c) d'un délit ou d'un acte délictueux grave en vertu de la législation pénale des États-Unis d'Amérique ou de tout État ou territoire de ce pays; ou d) d'une infraction en vertu de la législation pénale de tout autre territoire étranger.

STRUCTURE DU CAPITAL

Le tableau suivant présente le détail des titres en circulation de la Fiducie :

Description du titre ⁽¹⁾	Nombre de titres pouvant être émis	Prix par titre	Nombre de titres en circulation au 2 mars 2026 ⁽²⁾	Nombre de titres en circulation après le placement (montant maximum)
Parts de fiducie de catégorie A	Illimité	10 \$	11 218 782	150 000 000 ⁽³⁾
Parts de fiducie de catégorie C	Illimité	10 \$	14 476 370	
Parts de fiducie de catégorie F	Illimité	10 \$	19 969 872	

- (1) Les attributs et les caractéristiques des parts sont présentés aux rubriques « Titres offerts — Modalités des titres », « La Fiducie — Contrats importants — Sommaire de la déclaration de fiducie » et « La Fiducie — Contrats importants — Sommaire de la déclaration de fiducie — Rachat des parts ».
- (2) Une part de catégorie A a été émise en faveur du gestionnaire à la formation de la Fiducie. Les autres parts ont été émises mensuellement depuis le 21 août 2007 aux souscripteurs au prix de souscription de 10 \$ la part ou aux termes du réinvestissement de distributions.
- (3) Dans l'hypothèse où toutes les parts sont émises au prix de souscription de 10 \$ la part. Ce nombre est susceptible de varier si les parts sont vendues par la suite à la valeur liquidative par part.

Créances à long terme

Le tableau suivant présente l'information sur les dettes impayées de la Fiducie dont la totalité ou une tranche échoit, ou peut être en cours, plus de 12 mois après la date de la présente notice d'offre.

Description des dettes (notamment si elles sont garanties)	Taux d'intérêt ⁽¹⁾	Modalités de remboursement	Encours au 2 mars 2026 ⁽²⁾
Une facilité de crédit renouvelable consentie et les facilités de crédit de sécurité garanties par un contrat de sûreté général prévoyant notamment une charge fixe grevant les biens personnels de la Fiducie, du courtier hypothécaire, du gestionnaire et de Capital Direct II et une hypothèque flottante sur les biens immobiliers de la Fiducie, du courtier hypothécaire, du gestionnaire et de Capital Direct II, et une convention générale de cession des créances hypothécaires.	Pour les prêts au taux préférentiel, la facilité renouvelable de la Fiducie porte intérêt au taux préférentiel majoré de 0,675 % par année. Pour les prêts au taux CORRA à terme, la facilité renouvelable de la Fiducie porte intérêt au taux CORRA à terme rajusté majoré de 2,175 % par an. La facilité de crédit de sécurité A porte intérêt au taux préférentiel majoré de 0,675 % par année. La facilité de crédit de sécurité B porte intérêt au taux préférentiel majoré de 0,675 % par année. Se reporter à la rubrique « Contrats importants — La convention de prêt ».	Sur demande des prêteurs	190 085 138 \$

- (1) L'intérêt sur un prêt au taux préférentiel ou un prêt aux taux CORRA à terme est calculé sur le capital de ce prêt au taux préférentiel ou de ce prêt au taux CORRA à terme impayé pendant cette période d'intérêt et en fonction du nombre réel de jours écoulés au cours d'une année de 365 jours. Par le passé, la Fiducie a utilisé l'accord de l'ISDA avec ATB pour conclure des contrats de swap de taux d'intérêt afin de gérer les risques liés

aux fluctuations des taux d'intérêt relativement au prêt consenti par les prêteurs. Se reporter à la rubrique « La Fiducie — Contrats importants — L'accord de l'ISDA avec ATB ».

- (2) La Fiducie n'a aucune obligation de rembourser quelque tranche de cette dette dans les 12 mois suivant la date de la présente notice d'offre à moins que les prêteurs ne remettent à la Fiducie un avis de demande en ce sens.

Placements antérieurs

Le tableau suivant présente le détail des placements antérieurs des parts au cours des 12 derniers mois :

Date d'émission	Type de titre émis	Nombre de titres émis ⁽¹⁾	Prix par titre	Produit total
27 février 2026	Parts de catégorie A	233 258,133	10 \$	2 332 581,33 \$
	Parts de catégorie C	578 145,889	10 \$	5 781 458,89 \$
	Parts de catégorie F	457 445,213	10 \$	4 574 452,13 \$
30 janvier 2026	Parts de catégorie A	191 855,984	10 \$	1 918 559,84 \$
	Parts de catégorie C	443 889,341	10 \$	4 438 893,41 \$
	Parts de catégorie F	631 388,083	10 \$	6 313 880,83 \$
31 décembre 2025	Parts de catégorie A	119 858,329	10 \$	1 198 583,29 \$
	Parts de catégorie C	563 134,913	10 \$	5 631 349,13 \$
	Parts de catégorie F	493 491,5	10 \$	4 934 915,00 \$
28 novembre 2025	Parts de catégorie A	76 500	10 \$	765 000 \$
	Parts de catégorie C	385 357,956	10 \$	3 853 579,56 \$
	Parts de catégorie F	271 437,8	10 \$	2 714 378,00 \$
31 octobre 2025	Parts de catégorie A	69 549,057	10 \$	695 490,57 \$
	Parts de catégorie C	448 679,015	10 \$	4 486 790,15 \$
	Parts de catégorie F	431 259	10 \$	4 312 590,00 \$
29 septembre 2025	Parts de catégorie A	235 968,168	10 \$	2 359 681,68 \$
	Parts de catégorie C	433 601,984	10 \$	4 336 019,84 \$
	Parts de catégorie F	774 319,478	10 \$	7 743 194,78 \$
29 août 2025	Parts de catégorie A	229 705,848	10 \$	2 297 058,48 \$
	Parts de catégorie C	785 479,75	10 \$	7 854 797,50 \$
	Parts de catégorie F	357 592,049	10 \$	3 575 920,49 \$
31 juillet 2025	Parts de catégorie A	64 100	10 \$	641 000,00 \$
	Parts de catégorie C	513 291,5	10 \$	5 132 915,00 \$
	Parts de catégorie F	448 882,681	10 \$	4 488 826,81 \$
30 juin 2025	Parts de catégorie A	254 584,548	10 \$	2 545 845,48 \$
	Parts de catégorie C	524 750,1	10 \$	5 247 501,00 \$
	Parts de catégorie F	270 675	10 \$	2 706 750,00 \$
31 mai 2025	Parts de catégorie A	136 419,544	10 \$	1 364 195,44 \$
	Parts de catégorie C	517 007,46	10 \$	5 170 074,60 \$
	Parts de catégorie F	393 184,482	10 \$	3 931 844,82 \$
30 avril 2025	Parts de catégorie A	86 492,748	10 \$	864 927,48 \$
	Parts de catégorie C	403 602	10 \$	4 036 020,00 \$
	Parts de catégorie F	666 133	10 \$	6 661 330,00 \$
31 mars 2025	Parts de catégorie A	157 305,849	10 \$	1 573 058,49 \$
	Parts de catégorie C	581 681,021	10 \$	5 816 810,21 \$
	Parts de catégorie F	259 275,386	10 \$	2 592 753,86 \$

- (1) Des fractions de parts ont été émises en faveur de certains porteurs de parts aux termes du régime de réinvestissement des distributions de la Fiducie. La déclaration de fiducie prévoit que des fractions de parts peuvent être émises et, dans certaines circonstances, des investisseurs ont acheté des parts partielles.

En plus des placements de parts présentés dans le tableau ci-dessus, les porteurs de parts de la Fiducie peuvent également choisir de faire réinvestir leurs distributions dans des parts de la Fiducie. Se reporter à la rubrique « La Fiducie — Contrats importants — Sommaire de la déclaration de fiducie — Distributions ».

TITRES OFFERTS

Modalités des titres

La participation détenue en propriété effective dans la Fiducie est divisée en participations pouvant être émises sous forme de parts distinctes. La Fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de catégorie A, de catégorie C et de catégorie F rachetables et non transférables. Sauf stipulation contraire expresse ci-dessous, chaque part représente une participation égale et indivise dans l'actif net de la fiducie. Des fractions de parts seront émises. À la formation de la Fiducie, une part de catégorie A a été émise en faveur du gestionnaire.

La Fiducie peut émettre des parts supplémentaires à l'occasion. Les porteurs de parts n'ont aucun droit préférentiel de souscription en vertu duquel les parts supplémentaires dont l'émission est proposée sont d'abord offertes aux porteurs de parts existants. Les parts sont offertes au prix de 10,00 \$ la part, toutefois, le gestionnaire peut ensuite faire correspondre le prix ou la valeur de la contrepartie moyennant laquelle les parts peuvent être émises à la valeur liquidative par part.

Chaque part d'une catégorie donnée est de valeur égale, toutefois, la valeur d'une part d'une catégorie peut différer par rapport à la valeur d'une part d'une autre catégorie. Chaque part d'une catégorie donnée confère au porteur de parts les mêmes droits et les mêmes obligations que ceux d'un porteur de parts de toute autre part de cette catégorie et aucun porteur de parts d'une catégorie n'a droit à un privilège, à une priorité ou à une préférence par rapport à quelque autre porteur de parts. Chaque porteur de parts a droit à une voix pour chaque part entière détenue et, sous réserve d'un rajustement de la quote-part d'un porteur de parts à la suite de la date de la première émission d'une part au cours du premier exercice, a le droit de participer de façon égale à toutes les distributions effectuées par la Fiducie, notamment les distributions de revenu net et de gains en capital nets réalisés, le cas échéant. À la dissolution, les porteurs de parts inscrits détenant des parts en circulation ont le droit de recevoir l'actif de la Fiducie restant après le paiement de toutes les dettes, de toutes les obligations et de tous les frais de liquidation de la Fiducie et le versement du produit de rachat en faveur de chaque porteur de parts.

Souscription de parts

Le gestionnaire offre en vente les parts dans toutes les provinces et tous les territoires du Canada au prix de souscription de 10,00 \$ la part. Le montant maximal du placement est de 1 500 000 000 \$. Chaque investisseur doit souscrire des parts pour un minimum de 5 000 \$.

Procédure de souscription

Les investisseurs dans toutes les provinces et tous les territoires du Canada peuvent acheter des parts de la Fiducie par l'entremise d'un courtier. Le prix de souscription global est payable au moment de la souscription, par chèque certifié ou traite bancaire à l'ordre du courtier ou de toute autre façon que peut indiquer le courtier. Les courtiers sont priés de communiquer avec le gestionnaire pour d'autres instructions. Si l'achat se fait par l'entremise de CDFL, le prix de souscription global est payable au moment de la souscription, par virement électronique à l'ordre du gestionnaire, ou au crédit de tout autre compte que peut indiquer le gestionnaire. Si l'achat se fait par l'entremise d'un régime enregistré, les fonds doivent être disponibles pour transfert à l'ordre de Bennett Jones LLP, en fidéicommiss, ou à tout autre compte en fiducie indiqué par le gestionnaire.

Les parts de catégorie A et les parts de catégorie C ne sont offertes qu'aux investisseurs qui les acquièrent par l'intermédiaire de CDFL ou d'un courtier qui a signé une entente avec le gestionnaire.

Les parts de catégorie F sont offertes aux investisseurs qui participent à un programme sur honoraires par l'intermédiaire d'un courtier tiers. Les courtiers qui sont membres de l'Organisme canadien de réglementation des investissements (« OCRI ») peuvent distribuer des parts de série F sans avoir conclu de convention distincte avec le gestionnaire, puisque la Fiducie a été acceptée sur la liste de convention de garde de simple fiduciaire de l'OCRI. Les courtiers qui ne sont pas membres de l'OCRI doivent conclure une convention avec le gestionnaire afin de distribuer les parts de série F.

Au lieu de payer des frais de vente sur chaque opération, ou des frais inclus dans le prix du titre, les investisseurs qui acquièrent des parts de catégorie F versent des frais continus directement à leur courtier en contrepartie de conseils en placement et d'autres services. La Fiducie verse au gestionnaire des honoraires du gestionnaire réduits relativement aux parts de catégorie F.

Aucun financement du prix de souscription global n'est offert par le gestionnaire ou CDFL.

Chaque investisseur éventuel et admissible qui souhaite souscrire des parts doit remplir et signer le formulaire de souscription (y compris les certificats et les formulaires de reconnaissance de risque applicables) en précisant le nombre de parts souscrites et suivre les instructions qui y sont énoncées, comme suit :

- a) si le souscripteur acquiert des parts en vertu de la dispense pour placement au moyen d'une notice d'offre, il doit remplir et signer l'Annexe 45-106A4 – Reconnaissance de risque (l'« Annexe 45-106A4 ») jointe comme annexe I du formulaire de souscription (un exemplaire devant être conservé par le souscripteur et un autre devant être remis à la Fiducie);
- b) si le souscripteur réside au Manitoba, à l'Île-du-Prince-Édouard, dans les Territoires du Nord-Ouest, au Yukon ou au Nunavut et qu'il achète des parts dont le coût d'acquisition total est supérieur à 10 000 \$ en vertu de la dispense pour placement au moyen d'une notice d'offre, le souscripteur doit également être un investisseur admissible et remplir et signer le questionnaire à l'intention des investisseurs admissibles joint comme annexe II du formulaire de souscription;
- c) si le souscripteur est une personne physique résidant en Alberta, en Saskatchewan, en Ontario, au Québec, en Nouvelle-Écosse ou au Nouveau-Brunswick et qu'il invoque la dispense pour placement au moyen d'une notice d'offre, il doit remplir les appendices 1 et 2 joints à l'Annexe 45-106A4. Si le souscripteur réalise un investissement supérieur à 10 000 \$ au cours d'une période de 12 mois, il doit satisfaire aux critères énoncés dans la définition d'« investisseur admissible ». Si le souscripteur réalise un investissement supérieur à 30 000 \$ (mais d'au plus 100 000 \$) au cours d'une période de 12 mois, l'investisseur admissible doit obtenir des conseils quant à la convenance du placement de la part d'un gestionnaire de portefeuille ou d'un courtier. Les présentes limites ne s'appliquent pas aux souscripteurs qui respectent les critères énoncés dans la définition d'« investisseur admissible » parce qu'ils sont des « investisseurs qualifiés » au sens donné à ce terme dans le Règlement 45-106 ou qui ne sont pas des personnes physiques;
- d) si le souscripteur est un « investisseur qualifié » au sens donné à ce terme dans le Règlement 45-106 et qu'il acquiert des parts en vertu de la dispense pour investisseur qualifié prévue à l'article 2.3 du Règlement 45-106, il doit remplir et signer l'attestation du statut d'investisseur qualifié jointe comme annexe III du formulaire de souscription (y compris le formulaire de reconnaissance de risque de l'Annexe 45-106A9 qui y est incluse, selon le cas);
- e) si le souscripteur acquiert des parts par l'intermédiaire de CDFL, il doit remettre un chèque certifié ou une traite bancaire en règlement du prix de souscription total payable en contrepartie des parts souscrites, à l'ordre de Capital Direct Management Ltd., ou au crédit d'un autre compte en fiducie qu'indique CDFL, ou avoir des fonds disponibles dans son régime enregistré à l'égard duquel l'achat se fait aux fins d'un transfert à Bennett Jones LLP, ou à tout autre compte en fiducie indiqué par le gestionnaire;

- f) si le souscripteur achète des parts par l'intermédiaire d'un courtier, il doit remettre au courtier par l'intermédiaire duquel l'achat est réalisé un chèque certifié ou une traite bancaire en règlement du prix de souscription total payable en contrepartie des parts souscrites, à l'ordre du courtier par l'intermédiaire duquel l'achat est réalisé ou de toute autre façon que peut indiquer le courtier par l'intermédiaire duquel l'achat est réalisé.

Les souscriptions seront reçues sous réserve des ventes préalables et de l'acceptation de la souscription de l'investisseur, en totalité ou en partie (sous réserve du respect des lois sur les valeurs mobilières applicables), par le gestionnaire pour le compte de la Fiducie.

Le prix d'achat par part correspondra au prix de souscription.

Les sommes en espèces, les formulaires de souscription et les autres documents seront conservés en fidéicommiss par le gestionnaire et seront libérés à la clôture. Si le Règlement 45-106 l'exige, le montant de la souscription sera conservé en fidéicommiss jusqu'à minuit le deuxième jour ouvrable suivant la date à laquelle l'investisseur signe un formulaire de souscription. Les clôtures se produiront de façon continue à l'occasion selon ce que décide le gestionnaire.

Investisseurs autorisés

Le gestionnaire offre en vente les parts dans toutes les provinces et tous les territoires du Canada par voie de placement privé conformément aux dispenses de prospectus prévues par le Règlement 45-106.

Les dispenses susmentionnées libèrent la Fiducie des dispositions des lois sur les valeurs mobilières applicables des provinces et des territoires applicables, qui l'obligeraient par ailleurs à déposer un prospectus et à le faire viser. Par conséquent, les investisseurs éventuels à l'égard des parts ne recevront pas les avantages associés à une souscription de titres émis aux termes d'un prospectus déposé, y compris l'examen de la documentation par les autorités en valeurs mobilières.

Toutes les ventes de parts doivent être réalisées par l'intermédiaire d'un courtier.

Acceptation des souscriptions

Les souscriptions reçues peuvent être rejetées ou attribuées en totalité ou en partie par le gestionnaire pour le compte de la Fiducie dans les 30 jours suivant leur réception par le gestionnaire. Le gestionnaire se réserve le droit de clôturer les registres de souscription en tout temps sans préavis. En cas de rejet d'une souscription, le gestionnaire retournera sans délai la souscription et remboursera les fonds qui l'accompagnent sans intérêts sur ceux-ci. En cas d'acceptation, le gestionnaire transmettra sans délai, soit directement soit par l'intermédiaire du courtier concerné, un avis à l'intention du souscripteur indiquant le nombre de parts et de fractions de parts, le cas échéant, devant être achetées par le souscripteur en question. Le gestionnaire n'est pas tenu d'accepter les souscriptions et rejettera toute souscription qu'il juge non conforme aux lois et règlements sur les valeurs mobilières applicables.

Sous réserve des droits d'action contractuels ou prévus par la loi et d'un droit de retrait de deux jours prévu dans la présente notice d'offre, et sous réserve des lois sur les valeurs mobilières applicables, la souscription d'un investisseur ne peut être retirée, annulée, résiliée ou révoquée par celui-ci pendant une période de 30 jours suivant la date de réception de la souscription par le gestionnaire. Les parts de la Fiducie seront émises à un investisseur si un formulaire de souscription est reçu par la Fiducie et accepté par le gestionnaire et si le paiement du prix de souscription total est effectué par chèque certifié, traite bancaire ou transfert bancaire ou par l'intermédiaire du courtier concerné. L'investisseur qui souscrit des parts en signant et en livrant un formulaire de souscription deviendra un porteur de parts après que le gestionnaire aura accepté cette souscription, que la Fiducie aura reçu le prix de souscription total et que le porteur de parts aura été inscrit dans le registre des porteurs de parts.

Certificats de parts

Aucun certificat attestant la propriété des parts ne sera émis à un porteur de parts. Après chaque achat ou rachat de parts, les porteurs de parts recevront une confirmation écrite indiquant les détails relatifs à l'opération, dont le nombre de parts achetées ou rachetées et leur valeur monétaire ainsi que le nombre de parts détenues par le porteur de parts et leur valeur monétaire à la suite de cet achat ou de ce rachat. Dans certaines circonstances limitées, le gestionnaire établira des certificats attestant la propriété des parts si ces certificats sont requis à des fins comptables par des maisons de courtage.

Restrictions de négociation et de revente

Le présent placement de parts n'est destiné qu'aux investisseurs qui, dans le cadre d'un placement privé, ont le droit d'acheter des parts en vertu d'une dispense des lois sur les valeurs mobilières applicables, et sous réserve du respect de celles-ci. La Fiducie n'est pas un émetteur assujéti dans les provinces et les territoires du Canada et n'a pas actuellement l'intention de le devenir. Les parts ne pourront faire l'objet d'un transfert sans le consentement préalable du gestionnaire. Il n'existe aucun marché pour la négociation des parts et les parts ne sont pas transférables. La cessibilité des parts sera également assujéti à des restrictions de revente en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables.

DEMANDES DE RACHAT

La Fiducie a reçu les demandes d'encaissement par anticipation suivantes de porteurs de parts au cours des deux derniers exercices :

Description du titre	Date de clôture de l'exercice	Nombre de titres ayant une demande de rachat non traitée le premier jour de l'exercice	Nombre de titres dont le rachat a été demandé durant l'exercice	Nombre de titres rachetés durant l'exercice	Prix moyen payé par titre racheté	Provenance des fonds affectés aux rachats	Nombre de titres ayant une demande de rachat non traitée le dernier jour de l'exercice
Parts de catégorie A	31 déc. 2025	0	630 856	630 856	10 \$	(1)	0
Parts de catégorie C	31 déc. 2025	0	1 379 088	1 379 088	10 \$	(1)	0
Parts de catégorie F	31 déc. 2025	0	1 545 154	1 545 154	10 \$	(1)	0
Parts de catégorie A	31 déc. 2024	0	513 091	513 091	10 \$	(1)	0
Parts de catégorie C	31 déc. 2024	0	1 280 298	1 280 298	10 \$	(1)	0
Parts de catégorie F	31 déc. 2024	0	903 913	903 913	10 \$	(1)	0

- (1) Les rachats sont financés au moyen des sommes reçues du remboursement des prêts hypothécaires existants, des sommes reçues des versements sur les prêts hypothécaires, des fonds provenant de la vente de parts aux souscripteurs et/ou du prélèvement sur le prêt consenti par les prêteurs.

Pour la période allant du 1^{er} janvier 2026 au 2 mars 2026, la Fiducie a reçu les demandes d'encaissement par anticipation suivantes de porteurs de parts :

Description du titre	Date de début et de clôture de la période	Nombre de titres ayant une demande de rachat non traitée le premier jour de l'exercice	Nombre de titres dont le rachat a été demandé durant la période	Nombre de titres rachetés durant la période	Prix moyen payé pour les titres rachetés	Provenance des fonds affectés aux rachats	Nombre de titres ayant une demande de rachat non traitée le dernier jour de la période
Parts de catégorie A	Du 1 ^{er} janv. 2026 au 2 mars 2026	0	77 563	77 563	10 \$	(1)	0
Parts de catégorie C	Du 1 ^{er} janv. 2026 au 2 mars 2026	0	290 711	290 711	10 \$	(1)	0
Parts de catégorie F	Du 1 ^{er} janv. 2026 au 2 mars 2026	0	163 763	163 763	10 \$	(1)	0

- (1) Les rachats sont financés au moyen des sommes reçues du remboursement des prêts hypothécaires existants, des sommes reçues des versements sur les prêts hypothécaires, des fonds provenant de la vente de parts aux souscripteurs et/ou du prélèvement sur le prêt consenti par les prêteurs.

INCIDENCES FISCALES ET CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ POUR CERTAINS RÉGIMES DIFFÉRÉS

Vous devriez consulter vos propres conseillers professionnels pour obtenir des conseils sur les conséquences fiscales qui s'appliquent à vous.

Le résumé qui suit de Bennett Jones LLP constitue un résumé fidèle des principales incidences fiscales fédérales canadiennes généralement applicables à un porteur de part qui est un particulier (autre qu'une fiducie) et qui, aux fins de la Loi de l'impôt, est un résident du Canada, n'a aucun lien de dépendance avec le fiduciaire et gestionnaire et détient en propriété véritable ses parts à titre d'immobilisations. En règle générale, les parts d'un porteur de parts seront classées comme des immobilisations, à moins que ces parts ne soient détenues dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise de négociation de titres ou qu'elles n'aient été acquises dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations assimilées à un projet comportant un risque de caractère commercial.

Certaines personnes qui pourraient autrement ne pas être considérées comme détenant leurs parts à titre d'immobilisations peuvent, dans certaines circonstances, avoir le droit d'exercer le choix irrévocable permis par le paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt afin que leurs parts et chaque autre « titre canadien » (au sens de la Loi de l'impôt) appartenant à la personne dans l'année au cours de laquelle le choix est fait et pour chaque année postérieure, soient traités comme des immobilisations.

Le présent résumé ne s'applique pas à une personne qui a conclu ou conclura un « contrat dérivé à terme » ou un « arrangement de disposition factice » à l'égard des parts, au sens de la Loi de l'impôt. Ces porteurs de parts devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux compte tenu de leur situation particulière. En outre, le présent résumé n'aborde pas la déductibilité des intérêts par un porteur de parts qui a emprunté de l'argent pour acquérir des parts dans le cadre du présent placement, ni les conséquences fiscales liées à la participation au RRD.

Le présent résumé est fondé sur les dispositions actuelles de la Loi de l'impôt et de ses règlements d'application, sur toutes les propositions annoncées publiquement visant à modifier la Loi de l'impôt et ses règlements d'application, et sur les pratiques administratives publiées de l'Agence du revenu du Canada. On suppose que tous les amendements seront adoptés tels que proposés.

Le présent résumé est de nature générale et ne se veut pas exhaustif. Il ne tient pas compte des lois fiscales provinciales, territoriales ou étrangères. Les investisseurs devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux au sujet des incidences fiscales qui s'appliquent à leur situation particulière. Aucune demande de décision anticipée en matière d'impôt sur le revenu n'a été présentée et il n'est pas prévu qu'une telle demande soit présentée relativement aux incidences fiscales de l'acquisition ou de la détention de parts de la Fiducie. Les titres ne sont pas tous admissibles à un régime enregistré d'épargne-retraite (REER). Vous devriez consulter vos propres conseillers professionnels pour obtenir des conseils sur l'admissibilité de ces titres à un REER.

Statut de la Fiducie

Le présent résumé suppose que chaque fiducie est admissible en tout temps à titre de « fiducie de fonds commun de placement » aux fins de la Loi de l'impôt.

Si la Fiducie n'était pas admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement à un moment donné, les incidences fiscales pour la Fiducie et les porteurs de parts seraient, à certains égards, considérablement différentes de celles énoncées aux présentes.

Imposition de la Fiducie

En vertu de la partie I de la Loi de l'impôt, la Fiducie doit payer l'impôt sur son revenu pour chaque année d'imposition, y compris les gains en capital imposables nets réalisés, les dividendes, les intérêts courus et les autres revenus acquis ou versés ou payables à celle-ci, sauf dans la mesure où ces montants sont distribués aux porteurs de parts et sont déduits par la Fiducie dans le calcul de son revenu aux fins de la Loi de l'impôt. Un montant sera considéré comme payable à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition s'il est payé au cours de l'année par la Fiducie ou si le porteur de parts a le droit au cours de l'année d'en exiger le paiement. Les pertes subies par la Fiducie ne peuvent être attribuées aux porteurs de parts, mais peuvent être déduites par la Fiducie au cours des années futures conformément à la Loi de l'impôt. La déclaration de fiducie exige que la Fiducie paie ou rendre payable aux porteurs de parts la totalité de son revenu net et de ses gains en capital nets réalisés chaque année et, par conséquent, la Fiducie ne paiera aucun impôt en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt.

On peut refuser à la Fiducie une déduction relativement à la partie d'une attribution faite à un porteur de parts lors du rachat d'une part qui est supérieure au gain en capital qu'aurait autrement constaté le porteur de parts lors du rachat de la part.

À la condition que la Fiducie continue être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, elle ne sera pas assujettie à l'impôt prévu à la Partie XII.2 de la Loi de l'impôt sur son « revenu de distribution » sans égard au fait qu'elle ait un « bénéficiaire étranger ou assimilé ». Un « bénéficiaire étranger ou assimilé » est défini dans la Loi de l'impôt comme incluant les non-résidents du Canada et certaines entités exonérées d'impôt. Le « revenu de distribution » est défini dans la Loi de l'impôt comme incluant, de façon générale, les gains en capital imposables provenant de la disposition de biens canadiens imposables et le revenu provenant d'entreprises et de biens immobiliers canadiens.

À la condition que la Fiducie continue être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement, elle ne sera pas assujettie à l'impôt minimum de remplacement.

La Fiducie ne sera pas une fiducie intermédiaire de placement déterminée, à la condition que les parts de la Fiducie ne soient pas inscrites à la cote d'une bourse de valeurs ou d'un autre marché public. À cette fin, l'expression « marché public » est définie dans la Loi de l'impôt comme incluant notamment un système de commerce, ou un autre mécanisme organisé, où des titres, susceptibles d'émission publique, sont cotés ou négociés. Est exclu de cette définition tout mécanisme qui est mis en œuvre dans le seul but de permettre l'émission d'un titre ou d'en permettre

le rachat, l'acquisition ou l'annulation par l'émetteur. Aucune part de la Fiducie n'est actuellement inscrite à la cote d'une bourse de valeurs ou d'un autre marché public.

Imposition des porteurs de parts

Distributions de la Fiducie

Chaque porteur de parts sera tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année donnée tout montant payé ou payable au porteur de part (y compris tout montant payé au rachat de parts) provenant du revenu de la Fiducie, que ce soit en espèces, en parts supplémentaires, en biens de la Fiducie, ou autrement.

La tranche non imposable des gains en capital nets réalisés de la Fiducie qui est payée ou payable à un porteur de parts au cours d'une année d'imposition donnée ne sera pas incluse dans le calcul du revenu de ce porteur de parts pour l'année et ne réduira pas le prix de base rajusté des parts détenues par ce porteur de parts. Tout autre montant excédant le revenu net de la Fiducie qui est payé ou payable à un porteur de parts au cours d'une année (autre qu'à titre de produit de la disposition de parts) n'est généralement pas inclus dans le calcul du revenu du porteur de parts pour cette année, mais réduira le prix de base rajusté des parts détenues par ce porteur de parts. Si le prix de base rajusté de la part est un montant négatif à tout moment de l'année d'imposition, ce montant négatif sera réputé constituer un gain en capital pour le porteur de parts dans l'année de la vente de la part. Le prix de base rajusté de la part est alors ramené à zéro.

Si un investisseur acquiert des parts de la Fiducie après la clôture, la valeur liquidative des actifs de la Fiducie peut comprendre le revenu net et les gains en capital nets réalisés qui n'ont pas été distribués. Le porteur de parts est assujéti à l'impôt sur sa part de ces montants lorsqu'ils sont payés ou payables, même si les montants étaient inclus dans le prix d'achat versé pour les parts. De la même façon, la part du porteur de parts des gains en capital constatés après l'acquisition des parts comprendra la partie des gains, le cas échéant, accumulée avant que le porteur de parts n'acquière les parts.

Puisque la Fiducie tirera son revenu principalement d'intérêts sur des prêts hypothécaires visant des biens immobiliers canadiens, il est peu probable qu'elle reçoive des dividendes ou un revenu de source étrangère ou qu'elle réalise des gains en capital. Toutefois, si elle reçoit un tel revenu ou réalise de tels gains en capital, elle a l'intention de faire des désignations en vertu de la Loi de l'impôt de sorte que les dividendes imposables reçus de sociétés canadiennes imposables, le revenu de source étrangère et les gains en capital nets réalisés distribués aux porteurs de parts, le cas échéant, conservent leur caractère entre les mains des porteurs de parts. Les montants distribués qui conservent leur caractère de dividendes imposables sur des actions de sociétés canadiennes imposables seront assujéttis aux règles normales de majoration et de crédit d'impôt de la Loi de l'impôt applicables aux particuliers.

Dispositions de parts

À la disposition réelle ou réputée de parts, le porteur de parts réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) correspondant à l'excédent (ou à l'insuffisance) du produit de disposition du porteur de parts sur le prix de base rajusté des parts payé par le porteur de parts et des frais raisonnables engagés par le porteur de parts en lien avec la disposition. L'imposition des gains en capital ou des pertes en capital est décrite ci-dessous à la rubrique « Gains en capital et pertes en capital ».

Le prix de base rajusté d'une part pour un porteur de parts comprendra tous les montants payés ou payables par le porteur de parts en ce qui a trait à la part, avec certains rajustements (y compris ceux décrits ci-dessus). Les parts émises à un porteur de parts en tant que distribution de revenu autre qu'en espèces auront un coût correspondant au montant de ce revenu. Un porteur de parts devra généralement établir la moyenne du coût de toutes les parts nouvellement acquises avec le prix de base rajusté des parts qui sont des biens identiques détenus par le porteur de parts à titre d'immobilisations afin de déterminer le prix de base rajusté des parts du porteur de parts à un moment précis.

Rachat de parts/rachat au gré du porteur de parts

Le rachat de parts ou le rachat au gré du porteur de parts en contrepartie d'espèces ou de biens de la Fiducie, selon le cas, sera considéré comme une disposition de ces parts dont le produit de disposition sera égal au montant de ces espèces ou à la juste valeur marchande de ces biens de la Fiducie, moins la tranche de ceux-ci qui est considérée comme une distribution du revenu ou des gains en capital de la Fiducie. De tels porteurs de parts réaliseront par conséquent un gain en capital (ou une perte en capital) correspondant à l'excédent (ou à l'insuffisance) du produit de disposition par rapport au prix de base rajusté total des parts ainsi rachetées ou rachetées au gré du porteur et aux frais raisonnables de la disposition. L'imposition des gains en capital ou des pertes en capital est décrite ci-dessous à la rubrique « Gains en capital et pertes en capital ».

Au moment du rachat ou du rachat au gré du porteur de parts d'un porteur de parts, la Fiducie peut distribuer au porteur de parts, à titre de paiement partiel du prix de rachat ou de rachat au gré du porteur, le revenu ou les gains en capital réalisés par la Fiducie au cours de l'année. Tout revenu ou gain en capital ainsi distribué doit être inclus dans le calcul du revenu du porteur de parts de la façon décrite précédemment. La Fiducie n'aura pas le droit à une déduction pour i) la partie d'un gain en capital de la Fiducie distribuée à un porteur de parts lors d'un rachat ou d'un rachat au gré du porteur de parts qui est supérieure au gain accumulé du porteur de parts en ce qui a trait aux parts en question, et ii) le revenu distribué à un porteur de parts lors d'un rachat ou d'un rachat au gré du porteur de parts si, dans chaque cas, le produit de disposition du porteur de parts est réduit par la distribution.

Le coût de tout bien distribué en nature par la Fiducie à un porteur de parts au moment du rachat ou d'un rachat au gré du porteur de parts correspondra à la juste valeur de marché de ce bien au moment de la distribution. Le porteur de parts sera par la suite tenu d'inclure dans son revenu l'intérêt ou tout autre revenu tiré du bien, conformément aux dispositions de la Loi de l'impôt.

Gains en capital et pertes en capital

La moitié de tout gain en capital réalisé doit être incluse dans son revenu à titre de gain en capital imposable. La moitié de toute perte en capital est une perte en capital déductible, qui peut être déduite des gains en capital imposables réalisés dans une année. Les pertes en capital déductibles d'une année qui excèdent les gains en capital imposables pour cette année peuvent être reportées rétrospectivement sur trois ans ou prospectivement indéfiniment et déduites des gains en capital imposables nets réalisés au cours de ces années antérieures ou ultérieures. Le montant des pertes en capital déductibles qui peut être reporté rétrospectivement sera rajusté en vertu de la Loi de l'impôt pour tenir compte du taux d'inclusion applicable.

Si un porteur de parts cède des parts et que le porteur de parts, son conjoint ou une autre personne membre du même groupe que le porteur de parts (y compris une société contrôlée par le porteur de parts) a également acquis ces parts ou des parts constituant un bien identique dans les 30 jours précédant ou suivant la cession par le porteur de parts de ses parts (ces parts nouvellement acquises étant considérées comme des « biens de remplacement »), la perte en capital du porteur de parts peut être réputée être une « perte apparente ». Dans ce cas, la perte du porteur de parts sera réputée nulle et le montant de la perte sera plutôt ajouté au prix de base ajusté des parts qui sont des « biens de remplacement ».

Impôt minimum de remplacement

Les particuliers (y compris la plupart des fiducies) sont tenus de payer l'impôt correspondant au montant le plus élevé entre l'impôt calculé selon les règles ordinaires et l'impôt minimum de remplacement. Les sommes distribuées par la Fiducie qui sont des dividendes imposables de sociétés canadiennes imposables ou la tranche imposable des gains en capital nets réalisés et des gains en capital réalisés à la disposition de parts peuvent augmenter l'impôt minimum de remplacement d'un porteur de parts.

Placements des régimes différés

Pourvu que la Fiducie soit admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » telle que définie par la Loi de l'impôt à tout moment pertinent, les parts de la Fiducie, lorsqu'elles seront émises, constitueront un placement admissible aux régimes différés en vertu de la Loi de l'impôt.

Si la Fiducie cesse d'être une fiducie de fonds commun de placement, les parts pourraient ne pas constituer un placement admissible pour les régimes différés.

Les régimes différés qui détiennent un placement non admissible sont assujettis à l'impôt sur le revenu régulier relativement au placement non admissible et, en ce qui concerne un placement non admissible ou un placement interdit, sont passibles d'une pénalité de 50 % calculée sur la juste valeur marchande du bien à la dernière des dates suivantes :

- i) le moment où le bien a été acquis par le régime différé;
- ii) le moment où le bien est devenu un placement non admissible ou un placement interdit du régime différé.

Les parts seront un placement interdit pour un régime différé lorsque le porteur du régime différé a une « participation notable » dans la Fiducie. Un particulier détiendra une participation notable dans la Fiducie s'il détient à ce moment, seul ou de concert avec des personnes avec lesquelles il a un lien de dépendance, des participations à titre de bénéficiaire de la Fiducie dont la juste valeur marchande représente au moins 10 % de la juste valeur marchande des participations de l'ensemble des bénéficiaires de la Fiducie. Le revenu et les gains en capital réalisés attribuables à un placement interdit sont assujettis à une pénalité de 100 %.

RÉMUNÉRATION VERSÉE AUX VENDEURS ET AUX INTERMÉDIAIRES

Le gestionnaire projette de vendre les parts par l'intermédiaire de courtiers, dont CDFL. Le gestionnaire versera à CDFL et peut, à son gré, verser aux courtiers, les honoraires suivants, qui seront négociés entre le gestionnaire et le courtier, selon le cas; toutefois, les honoraires maximaux que le gestionnaire est autorisé à verser à un courtier, y compris à CDFL sont les suivants : (i) une commission correspondant à 1,5 % du produit brut reçu par la Fiducie de la vente de parts de catégorie A; et (ii) une commission de suivi continue correspondant à 1,0 % du produit brut reçu par la Fiducie des ventes de parts de catégorie A et de parts de catégorie C réalisées par la Fiducie par l'intermédiaire du courtier. CDFL peut verser une commission de 0,5 % aux représentants de courtier de CDFL qui facilitent les achats de parts de catégorie A et de parts de catégorie C. Aucuns frais de service ne sont exigibles pour les parts de catégorie F. Les honoraires devant être versés aux courtiers seront communiqués aux souscripteurs avant qu'ils n'achètent les parts.

De plus, le gestionnaire versera mensuellement des frais de service du courtier à CDFL en contrepartie des services de courtier fournis par CDFL relativement aux achats réalisés en vertu d'une dispense de prospectus dans les territoires. Les frais de service du courtier sont d'un montant fixe de 7 500 \$ par mois; toutefois, ce montant sera réexaminé à la fin de chaque année. CDFL affectera le montant des frais de service du courtier à ses frais généraux et frais administratifs d'exploitation. Le montant des frais de service du courtier peut faire l'objet d'un examen plus fréquent au gré de la personne désignée responsable de CDFL pour confirmer que ces frais de service du courtier sont raisonnables et suffisants en regard des activités de CDFL.

CDFL peut, à son seul gré, verser des honoraires aux agents de placement et aux intermédiaires qui l'aident à repérer des souscripteurs éventuels aux termes d'ententes d'indication de clients écrites. Les honoraires seront négociés entre CDFL et l'agent de placement ou l'intermédiaire, selon le cas; toutefois, les honoraires maximaux que CDFL est autorisée à verser à un agent de placement ou à un intermédiaire qui l'aide à repérer des souscripteurs éventuels est une commission de suivi continue correspondant à 1,0 % du produit brut reçu par la Fiducie des ventes de parts de catégorie A et de parts de catégorie C réalisées par l'agent de placement ou l'intermédiaire. Les modalités importantes de l'entente d'indication de clients et tous les frais devant être versés aux vendeurs et aux intermédiaires seront communiqués aux souscripteurs avant qu'ils ne souscrivent des parts.

Le gestionnaire peut, à son seul gré, verser une remise en espèces de 1,5 % aux souscripteurs de parts de catégorie A uniquement, relativement aux nouvelles souscriptions réalisées directement, ou dont le transfert est organisé, par l'intermédiaire de CDFL, au lieu de verser cette commission à un représentant de courtier. Le gestionnaire peut modifier cette remise en espèces ou y mettre fin à tout moment.

Le gestionnaire est un émetteur associé et un émetteur relié de CDFL, du courtier hypothécaire et de Capital Direct II, au sens donné à ces expressions dans le Règlement 33-105. Le gestionnaire a établi qu'il est un émetteur associé et un émetteur relié de CDFL, du courtier hypothécaire et de Capital Direct II en raison du rôle de CDFL à titre de courtier sur le marché dispensé dont les services ont été retenus pour vendre les parts de catégorie A et les parts de catégorie C offertes aux termes des présentes et en fonction du fait que le gestionnaire, CDFL, le courtier hypothécaire et Capital Direct II ont des administrateurs, des membres de la direction et des porteurs de titres en commun. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque — *Conflits d'intérêts* ».

FACTEURS DE RISQUE

De l'avis de la direction, le placement représente un risque moyen. En plus des facteurs énoncés ailleurs dans la présente notice d'offre, les investisseurs éventuels devraient porter une attention particulière aux facteurs suivants.

Dépendance envers le gestionnaire

En évaluant le risque d'un placement dans les parts offertes aux termes des présentes, les investisseurs éventuels doivent savoir qu'ils dépendront de la bonne foi, de l'expérience et du jugement des administrateurs et des membres de la direction du gestionnaire pour gérer les affaires de la Fiducie. Rien ne garantit que les administrateurs et les membres de la direction du gestionnaire demeureront les mêmes. Il est envisagé que les administrateurs, les membres de la direction et les employés du gestionnaire ne consacreront aux affaires de la Fiducie que le temps raisonnablement nécessaire pour mener à bien ses affaires. Même si les placements effectués par la Fiducie seront soigneusement choisis par le courtier hypothécaire, le gestionnaire ne déclare aucunement que ces placements produiront un rendement garanti pour les porteurs de parts ni que la Fiducie ne subira aucune perte en raison de ces placements.

Emprunts

La Fiducie peut emprunter au maximum 1 000 000 \$ ou 50 % de la valeur comptable de son portefeuille de prêts hypothécaires, selon le plus élevé de ces montants, ce qui pourrait augmenter le risque d'insolvabilité de la Fiducie et le risque de responsabilité des porteurs de parts. Rien ne garantit qu'une telle stratégie bonifiera les rendements et, dans les faits, la stratégie pourrait réduire les rendements. La garantie que la Fiducie doit fournir comprend une cession de ses prêts hypothécaires à un prêteur tiers. Si la Fiducie est incapable d'assurer le service de sa dette auprès de ce prêteur, il est possible qu'une perte en découle si le prêteur exerce ses droits de forclusion et de vente.

Disponibilité des investissements

La capacité de la Fiducie d'effectuer des placements conformément à ses objectifs dépendra de la disponibilité de placements appropriés et du montant des prêts hypothécaires disponibles. La Fiducie sera en concurrence avec des particuliers, des fiducies et des institutions pour l'investissement dans le financement de biens immobiliers. Bon nombre de ces concurrents disposent de ressources plus importantes que la Fiducie ou exercent leurs activités avec une plus grande souplesse. À l'heure actuelle, le marché des prêts hypothécaires au taux quasi préférentiel est mal servi. Toutefois, si de nouveaux prêteurs intègrent le marché, les rendements qui sont maintenant possibles pourraient être réduits et le ratio risque-récompense pourrait devenir moins favorable pour la Fiducie qu'à l'heure actuelle.

Rôle du fiduciaire

Le fiduciaire ne supervise ni ne surveille le gestionnaire de quelque façon que ce soit. Les pouvoirs, autorisations et responsabilités du fiduciaire se limitent à ce qui est expressément prévu dans la déclaration de fiducie. Tous les autres pouvoirs, autorisations et responsabilités relèvent du gestionnaire. Le fiduciaire peut ne pas détenir en tout temps tous les biens de la Fiducie et, par exemple, ne peut être détenteur de prêts hypothécaires dans les cas où la Fiducie est prêteur conjoint avec d'autres prêteurs ou dans les cas où les prêts hypothécaires sont susceptibles de forclusion, ou il est proposé qu'ils le soient.

Financement subordonné et non conventionnel

Le financement subordonné, auquel se livrera la Fiducie, est généralement considéré comme présentant un risque plus élevé que le financement principal. Les prêts hypothécaires seront garantis par une charge, qui occupera le premier rang ou un rang subalterne à l'égard de l'immeuble sous-jacent. Lorsqu'une charge sur des biens immobiliers occupe un rang autre que le premier, il est possible pour le titulaire d'une charge prioritaire à l'égard des biens immobiliers, en supposant que l'emprunteur fasse défaut à ses obligations envers ce titulaire, de prendre un certain nombre de mesures à l'endroit de l'emprunteur et, en définitive, à l'endroit des biens immobiliers afin de réaliser la sûreté accordée en contrepartie de ce prêt. Au nombre des mesures possibles, il y a celle de la forclusion ou celle de la vente forcée des biens immobiliers. Une action en forclusion peut finalement priver de la garantie que constituent pour elle les biens immobiliers toute personne n'ayant pas une sûreté réelle de premier rang sur ces biens immobiliers. Si une action est intentée pour vendre les biens immobiliers et que le produit de cette vente n'est pas suffisant pour rembourser tous les créanciers qui ont une charge prioritaire sur les biens immobiliers, le porteur d'une charge de rang inférieur peut perdre son investissement ou une partie de celui-ci jusqu'à concurrence de cette insuffisance, sauf s'il peut autrement récupérer cette insuffisance sur d'autres biens appartenant à son débiteur. La Fiducie réalisera des placements dans des prêts hypothécaires dont le montant est de plus de 75 % de la valeur des biens immobiliers hypothéqués, ce qui dépasse la limite de placement applicable aux prêts hypothécaires conventionnels consentis par les banques.

Facilité de négociation

Il n'existe à l'heure actuelle aucun marché pour les parts et il n'est pas prévu qu'un marché se forme. Les parts sont incessibles, sauf si un porteur de parts devient un non-résident. Dans de telles situations, les exigences en valeurs mobilières peuvent limiter ou interdire la cession des parts. Par conséquent, les porteurs de parts ne seront pas en mesure de revendre leurs parts. Se reporter aux rubriques « Titres offerts — Modalités des titres » et « La Fiducie — Contrats importants — Sommaire de la déclaration de fiducie — Rachat forcé en cas de non-résidence » et « Restrictions à la revente ».

Manque de liquidité

Les parts ne peuvent être cédées sans le consentement préalable du gestionnaire et des limites sont imposées aux droits d'un porteur de parts de faire racheter ses parts. En outre, tout rachat au gré du porteur des parts de catégorie A avant le cinquième anniversaire de l'émission des parts de catégorie A, et tout rachat au gré du porteur de parts de catégorie C ou de parts de catégorie F avant le 180^e jour à compter de l'émission des parts de catégorie C ou des parts de catégorie F se fera à escompte par rapport à leur valeur liquidative par part. Ce placement pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui ont besoin de liquidités à court terme.

Diversification insuffisante du portefeuille de prêts hypothécaires

La composition du portefeuille de prêts hypothécaires de la Fiducie peut varier grandement à l'occasion et peut être concentrée en fonction d'un type de sûretés, par secteur d'activité ou par région géographique, de sorte que le portefeuille de prêts hypothécaires pourrait être moins diversifié que prévu. Un manque de diversification peut exposer la Fiducie à des ralentissements de l'économie ou à d'autres événements qui ont un effet défavorable et disproportionné sur des types particuliers de sûretés, ou encore des secteurs d'activité ou des régions géographiques en particulier.

Nature des placements

Les placements dans des prêts hypothécaires sont touchés par la conjoncture économique générale, les marchés immobiliers locaux, la demande en fait de logements, les fluctuations des taux d'occupation et divers autres facteurs. Les placements dans des prêts hypothécaires sont relativement illiquides. Ce fait aura tendance à limiter la capacité de la Fiducie de varier son portefeuille promptement en réaction à une conjoncture économique changeante. L'investissement de la Fiducie dans des prêts hypothécaires sera garanti par des biens immobiliers. Tous les placements dans des biens immobiliers sont assujettis à des éléments de risque. Bien que des évaluations indépendantes puissent être obtenues avant que la Fiducie n'effectue des placements hypothécaires, les valeurs estimatives fournies, même lorsqu'elles sont présentées « telles quelles », ne reflètent pas nécessairement la valeur

marchande des biens immobiliers sous-jacents, laquelle peut fluctuer. De plus, les valeurs estimatives indiquées dans les évaluations indépendantes peuvent être assujetties à certaines conditions, notamment l'achèvement de la construction ou la remise en état des biens immobiliers qui garantissent le placement. Rien ne garantit que ces conditions seront remplies et si elles ne le sont pas, la valeur estimative pourrait ne pas nécessairement refléter la valeur marchande de l'immeuble au moment où les conditions sont remplies.

Le revenu de la Fiducie et ses fonds disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts subiraient un effet défavorable si un nombre important d'emprunteurs étaient incapables de s'acquitter de leurs obligations envers la Fiducie ou si la Fiducie était incapable d'investir ses fonds dans des prêts hypothécaires selon de modalités économiquement avantageuses. Si un emprunteur manque à ses obligations, la Fiducie pourrait connaître des retards à faire valoir ses droits et pourrait devoir engager des coûts importants pour protéger ses investissements.

Questions fiscales

Le rendement du placement du porteur de parts dans les parts pourrait varier à la suite de changements dans les lois fiscales fédérales et provinciales canadiennes, les propositions fiscales, les autres politiques ou réglementations gouvernementales et l'interprétation gouvernementale, administrative ou judiciaire qui en est faite. Rien ne garantit que les lois, propositions, politiques ou réglementations fiscales, ou l'interprétation qui en est faite, ne subiront pas de changements qui pourraient modifier fondamentalement les incidences fiscales pour les investisseurs qui acquièrent, détiennent ou aliènent des parts.

Si la Fiducie cesse de remplir les exigences lui permettant d'être considérée comme une fiducie de fonds commun de placement pour un placement enregistré, l'enregistrement de la Fiducie pourrait être révoqué. En pareil cas, les parts cesseront d'être des placements admissibles pour les régimes différés. Cela pourrait faire en sorte que les régimes différés qui continuent de détenir des parts soient assujettis à une pénalité fiscale.

Recours en cas de restructuration et de réclamations de tiers

La Fiducie n'est pas une entité reconnue légalement au sens des définitions pertinentes de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada) et de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (Canada) ou, dans certains cas, de la *Loi sur les liquidations et les restructurations* (Canada) et, par conséquent, n'aurait pas droit aux recours prévus en vertu de celles-ci advenant qu'une restructuration soit nécessaire. Par conséquent, les porteurs de parts ne peuvent pas se prévaloir des recours qui sont habituellement à la portée de l'actionnaire d'une société par actions. Par conséquent, les distributions qui seraient par ailleurs payables pourraient être subordonnées aux créances de tiers, telles que les prêts hypothécaires, les facilités bancaires et d'autres conventions de prêt.

Obligation de la Fiducie de prendre en charge les frais du placement

Les ententes conclues avec les agents de placement et les intermédiaires dont les services sont retenus par la Fiducie peuvent prévoir qu'il incombe à la Fiducie de payer tous les frais raisonnables liés au placement ainsi que tous les débours raisonnables de ces agents de placement et intermédiaires dans le cadre du placement, notamment les frais et débours raisonnables des conseillers juridiques de ces agents de placement et intermédiaires. Toutefois, depuis la constitution de la Fiducie, le gestionnaire a prélevé sur ses honoraires du gestionnaire toutes les commissions et les commissions de suivi versées aux agents de placement.

Conflits d'intérêts

En raison des liens et des ententes contractuelles décrits ailleurs dans la présente notice d'offre, il existe une possibilité de conflits d'intérêts entre la Fiducie, le gestionnaire, le courtier hypothécaire, CDFL et Capital Direct II.

Puisque les administrateurs, les membres de la direction et les porteurs de titres du gestionnaire sont également administrateurs, membres de la direction et porteurs de titres du courtier hypothécaire, de CDFL et de Capital Direct II, un conflit d'intérêts pourrait survenir si les intérêts de ces sociétés entrent en contradiction. Même si aucun administrateur ni aucun membre de la direction du gestionnaire ne consacrerait tout son temps aux activités et aux affaires du gestionnaire, chacun d'entre eux consacrerait le temps nécessaire pour gérer les activités et les affaires du gestionnaire ou offrir des conseils à l'égard de celles-ci. En outre, le conseil d'administration est tenu en vertu de la

loi d'agir honnêtement et de bonne foi dans l'intérêt du gestionnaire et de communiquer la nature et l'étendue de tout intérêt qu'il pourrait avoir dans tout contrat important ou toute opération importante en vigueur ou projeté avec le gestionnaire. Si un conflit d'intérêts survient lors d'une réunion du conseil d'administration, tout administrateur en situation de conflit doit communiquer la nature et l'étendue de son intérêt et agir conformément aux lois applicables sur les sociétés par actions.

Courtier hypothécaire

Le gestionnaire, CDFL et Capital Direct II sont des émetteurs associés et sont des émetteurs reliés du courtier hypothécaire, au sens donné à ces expressions dans le Règlement 33-105. Le gestionnaire, CDFL et Capital Direct II ont déterminé qu'ils sont des émetteurs associés et qu'ils pourraient être considérés comme des émetteurs reliés du courtier hypothécaire en raison du fait que le gestionnaire, CDFL, Capital Direct II et le courtier hypothécaire ont des administrateurs, des membres de la direction et des porteurs de titres en commun. En outre, la Fiducie est un émetteur associé et un émetteur relié du courtier hypothécaire, au sens donné à ces expressions dans le Règlement 33-105, puisqu'elle est gérée par le gestionnaire et que ses activités sont supervisées par un conseil des gouverneurs composé de six personnes, dont trois sont également administrateurs, membres de la direction et porteurs de titres du gestionnaire, de CDFL, du courtier hypothécaire et de Capital Direct II.

CDFL

Le gestionnaire, le courtier hypothécaire et Capital Direct II sont des émetteurs associés et des émetteurs reliés à CDFL, au sens donné à ces expressions dans le Règlement 33-105. Le gestionnaire, le courtier hypothécaire et Capital Direct II ont déterminé qu'ils sont des émetteurs associés et qu'ils pourraient être considérés comme des émetteurs reliés à CDFL en raison du rôle de CDFL à titre de courtier sur le marché dispensé dont les services ont été retenus pour vendre les parts de catégorie A et les parts de catégorie C offertes aux présentes, à titre non exclusif, et en raison du fait que le gestionnaire, le courtier hypothécaire, Capital Direct II et CDFL ont des administrateurs, des membres de la direction et des porteurs de titres en commun, et que CDFL est actuellement considérée comme un « courtier captif » au sens de l'Avis 31-343 du personnel des ACVM – *Conflits d'intérêts relatifs au placement de titres d'émetteurs reliés ou associés* parce qu'elle place exclusivement ou principalement des titres d'émetteurs reliés ou associés. En outre, la Fiducie est un émetteur associé et un émetteur relié à CDFL, au sens donné à ces expressions dans le Règlement 33-105, puisqu'elle est gérée par le gestionnaire et que ses activités sont supervisées par un conseil des gouverneurs composé de six personnes, dont trois sont également administrateurs, membres de la direction et porteurs de titres de CDFL, du courtier hypothécaire et de Capital Direct II. Aux termes de la convention de frais de service et de partage des coûts du courtier, le gestionnaire et CDFL partagent des locaux et des services communs, dont les ressources humaines, l'administration, les services juridiques et comptables et les technologies de l'information. De plus, dans le cadre de la distribution des parts de catégorie A et des parts de catégorie C, CDFL reçoit des commissions ou des commissions de suivi du gestionnaire et CDFL peut verser une commission de 0,5 % aux représentants de courtier de CDFL qui facilitent les achats de parts de catégorie A et de parts de catégorie C. Les représentants de courtier, le personnel de supervision et les administrateurs de CDFL exercent d'autres activités commerciales en dehors de leurs fonctions au sein de CDFL, notamment celles d'administrateur, de dirigeant, de courtier hypothécaire agréé ou d'employé d'une entité apparentée ou d'un émetteur apparenté. Les frais de service du courtier versés par CDML à CDFL étaient de 15 000 \$ par mois pour toute l'année civile 2025.

À la lumière des conflits d'intérêts possibles découlant de la situation décrite ci-dessus, CDFL a adopté des politiques et des procédures visant à repérer et à traiter les conflits d'intérêts en les évitant, en les contrôlant ou en les communiquant; toutefois, les porteurs de parts doivent savoir que ces conflits d'intérêts existent. CDFL tente de contrôler les conflits d'intérêts en ayant à son service un chef de la conformité chargé de repérer les conflits d'intérêts existants importants ou possibles, mais étant donné la direction commune du gestionnaire et de CDFL, il est impossible d'éviter complètement les conflits d'intérêts. CDFL fournit plus d'information au sujet de ces conflits à ces clients dans ses documents d'information à l'intention des clients, sur son site Web, dans ses avis d'exécution et dans ses documents de commercialisation. Tous les porteurs de parts qui achètent des parts par l'intermédiaire de CDFL doivent lire cette documentation et comprendre la relation entre CDFL, le gestionnaire, la Fiducie, le courtier hypothécaire et Capital Direct II en tant que parties reliées.

Comme cela est indiqué dans la présente notice d'offre, le produit net des souscriptions réalisées dans le cadre du placement sera affecté aux prêts hypothécaires et aux placements intermédiaires autorisés et non au profit de CDFL.

Se reporter à la rubrique « Contrats importants ».

CDFL agit à titre de courtier sur le marché dispensé pour le gestionnaire aux fins de l'exécution d'achats de parts de catégorie A et de parts de catégorie C et CDFL est rémunérée par le gestionnaire en contrepartie de ce service.

CDFL peut accepter dans l'avenir d'agir à titre de courtier sur le marché dispensé relativement à des placements de titres réalisés par d'autres entités ou par des sociétés distinctes qui peuvent livrer concurrence directement ou indirectement à la Fiducie. Toutefois, CDFL a accepté de déployer des efforts raisonnables sur le plan commercial pour s'acquitter de ses devoirs et de ses responsabilités aux termes de la convention de frais de service et de partage des coûts du courtier de façon consciencieuse, raisonnable, et compétente, honnêtement et de bonne foi, et conformément aux lois sur les valeurs mobilières applicables.

La Fiducie sera exposée à divers conflits d'intérêts en raison de sa relation avec le courtier hypothécaire, le gestionnaire, CDFL, Capital Direct II, les membres du même groupe que le courtier hypothécaire, et les membres de la direction et administrateurs de ceux-ci. En outre, dans certaines situations, les intérêts de la Fiducie pourraient être en conflit avec les intérêts des membres de la direction et des administrateurs du gestionnaire. Il existe un risque que ces conflits ne soient pas résolus dans l'intérêt de la Fiducie et des porteurs de parts. Entre autres facteurs dont devraient tenir compte les acquéreurs éventuels, citons les suivants :

- a) *Ententes entre la Fiducie et le gestionnaire.* Les opérations entre la Fiducie, le courtier hypothécaire, le gestionnaire, CDFL, Capital Direct II et un ou plusieurs des membres du même groupe que le courtier hypothécaire ou des personnes ayant des liens avec lui ou les membres de la direction et administrateurs de ceux-ci pourraient être conclues sans les protections dont bénéficient les parties qui négocient sans lien de dépendance. Ainsi, dans certaines situations, le courtier hypothécaire ou le gestionnaire pourrait prendre des décisions dont lui-même ou les membres du même groupe que lui ou des personnes ayant des liens avec lui ou encore ses membres de la direction ou ses administrateurs bénéficient et ce, au détriment de la Fiducie ou des porteurs de parts. Les porteurs de parts doivent se fier à la norme de diligence que le gestionnaire doit appliquer en faveur de tous les porteurs de parts aux termes de la déclaration de fiducie afin d'empêcher que d'autres parties ne fassent pencher injustement la balance en leur faveur dans leurs opérations avec la Fiducie.
- b) *Administrateurs et membres de la direction du courtier hypothécaire, du gestionnaire et de CDFL.* Ceux-ci ne consacreront aux affaires de la Fiducie que le temps nécessaire à la conduite de ses activités et à l'exécution de leurs obligations fiduciaires envers la Fiducie.
- c) *Honoraires et frais.* En plus des honoraires du gestionnaire, le courtier hypothécaire et les membres du même groupe que lui toucheront des honoraires en contrepartie des placements hypothécaires ou du montage de prêts hypothécaires qu'ils réalisent à l'égard de biens immobiliers et en contrepartie des vérifications diligentes qu'ils effectuent. Le courtier hypothécaire peut également offrir le financement initial d'un prêt hypothécaire à un taux d'intérêt donné et ensuite syndiquer le prêt hypothécaire à un taux d'intérêt plus élevé ou plus faible en faveur d'entités telles que la Fiducie. CDFL touchera également des honoraires aux termes de la convention de frais de service et de partage des coûts du courtier.
- d) *Vente de prêts hypothécaires.* Afin d'offrir un nombre d'occasions d'affaires adéquat tant pour la Fiducie que pour le gestionnaire, le gestionnaire peut à l'occasion vendre des prêts hypothécaires de son portefeuille à d'autres prêteurs et réinvestir le produit de cette vente. En raison de ces ventes, des honoraires supplémentaires seront versés au courtier hypothécaire, à l'avantage indirect des propriétaires et des actionnaires du gestionnaire. Les porteurs de parts doivent être prêts à accepter que le gestionnaire exerce son jugement discrétionnaire au renouvellement du portefeuille, de bonne foi et selon ce qu'il croit être dans l'intérêt de la Fiducie.

Responsabilité personnelle des porteurs de parts

La déclaration de fiducie prévoit qu'aucun porteur de parts n'engagera sa responsabilité personnelle à ce titre et qu'aucun recours ne sera exercé contre les biens privés d'un porteur de parts en règlement d'une obligation ou d'une réclamation découlant d'un contrat ou d'une obligation de la Fiducie ou du fiduciaire ou en rapport avec ceux-ci ou d'une obligation à l'égard de laquelle un porteur de parts pourrait par ailleurs devoir indemniser le fiduciaire pour toute responsabilité engagée par celui-ci, mais prévoit plutôt que seuls les biens de la Fiducie seront visés et soumis à tout recouvrement ou exécution en règlement de toute obligation ou réclamation.

En raison des incertitudes de la législation relative aux fiducies de placement comme la Fiducie, il existe un risque qu'un porteur de parts soit tenu personnellement responsable, malgré l'énoncé qui précède dans la déclaration de fiducie, des obligations liées à la Fiducie (dans la mesure où la Fiducie ne règle pas les réclamations). Il est prévu que les activités de la Fiducie soient menées de manière à réduire ce risque au minimum et, en particulier et dans la mesure du possible, à faire en sorte que chaque contrat ou engagement écrit de la Fiducie contienne une déclaration expresse selon laquelle la responsabilité aux termes de ce contrat ou de cet engagement est limitée à la valeur de l'actif de la Fiducie.

Toutefois, dans l'exercice de ses activités, la Fiducie acquerra des placements hypothécaires visés par des obligations contractuelles existantes. Le fiduciaire déploiera tous les efforts raisonnables pour faire modifier ces obligations, exception faite des baux, afin que ces obligations ne soient pas opposables aux porteurs de parts. Toutefois, la Fiducie pourrait ne pas réussir à faire modifier ces obligations dans tous les cas. Dans la mesure où des réclamations ne sont pas réglées par la Fiducie, il existe un risque qu'un porteur de parts soit tenu personnellement responsable des obligations de la Fiducie cette responsabilité n'a pas été déclinée, comme cela est décrit ci-dessus. Un porteur de parts pourrait également engager sa responsabilité personnelle relativement à des réclamations à l'encontre de la Fiducie qui ne se présentent pas dans un contexte contractuel, dont des réclamations en responsabilité extracontractuelle, des réclamations fiscales et possiblement d'autres responsabilités imposées par la loi.

Quoi qu'il en soit, le gestionnaire considère que le risque que les porteurs de parts engagent leur responsabilité personnelle est minime compte tenu de l'importance des capitaux propres prévus de la Fiducie, de la nature de ses activités et de l'exigence de la Fiducie selon laquelle tout contrat ou engagement écrit de la Fiducie (sauf lorsque cette inclusion est raisonnablement impossible) doit comprendre une limitation expresse de responsabilité. Si un porteur de parts est tenu de s'acquitter d'une obligation de la Fiducie, il aura droit à un remboursement à même l'actif disponible de la Fiducie.

Nouvelle pandémie du coronavirus

La conjoncture financière et économique mondiale en général a connu, à divers moments dans le passé et pourrait connaître à l'avenir, une extrême volatilité en réponse à des chocs économiques ou à d'autres événements, comme la situation récente relative à la COVID-19 qui perdure à quelques égards. De nombreux secteurs d'activité, dont le secteur hypothécaire, sont touchés par la volatilité des conditions du marché en réponse à l'apparition généralisée d'épidémies, de pandémies ou d'autres crises sanitaires. Ces crises en matière de santé publique et les réactions du gouvernement et du secteur privé pourraient perturber et rendre volatils les économies, les marchés financiers et la chaîne d'approvisionnement à l'échelle mondiale, en plus d'entraîner un ralentissement du commerce, le déclin de l'optimisme des marchés et une diminution des déplacements des gens, l'ensemble de ces facteurs pouvant avoir une incidence sur le prix des marchandises, les taux d'intérêt, les cotes de crédit, les risques de crédit et l'inflation.

La Fiducie pourrait encore souffrir considérablement en raison de la pandémie de COVID-19 qui a débuté en 2019 ou de situations semblables. En date de la présente notice d'offre, la propagation de la COVID-19 a entraîné, entre autres, d'importantes restrictions des déplacements et des rassemblements de personnes dans de nombreux endroits, des mises en quarantaine, des fermetures temporaires d'entreprises, des politiques de vaccination obligatoire, des perturbations des chaînes d'approvisionnement et une baisse généralisée des activités de consommation dans certains secteurs d'activité.

Des restrictions semblables aux facteurs décrits ci-dessus pourraient avoir une incidence défavorable importante sur les placements de la Fiducie dans des prêts hypothécaires, ses perspectives commerciales, ses flux de trésorerie, ses résultats d'exploitation, sa valeur liquidative et sa situation financière globale, sa capacité d'obtenir du financement

par capitaux propres ou par emprunt, de refinancer des dettes existantes, de répondre à des demandes de rachat par les porteurs de parts, de racheter des parts et de verser des distributions aux porteurs de parts, en plus d'assurer le service de sa dette, et pourraient entraîner le non-respect par la Fiducie de ses engagements financiers ou le manquement à ses obligations aux termes de sa dette existante. L'écllosion de COVID-19 ou des situations semblables pourraient, de façon générale, amplifier chacun des facteurs décrits à la rubrique « Facteurs de risque » et avoir des effets imprévisibles à l'égard de ceux-ci.

À la connaissance des membres de la direction de la Fiducie en date des présentes, la COVID-19 ne présente à l'heure actuelle aucune incidence précise connue à l'égard de la Fiducie, ni à l'égard des échéanciers, des objectifs ou des jalons commerciaux communiqués qui s'y rapportent. La Fiducie n'a connaissance, à l'heure actuelle, d'aucune modification apportée aux lois, aux règlements ou aux directives, notamment aux obligations fiscales et comptables, découlant de la COVID-19 raisonnablement susceptible d'avoir un effet important sur ses activités. Toutefois, rien ne garantit qu'une suspension ou une cessation de nos activités, en totalité ou en partie, ne se produira pas dans l'avenir, que ce soit volontairement ou en raison d'une résurgence de la pandémie de la COVID-19.

Instruments dérivés

La Fiducie peut conclure certaines opérations sur produits dérivés aux termes de l'accord de l'ISDA avec ATB et d'autres conventions, y compris (sans s'y limiter) : a) des swaps, des options ou des opérations à terme de taux d'intérêt sur taux d'intérêt; b) des swaps, des options et des opérations à terme de taux d'intérêt sur devises; c) des swaps, des options ou des opérations à terme de taux d'intérêt variables sur devises; d) des swaps, des options et des opérations à terme de taux d'intérêt visant des titres de capitaux propres; e) des swaps, des options ou des opérations à terme de taux d'intérêt visant des marchandises; et f) un titre dérivé ou une combinaison de ce qui précède et toute opération à taux plafond ou plancher, toute opération à fourchette de taux, toute opération d'achat, de vente, d'emprunt ou de prêt ou toute opération semblable (collectivement, les « instruments dérivés ») ou des opérations de couverture visant à gérer l'exposition de la Fiducie aux titres de capitaux propres, à la dette, aux devises ou aux taux d'intérêt; toutefois, il n'existe aucune obligation de conclure de telles opérations. Le recours aux instruments dérivés, même lorsque ceux-ci sont utilisés dans l'intention de gérer les risques liés aux placements de la Fiducie, comporte des dépenses supplémentaires de même que des risques qui diffèrent par rapport à ceux des placements hypothécaires de la Fiducie, notamment le risque d'un défaut éventuel de la contrepartie aux instruments dérivés. De plus, tout instrument dérivé utilisé à des fins de couverture que peut conclure la Fiducie pourrait être imparfait. L'application réussie de stratégies de couverture dépend de l'accès à un marché liquide et à des instruments de couverture convenables et rien ne garantit que la Fiducie pourra appliquer de telles stratégies de façon efficace.

Droits ancestraux et revendications de titres ancestraux des peuples autochtones

Le portefeuille hypothécaire de la Fiducie peut comprendre des biens immobiliers situés sur des terres faisant l'objet de droits ancestraux des peuples autochtones, y compris des revendications territoriales. Une décision judiciaire récente, *Cowichan Tribes c. Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490, reconnaît que les titres ancestraux peuvent coexister avec une propriété privée en fief simple. Bien que la décision fasse l'objet d'un appel et que ses implications finales demeurent incertaines, elle a soulevé des questions quant à l'interaction entre les titres ancestraux et les intérêts de propriété privée, y compris les prêts hypothécaires.

De plus, le 20 février 2026, la Première Nation Musqueam et le gouvernement du Canada ont signé trois ententes historiques décrivant comment les parties collaboreront à la mise en œuvre des droits ancestraux de la Première Nation Musqueam, y compris les titres ancestraux, sur leur territoire traditionnel. Bien que la Première Nation Musqueam ait précisé que les terrains privés ne sont pas visés par les ententes, celles-ci n'excluent pas les terrains détenus en fief simple des revendications en cours ou éventuelles de droits ancestraux ou de titres ancestraux.

Les répercussions potentielles des revendications de titres ancestraux peuvent comprendre une diminution de la qualité marchande des biens immobiliers concernés, des rajustements des valeurs estimées en raison d'une incertitude perçue, et la possibilité d'une diligence raisonnable accrue ou d'exigences relatives à l'assurance titre. Ces facteurs pourraient, dans certains cas, avoir une incidence sur la capacité de la Fiducie à recouvrer ses investissements ou sur l'évaluation des biens. Ces développements sont indépendants de la volonté de la Fiducie et pourraient nuire à ses activités, à sa situation financière et à ses résultats d'exploitation. La Fiducie continuera de suivre l'évolution de la législation et de la réglementation dans ce domaine et prendra les mesures raisonnables pour atténuer les risques liés aux revendications

de titres ancestraux des peuples autochtones. Toutefois, rien ne garantit que de telles mesures protégeront entièrement la Fiducie contre les conséquences négatives découlant de ces problèmes.

OBLIGATION D'INFORMATION

Étant donné que la Fiducie n'est pas un « émetteur assujéti » au sens de la Loi sur valeurs mobilières de la Colombie-Britannique, de la Loi sur les valeurs mobilières de l'Alberta, de la Loi sur les valeurs mobilières de la Saskatchewan, de la Loi sur les valeurs mobilières du Manitoba, de la Loi sur les valeurs mobilières de l'Ontario, de la Loi sur les valeurs mobilières du Québec, de la Loi sur les valeurs mobilières de Terre-Neuve-et-Labrador, de la Loi sur les valeurs mobilières du Nouveau-Brunswick, de la Loi sur les valeurs mobilières de la Nouvelle-Écosse, de la Loi sur les valeurs mobilières de l'Île-du-Prince-Édouard, de la Loi sur les valeurs mobilières des Territoires du Nord-Ouest, de la Loi sur les valeurs mobilières du Yukon ou de la Loi sur les valeurs mobilières du Nunavut, les obligations d'information continue prévues par ces lois et les règles, les règlements et les politiques qui en découlent ne s'appliquent généralement pas à la Fiducie. Toutefois, la Fiducie fournira au fiduciaire, dans les 90 jours suivant la date de la fin de l'exercice, un exemplaire des états financiers annuels de la Fiducie. De plus, la Fiducie publiera ses états financiers annuels audités, y compris un avis décrivant la façon dont les fonds recueillis en vertu de la dispense relative à la notice d'offre ont été utilisés, sur son site Web à l'adresse www.incometrustone.com au plus tard le 30 avril de chaque année civile. Tous les autres renseignements nécessaires à la production des déclarations de revenus canadiennes seront fournis aux porteurs de parts, le cas échéant, au plus tard le 31 mars de chaque année civile. En outre, la Fiducie fournira au fiduciaire et mettra à la disposition de chaque porteur de parts, dans la mesure du possible, des états financiers intermédiaires dans les 60 jours suivant la fin de la période intermédiaire et informera les investisseurs dans un délai de 10 jours advenant la cessation des activités de ses activités, un changement de son secteur d'activité et un changement de contrôle de la Fiducie ou du gestionnaire. De plus, les porteurs de parts reçoivent des relevés trimestriels relatifs à leur placement dans la Fiducie.

RESTRICTIONS À LA REVENTE

Ces titres sont incessibles et, en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables, certaines restrictions, notamment l'interdiction d'effectuer des opérations, s'appliqueront à la revente des titres offerts. Vous ne pourrez effectuer d'opérations sur ces titres avant la levée de l'interdiction, à moins de vous conformer à une dispense de prospectus en vertu de la législation en valeurs mobilières.

Sauf disposition contraire de la législation en valeurs mobilières, vous ne pourrez effectuer d'opérations sur les titres dans un délai de quatre mois plus un jour après la date à laquelle la Fiducie devient un émetteur assujéti dans une province ou un territoire du Canada. La Fiducie n'a pas actuellement l'intention de devenir un émetteur assujéti au Canada, et la restriction à la revente pourrait donc se poursuivre indéfiniment.

Restrictions à la revente au Manitoba

Sauf disposition contraire de la législation en valeurs mobilières, vous ne pouvez effectuer d'opérations sur les titres sans obtenir au préalable le consentement écrit de l'organisme de réglementation du Manitoba, sauf si :

1. la Fiducie a déposé un prospectus auprès de l'organisme de réglementation du Manitoba à l'égard des titres que vous avez achetés et l'organisme de réglementation du Manitoba a délivré un visa pour ce prospectus; ou
2. vous détenez les titres depuis au moins 12 mois.

L'organisme de réglementation du Manitoba consentira à l'opération que vous projetez s'il juge qu'elle n'est pas contraire à l'intérêt public.

DROITS DU SOUSCRIPTEUR

Les titres offerts sont assortis de certains droits, notamment les suivants. Consultez un avocat pour connaître vos droits.

Droit de résolution dans les deux jours

Vous pouvez résoudre votre contrat de souscription de parts. Pour ce faire, vous devez faire parvenir un avis par courriel à la Fiducie, à l'attention du Gestionnaire, à l'adresse CDML@capitaldirect.ca, au plus tard à minuit le deuxième jour ouvrable après la signature du contrat.

Droits d'action pour information fausse ou trompeuse

La législation sur les valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires du Canada confère aux investisseurs de la Fiducie (les « investisseurs ») un droit d'action en dommages-intérêts ou en résolution dans les cas où une notice d'offre ou toute modification de celle-ci contient une information fausse ou trompeuse concernant un fait important ou omet un fait important devant être déclaré ou nécessaire à une déclaration non trompeuse compte tenu des circonstances dans lesquelles elle a été faite (une « déclaration fausse ou trompeuse »).

Ces droits, ou l'avis s'y rapportant, doivent être exercés ou remis, selon le cas, par les investisseurs dans les délais prescrits et sont assujettis aux défenses et aux limites prévues par la législation sur les valeurs mobilières applicable.

Les sommaires suivants sont assujettis aux dispositions expresses de la législation sur les valeurs mobilières applicable dans chacune des provinces et chacun des territoires du Canada ainsi qu'aux règlements, règles et énoncés de politique qui en découlent. Les investisseurs doivent se reporter à la législation sur les valeurs mobilières applicable dans leur province ou territoire ainsi qu'aux règlements, règles et énoncés de politique qui en découlent pour obtenir le texte complet de ces dispositions ou consulter leur conseiller juridique. Les droits d'action contractuels et en vertu de la loi décrits dans la présente notice d'offre s'ajoutent à tout autre droit ou recours que les investisseurs peuvent avoir en droit et ne leur portent pas atteinte.

Droits des investisseurs en Alberta, en Colombie-Britannique, à l'Île-du-Prince-Édouard, à Terre-Neuve-et-Labrador, dans les Territoires du Nord-Ouest, au Nunavut et au Yukon

Si vous êtes résident de l'Alberta, de la Colombie-Britannique, de l'Île-du-Prince-Édouard, de Terre-Neuve-et-Labrador, des Territoires du Nord-Ouest, du Nunavut ou du Yukon, et si la présente notice d'offre contient une information fausse ou trompeuse, vous avez, en vertu de la loi, un droit d'action :

- a) contre la Fiducie, pour l'annulation de votre convention d'achat des parts;
- b) en dommages-intérêts contre la Fiducie, chaque personne qui était un administrateur du gestionnaire à la date de la présente notice d'offre et chaque personne qui a signé la présente notice d'offre.

En Alberta, à l'Île-du-Prince-Édouard, à Terre-Neuve-et-Labrador, dans les Territoires du Nord-Ouest, au Nunavut ou au Yukon, si vous exercez votre droit d'annuler votre convention d'achat des parts contre la Fiducie, vous ne pourrez plus intenter une action en dommages-intérêts contre l'une des personnes décrites au point b) ci-dessus. En Colombie-Britannique, si vous exercez votre droit d'annuler votre convention d'achat des parts contre la Fiducie, vous ne pourrez plus intenter une action en dommages-intérêts contre la Fiducie.

Vous pouvez exercer ces droits d'action même si vous ne vous êtes pas fondé sur l'information fausse ou trompeuse. Toutefois, les personnes physiques ou morales que vous avez le droit de poursuivre disposent de divers moyens de défense. En particulier, elles ont un moyen de défense si vous aviez connaissance de la fausse déclaration au moment de l'achat des parts. Dans le cadre d'une action en dommages-intérêts, le montant qui peut être recouvré ne peut être supérieur au prix auquel les parts ont été offertes et le défendeur ne sera pas responsable, que ce soit en totalité ou en partie, de ces dommages-intérêts s'il prouve que l'information fausse ou trompeuse n'a pas entraîné la dépréciation de la valeur des parts.

Si vous comptez vous prévaloir de vos droits d'action décrits aux paragraphes a) ou b) ci-dessus, vous devez le faire dans des délais de prescription stricts. Vous devez intenter votre action en annulation de la convention dans les 180 jours à compter de la date de l'opération. Vous devez intenter votre action en dommages-intérêts, à la première des éventualités suivantes : 180 jours de la date à laquelle vous avez pris connaissance de la déclaration fautive ou trompeuse et trois ans de la date de l'opération.

Droits des investisseurs en Saskatchewan

Si vous êtes résident de la Saskatchewan, et si la présente notice d'offre contient une information fautive ou trompeuse, vous avez, en vertu de la loi, un droit d'action :

- a) contre la Fiducie, pour l'annulation de votre convention d'achat des parts;
- b) en dommages-intérêts contre la Fiducie, chaque promoteur de la Fiducie ou administrateur du gestionnaire à la date d'envoi ou de remise de la présente notice d'offre, chaque personne physique ou morale dont le consentement a été déposé en ce qui concerne le placement (mais uniquement à l'égard des rapports ou des avis qu'elle a remis ou des déclarations qu'elle a faites), chaque personne physique ou morale qui a signé la présente notice d'offre, et chaque personne physique ou morale qui vend des parts pour le compte de la Fiducie aux termes de la présente notice d'offre.

Si vous exercez votre droit d'annuler votre convention d'achat des parts à l'encontre de la Fiducie, vous ne pourrez plus intenter une action en dommages-intérêts contre la Fiducie.

Vous pouvez exercer ces droits d'action même si vous ne vous êtes pas fondé sur l'information fautive ou trompeuse. Toutefois, les personnes physiques ou morales que vous avez le droit de poursuivre disposent de divers moyens de défense. En particulier, elles ont un moyen de défense si vous aviez connaissance de la fautive déclaration au moment de l'achat des parts. Dans le cadre d'une action en dommages-intérêts, le montant qui peut être recouvré ne peut être supérieur au prix auquel les parts ont été offertes et le défendeur ne sera pas responsable, que ce soit en totalité ou en partie, de ces dommages-intérêts s'il prouve que l'information fautive ou trompeuse n'a pas entraîné la dépréciation de la valeur des parts.

Si vous comptez vous prévaloir de vos droits d'action décrits aux paragraphes a) ou b) ci-dessus, vous devez le faire dans des délais de prescription stricts. Vous devez intenter votre action en annulation de la convention dans les 180 jours à compter de la date de l'opération. Vous devez intenter votre action en dommages-intérêts, à la première des éventualités suivantes : un an de la date à laquelle vous avez pris connaissance de la déclaration fautive ou trompeuse et six ans de la date de l'opération.

Des recours en dommages-intérêts ou en annulation semblables sont prévus dans la législation en valeurs mobilières de la Saskatchewan en cas d'information fautive ou trompeuse dans les documents de publicité ou de vente diffusés ou en cas de fautive déclaration verbale faite dans le cadre d'un placement de titres.

Droits des investisseurs au Manitoba

Si vous êtes résident du Manitoba, et si la présente notice d'offre contient une information fautive ou trompeuse, vous avez, en vertu de la loi, un droit d'action :

- a) contre la Fiducie, pour l'annulation de votre convention d'achat des parts;
- b) en dommages-intérêts contre la Fiducie, chaque personne qui était un administrateur du gestionnaire à la date de la présente notice d'offre et chaque personne physique ou morale qui a signé la présente notice d'offre.

Si vous exercez votre droit d'annuler votre convention d'achat des parts à l'encontre de la Fiducie, vous ne pourrez plus intenter une action en dommages-intérêts contre les personnes indiquées à l'alinéa b) ci-dessus.

Vous pouvez exercer ces droits d'action même si vous ne vous êtes pas fondé sur l'information fausse ou trompeuse. Toutefois, les personnes physiques ou morales que vous avez le droit de poursuivre disposent de divers moyens de défense. En particulier, elles ont un moyen de défense si vous aviez connaissance de la fausse déclaration au moment de l'achat des parts. Dans le cadre d'une action en dommages-intérêts, le montant qui peut être recouvré ne peut être supérieur au prix auquel les parts ont été offertes et le défendeur ne sera pas responsable, que ce soit en totalité ou en partie, de ces dommages-intérêts s'il prouve que l'information fausse ou trompeuse n'a pas entraîné la dépréciation de la valeur des parts.

Si vous comptez vous prévaloir de vos droits d'action décrits aux paragraphes a) ou b) ci-dessus, vous devez le faire dans des délais de prescription stricts. Vous devez intenter votre action en annulation de la convention dans les 180 jours à compter de la date de l'opération. Vous devez intenter votre action en dommages-intérêts, à la première des éventualités suivantes : 180 jours de la date à laquelle vous avez pris connaissance de la déclaration fausse ou trompeuse et deux ans de la date de l'opération.

Droits des investisseurs en Ontario

Si vous êtes résident de l'Ontario, et si la présente notice d'offre contient une information fausse ou trompeuse, vous avez, en vertu de la loi, un droit d'action :

- a) contre la Fiducie, pour l'annulation de votre convention d'achat des parts;
- b) en dommages-intérêts contre la Fiducie.

Si vous exercez votre droit d'annuler votre convention d'achat des parts à l'encontre de la Fiducie, vous ne pourrez plus intenter une action en dommages-intérêts contre la Fiducie.

Vous pouvez exercer ces droits d'action même si vous ne vous êtes pas fondé sur l'information fausse ou trompeuse. Toutefois, les personnes physiques ou morales que vous avez le droit de poursuivre disposent de divers moyens de défense. En particulier, elles ont un moyen de défense si vous aviez connaissance de la fausse déclaration au moment de l'achat des parts. Dans le cadre d'une action en dommages-intérêts, le montant qui peut être recouvré ne peut être supérieur au prix auquel les parts ont été offertes et le défendeur ne sera pas responsable, que ce soit en totalité ou en partie, de ces dommages-intérêts s'il prouve que l'information fausse ou trompeuse n'a pas entraîné la dépréciation de la valeur des parts.

Si vous comptez vous prévaloir de vos droits d'action décrits aux paragraphes a) ou b) ci-dessus, vous devez le faire dans des délais de prescription stricts. Vous devez intenter votre action en annulation de la convention dans les 180 jours à compter de la date de l'opération. Vous devez intenter votre action en dommages-intérêts, à la première des éventualités suivantes : 180 jours de la date à laquelle vous avez pris connaissance de la déclaration fausse ou trompeuse et trois ans de la date de l'opération.

Droits des investisseurs au Québec

Si vous êtes résident du Québec et que vous invoquez la dispense pour placement au moyen d'une notice d'offre pour acheter les parts, et si la présente notice d'offre contient une information fausse ou trompeuse, vous avez, en vertu de la loi, un droit d'action :

- a) contre la Fiducie, pour l'annulation de votre convention d'achat des parts ou pour la révision du prix des parts;
- b) en dommages-intérêts contre la Fiducie, ses dirigeants ou administrateurs, le courtier engagé envers la Fiducie, toute autre personne qui est tenue de signer une attestation dans la notice d'offre et l'expert dont un avis reproduit avec son consentement dans la notice d'offre contient une déclaration fausse ou trompeuse.

Si vous exercez votre droit d'annuler votre convention d'achat des parts à l'encontre de la Fiducie, vous pourrez quand même intenter une action en dommages-intérêts contre la Fiducie.

Vous pouvez exercer ces droits d'action même si vous ne vous êtes pas fondé sur les documents contenant l'information fausse ou trompeuse. Toutefois, les personnes physiques ou morales que vous avez le droit de poursuivre disposent de divers moyens de défense. En particulier, elles ont un moyen de défense si vous aviez connaissance de la fausse déclaration au moment de l'achat des parts.

Si vous comptez vous prévaloir de vos droits d'action décrits aux paragraphes a) ou b) ci-dessus, vous devez le faire dans des délais de prescription stricts. Vous devez intenter votre action en annulation de la convention dans les trois ans suivant la date de l'opération. Vous devez intenter une action en dommages-intérêts dans les trois ans à compter du moment où vous avez pris connaissance des faits ayant donné naissance à la cause d'action, sauf s'il est prouvé que vous êtes responsable d'avoir pris connaissance tardivement de l'information fausse ou trompeuse, et dans tous les cas au plus tard dans les cinq ans suivant le dépôt de la présente notice d'offre.

Veillez noter que si vous êtes résident du Québec et que vous achetez les parts en invoquant la dispense pour investisseur qualifié en vertu de l'article 2.3 du Règlement 45-106 ou la dispense pour investissement d'une somme minimale en vertu de l'article 2.10 du Règlement 45-106, vous n'avez pas les droits prévus par la loi décrits aux alinéas a) et b) ci-dessus et devriez consulter un avocat pour plus de renseignements au sujet de vos droits.

Droits des investisseurs au Nouveau-Brunswick

Si vous êtes résident du Nouveau-Brunswick, et si la présente notice d'offre contient une information fausse ou trompeuse, vous avez, en vertu de la loi, un droit d'action :

- a) contre la Fiducie, pour l'annulation de votre convention d'achat des parts;
- b) en dommages-intérêts contre la Fiducie, chaque personne qui était un administrateur du gestionnaire à la date de la présente notice d'offre et chaque personne qui a signé la présente notice d'offre.

Si vous exercez votre droit d'annuler votre convention d'achat des parts à l'encontre de la Fiducie, vous ne pourrez plus intenter une action en dommages-intérêts contre la Fiducie.

Vous pouvez exercer ces droits d'action même si vous ne vous êtes pas fondé sur l'information fausse ou trompeuse. Toutefois, les personnes physiques ou morales que vous avez le droit de poursuivre disposent de divers moyens de défense. En particulier, elles ont un moyen de défense si vous aviez connaissance de la fausse déclaration au moment de l'achat des parts. Dans le cadre d'une action en dommages-intérêts, le montant qui peut être recouvré ne peut être supérieur au prix auquel les parts ont été offertes et le défendeur ne sera pas responsable, que ce soit en totalité ou en partie, de ces dommages-intérêts s'il prouve que l'information fausse ou trompeuse n'a pas entraîné la dépréciation de la valeur des parts.

Si vous comptez vous prévaloir de vos droits d'action décrits aux paragraphes a) ou b) ci-dessus, vous devez le faire dans des délais de prescription stricts. Vous devez intenter votre action en annulation de la convention dans les 180 jours à compter de la date de l'opération. Vous devez intenter votre action en dommages-intérêts, à la première des éventualités suivantes : un an de la date à laquelle vous avez pris connaissance de la déclaration fausse ou trompeuse et six ans de la date de l'opération.

Des recours en dommages-intérêts ou en annulation semblables sont prévus dans la législation en valeurs mobilières du Nouveau-Brunswick en cas d'information fausse ou trompeuse dans les documents de publicité ou de vente diffusés ou en cas de fausse déclaration verbale faite dans le cadre d'un placement de titres.

Droits des investisseurs en Nouvelle-Écosse

Si vous êtes résident de la Nouvelle-Écosse, et si la présente notice d'offre ou tout document publicitaire ou de vente contient une information fautive ou trompeuse, vous avez, en vertu de la loi, un droit d'action :

- a) contre la Fiducie, pour l'annulation de votre convention d'achat des parts;
- b) en dommages-intérêts contre la Fiducie, chaque personne qui était un administrateur du gestionnaire à la date de la présente notice d'offre et chaque personne qui a signé la présente notice d'offre et toute modification de celle-ci.

Si vous exercez votre droit d'annuler votre convention d'achat des parts à l'encontre de la Fiducie, vous ne pourrez plus intenter une action en dommages-intérêts contre les personnes indiquées à l'alinéa b) ci-dessus.

Vous pouvez exercer ces droits d'action même si vous ne vous êtes pas fondé sur l'information fautive ou trompeuse. Toutefois, les personnes physiques ou morales que vous avez le droit de poursuivre disposent de divers moyens de défense. En particulier, elles ont un moyen de défense si vous aviez connaissance de la fautive déclaration au moment de l'achat des parts. Dans le cadre d'une action en dommages-intérêts, le montant qui peut être recouvré ne peut être supérieur au prix auquel les parts ont été offertes et le défendeur ne sera pas responsable, que ce soit en totalité ou en partie, de ces dommages-intérêts s'il prouve que l'information fautive ou trompeuse n'a pas entraîné la dépréciation de la valeur des parts.

Si vous comptez vous prévaloir de vos droits d'action décrits aux paragraphes a) ou b) ci-dessus, vous devez le faire dans des délais de prescription stricts. Vous devez intenter votre action en annulation de la convention dans les 180 jours à compter de la date de l'opération. Vous devez intenter votre action en dommages-intérêts, à la première des éventualités suivantes : 180 jours de la date à laquelle vous avez pris connaissance de la déclaration fautive ou trompeuse et trois ans de la date de l'opération. De plus, les droits d'action décrits aux paragraphes a) ou b) ci-dessus ne peuvent être exercés que dans le cadre d'une action qui est intentée au plus tard 120 jours après la date à laquelle les titres achetés ont été payés ou après la date à laquelle le premier versement pour l'achat des titres a été effectué lorsqu'il a été convenu que les titres seraient payés en plusieurs versements dans le cadre d'une entente contractuelle conclue avant le versement initial ou en même temps que celui-ci.

Mise en garde concernant un rapport, une déclaration ou un avis d'expert

La présente notice d'offre comprend les états financiers audités de la Fiducie pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, préparés par MNP S.E.N.C.R.L., s.r.l., comptables professionnels agréés, en tant qu'auditeur de la Fiducie, y compris le rapport de l'auditeur indépendant daté du 2 mars 2026, et fait référence à un résumé fourni par Bennett Jones LLP, en vigueur à la date de la présente notice d'offre, concernant certaines questions fiscales. Vous n'avez aucun droit d'action prévu par la loi contre ces parties pour une déclaration inexacte dans la présente notice d'offre. Vous devriez consulter un conseiller juridique pour obtenir de plus amples renseignements.

ÉTATS FINANCIERS

Les états financiers audités de la Fiducie pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont joints à la présente notice d'offre immédiatement après la présente rubrique.

Capital Direct I Income Trust
États financiers
Exercices clos les 31 décembre 2025 et 2024

	<i>Page</i>
Rapport de l'auditeur indépendant	
États financiers	
État de la situation financière	1
État du résultat net et du résultat global	2
État de l'évolution de l'actif net	3
Tableau des flux de trésorerie	4
Notes annexes	5

Capital Direct I Income Trust
État de la situation financière
Aux 31 décembre 2025 et 2024

	2025	2024
Actifs		
Actifs courants		
Trésorerie	21 307 611	22 767 295
Débiteurs (note 6)	17 771 370	10 722 752
Charges payées d'avance et acomptes	468 904	361 875
Tranche à court terme des placements hypothécaires (note 5)	453 730 328	345 608 008
	493 278 213	379 459 930
Actifs non courants		
Placements hypothécaires, déduction faite de la tranche à court terme (note 5)	162 532 687	130 079 739
Total de l'actif	655 810 900	509 539 669
Passifs		
Passifs courants		
Emprunt (note 7)	206 085 138	172 025 772
Créditeurs et charges à payer (note 8)	13 101 617	9 227 527
	219 186 755	181 253 299
Passifs éventuels (notes 7, 13)		
Actif net		
Actif net attribuable aux porteurs de parts (note 10)	436 624 145	328 286 370
	655 810 900	509 539 669

Approuvé au nom du gestionnaire,

Administrateur

Administrateur

Capital Direct I Income Trust
État du résultat net et du résultat global
Exercices clos les 31 décembre 2025 et 2024

	2025	2024
Produits		
Intérêts	59 484 166	50 365 065
Autres produits	2 353 584	2 201 620
	61 837 750	52 566 685
Frais généraux et administratifs		
Frais bancaires	516 307	556 935
Intérêts sur emprunt	10 294 215	10 577 836
Honoraires de gestion (<i>note 12</i>)	5 857 064	4 766 745
Honoraires pour services professionnels	1 275 858	554 899
Provision pour dépréciation de prêts	1 070 415	658 560
Honoraires du fiduciaire et frais de tenue des registres	232 932	202 709
	19 246 791	17 317 684
Résultat d'exploitation	42 590 959	35 249 001
Autres produits (pertes)		
Profit latent (perte latente) sur swap de taux d'intérêt	214 768	(839 413)
Perte réalisée sur swap de taux d'intérêt	–	(744 428)
	214 768	(1 583 841)
Résultat net et résultat global de l'exercice	42 805 727	33 665 160

Capital Direct I Income Trust

État de l'évolution de l'actif net

Exercices clos les 31 décembre 2025 et 2024

	Catégorie A	Catégorie C	Catégorie F	Total
Solde au 1^{er} janvier 2024	91 244 151	78 227 200	118 147 488	287 618 839
Résultat global de l'exercice	9 773 777	8 707 729	15 183 654	33 665 160
	101 017 928	86 934 929	133 331 142	321 283 999
Distribution aux porteurs de parts	(8 078 360)	(7 197 235)	(12 549 810)	(27 825 405)
Distribution au gestionnaire	(1 695 417)	(1 510 494)	(2 633 845)	(5 839 756)
Souscriptions	7 176 454	20 716 427	22 148 814	50 041 695
Distributions réinvesties	4 653 660	5 275 119	7 671 702	17 600 481
Reclassement de parts	(844 876)	(3 985 946)	4 830 822	–
Rachats	(5 130 909)	(12 804 600)	(9 039 135)	(26 974 644)
Solde au 1^{er} janvier 2025	97 098 480	87 428 200	143 759 690	328 286 370
Résultat global de l'exercice	11 187 635	11 851 651	19 766 441	42 805 727
	108 286 115	99 279 851	163 526 131	371 092 097
Distributions aux porteurs de parts	(9 064 813)	(9 602 832)	(16 015 812)	(34 683 457)
Distribution au gestionnaire	(2 122 823)	(2 248 819)	(3 750 628)	(8 122 270)
Souscriptions	15 400 575	56 915 984	49 461 453	121 778 012
Distributions réinvesties	5 367 540	7 110 585	9 641 921	22 120 046
Reclassement de parts	(2 845 199)	33 118	2 812 081	–
Rachats	(6 308 557)	(13 790 886)	(15 460 840)	(35 560 283)
Solde au 31 décembre 2025	108 712 838	137 697 001	190 214 306	436 624 145

Capital Direct I Income Trust

Tableau des flux de trésorerie

Exercices clos les 31 décembre 2025 et 2024

	2025	2024
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :		
Activités d'exploitation		
Bénéfice de l'exercice	42 805 727	33 665 160
Provision pour dépréciation de prêts	1 070 415	658 560
Intérêts courus sur placements hypothécaires	(409 664)	(1 398 772)
	43 466 478	32 924 948
Variations du fonds de roulement		
Débiteurs	(7 048 618)	(3 839 620)
Charges payées d'avance et acomptes	(107 029)	(361 875)
Créditeurs et charges à payer	3 874 087	705 201
Placements hypothécaires	(141 236 017)	(83 070 651)
	(101 051 099)	(53 641 997)
Activités de financement		
Distributions aux porteurs de parts, déduction faite des distributions réinvesties	(12 563 410)	(10 224 926)
Distribution au gestionnaire	(8 122 270)	(5 839 756)
Trésorerie tirée des souscriptions	121 778 012	50 041 696
Rachats	(35 560 283)	(26 234 430)
Produit tiré de l'emprunt, montant net	34 059 366	55 362 916
	99 591 415	63 105 500
Augmentation (diminution) de la trésorerie	(1 459 684)	9 463 503
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice	22 767 295	13 303 792
Trésorerie à la clôture de l'exercice	21 307 611	22 767 295
Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie		
Intérêts reçus	57 165 405	48 155 885
Intérêts payés	10 294 215	10 577 836

1. Entité présentant l'information financière

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 datée du 23 juin 2006, qui peut être modifiée à l'occasion par Capital Direct Management Ltd. (le « gestionnaire ») à titre d'administrateur du Fonds et par Computershare Trust Company of Canada (le « fiduciaire »). Le siège social du Fonds est situé au 555 W 8th 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 états financiers annuels auprès des autorités de réglementation compétentes.

2. Sommaire des principales méthodes comptables

Les principales méthodes comptables qui ont été adoptées pour établir les présents états financiers sont indiquées ci-dessous. Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de manière uniforme à tous les exercices présentés.

Mode de présentation

Les présents états financiers ont été dressés conformément aux Normes IFRS® de comptabilité, publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »), et aux interprétations IFRIC® de l'IFRS Interpretations Committee.

Le 2 mars 2026, le conseil d'administration a autorisé la publication des présents états financiers annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Les états financiers ont été préparés selon la méthode du coût historique, sauf pour la réévaluation de certains actifs non courants et instruments financiers. Ces états financiers sont libellés en dollars canadiens, la monnaie fonctionnelle du Fonds.

Principales estimations comptables et jugements importants

Pour établir les états financiers du Fonds, la direction porte des jugements, a recours à des estimations et pose des hypothèses qui ont une incidence sur les montants des produits, des charges, des actifs et des passifs comptabilisés, et sur l'information concernant les passifs éventuels, présentés à la date de clôture. Ces estimations et hypothèses ont été fondées sur un jugement prudent. Toutefois, des incertitudes pourraient nécessiter des ajustements significatifs à la valeur comptable de l'actif ou du passif touché au cours de périodes ultérieures.

La direction fonde ces estimations et ces hypothèses sous-jacentes sur la connaissance qu'elle a des événements en cours et des actions que le Fonds pourrait entreprendre dans l'avenir. Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont revues sur une base régulière et les modifications apportées aux estimations comptables sont comptabilisées de manière prospective dans le résultat global pendant la période au cours de laquelle la modification de l'estimation a lieu, si elle n'a d'incidence que sur la période en question, ou sur la période au cours de laquelle la modification de l'estimation a lieu ainsi que dans les périodes futures si elle a une incidence à la fois sur la période considérée et des périodes futures. Ces estimations comprennent l'évaluation des débiteurs, de la provision pour dépréciation de prêts et de l'exhaustivité des charges à payer.

L'incertitude relative à l'estimation des débiteurs et des charges à payer s'explique par le fait que les états financiers peuvent être produits avant le règlement de tous les débiteurs ou l'identification de tous les passifs. L'incertitude est faible, puisque les soldes sont souvent récurrents et relativement peu élevés, sans compter que les délais de règlement sont courts.

L'incertitude relative à l'estimation de la provision pour dépréciation de prêts est plus importante en raison d'une plus grande variabilité du portefeuille de placements hypothécaires et des délais de règlement plus longs. Les prêts hypothécaires sont fréquemment renouvelés au-delà de leur durée initiale et les problèmes de crédit pourraient survenir qu'après plusieurs années. En outre, la valeur des biens affectés en garantie des prêts hypothécaires varie en fonction du marché immobilier et la fluctuation des prix de l'immobilier peut augmenter ou réduire le risque de perte sur prêts hypothécaires. La direction évalue les pertes de crédit potentielles selon les facteurs décrits à la note 6.

Par nature, ces estimations comportent une incertitude d'évaluation, et l'incidence de changements apportés à ces estimations sur les états financiers de périodes ultérieures pourrait être importante.

2. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)***Instruments financiers******Actifs financiers*****Comptabilisation et évaluation initiale**

Le Fonds comptabilise les actifs financiers lorsqu'il devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument. Les actifs financiers sont initialement évalués à la juste valeur, majorée, dans le cas des actifs financiers qui ne sont pas ultérieurement évalués à la juste valeur par le biais du résultat net, des coûts de transaction qui sont directement attribuables à leur acquisition. Les coûts de transaction attribuables à l'acquisition d'actifs financiers évalués ultérieurement à la juste valeur par le biais du résultat net sont comptabilisés en résultat net lorsqu'ils sont engagés.

Classement et évaluation ultérieure

Après la comptabilisation initiale, tous les actifs financiers sont classés et évalués ultérieurement au coût amorti. Les produits d'intérêts sont calculés selon la méthode du taux d'intérêt effectif, et les profits et les pertes découlant de la dépréciation, des écarts de change et de la décomptabilisation sont comptabilisés en résultat net. Les actifs financiers évalués au coût amorti se composent de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, des débiteurs et des placements hypothécaires.

Reclassements

Le Fonds reclasse les instruments d'emprunt seulement si le modèle économique qu'il suit pour la gestion de ces actifs financiers change. Les reclassements sont appliqués de façon prospective à partir de la date de reclassement, et les profits, les pertes ou les intérêts comptabilisés antérieurement ne sont pas retraités.

Dépréciation

Le Fonds comptabilise une correction de valeur pour pertes au titre des pertes de crédit attendues liées à ses actifs financiers autres que les instruments d'emprunt évalués à la juste valeur par le biais du résultat net et les placements en titres de capitaux propres. Les pertes de crédit attendues sont évaluées de manière à refléter un montant fondé sur des pondérations probabilistes, la valeur temps de l'argent, ainsi que les informations raisonnables et justifiables sur des événements passés, des circonstances actuelles et des prévisions de la conjoncture économique encore à venir.

Pour les placements hypothécaires, le Fonds comptabilise une correction de valeur pour pertes d'un montant correspondant aux pertes de crédit attendues des cas de défaillance qui pourraient survenir dans les douze mois à venir, à moins que le risque de crédit n'ait augmenté de façon significative depuis la comptabilisation initiale. Dans le cas des actifs financiers pour lesquels il a déterminé que le risque de crédit a augmenté de façon importante, le Fonds comptabilise une correction de valeur pour pertes d'un montant correspondant aux pertes de crédit attendues de la totalité des cas de défaillance possibles au cours de la durée de vie contractuelle des actifs.

Pour les autres actifs, le Fonds applique la méthode simplifiée et comptabilise une correction de valeur pour pertes d'un montant correspondant aux pertes de crédit attendues de la totalité des cas de défaillance possibles au cours de la durée de vie contractuelle des actifs.

Le Fonds évalue si un actif financier est déprécié à la date de clôture. Les indicateurs courants de dépréciation d'un instrument financier comprennent notamment des difficultés financières importantes révélées par des habitudes d'emprunt ou des soldes observés dans d'autres comptes, le non-respect de contrats d'emprunt, comme des défauts de paiements ou des violations de clauses restrictives, des demandes de restructuration du calendrier de remboursement de prêts, etc. Dans le cas des actifs financiers évalués comme étant dépréciés à la date de clôture, le Fonds continue de comptabiliser une correction de valeur pour pertes qui correspond aux pertes de crédit attendues pour la durée de vie.

La valeur des actifs financiers est radiée ou réduite lorsque le Fonds ne peut pas raisonnablement s'attendre à les recouvrer en totalité ou en partie.

Se reporter à la note 6 pour en savoir plus sur les procédures mises en place par le Fonds pour gérer le risque de crédit et sur son exposition à ce risque, ainsi que pour connaître le montant des pertes de crédit attendues.

Décomptabilisation des actifs financiers

Le Fonds décomptabilise un actif financier lorsque ses droits contractuels sur les flux de trésorerie de cet actif arrivent à expiration.

2. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

Passifs financiers

Comptabilisation et évaluation initiale

Le Fonds comptabilise un passif financier lorsqu'il devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument. Au moment de la comptabilisation initiale, le Fonds évalue les passifs financiers à la juste valeur, majorée des coûts de transaction qui sont directement attribuables à leur émission, à l'exception des passifs financiers ultérieurement évalués à la juste valeur par le biais du résultat net, pour lesquels les coûts de transaction sont immédiatement comptabilisés en résultat net.

Classement et évaluation ultérieure

Après la comptabilisation initiale, tous les passifs financiers sont évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les intérêts, les profits et les pertes liés à un passif financier sont comptabilisés en résultat net. Les distributions faites aux porteurs des instruments classés à titre de capitaux propres sont comptabilisées directement en capitaux propres.

Décomptabilisation des passifs financiers

Le Fonds décomptabilise un passif financier seulement lorsque les obligations contractuelles sont acquittées, qu'elles sont annulées ou qu'elles expirent.

Dérivés

Les dérivés sont initialement comptabilisés à la juste valeur à la date à laquelle le Fonds devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument et sont ultérieurement réévalués à la juste valeur à la fin de chaque période de présentation de l'information financière. Toute variation de la juste valeur des instruments dérivés est comptabilisée en résultat net.

Résultat global

Le résultat global comprend toutes les variations des capitaux propres du Fonds, à l'exception de celles attribuables aux placements effectués par les propriétaires et aux distributions faites en faveur des propriétaires. Le résultat global est la somme du résultat net et des autres éléments du résultat global. Les autres éléments du résultat global comprennent les produits, les charges, les profits et les pertes qui, conformément aux Normes IFRS de comptabilité, doivent être comptabilisés, mais qui sont exclus du résultat. Le Fonds ne compte aucun élément donnant lieu à un autre élément du résultat global. Tous les profits et les pertes, y compris ceux découlant de l'évaluation de tous les instruments financiers, ont été comptabilisés en résultat net pour l'exercice.

Évaluations de la juste valeur

Le Fonds classe les évaluations de la juste valeur comptabilisées dans l'état de la situation financière selon une hiérarchie de la juste valeur à trois niveaux, qui classe par ordre de priorité les données d'entrée utilisées pour évaluer la juste valeur, comme suit :

- Niveau 1 : Les prix cotés (non ajustés) disponibles sur des marchés actifs et qui s'appliquent à des actifs et passifs identiques.
- Niveau 2 : Les données d'entrée autres que les prix cotés sur des marchés actifs qui sont observables pour l'actif ou le passif, directement ou indirectement.
- Niveau 3 : Les données d'entrée non observables pour lesquelles il n'existe que peu de données de marché, sinon aucune, ce qui oblige le Fonds à formuler ses propres hypothèses.

Le classement dans la hiérarchie des justes valeurs se fait en fonction de la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur. Cette évaluation nécessite l'exercice du jugement et tient compte des facteurs qui sont propres à l'actif ou au passif, ce qui pourrait avoir une incidence sur le classement au sein de la hiérarchie des justes valeurs.

2. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)**Parts rachetables**

Les parts rachetables et les parts rachetables au gré du porteur du Fonds confèrent aux porteurs le droit d'encaisser leurs participations dans le Fonds au prix de 10 \$ la part, parmi d'autres droits contractuels. Ces parts rachetables au gré du porteur sont assorties d'obligations contractuelles que doit remplir le Fonds, et elles répondent par conséquent aux critères de classement à titre de passifs financiers. L'obligation du Fonds au titre de l'actif net attribuable aux porteurs de parts est évaluée au coût amorti, ce qui correspond à la valeur de rachat à la date de clôture. Les parts rachetables sont présentées à titre d'actif net attribuable aux porteurs de parts dans l'état de la situation financière.

Placements hypothécaires

Les conditions contractuelles des placements hypothécaires donnent lieu à des flux de trésorerie prévus qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts. Par conséquent, 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'intérêt tirés des placements hypothécaires sont constatés selon la comptabilité d'engagement au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif. Les placements hypothécaires sont soumis à un test de dépréciation chaque date de clôture. Un placement hypothécaire est classé comme étant déprécié lorsque le risque de crédit auquel il est exposé a augmenté de façon importante depuis la date de passation du contrat. Lorsqu'un placement hypothécaire est classé comme étant déprécié, les produits d'intérêt sont calculés en appliquant le taux d'intérêt effectif à son coût amorti. Si le risque de crédit auquel est exposé le placement hypothécaire diminue ultérieurement de façon à effacer la perte de valeur, les produits d'intérêt sont calculés à nouveau en appliquant le taux d'intérêt effectif sur le solde brut du prêt. Les paiements subséquents reçus sur un placement hypothécaire déprécié sont portés en diminution du solde du coût amorti ou de la perte de valeur.

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.

Provision pour dépréciation de prêts

Le Fonds maintient une provision 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. Les pertes de valeur sont déterminées à l'aide d'un modèle à trois niveaux fondé sur la variation du risque de crédit depuis la constitution du prêt.

Niveau 1 – Lorsque le risque de crédit n'a pas subi d'augmentation importante depuis la constitution du prêt, la provision pour dépréciation est évaluée selon la probabilité de défaut sur les 12 prochains mois, à hauteur des pertes de crédit estimatives pour cette période.

Niveau 2 – Lorsque le risque de crédit a subi une augmentation importante depuis la constitution du prêt, mais qu'un défaut de paiement n'est pas établi, les pertes de valeur sont déterminées selon la probabilité de défaut sur la durée de vie restante du prêt, à hauteur des pertes de crédit attendues pour la durée de vie estimative du prêt.

Niveau 3 – Lorsqu'un prêt est considéré comme étant en défaut, la provision pour perte correspond à la perte de crédit attendue pour la durée de vie de l'instrument.

Le Fonds regroupe les prêts du niveau 1 selon des caractéristiques de risque de crédit similaires. Il évalue ensuite le risque de crédit de chaque groupe de prêts et comptabilise une provision pour dépréciation sur une base globale. Un prêt est classé au niveau 2 si le risque de crédit est présumé avoir augmenté de façon notable et que les paiements sont en souffrance depuis plus de 120 jours. Un prêt est classé au niveau 3 lorsque 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. Les pertes de crédit attendues pour la durée de vie tiennent compte de la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs, y compris le recouvrement de la valeur attendue de la cession des biens affectés en garantie. Le Fonds prend en considération, dans son évaluation du risque de crédit, l'historique des pertes sur placements hypothécaires ainsi que certains facteurs macroéconomiques, comme les tendances des taux d'intérêt, le prix de l'immobilier et les taux d'insolvabilité, tant passés que prévisionnels.

Un prêt est considéré comme étant en défaut lorsque l'emprunteur omet d'effectuer ses paiements d'intérêts et de principal et que le gestionnaire a tenté à maintes reprises de communiquer avec lui. Le Fonds estime qu'il y a défaut de paiement lorsque l'emprunteur refuse d'entrer en communication avec le courtier et que la procédure de saisie immobilière est entamée. Les prêts sont radiés lorsque tous les efforts de recouvrement ont échoué et que la garantie a été réalisée.

2. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

Impôt sur le résultat

Le Fonds est admissible au statut de « fiducie de fonds commun de placement », 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.

Puisque le Fonds a l'obligation contractuelle de distribuer son résultat net et son résultat global et qu'il peut déduire ses distributions de son revenu imposable, il ne comptabilise aucun actif d'impôt différé ni aucun passif d'impôt différé à titre d'écart temporaire.

Normes publiées mais non encore entrées en vigueur

Le Fonds n'a pas encore appliqué les nouvelles normes, interprétations ou modifications aux normes suivantes, lesquelles ont été publiées en date du 31 décembre 2025, mais ne sont pas encore entrées en vigueur. Sauf indication contraire, le Fonds ne prévoit pas procéder à l'adoption anticipée de ces normes et interprétations nouvelles ou modifiées.

IFRS 18 États financiers : Présentation et informations à fournir

Publiée en avril 2024, IFRS 18 vient remplacer IAS 1 *Présentation des états financiers*. Elle énonce les dispositions globales en matière de présentation et d'informations à fournir dans les états financiers, y compris une nouvelle structure définie pour l'état des résultats et des dispositions spécifiques en matière d'informations à fournir sur les mesures de la performance définies par la direction. IFRS 18 propose aussi des indications supplémentaires sur le regroupement des informations dans les états financiers.

IFRS 18 entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027, y compris pour les états financiers intermédiaires. Le Fonds évalue actuellement l'incidence de ces modifications sur ses états financiers.

3. Imposition

Aux termes des règles relatives aux entités intermédiaires de placement déterminées (« EIPD »), certaines distributions provenant d'une EIPD ne seront plus déductibles dans le calcul du résultat imposable, et ces distributions seront imposées à un taux qui correspond essentiellement au taux d'imposition général applicable aux sociétés canadiennes. Les distributions effectuées par une EIPD à titre de remboursements de capital ne seront pas assujétiées à l'impôt.

Le Fonds n'est pas assujéti au régime d'imposition des EIPD, car ses parts ne sont pas inscrites à la cote d'une bourse ni négociées sur un autre marché public. Par conséquent, le Fonds n'a comptabilisé aucune charge d'impôt exigible ou d'impôt différé conformément aux règles relatives aux EIPD.

4. Gestion du capital

Le Fonds définit le capital comme étant l'emprunt et l'actif net attribuable 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. L'actif net attribuable aux porteurs de parts est décrit à la note 10.

Les emprunts du Fonds (note 7) sont assujétiés 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 ou rachetée au gré du porteur.

1. Maintenir chaque trimestre un ratio de couverture par les flux d'au moins 3:1.
2. Maintenir chaque trimestre un ratio emprunt/valeur corporelle nette d'au plus 1,00:1.

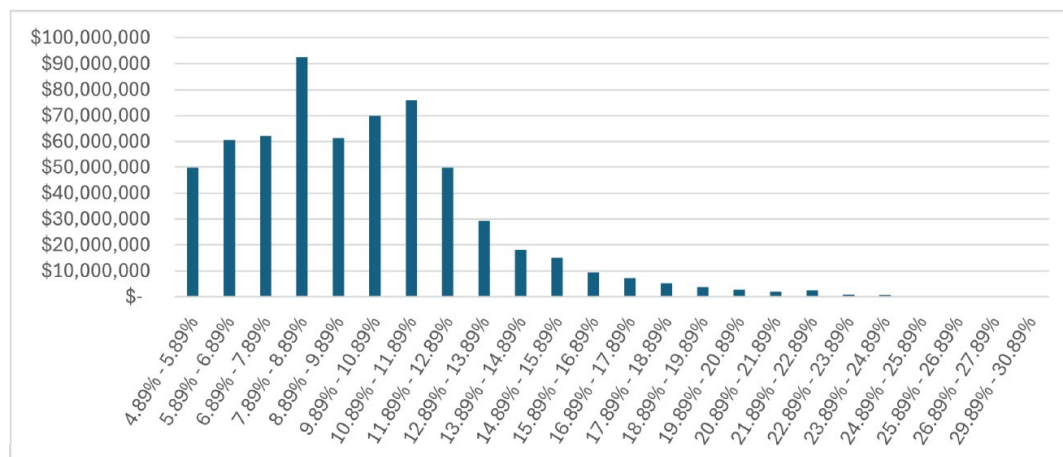
Au 31 décembre 2025, le Fonds respectait chacune de ces clauses restrictives.

5. Placements hypothécaires

Les taux d'intérêt applicables aux prêts hypothécaires varient selon l'information présentée ci-dessous. Le taux d'intérêt moyen pondéré pour l'exercice s'établissait à 10,37 % (11,00 % en 2024).

Taux d'intérêt	Nombre de prêts	Valeur comptable	Taux d'intérêt	Nombre de prêts	Valeur comptable
4,75 % – 4,99 %	59	39 134 844 \$	15,50 % – 15,74 %	20	3 206 539 \$
5,25 % – 5,49 %	14	10 748 981	15,75 % – 15,99 %	29	3 380 092
5,75 % – 5,99 %	44	23 787 045	16,00 % – 16,24 %	20	2 570 924
6,00 % – 6,24 %	10	6 390 435	16,25 % – 16,49 %	24	2 808 951
6,25 % – 6,49 %	32	19 880 974	16,50 % – 16,74 %	17	1 774 251
6,50 % – 6,74 %	12	9 929 347	16,75 % – 16,99 %	27	2 331 570
6,75 % – 6,99 %	70	21 610 227	17,00 % – 17,24 %	10	852 022
7,00 % – 7,24 %	27	13 836 049	17,25 % – 17,49 %	24	2 182 787
7,25 % – 7,49 %	67	21 723 918	17,50 % – 17,74 %	11	2 006 488
7,50 % – 7,74 %	5	2 296 298	17,75 % – 17,99 %	14	1 145 367
7,75 % – 7,99 %	42	18 954 593	18,00 % – 18,24 %	13	974 778
8,00 % – 8,24 %	63	29 223 101	18,25 % – 18,49 %	26	2 551 002
8,25 % – 8,49 %	180	37 939 967	18,50 % – 18,74 %	7	665 922
8,50 % – 8,74 %	22	8 243 771	18,75 % – 18,99 %	14	1 034 758
8,75 % – 8,99 %	66	18 610 584	19,00 % – 19,24 %	11	1 022 732
9,00 % – 9,24 %	23	9 903 774	19,25 % – 19,49 %	13	1 112 216
9,25 % – 9,49 %	85	20 781 188	19,50 % – 19,74 %	11	978 615
9,50 % – 9,74 %	22	9 107 396	19,75 % – 19,99 %	4	208 993
9,75 % – 9,99 %	98	26 384 174	20,00 % – 20,24 %	6	587 988
10,00 % – 10,24 %	37	13 570 022	20,25 % – 20,49 %	17	1 110 068
10,25 % – 10,49 %	71	17 691 150	20,50 % – 20,74 %	8	515 421
10,50 % – 10,74 %	44	10 785 747	20,75 % – 20,99 %	9	757 796
10,75 % – 10,99 %	121	29 478 850	21,00 % – 21,24 %	3	402 560
11,00 % – 11,24 %	66	19 395 584	21,25 % – 21,49 %	9	857 625
11,25 % – 11,49 %	126	21 042 782	21,50 % – 21,74 %	3	207 485
11,50 % – 11,74 %	50	8 188 624	21,75 % – 21,99 %	3	202 355
11,75 % – 11,99 %	125	23 475 714	22,00 % – 22,24 %	4	599 000
12,00 % – 12,24 %	37	10 804 214	22,25 % – 22,49 %	14	1 465 301
12,25 % – 12,49 %	71	10 940 088	22,50 % – 22,74 %	2	332 693
12,50 % – 12,74 %	32	6 934 623	23,00 % – 23,24 %	2	81 168
12,75 % – 12,99 %	62	8 956 387	23,25 % – 23,49 %	10	789 425
13,00 % – 13,24 %	30	5 999 938	23,75 % – 23,99 %	2	119 794
13,25 % – 13,49 %	46	7 465 398	24,00 % – 24,24 %	2	62 815
13,50 % – 13,74 %	42	5 848 207	24,25 % – 24,49 %	5	546 190
13,75 % – 13,99 %	65	8 784 593	24,50 % – 24,74 %	1	46 044
14,00 % – 14,24 %	21	3 397 723	25,00 % – 25,24 %	1	26 905
14,25 % – 14,49 %	32	3 546 878	25,50 % – 25,74 %	1	151 224
14,50 % – 14,74 %	20	3 708 635	25,75 % – 25,99 %	2	74 668
14,75 % – 14,99 %	32	4 130 525	26,25 % – 26,49 %	1	58 718
15,00 % – 15,24 %	28	4 867 757	27,00 % – 27,24 %	1	58 358
15,25 % – 15,49 %	22	2 668 968	30,00 % – 30,99 %	1	29 924
				2 523	620 060 605 \$

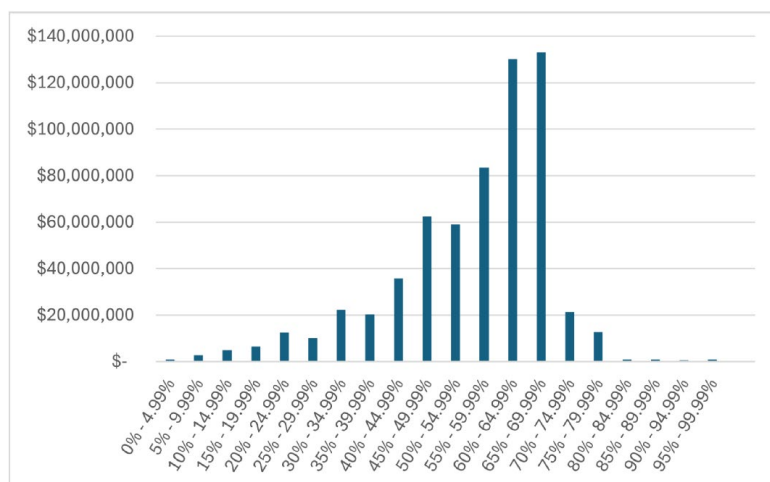
5. Placements hypothécaires (suite)



Les placements hypothécaires sont composés de prêts hypothécaires à l'habitation acquis par Capital Direct Lending Corp., la société mère du gestionnaire, et par Capital Direct Atlantic Inc., une filiale de Capital Direct Lending Corp. Le Fonds n'a assuré aucun placement hypothécaire (néant en 2024) en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada). Les ratios prêt-valeur des prêts hypothécaires varient selon l'information présentée ci-après. Au 31 décembre 2025, le ratio prêt-valeur moyen pondéré s'établissait à 55 % (54 % en 2024). Les soldes présentés comprennent des intérêts courus à recevoir de 4 675 355 \$ (4 265 691 \$ en 2024).

Ratio prêt-valeur	Nombre de prêts	Valeur comptable
0,00 % – 4,99 %	17	768 908 \$
5,00 % – 9,99 %	37	2 680 109
10,00 % – 14,99 %	46	4 836 309
15,00 % – 19,99 %	50	6 398 311
20,00 % – 24,99 %	63	12 369 241
25,00 % – 29,99 %	68	10 133 900
30,00 % – 34,99 %	120	22 243 929
35,00 % – 39,99 %	119	20 265 885
40,00 % – 44,99 %	164	35 701 393
45,00 % – 49,99 %	216	62 334 899
50,00 % – 54,99 %	241	58 978 883
55,00 % – 59,99 %	289	83 407 994
60,00 % – 64,99 %	392	130 224 619
65,00 % – 69,99 %	428	132 965 636
70,00 % – 74,99 %	147	21 205 675
75,00 % – 79,99 %	113	12 746 274
80,00 % – 84,99 %	7	803 638
85,00 % – 89,99 %	3	796 980
90,00 % – 94,99 %	2	417 345
95,00 % – 99,99 %	1	780 677
	2 523	620 060 605 \$
Provision pour dépréciation de prêts		(1 808 869)
Produits différés tirés des escomptes sur prêts hypothécaires		(1 988 721)
		616 263 015 \$

5. Placements hypothécaires (suite)



Les tableaux qui suivent présentent la ventilation de la provision pour dépréciation de prêts du portefeuille de placements.

Au 31 décembre 2025	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Solde brut des placements hypothécaires	571 348 891	4 830 371	43 881 343	620 060 605
Provision pour dépréciation	(1 513 513)	(68 095)	(227 261)	(1 808 869)
Produits différés tirés des escomptes sur prêts hypothécaires	(1 988 721)	–	–	(1 988 721)
Valeur nette	567 846 657	4 762 276	43 654 082	616 263 015

Au 31 décembre 2024	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Solde brut des placements hypothécaires	457 333 144	1 801 667	19 580 409	478 715 220
Provision pour dépréciation	(1 254 317)	–	(170 000)	(1 424 317)
Produits différés tirés des escomptes sur prêts hypothécaires	(1 603 156)	–	–	(1 603 156)
Valeur nette	454 475 671	1 801 667	19 410 409	475 687 747

Informations sur la provision pour dépréciation de prêts	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Solde d'ouverture	1 254 317	–	170 000	1 424 317
Provision additionnelle	895 059	68 095	107 261	1 070 415
Transfert entre niveaux	–	–	–	–
Soldes radiés	(635 863)	–	(50 000)	(685 863)
Solde de clôture	1 513 513	68 095	227 261	1 808 869

Les prêts hypothécaires ont une échéance initiale qui varie généralement entre 12 à 24 mois, et ils sont classés du premier au troisième rang, en fonction des biens affectés en garantie. Ils arrivent à échéance comme suit :

	2025	2024
12 mois ou moins	450 127 656	339 672 031
13 à 24 mois	161 018 158	135 280 640
24 mois ou plus	5 117 201	735 076
Total	616 263 015	475 687 747

6. Instruments financiers

Juste valeur des instruments 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. Le Fonds a recours à la hiérarchie des justes valeurs pour classer les données d'entrée prises en considération dans les techniques d'évaluation de la juste valeur. Le tableau ci-après fournit un sommaire de l'utilisation des prix cotés sur des marchés (niveau 1), des modèles internes ayant comme données d'entrée des informations de marché observables (niveau 2) et des modèles internes ayant comme données d'entrée des informations de marché non observables (niveau 3) dans l'évaluation des instruments financiers aux fins de la présentation de l'information.

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

	2025		2024		
	Valeur comptable	Juste valeur	Écart	Hiérarchie des justes valeurs	Écart
Actifs					
Prêts et créances :					
Trésorerie	21 307 611	21 307 611	–	Niveau 1	–
Débiteurs	17 779 670	17 779 670	–	Niveau 3	–
Placements hypothécaires	616 263 015	617 996 236	1 733 221	Niveau 3	882 580
			1 733 221		882 580
Passifs					
Autres passifs financiers :					
Emprunt	206 085 138	206 085 138	–	Niveau 2	–
Créditeurs et charges à payer	13 101 578	13 101 578	–	Niveau 3	–
			–		–
Écart net			1 733 221		882 580

Il n'y a pas de prix cotés sur un marché actif pour les placements hypothécaires. Ainsi, le gestionnaire estime la juste valeur des placements hypothécaires selon son analyse du marché du crédit actuel pour les placements hypothécaires assortis de modalités identiques ou similaires. Les justes valeurs ont été estimées au moyen de méthodes de l'actualisation des flux de trésorerie d'après les taux d'intérêt proposés pour des types d'actifs similaires comportant des modalités et des risques similaires à la date de clôture. Par conséquent, la juste valeur des placements hypothécaires est fondée sur des données d'entrée de niveau 3.

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 ou de leur remboursement à vue.

Aucun transfert n'a été effectué entre les niveaux 1, 2 et 3 au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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.

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 débiteurs et tous les placements hypothécaires du Fonds sont exposés au risque de crédit. Au 31 décembre 2025, l'exposition au risque de crédit correspondait au plus à la valeur comptable des débiteurs et des placements hypothécaires, dont le total s'élevait à 634 034 385 \$ (486 410 499 \$ en 2024). Le risque de crédit est atténué, puisque les biens immobiliers résidentiels sont affectés en garantie des placements hypothécaires et que le gestionnaire passe en revue et surveille régulièrement la juste valeur de ces biens.

6. Instruments financiers (suite)***Risque de crédit (suite)***

Le Fonds se sert d'un modèle à trois niveaux pour évaluer le risque de crédit et la dépréciation potentielle des placements hypothécaires. Les prêts sont regroupés au niveau 1 lors de leur création et le risque de crédit est revu et évalué de façon régulière. Le Fonds prend en considération, dans son évaluation du risque de crédit, l'historique des pertes sur placements hypothécaires ainsi que certains facteurs macroéconomiques, comme les tendances des taux d'intérêt, le prix de l'immobilier et les taux d'insolvabilité, tant passés que prévisionnels. La direction passe fréquemment en revue la liste des prêts hypothécaires pour relever les soldes en souffrance et effectuer un suivi des remboursements auprès des emprunteurs, au besoin. Le Fonds surveille étroitement les activités de prêt pour déceler les augmentations du risque de crédit et communique avec les emprunteurs qui ont omis d'effectuer un paiement. Les paiements en souffrance de 30 jours ne sont pas rares et ne causent pas à eux seuls une augmentation du risque de crédit. Lorsque les paiements sont en souffrance depuis plus de 120 jours, en l'absence d'autres indicateurs, le risque de crédit est présumé avoir augmenté de façon notable, et les prêts hypothécaires visés passent au niveau 2. La direction continue d'évaluer le risque de crédit à mesure que les discussions avec l'emprunteur se poursuivent.

Dans le cas des comptes individuels en souffrance pour lesquels les discussions avec l'emprunteur ont été infructueuses, la procédure de saisie immobilière commence et le prêt est porté au niveau 3. Le solde des débiteurs comprend les produits d'intérêt courus ainsi que les frais juridiques et les autres coûts engagés aux fins de recouvrement, déduction faite de toute provision pour pertes attendues jugée nécessaire par la direction. Les prêts sont garantis par des biens immobiliers, et les pertes sont comptabilisées dans la mesure où le recouvrement du solde par la vente du bien sous-jacent n'est pas raisonnablement assuré.

La provision pour dépréciation des placements hypothécaires comprend une provision pour les placements hypothécaires expressément identifiés comme dépréciés, ainsi qu'une provision générale applicable aux autres prêts présentant des caractéristiques de crédit similaires. Le gestionnaire a constitué une provision pour dépréciation de prêts correspondant à environ 0,29 % (0,30 % en 2024) de la valeur brute des placements hypothécaires. Au 31 décembre 2025, selon la direction, 8,07 % des prêts du portefeuille étaient en souffrance depuis plus de 120 jours (4,43 % en 2024). Parmi ces prêts, ceux qui ont fait l'objet d'une action en justice pour tenter de recouvrer le solde à payer se chiffraient à 43,9 M\$ (19,6 M\$ en 2024). La provision pour dépréciation de prêts comprend des provisions particulières totalisant 608 018 \$ (170 000 \$ en 2024) pour 13 prêts d'une valeur comptable combinée de 1 883 754 \$ (trois prêts d'une valeur comptable combinée de 1 492 408 \$ en 2024).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le Fonds a relevé huit prêts hypothécaires consentis à des emprunteurs frauduleux. Le Fonds tente actuellement de recouvrer le solde grâce à l'assurance des titres. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, le Fonds a obtenu le remboursement de quatre de ces prêts. Les quatre prêts qu'il lui reste à recouvrer, d'un total d'environ 4 M\$, sont inclus dans les débiteurs au 31 décembre 2025.

Au 31 décembre 2025, les prêts hypothécaires impayés du Fonds se chiffraient à 257 870 015 \$ ou 41 % du solde pour la Colombie-Britannique (190 381 615 \$ ou 40 % en 2024), et à 213 479 478 \$ ou 34 % du solde pour l'Ontario (183 060 533 \$ ou 38 % en 2024). Ces prêts sont concentrés respectivement dans la région du Grand Vancouver et dans la région du Grand Toronto. Les autres prêts sont accordés à des emprunteurs de l'Alberta et du Canada atlantique.

Risque de liquidité

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 s'il est d'avis qu'ils viendraient nuire à la situation financière du Fonds. L'échéance contractuelle de tous les passifs financiers est de 12 mois ou moins.

6. Instruments financiers (suite)**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 ses emprunts (note 7). 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 régulièrement les taux lors du renouvellement. Il n'existe aucun risque de change, puisque les placements hypothécaires du Fonds sont libellés uniquement en dollars canadiens.

Le Fonds a conclu un swap de taux d'intérêt pour gérer le risque de taux d'intérêt. Le swap est un instrument financier dérivé évalué à la juste valeur par le biais du résultat net. À la date de clôture, la juste valeur du swap de taux d'intérêt comprise dans les créateurs s'établissait à 695 507 (910 275 \$ en 2024).

Il est estimé qu'une hausse ou une baisse générale de 0,5 % des taux d'intérêt du marché n'aurait aucune incidence sur les produits tirés des placements hypothécaires, car les intérêts gagnés sur ces placements sont à taux fixe. Toutefois, il est estimé qu'une hausse de 0,5 % du taux préférentiel se traduirait par une augmentation des charges d'intérêts sur l'emprunt d'environ 945 000 \$ (722 000 \$ en 2024).

7. Emprunt

Au cours de l'exercice, conjointement avec Capital Direct II Management Ltd. (une société sous contrôle commun), le Fonds a conclu un contrat d'emprunt syndiqué avec la Banque Royale du Canada (« RBC »), le placeur pour compte, pour l'obtention d'un emprunt d'exploitation renouvelable et remboursable à vue de 330 000 000 \$. Le montant peut être revu à la hausse à tout moment avant l'échéance du contrat d'emprunt et augmenté de 70 000 000 \$, pour s'établir à un capital global maximum de 400 000 000 \$. L'emprunt porte intérêt au taux préférentiel combiné moyen de RBC majoré de 0,675 % par année et est assorti d'une commission d'engagement correspondant à 0,25 % du solde inutilisé. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, le taux préférentiel annuel moyen de RBC s'établissait à 4,89 % (6,78 % en 2024). 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. (deux sociétés sous contrôle commun), qui ont aussi conclu des contrats de sûreté générale. Au 31 décembre 2025, le Fonds a prélevé 206 805 138 \$ sur la facilité de crédit.

La limite de 330 000 000 \$ comprend un emprunt renouvelable et remboursable à vue ainsi qu'une facilité de sécurité d'un total maximal de 12 000 000 \$ qui sont mis à la disposition de Capital Direct II Management Ltd. Au total, 100 000 \$ ont été prélevés sur la facilité de sécurité et 11 714 862 \$ ont été prélevés sur l'emprunt renouvelable et remboursable à vue. Ces emprunts sont assujettis aux modalités et aux garanties décrites ci-dessus.

Il est possible de prélever des fonds de la facilité remboursable à vue à titre d'emprunts à terme fondés sur le taux CORRA. Le taux des opérations de pension à un jour (« CORRA ») est administré et publié par la Banque du Canada. Au cours de l'exercice, le Fonds a prélevé 120 000 000 \$ (néant en 2024) à titre d'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 2,175 % 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.

Ces facilités sont assujetties à certaines clauses restrictives financières, qui sont décrites à la note 4. Au 31 décembre 2025, le Fonds respectait ces clauses restrictives.

Au cours de l'exercice, les montants maximal et minimal qui ont été prélevés s'établissent à respectivement 206 085 138 \$ (172 025 772 \$ en 2024) et 166 025 772 \$ (110 821 203 \$ en 2024)

Au cours de l'exercice précédent, conjointement avec Capital Direct II Management Ltd., le Fonds a conclu un contrat d'emprunt syndiqué avec Canadian Western Bank (« CWB »), pour l'obtention d'un emprunt maximum de 275 000 000 \$. L'emprunt porte intérêt au taux préférentiel combiné moyen de CWB majoré de 0,75 % par année et est assorti d'une commission d'engagement correspondant à 0,25 % du solde inutilisé. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, le taux préférentiel annuel moyen de CWB s'établissait à 6,78 %. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, un total de 172 025 772 \$ a été prélevé sur l'emprunt. Capital Direct II Management Ltd. a prélevé des sommes supplémentaire totalisant 9 846 868 \$.

Capital Direct I Income Trust

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2025 et 2024

8. Dettes fournisseurs et autres créditeurs

	2025	2024
Rachats	3 733 627	2 318 757
Distributions aux porteurs de parts	3 268 131	2 759 196
Distribution au gestionnaire et honoraires de gestion	3 623 047	2 896 756
Autre	2 476 812	1 252 818
	13 101 617	9 227 527

9. Transactions entre parties liées

Au cours de l'exercice, le Fonds a acquis 94,3 % (93,3 % en 2024) de ses prêts hypothécaires de Capital Direct Lending Corp, pour une valeur nominale de 330 681 190 \$ (254 220 590 \$ en 2024) et 5,7 % (6,7 % en 2024) de ses prêts hypothécaires de Capital Direct Atlantic Inc. (une société sous contrôle commun), pour une valeur totale de 19 945 156 \$ (18 232 836 \$ en 2024).

Les débiteurs comprenaient un montant de 5 562 000 \$ (1 628 138 \$ en 2024) à recevoir du gestionnaire et un montant de 1 357 939 \$ (1 071 486 \$ en 2024) à recevoir de Capital Direct II Management Ltd.

10. Actif net attribuable aux porteurs de parts

En vertu de la déclaration de fiducie, le Fonds est autorisé à émettre un nombre illimité de parts rachetables, rachetables au gré du porteur 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.

L'offre actuelle du Fonds autorise les parts rachetables et rachetables au gré du porteur 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 A, C et F sont émises et rachetées au gré du porteur selon l'information présentée dans le tableau ci-après.

Elles permettent de participer, sur une base proportionnelle, aux distributions effectuées par le Fonds. Toutes les catégories ou parts peuvent être rachetées au gré du porteur le dernier jour de chaque mois sur remise d'un préavis écrit au gestionnaire. 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 % à néant sur une durée de 5 ans.

Avant le 31 décembre 2025, 373 363 parts (231 876 parts en 2024) avaient été rachetées au gré du porteur. Le prix de rachat de 3 733 630 \$ (2 318 760 \$ en 2024) est constaté dans les créditeurs. Au total, 1 176 518 parts (582 848 parts en 2024) ont été émises par souscription avant le 31 décembre 2025. Le produit sera reçu des courtiers à la date de clôture. Le prix d'émission de 11 765 181 \$ (5 828 478 \$ en 2024) est comptabilisé dans les débiteurs.

	Catégorie A	Catégorie C	Catégorie F	Total
Parts en circulation à l'ouverture de la période	9 709 848	8 742 820	14 375 969	32 828 637
Parts émises par souscription	1 540 057	5 691 598	4 946 145	12 177 800
Parts émises au réinvestissement	536 754	711 059	964 192	2 212 005
Parts reclassées	(284 520)	3 312	281 208	–
Parts rachetées au gré du porteur	(630 856)	(1 379 088)	(1 546 084)	(3 556 028)
Parts en circulation à la clôture de la période	10 871 283	13 769 701	19 021 430	43 662 414
Actif net attribuable aux porteurs de parts	108 712 838 \$	137 697 001 \$	190 214 306 \$	436 624 145 \$
Valeur comptable d'une part	10 \$	10 \$	10 \$	10 \$

Au cours de l'exercice, 284 520 parts de catégorie A (483 082 parts en 2024) ont été reclassées dans les catégories C et F.

11. Distributions aux porteurs de parts

Le Fonds distribue 80 % de son résultat net et de son résultat global 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^e 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 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.

En outre, une tranche allant jusqu'à 20 % du résultat net et du résultat global d'exploitation est distribuée au gestionnaire sur une base trimestrielle.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, le conseil d'administration du gestionnaire n'a pas renoncé à la distribution à laquelle il avait droit au premier trimestre, et a consenti à l'unanimité à renoncer à 10 % de la distribution à laquelle il avait droit au quatrième trimestre (50 % et 10 % respectivement pour le premier et le quatrième trimestres de 2024). Le montant visé par la renonciation a été distribué aux porteurs de parts. La distribution totale versée au gestionnaire pour l'exercice s'élevait à 8 122 271 \$ (5 839 756 \$ en 2024).

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, le gestionnaire a renoncé à 5 % (13 % en 2024) du résultat net et du résultat global distribuables auxquels il avait droit, ce qui a permis une distribution de 81 % (83 % en 2024) du résultat net aux porteurs de parts.

Les montants ci-dessus comprennent une somme de 1 981 686 \$ (1 655 004 \$ en 2024) qui demeure inscrite à titre de crédeurs et de charges à payer.

12. Honoraires de gestion

Honoraires de gestion

En plus des distributions indiquées à la note 11, conformément à l'entente de gestion entre le Fonds et le gestionnaire, ce dernier est tenu de fournir au Fonds des services de gestion et d'administration ainsi que des services-conseils en matière de placement. En échange de ces services, le gestionnaire facture des honoraires fixes (les « honoraires de gestion ») payables mensuellement à terme échu et calculés selon un taux annuel de 2 % de la valeur liquidative des parts de catégorie A, majoré de 2 % de la valeur liquidative des parts de catégorie C, majoré de 1 % de la valeur liquidative des parts de catégorie F. Le total des honoraires de gestion de l'exercice s'est élevé à 5 857 064 \$ (4 766 745 \$ en 2024).

Les montants ci-dessus comprennent une somme de 1 641 360 \$ (1 241 753 \$ en 2024) qui demeure inscrite à titre de crédeurs et de charges à payer.

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.

13. Passifs éventuels

Le Fonds peut, de temps à autre, faire l'objet de poursuites liées aux placements hypothécaires, dans le cadre desquelles des réclamations pour dommages pécuniaires sont déposées dans le cours normal des activités. Bien que tout litige comporte un certain degré d'incertitude, le gestionnaire est d'avis que les obligations qui en découlent, le cas échéant, n'auront pas d'effets négatifs appréciables sur la situation financière, les liquidités et les résultats d'exploitation du Fonds.

14. Rémunération des principaux dirigeants

La rémunération de la haute direction du gestionnaire est versée au moyen des honoraires de gestion qui lui sont payés.

15. Taux de rendement annualisé

Parts rachetables de catégorie A

	Valeur liquidative	Valeur liquidative moyenne pondérée par trimestre	Résultat net et résultat global attribuables aux porteurs de parts rachetables
Premier trimestre – 31 mars 2025	99 960 639	97 221 699	2 215 131 \$
Deuxième trimestre – 30 juin 2025	104 140 088	100 215 959	2 285 245 \$
Troisième trimestre – 30 septembre 2025	108 297 997	104 021 920	2 343 987 \$
Quatrième trimestre – 31 décembre 2025	108 712 838	108 441 152	2 220 449 \$
Exercice clos le 31 décembre 2025	108 712 838	102 475 183	9 064 812 \$

	Taux de rendement annualisé moyen calculé par trimestre	Taux de rendement annuel composé	Rendement moyen pondéré par part en circulation	Taux de rendement annuel moyen pondéré effectif
Premier trimestre – 31 mars 2025	9,11 %		2,28 %	
Deuxième trimestre – 30 juin 2025	9,12 %		2,28 %	
Troisième trimestre – 30 septembre 2025	9,01 %		2,25 %	
Quatrième trimestre – 31 décembre 2025	8,19 %		2,05 %	
Exercice clos le 31 décembre 2025	8,86 %	9,16 %	8,86 %	9,16 %

Le Fonds distribue des dividendes chaque trimestre. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, si un investisseur avait conservé l'intégralité de ses parts, sans effectuer d'achats ni de rachats, et avait réinvesti les distributions trimestrielles, le rendement potentiel maximal aurait été de 9,16 % (9,06 % en 2024).

15. Taux de rendement annualisé (suite)

Parts rachetables de catégorie C

	Valeur liquidative	Valeur liquidative moyenne pondérée par trimestre	Résultat net et résultat global attribuables aux porteurs de parts rachetables
Premier trimestre – 31 mars 2025	97 752 984	89 306 514	2 034 789 \$
Deuxième trimestre – 30 juin 2025	111 693 671	101 018 950	2 303 555 \$
Troisième trimestre – 30 septembre 2025	126 858 037	116 120 338	2 616 598 \$
Quatrième trimestre – 31 décembre 2025	137 697 001	129 316 287	2 647 890 \$
Exercice clos le 31 décembre 2025	137 697 001	108 940 522	9 602 832 \$

	Taux de rendement annualisé moyen calculé par trimestre	Taux de rendement annuel composé	Rendement moyen pondéré par part en circulation	Taux de rendement annuel moyen pondéré effectif
Premier trimestre – 31 mars 2025	9,11 %		2,28 %	
Deuxième trimestre – 30 juin 2025	9,12 %		2,28 %	
Troisième trimestre – 30 septembre 2025	9,01 %		2,25 %	
Quatrième trimestre – 31 décembre 2025	8,19 %		2,05 %	
Exercice clos le 31 décembre 2025	8,86 %	9,16 %	8,86 %	9,16 %

Le Fonds distribue des dividendes chaque trimestre. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, si un investisseur avait conservé l'intégralité de ses parts, sans effectuer d'achats ni de rachats, et avait réinvesti les distributions trimestrielles, le rendement potentiel maximal aurait été de 9,16 % (9,06 % en 2024).

15. Taux de rendement annualisé (suite)

Parts rachetables de catégorie F

	Valeur liquidative	Valeur liquidative moyenne pondérée par trimestre	Résultat net et résultat global attribuables aux porteurs de parts rachetables
Premier trimestre – 31 mars 2025	151 600 824	146 030 413	3 692 281 \$
Deuxième trimestre – 30 juin 2025	164 624 814	156 437 284	3 958 364 \$
Troisième trimestre – 30 septembre 2025	180 180 182	168 012 217	4 205 934 \$
Quatrième trimestre – 31 décembre 2025	190 214 306	181 029 281	4 159 233 \$
Exercice clos le 31 décembre 2025	190 214 306	162 877 299	16 015 812 \$

	Taux de rendement annualisé moyen calculé par trimestre	Taux de rendement annuel composé	Rendement moyen pondéré par part en circulation	Taux de rendement annuel moyen pondéré effectif
Premier trimestre – 31 mars 2025	10,11 %		2,53 %	
Deuxième trimestre – 30 juin 2025	10,12 %		2,53 %	
Troisième trimestre – 30 septembre 2025	10,01 %		2,50 %	
Quatrième trimestre – 31 décembre 2025	9,19 %		2,30 %	
Exercice clos le 31 décembre 2025	9,86 %	10,23 %	9,86 %	10,23 %

Le Fonds distribue des dividendes chaque trimestre. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, si un investisseur avait conservé l'intégralité de ses parts, sans effectuer d'achats ni de rachats, et avait réinvesti les distributions trimestrielles, le rendement potentiel maximal aurait été de 10,23 % (10,13 % en 2024).

ATTESTATION

La présente notice d'offre ne contient aucune information fautive ou trompeuse.

Capital Direct I Income Trust,
par son gestionnaire, **Capital Direct Management Ltd.**

FAIT le 1^{er} avril 2026

(signé) Richard F.M. Nichols
Richard F.M. Nichols, directeur général

(signé) Derek R. Tripp
Derek R. Tripp, directeur général

(signé) Timothy P.J. Wittig
Timothy P.J. Wittig, vice-président

Au nom du conseil d'administration
du gestionnaire, Capital Direct Management Ltd.

(signé) Richard F.M. Nichols
Richard F.M. Nichols, administrateur

(signé) Derek R. Tripp
Derek R. Tripp, administrateur

(signé) Timothy P.J. Wittig
Timothy P.J. Wittig, administrateur

Fiduciaire
Société de fiducie Computershare du Canada
par le gestionnaire en vertu de l'article 17.4 de la déclaration de fiducie

(signé) Richard F.M. Nichols
Richard F.M. Nichols, administrateur du gestionnaire

incometrustone.com
we take another approach

1-800-625-7747

