



CapitalDirect

incometrustone.com
we take another approach

Capital Direct I Income Trust Confidential Offering Memorandum

1^{er} décembre, 2025



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} décembre 2025
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 : 975 000 000 \$
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 fausse 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.....	1
Fonds disponibles	1
Emploi des fonds disponibles	3
Réaffectation.....	3
LA FIDUCIE	3
Structure	3
Placement	3
Mise en place du portefeuille de placement.....	4
Objectifs à long terme.....	9
Objectifs à court terme et réalisation	11
Contrats importants.....	11
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
Imposition de la Fiducie	39
Imposition des porteurs de parts	40
Placements des régimes différés.....	41
RÉMUNÉRATION VERSÉE AUX VENDEURS ET AUX INTERMÉDIAIRES.....	41
FACTEURS DE RISQUE.....	42
OBLIGATION D'INFORMATION.....	49
RESTRICTIONS À LA REVENTE	49
Restrictions à la revente au Manitoba.....	49
DROITS DU SOUSCRIPTEUR.....	49
Droit de résolution dans les deux jours.....	50
Droits d'action pour information fausse ou trompeuse.....	50
ÉTATS FINANCIERS	54

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 partage des coûts et de frais de service du courtier » désigne la convention de partage des coûts et de frais de service du courtier conclue le 14 février 2020, laquelle a été modifiée et mise à jour le 1^{er} novembre 2020, le 31 mai 2021 et le 30 novembre 2021, intervenue entre CDFL et le gestionnaire;
- q) « convention de prêt » désigne la convention de crédit garantie de premier rang garantissant un montant total en capital pouvant atteindre 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,
- 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 975 000 000 \$;
- 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;

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 fausse 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 SGSG 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 \$	975 000 000 \$ 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 \$	975 000 000 \$
E	Sources de financement supplémentaires requises	0 \$	0 \$
F	Insuffisance du fonds de roulement ³⁾	0 \$	0 \$
G	Total : $G = (D+E) - F$	0 \$	975 000 000 \$

- 1) Même si la Fiducie est autorisée à recueillir un maximum de 975 000 000 \$, elle s'attend à recueillir 85 000 000 \$ 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 \$	975 000 000 \$

- 1) Même si la Fiducie est autorisée à recueillir un maximum de 975 000 000 \$, elle s'attend à recueillir 85 000 000 \$ 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 situeront 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 2,97 milliards de dollars en date du 30 septembre 2025, et investissait à cette date entre 290 millions de dollars et 350 millions de dollars dans des prêts hypothécaires annuellement et gérait directement des prêts hypothécaires d'environ 590 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 30 septembre 2025, le portefeuille de prêts hypothécaires de la Fiducie était composé de 2 470 placements hypothécaires ayant un solde net combiné de 577 millions de dollars. Les prêts hypothécaires viennent à échéance entre 2025 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 29,99 % et portent intérêt à un taux moyen pondéré de 10,26 %. La majorité des placements hypothécaires visent des biens immobiliers situés en Colombie-Britannique, en Alberta et en Ontario. Au 30 septembre 2025, le ratio prêt-valeur (« RPV ») moyen pondéré des placements était de 55,59 %. 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 2 470 (577 millions de dollars) prêts hypothécaires, 778 (229 millions de dollars), soit 39,74 %, se trouvent en Colombie-Britannique, 444 (103 millions de dollars), soit 17,77 %, se trouvent en Alberta, 972 (206 millions de dollars), soit 35,77 %, se trouvent en Ontario et 276 (39 millions de dollars), soit 6,72 %, 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 2023, au 31 décembre 2024 et au 30 septembre 2025 :

	31 décembre 2023	31 décembre 2024	30 septembre 2025
Prêts hypothécaires	395 457 663 \$	478 715 220 \$	576 952 003 \$

Le tableau suivant présente la description du portefeuille de prêts hypothécaires de la Fiducie au 31 décembre 2024 et au 30 septembre 2025 par type des prêts hypothécaires, nature des immeubles sous-jacents et répartition géographique des immeubles sous-jacents :

31 décembre 2024				
Description	Nbre de prêts hypothécaires	Capital	% du portefeuille	Taux d'intérêt moyen pondéré
Type de prêt hypothécaire				
Premier rang	823	280 133 439 \$	58,52 %	9,53 %
Deuxième rang	1 457	190 214 179 \$	39,73 %	12,81 %
Troisième rang ou rang inférieur	81	8 367 601 \$	1,75 %	14,93 %
Total	2 361	478 715 220 \$	100,00 %	10,93 %
Nature de l'immeuble sous-jacent				
Immeubles résidentiels	2 360	478 602 213 \$	99,96 %	10,93 %
Immeubles commerciaux	1	113 007 \$	0,04	15,00 %
Total	2 361	478 715 220 \$	100,00 %	10,93 %

Emplacement de la propriété sous-jacente				
Colombie-Britannique	770	190 381 615 \$	39,77 %	10,91 %
Alberta	404	77 160 361 \$	16,42 %	10,73 %
Atlantique	225	28 112 691 \$	5,87 %	11,92 %
Ontario	962	183 060 533 \$	38,24 %	10,87 %
Total	2 361	478 715 220 \$	100,00 %	10,93 %

30 septembre 2025				
Description	Nbre de prêts hypothécaires	Capital	% du portefeuille	Taux d'intérêt moyen pondéré
Type de prêt hypothécaire				
Premier rang	972	361 072 571 \$	62,58 %	8,99 %
Deuxième rang	1 420	207 263 225 \$	35,92 %	12,32 %
Troisième rang ou rang inférieur	78	8 616 207 \$	1,49 %	14,21 %
Total	2 470	576 952 003 \$	100,00 %	10,26 %
Nature de l'immeuble sous-jacent				
Immeubles résidentiels	2 470	576 952 003 \$	100 %	10,26 %
Immeubles commerciaux	0	0 \$	0 %	0 %
Total	2 470	576 952 003 \$	100,00 %	10,26 %
Emplacement de la propriété sous-jacente				
Colombie-Britannique	778	229 253 822 \$	39,74 %	9,95 %
Alberta	444	102 542 661 \$	17,77 %	10,19 %
Atlantique	276	38 758 087 \$	6,72 %	11,99 %
Ontario	972	206 397 433 \$	35,77 %	10,33 %
Total	2 470	576 952 003 \$	100,00 %	10,26 %

Le tableau suivant présente une description des prêts hypothécaires au 1^{er} novembre 2025 dont les versements sont en souffrance ou ayant subi une dépréciation :

1 ^{er} novembre 2025				
Description	Nbre de Prêts hypothécaires	Encours	% du portefeuille	Taux d'intérêt brut moyen pondéré
Versements en souffrance depuis plus de 90 jours	117	43 377 199 \$	7,35 %	10,92 %
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 645 pour les demandeurs principaux et de 654 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.

	2015	2016	2017	2018	2019
Solde des prêts hypothécaires	88 672 929 \$	147 121 047 \$	165 613 676 \$	182 156 694 \$	200 483 054 \$
Revenu net	3 691 507 \$	7 339 429 \$	10 279 629 \$	13 315 679 \$	15 372 537 \$
Rendement du portefeuille	4,16 %	4,99 %	6,21 %	7,31 %	7,67 %

	2020	2021	2022	2023	2024
Solde des prêts hypothécaires	259 760 322 \$	334 981 715 \$	364 338 646 \$	395 457 663 \$	478 715 220 \$
Revenu net	16 193 008 \$	17 564 199 \$	21 397 295 \$	26 423 407 \$	33 665 160 \$
Rendement du portefeuille	6,23 %	5,24 %	5,87 %	6,68 %	7,03 %

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 liées 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 et les neuf mois clos le 30 septembre 2025 :

2023 :

		T1	T2	T3	T4	Total
Revenu net attribué aux porteurs de parts	Catégorie A	1 467 940 \$ ¹⁾	1 625 681 \$	1 775 486 \$	1 867 529 \$ ¹⁾	6 736 636 \$ ¹⁾
	Catégorie C	1 337 968 \$ ¹⁾	1 357 485 \$	1 500 012 \$	1 597 538 \$ ¹⁾	5 793 003 \$ ¹⁾
	Catégorie F	2 108 597 \$ ¹⁾	2 336 922 \$	2 500 272 \$	2 699 587 \$ ¹⁾	9 645 378 \$ ¹⁾
Taux de rendement annualisé moyen	Catégorie A	6,77 % ¹⁾	7,40 %	8,01 %	8,33 % ¹⁾	7,63 % ¹⁾
	Catégorie C	6,77 % ¹⁾	7,40 %	8,01 %	8,33 % ¹⁾	7,63 % ¹⁾
	Catégorie F	7,77 % ¹⁾	8,40 %	9,01 %	9,33 % ¹⁾	8,63 % ¹⁾

- 1) En 2023, le conseil d'administration du gestionnaire a accepté à l'unanimité de renoncer à une tranche de 25 % de la participation au revenu à laquelle il avait droit pour chacun des premier et quatrième trimestres de l'exercice, portant ainsi la distribution aux porteurs de parts de 80 % à 84 %. Au total, le gestionnaire a accepté de renoncer à 20 % de la participation au revenu en 2023.

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 accepté de renoncer 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 \$	2 343 987 \$	s.o.	6 844 363 \$
	Catégorie C	2 034 789 \$	2 303 555 \$	2 906 908 \$	s.o.	7 245 252 \$
	Catégorie F	3 692 281 \$	3 958 364 \$	3 785 918 \$	s.o.	11 436 563 \$
Taux de rendement annualisé moyen	Catégorie A	9,11 %	9,12 %	9,01 %	s.o.	9,08 %
	Catégorie C	9,11 %	9,12 %	9,01 %	s.o.	9,08 %
	Catégorie F	10,11 %	10,12 %	10,01 %	s.o.	10,08 %

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 85 000 000 \$ 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 partage des coûts et de frais de service 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 180 % qui seront versés à la Fiducie (rendement + 2 % de la valeur liquidative - frais d'opération à court terme de 100 %, 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 (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 prévoie 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 :

- | | |
|----------------------|--|
| <u>Catégorie A :</u> | 1/12 de 2 % (2 % par année) de la valeur liquidative de la Fiducie payable mensuellement à terme échu. |
| <u>Catégorie C :</u> | 1/12 de 2 % (2 % par année) de la valeur liquidative de la Fiducie payable mensuellement à terme échu. |
| <u>Catégorie F :</u> | 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 15^e 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 30 septembre 2025, le courtier hypothécaire a monté des placements totalisant 2,97 milliards de dollars; il établit à cette date chaque année des prêts hypothécaires représentant entre 290 millions de dollars et 350 millions de dollars et il a administré directement environ 590 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, lequel montant peut être augmenté à tout moment avant l'échéance de la convention de prêt d'un montant total de 70 000 000 \$ jusqu'à un montant total maximal de 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 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.

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 partage des coûts et de frais de service de courtiers

La convention de partage des coûts et de frais de service de courtiers 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 1^{er} novembre 2020, du 31 mai 2021 et du 30 novembre 2021. 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 partage des coûts et de frais de service de courtiers, 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 convention de partage des coûts et de frais de service de courtiers, 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 partage des coûts et de frais de service de courtiers, 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 courant¹⁾	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 50 000 \$ a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024. Il est prévu à l'heure actuelle qu'une somme de 55 000 \$ sera versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.	22 158,908 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 1 ^{er} novembre 2025	22 158,908 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 courant¹⁾	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)
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 50 000 \$ a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024. Il est prévu à l'heure actuelle qu'une somme de 55 000 \$ sera versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.	28 434,051 parts de catégorie A ²⁾ 0,26 % des parts de catégorie A émises et en circulation et 0,07 % de toutes les parts émises et en circulation au 1 ^{er} novembre 2025	28 434,051 parts de catégorie A ²⁾ 0,03 % des parts émises et en circulation dans l'hypothèse de la réalisation du placement pour le 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 50 000 \$ a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024. Il est prévu à l'heure actuelle qu'une somme de 55 000 \$ sera versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.	139 409,248 parts de catégorie A ²⁾³⁾ 1,29 % des parts de catégorie A émises et en circulation et 29 651,043 parts de catégorie C ²⁾³⁾ 0,23 % des parts de catégorie C émises et en circulation et 0,41 % de toutes les parts émises et en circulation au 1 ^{er} novembre 2025	139 409,248 parts de catégorie A ²⁾³⁾ 29 651,043 parts de catégorie C ²⁾³⁾ 0,17 % 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 50 000 \$ a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024. Il est prévu à l'heure actuelle qu'une somme de 55 000 \$ sera versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.	97 906,151 parts de catégorie A ²⁾⁴⁾ 0,90 % des parts de catégorie A émises et en circulation et 0,24 % de toutes les parts émises et en circulation au 1 ^{er} novembre 2025	97 906,151 parts de catégorie A ²⁾⁴⁾ 0,1 % 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 courant¹⁾	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)
Brian Alexander Korpan, Port Moody (Colombie-Britannique)	Gouverneur – 2023	Une somme de 50 000 \$ a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024. Il est prévu à l'heure actuelle qu'une somme de 55 000 \$ sera versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.	2 000 parts de catégorie C ²⁾ 0,02 % des parts de catégorie C émises et en circulation et 0 % de toutes les parts émises et en circulation au 1 ^{er} novembre 2025	2 000 parts de catégorie C ²⁾ 0 % des parts émises et en circulation dans l'hypothèse de la réalisation du placement pour le montant maximum
Jonathan Wendell Joseph McCullough Vancouver (Colombie-Britannique)	Gouverneur – 2025	Aucune somme a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024. Il est prévu à l'heure actuelle qu'aucune somme ne sera versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.	18 869,885 parts de catégorie A ²⁾ 0,17 % des parts de catégorie A émises et en circulation et 0,05 % de toutes les parts émises et en circulation au 1 ^{er} novembre 2025	18 869,885 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

* 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 2023, le conseil d'administration du gestionnaire a accepté à l'unanimité de renoncer à une tranche de 25 % de la participation au revenu à laquelle il avait droit pour chacun des premier et quatrième trimestres de l'exercice, portant ainsi la distribution aux porteurs de parts de 80 % à 84 %. Au total, le gestionnaire a accepté de renoncer à 20 % de la participation au revenu en 2023. 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 accepté de renoncer à 13 % de la participation au revenu en 2024. Le conseil d'administration du gestionnaire peut décider de renoncer ou de ne pas renoncer à toute tranche du revenu net à laquelle le gestionnaire a droit dans l'avenir.
- 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. Rally détient 122 191,986 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 58 326,497 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

Nom complet	Principales fonctions et expérience connexe
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.

Nom complet	Principales fonctions et expérience connexe
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.
Timothy Patrick Joseph Wittig Vice-président et administrateur	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	Principales fonctions et expérience connexe
Richard Frederick Maurice Nichols 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 ».
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 ».
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 partage des coûts et de frais de service de courtiers 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 partage des coûts et de frais de service de courtiers 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 :

Nom complet	Principales fonctions et expérience connexe
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	Principales fonctions et expérience connexe
Barbara Dianne Insley Chef de la conformité et chef de l'exploitation	<p data-bbox="662 296 1435 380">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.</p> <p data-bbox="662 422 1435 871">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.</p>

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 1 ^{er} novembre 2025 ²⁾	Nombre de titres en circulation après le placement (montant maximum)
Parts de fiducie de catégorie A	Illimité	10 \$	10 582 647	97 500 000 ³⁾
Parts de fiducie de catégorie C	Illimité	10 \$	12 920 322	
Parts de fiducie de catégorie F	Illimité	10 \$	18 318 938	

- 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 31 octobre 2025 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	180 722 650 \$

- 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
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 \$
28 février 2025	Parts de catégorie A	41 599,5	10 \$	415 995,00 \$
	Parts de catégorie C	291 256,656	10 \$	2 912 566,56 \$
	Parts de catégorie F	261 966,8	10 \$	2 619 668,00 \$
31 janvier 2025	Parts de catégorie A	67 973,847	10 \$	679 738,47 \$
	Parts de catégorie C	243 756,085	10 \$	2 437 560,85 \$
	Parts de catégorie F	317 928,08	10 \$	3 179 280,80 \$
31 décembre 2024	Parts de catégorie A	21 329,5	10 \$	213 295 \$
	Parts de catégorie C	247 604,754	10 \$	2 476 047,54 \$
	Parts de catégorie F	253 452	10 \$	2 534 520,00 \$

Date d'émission	Type de titre émis	Nombre de titres émis ¹⁾	Prix par titre	Produit total
29 novembre 2024	Parts de catégorie A	170 754,971	10 \$	1 707 549,71 \$
	Parts de catégorie C	230 047,656	10 \$	2 300 476,56 \$
	Parts de catégorie F	255 516,1	10 \$	2 555 161,00 \$

- 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 975 000 000 \$. 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 fidéicomis, 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 qui a signé une entente avec le gestionnaire. 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 potentiel 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. 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
Parts de catégorie A	31 déc. 2023	0	479 223,74	479 223,74	10 \$	(1)	0
Parts de catégorie C	31 déc. 2023	0	1 603 554,76	1 603 554,76	10 \$	(1)	0
Parts de catégorie F	31 déc. 2023	0	1 255 571,42	1 255 571,42	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 2025 au 1^{er} novembre 2025, 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. 2025 au 1 ^{er} nov. 2025	0	479 528	479 528	10 \$	(1)	0
Parts de catégorie C	Du 1 ^{er} janv. 2025 au 1 ^{er} nov. 2025	0	1 097 516	1 097 516	10 \$	(1)	0
Parts de catégorie F	Du 1 ^{er} janv. 2025 au 1 ^{er} nov. 2025	0	1 336 606	1 336 606	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.

De l'avis de Koffman Kalef LLP, conseillers fiscaux de la Fiducie, le texte qui suit constitue un résumé fidèle des principales incidences fiscales fédérales canadiennes généralement applicables aux investisseurs qui, aux fins de la Loi de l'impôt, sont des résidents du Canada, n'ont aucun lien de dépendance avec le fiduciaire et gestionnaire et détiennent en propriété véritable leurs parts à titre d'immobilisations.

Le présent résumé est fondé sur l'hypothèse que la Fiducie sera admissible à titre de « fiducie d'investissement à participation unitaire ». Pour être admissible à titre de fiducie d'investissement à participation unitaire, la Fiducie doit respecter chacune des conditions suivantes :

- i) tout au long de la ou des périodes qui font partie de l'année en cours, la seule activité de la Fiducie consiste :
 - A) soit à investir ses fonds dans des biens, sauf des biens réels ou des intérêts sur ceux-ci,
 - B) soit à acquérir, à détenir, à entretenir, à améliorer, à louer ou à gérer des biens réels, ou des intérêts sur ceux-ci, qui font partie de ses immobilisations,
 - C) soit à exercer plusieurs des activités visées aux divisions A) et B);
- ii) tout au long des périodes applicables, au moins 80 % des biens de la Fiducie consistent en une combinaison des biens suivants :
 - A) espèces,
 - B) obligations, créances hypothécaires, billets et autres titres semblables,

- C) valeurs négociables, ou
- D) biens réels situés au Canada et intérêts sur ceux-ci;
- iii) selon le cas :
 - A) au moins 95 % du revenu de la Fiducie pour l'année en cours est tiré de placements dans des valeurs visées au sous-alinéa (ii) ou de la disposition de celles-ci,
 - B) au moins 95 % du revenu de la Fiducie pour chacune des périodes applicables est tiré de placements dans des valeurs visées au sous-alinéa (ii) ou de la disposition de celles-ci;
- iv) tout au long des périodes applicables, au plus 10 % des biens de la Fiducie consistent en obligations, en valeurs ou en actions du capital-actions d'une société donnée ou d'un débiteur donné.

Le présent résumé suppose que, à tout moment pertinent, il y aura au moins 150 bénéficiaires d'une catégorie de parts de la Fiducie, admissible à la distribution au public, détenant au moins 100 parts de la catégorie, ayant une juste valeur marchande totale d'au moins 500 \$, et que la Fiducie ne sera ainsi pas seulement une fiducie d'investissement à participation unitaire, mais aussi une fiducie de fonds commun de placement. La Fiducie peut perdre son statut de fiducie de fonds commun de placement si elle est exploitée principalement au profit de personnes non résidentes. Les modalités de la déclaration de fiducie prévoient qu'aucun souscripteur ne peut être un non-résident du Canada. Par conséquent, il n'est pas raisonnable de considérer que la Fiducie est exploitée principalement au profit de personnes non résidentes.

Le présent résumé est fondé sur les dispositions actuelles de la Loi de l'impôt et de son règlement d'application, sur toutes les propositions annoncées publiquement visant à modifier la Loi de l'impôt et son règlement 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.

Imposition de la Fiducie

La Fiducie doit payer de l'impôt sur son revenu net et sur ses gains en capital nets réalisés pour une année, sauf dans la mesure où ces montants sont distribués aux porteurs de parts. 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 d'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. Or 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

Chaque porteur de parts sera tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année donnée la partie du revenu net et la tranche imposable des gains en capital nets réalisés de la Fiducie pour l'année payées ou payables au porteur de parts (y compris les montants versés au rachat de parts). Pour le porteur de parts, le prix de base rajusté de ses parts sera assujetti aux dispositions d'échelonnement de la Loi de l'impôt. Chaque année, la Fiducie informera chaque porteur de parts de la partie du revenu net et de la tranche imposable des gains en capital nets réalisés de la Fiducie qui lui sont distribuées.

Tout montant en excédent du revenu net et de la tranche imposable des gains en capital nets réalisés de la Fiducie qui est distribué à un porteur de parts une année n'est pas inclus, en règle générale, dans le calcul du revenu du porteur de parts pour l'année en question. Toutefois, le paiement de cet excédent, sauf à titre de produit de disposition d'une part ou d'une partie de celle-ci, réduira pour le porteur de parts le prix de base rajusté de sa part, sauf dans la mesure où ce montant soit était inclus dans le revenu du porteur de parts, soit représentait sa part de la tranche non imposable des gains en capital nets réalisés de la Fiducie pour l'année relativement à laquelle la tranche imposable a été désignée par la Fiducie à l'égard du porteur de parts. Si le prix de base rajusté de la part est un montant négatif, ce montant constituera un gain en capital dans l'année pour le porteur de parts. 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 assujetti 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 assujettis aux règles normales de majoration et de crédit d'impôt de la Loi de l'impôt applicables aux particuliers. Chaque porteur de parts imposable aura généralement droit à un crédit d'impôt pour tout impôt étranger payé par la Fiducie à l'égard de sa quote-part du revenu de source étrangère.

Lors d'un rachat ou d'une autre disposition de parts, y compris un rachat de parts à la dissolution de la Fiducie, le porteur de parts réalisera un gain en capital dans la mesure où le produit de disposition excède le prix de base rajusté de ces parts, ou subira une perte en capital dans la mesure où le prix de base rajusté des parts excède le produit de disposition. 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 qui excèdent ses gains en capital imposables peuvent être reportées rétrospectivement sur trois ans ou prospectivement indéfiniment et déduites des gains en capital imposables 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.

Les particuliers (y compris la plupart des fiducies) sont tenus de verser de 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

La Fiducie est admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la Loi de l'impôt. Les parts de la Fiducie sont par conséquent un placement admissible en vertu de la Loi de l'impôt pour les régimes différés.

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 15 000 \$ 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 partage des coûts et de frais de service 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 CDFL à CDFL étaient de 15 000 \$ par mois pour toute l'année civile 2024.

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 partage des coûts et de frais de service 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 partage des coûts et de frais de service 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 la 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'éclosion de la 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.

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 fausse 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 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 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 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 de la Saskatchewan 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 au Manitoba

Si vous êtes résident du Manitoba, 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 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 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 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 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. 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 2024, préparés par MNP s.r.l./S.E.N.C.R.L., comptables professionnels agréés, en tant qu'auditeur de la Fiducie, y compris le rapport de l'auditeur indépendant daté du 27 février 2025, et fait référence à l'avis de Koffman Kalef s.r.l./S.E.N.C.R.L., 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 2024 et les états financiers intermédiaires non audités de la Fiducie pour la période de neuf mois close le 30 septembre 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 2024 et 2023

	Page
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

Rapport de l'auditeur indépendant

Aux porteurs de parts de Capital Direct I Income Trust,

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers de Capital Direct I Income Trust (le « Fonds »), qui comprennent l'état de la situation financière aux 31 décembre 2024 et 2023, et l'état du résultat net et du résultat global, l'état de l'évolution de l'actif net et le tableau des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes annexes, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du Fonds aux 31 décembre 2024 et 2023, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes IFRS® de comptabilité.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué nos audits conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers » de notre rapport. Nous sommes indépendants du Fonds conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à nos audits des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux Normes IFRS® de comptabilité, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du Fonds à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le Fonds ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du Fonds.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne.
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Fonds.
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Fonds à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le Fonds à cesser son exploitation.
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de nos audits.

Surrey, Colombie-Britannique

27 février 2025

MNP SENCRL, s.r.l.

Comptables professionnels agréés

Capital Direct I Income Trust
État de la situation financière
Aux 31 décembre 2024 et 2023

	2024	2023
Actifs		
Actifs courants		
Trésorerie	22 767 295	13 303 792
Débiteurs (note 6)	10 722 752	6 883 133
Charges payées d'avance et acomptes	361 875	-
Tranche à court terme des placements hypothécaires (note 5)	345 608 008	283 768 783
	379 459 930	303 955 708
Actifs non courants		
Placements hypothécaires, déduction faite de la tranche à court terme (note 5)	130 079 739	108 848 313
Total de l'actif	509 539 669	412 804 021
Passifs		
Passifs courants		
Emprunt (note 7)	172 025 772	116 662 856
Créditeurs et charges à payer (note 8)	9 227 527	8 522 326
	181 253 299	125 185 182
Événements postérieurs à la date de clôture (note 7)		
Passifs éventuels (notes 7, 13)		
Actif net attribuable aux porteurs de parts (note 10)	328 286 370	287 618 839
	509 539 669	412 804 021

Approuvé au nom du gestionnaire,

« Richard Nichols »

Administrateur

« Tim Wittig »

Administrateur

Capital Direct I Income Trust
État du résultat net et du résultat global
Exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

	2024	2023
Produits		
Intérêts	50 365 065	38 633 064
Autres produits	2 201 620	1 738 467
	52 566 685	40 371 531
Frais généraux et administratifs		
Frais bancaires	556 935	502 777
Intérêts sur emprunt	10 577 836	8 134 065
Honoraires de gestion	4 766 745	4 396 632
Honoraires pour services professionnels	554 899	551 054
Provision pour dépréciation de prêts	658 560	59 942
Honoraires du fiduciaire et frais de tenue des registres	202 709	232 791
	17 317 684	13 877 261
Résultat d'exploitation	35 249 001	26 494 270
Autres pertes		
Perte latente sur swap de taux d'intérêt	(839 413)	(70 863)
Perte réalisée sur swap de taux d'intérêt	(744 428)	-
Résultat net et résultat global de l'exercice	33 665 160	26 423 407

Capital Direct I Income Trust
État de l'évolution de l'actif net
Exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

	Catégorie A	Catégorie C	Catégorie F	Total
Solde au 1^{er} janvier 2023	86 457 676	79 086 555	107 488 318	273 032 549
Résultat global de l'exercice	8 081 919	6 884 851	11 456 637	26 423 407
	94 539 595	85 971 406	118 944 955	299 455 956
Distribution aux porteurs de parts	(6 736 636)	(5 793 003)	(9 645 378)	(22 175 017)
Distribution au gestionnaire	(1 345 283)	(1 100 686)	(1 802 421)	(4 248 390)
Souscriptions	6 586 133	11 656 480	16 076 605	34 319 218
Distributions réinvesties	3 808 287	3 781 402	6 077 299	13 666 988
Reclassement de parts	(815 708)	(252 851)	1 068 559	-
Rachats	(4 792 237)	(16 035 548)	(12 572 131)	(33 399 916)
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
Distributions 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 31 décembre 2024	97 098 480	87 428 200	143 759 690	328 286 370

Capital Direct I Income Trust

Tableau des flux de trésorerie

Exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

	2024	2023
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :		
Activités d'exploitation		
Bénéfice de l'exercice	33 665 160	26 423 407
Provision pour dépréciation de prêts	658 560	59 942
Intérêts courus sur placements hypothécaires	(1 398 772)	(817 855)
	32 924 948	25 665 494
Variations du fonds de roulement		
Débiteurs	(3 839 620)	(128 049)
Charges payées d'avance et acomptes	(361 875)	-
Créditeurs et charges à payer	705 201	3 172 860
	29 428 654	28 710 305
Activités de financement		
Distributions aux porteurs de parts, déduction faite des distributions réinvesties	(10 224 926)	(8 508 029)
Distribution au gestionnaire	(5 839 756)	(4 248 390)
Trésorerie tirée des souscriptions	50 041 696	33 481 024
Rachats	(26 234 430)	(37 433 464)
Produit tiré de l'emprunt, montant net	55 362 916	15 203 223
	63 105 500	(1 505 636)
Activités d'investissement		
Acquisition de placements hypothécaires, montant net	(83 070 651)	(27 520 537)
Augmentation (diminution) de la trésorerie	9 463 503	(315 868)
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice	13 303 792	13 619 660
Trésorerie à la clôture de l'exercice	22 767 295	13 303 792
Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie		
Intérêts reçus	48 155 885	37 815 209
Intérêts payés	10 577 836	8 134 065

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 annuels audités, y compris les informations comparatives, ont été dressés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »), publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB ») et interprétées par l'International Financial Reporting Interpretations Committee (« IFRIC »).

Ils ont été préparés sur la base du coût historique, exception faite de certains instruments financiers classés à la juste valeur par le biais du résultat net, qui sont évalués à la juste valeur.

Ces états financiers sont libellés en dollars canadiens, la monnaie fonctionnelle du Fonds.

Le 25 février 2025, le gestionnaire a autorisé la publication des présents états financiers annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Principales estimations comptables et jugements importants

La préparation des états financiers selon les IFRS exige de la direction qu'elle fasse des estimations et pose des hypothèses qui ont une incidence sur les montants présentés des actifs et des passifs, sur la présentation d'actifs et de passifs éventuels à la date des états financiers ainsi que sur les montants présentés des produits et des charges pour la période. Ces estimations comprennent l'évaluation des débiteurs, de la provision pour dépréciation de prêts et de l'exhaustivité des charges à payer.

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.

Ces estimations sont revues périodiquement et tout ajustement nécessaire est comptabilisé dans les bénéfices de la période au cours de laquelle il est déterminé. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations.

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

Le Fonds comptabilise les actifs financiers et les passifs financiers, y compris les instruments dérivés et les dérivés incorporés, à leur juste valeur initiale dans l'état de la situation financière lorsqu'il devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument.

Classement et évaluation ultérieure

Au moment de leur comptabilisation initiale, les actifs financiers et les passifs financiers sont classés comme devant être évalués ultérieurement au coût amorti, à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global ou à la juste valeur par le biais du résultat net. Le Fonds détermine le classement de ses actifs financiers et passifs financiers, ainsi que de ses dérivés incorporés, d'après le modèle économique suivi pour gérer les actifs financiers et leurs caractéristiques des flux de trésorerie contractuels. Dans certaines circonstances, le Fonds peut faire le choix, lors de la comptabilisation initiale, de désigner un actif financier ou un passif financier comme étant évalué à la juste valeur par le biais du résultat net. Le Fonds n'a pas fait ce choix.

Un actif financier est évalué au coût amorti seulement s'il répond aux deux conditions suivantes :

- la détention de l'actif financier s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs financiers afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels;
- les conditions contractuelles de l'actif financier donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Le Fonds évalue ultérieurement tous les passifs financiers au coût amorti, à moins qu'ils ne découlent d'un passif dérivé ou que le Fonds ne choisisse, au moment de la comptabilisation initiale, de les désigner comme étant évalués à la juste valeur par le biais du résultat net.

La trésorerie, les débiteurs, les placements hypothécaires, l'emprunt ainsi que les créiteurs et charges à payer sont évalués au coût amorti. Le coût amorti est déterminé à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif. Le Fonds a conclu un swap de taux d'intérêt, un dérivé qui est évalué à la juste valeur par le biais du résultat net.

Résultat global

Le résultat global comprend le résultat net et les autres éléments du résultat global. Les autres éléments du résultat global comprennent la variation de la juste valeur de la partie efficace des dérivés utilisés comme éléments de couverture dans la couverture des flux de trésorerie et la variation de la juste valeur des instruments financiers évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Les montants inclus dans les autres éléments du résultat global sont présentés déduction faite des impôts. Le cumul des autres éléments du résultat global forme une catégorie de capitaux propres qui comprend les montants accumulés dans les autres éléments du résultat global.

Le Fonds n'a constaté aucune opération dans les autres éléments du résultat global au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 (néant en 2023) et n'a inscrit aucun solde d'ouverture ou de clôture pour ce poste.

Décomptabilisation des actifs et des passifs financiers

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

2. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)***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 évaluations de la juste valeur se fait à partir des données d'entrée du plus bas niveau jugées 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.

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.

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

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 imposables, exception faite des montants distribués aux porteurs de parts. Les pertes subies par le Fonds ne peuvent être attribuées aux porteurs de parts, mais elles peuvent être déduites au cours d'exercices ultérieurs conformément à la Loi.

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.

2. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)***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 2024, 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 assujetties à l'impôt.

Le Fonds n'est pas assujetti 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.

L'emprunt du Fonds (note 7) est assujetti 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 une valeur corporelle nette d'au moins 185 000 000 \$.
3. Maintenir chaque trimestre un ratio emprunt/valeur corporelle nette d'au plus 0,85:1.

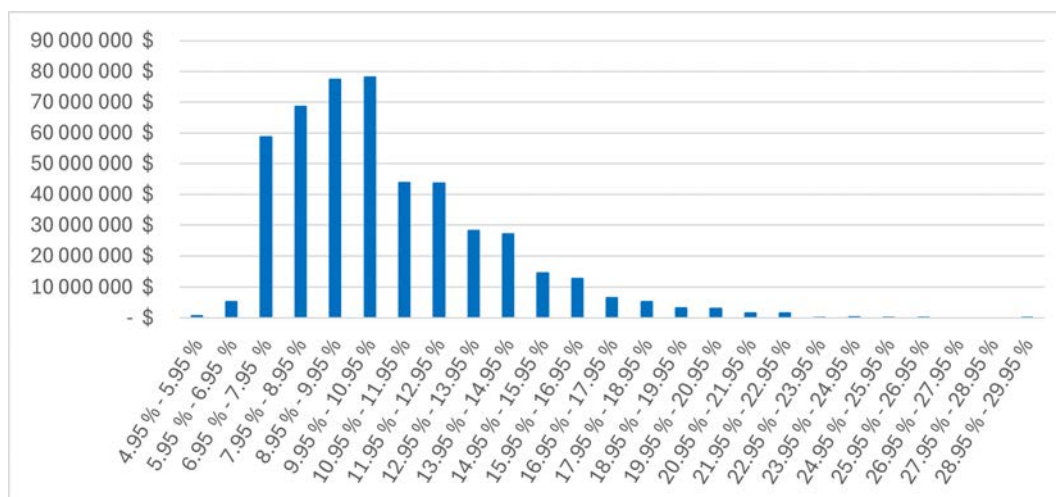
Au 31 décembre 2024, le Fonds respectait chacune de ces clauses restrictives.

Notes annexes

5. Placements hypothécaires

Taux d'intérêt	Nombre de prêts	Valeur comptable	Taux d'intérêt	Nombre de prêts	Valeur comptable
4,75 % – 4,99 %	1	119 445 \$	15,50 % – 15,74 %	21	2 770 852 \$
5,75 % – 5,99 %	2	500 800	15,75 % – 15,99 %	39	2 833 383
6,00 % – 6,24 %	4	1 455 108	16,00 % – 16,24 %	17	1 593 879
6,50 % – 6,74 %	1	1 507 470	16,25 % – 16,49 %	33	4 173 420
6,75 % – 6,99 %	14	7 845 669	16,50 % – 16,74 %	25	3 561 504
7,00 % – 7,24 %	19	8 764 983	16,75 % – 16,99 %	30	3 120 056
7,25 % – 7,49 %	52	24 560 087	17,00 % – 17,24 %	13	1 331 897
7,50 % – 7,74 %	12	9 522 659	17,25 % – 17,49 %	24	2 127 120
7,75 % – 7,99 %	30	13 852 162	17,50 % – 17,74 %	8	933 196
8,00 % – 8,24 %	17	13 891 060	17,75 % – 17,99 %	17	1 641 159
8,25 % – 8,49 %	85	29 324 545	18,00 % – 18,24 %	19	1 265 416
8,50 % – 8,74 %	30	15 952 068	18,25 % – 18,49 %	19	1 819 476
8,75 % – 8,99 %	95	21 883 211	18,50 % – 18,74 %	10	894 683
9,00 % – 9,24 %	17	5 594 868	18,75 % – 18,99 %	13	930 937
9,25 % – 9,49 %	85	18 235 559	19,00 % – 19,24 %	11	1 093 236
9,50 % – 9,74 %	36	12 370 473	19,25 % – 19,49 %	9	774 079
9,75 % – 9,99 %	271	55 021 632	19,50 % – 19,74 %	11	775 733
10,00 % – 10,24 %	31	9 099 234	19,75 % – 19,99 %	9	698 366
10,25 % – 10,49 %	104	19 198 989	20,00 % – 20,24 %	5	451 439
10,50 % – 10,74 %	25	7 720 675	20,25 % – 20,49 %	11	1 339 740
10,75 % – 10,99 %	131	23 440 974	20,50 % – 20,74 %	9	569 864
11,00 % – 11,24 %	31	7 887 197	20,75 % – 20,99 %	6	457 161
11,25 % – 11,49 %	67	10 804 093	21,00 % – 21,24 %	4	677 552
11,50 % – 11,74 %	19	3 356 475	21,25 % – 21,49 %	3	286 973
11,75 % – 11,99 %	95	15 203 290	21,50 % – 21,74 %	3	541 291
12,00 % – 12,24 %	38	10 834 911	21,75 % – 21,99 %	1	72 543
12,25 % – 12,49 %	71	11 119 281	22,00 % – 22,24 %	5	704 929
12,50 % – 12,74 %	29	4 821 365	22,25 % – 22,49 %	6	387 877
12,75 % – 12,99 %	100	13 380 143	22,50 % – 22,74 %	7	393 815
13,00 % – 13,24 %	35	6 305 277	22,75 % – 22,99 %	1	87 940
13,25 % – 13,49 %	43	7 654 709	23,00 % – 23,24 %	1	47 665
13,50 % – 13,74 %	34	5 891 028	23,25 % – 23,49 %	1	93 410
13,75 % – 13,99 %	69	8 042 140	23,50 % – 23,74 %	1	46 256
14,00 % – 14,24 %	50	7 230 058	24,00 % – 24,24 %	3	65 140
14,25 % – 14,49 %	48	6 217 058	24,50 % – 24,74 %	2	133 512
14,50 % – 14,74 %	46	7 144 439	24,75 % – 24,99 %	4	160 911
14,75 % – 14,99 %	46	4 880 470	25,50 % – 25,74 %	1	57 872
15,00 % – 15,24 %	30	4 139 577	26,50 % – 26,74 %	1	122 345
15,25 % – 15,49 %	44	4 875 299	29,75 % – 29,99 %	1	30 112
				2 361	478 715 220 \$

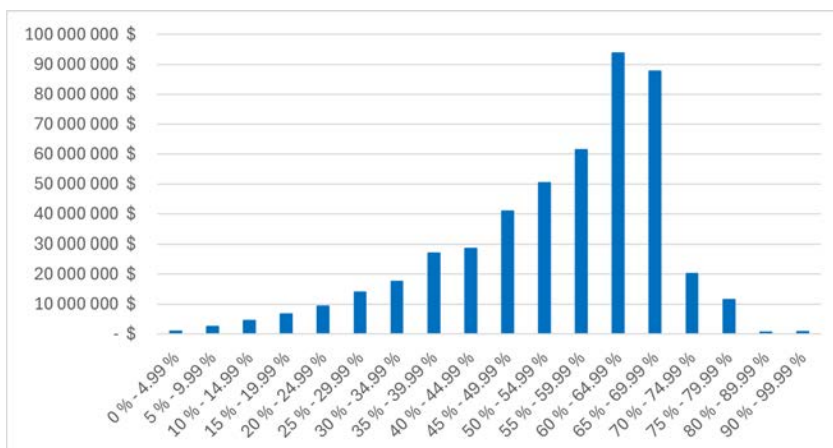
5. Placements hypothécaires (suite)



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 2023) 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 2024, le ratio prêt-valeur moyen pondéré s'établissait à 54 % (52 % en 2023). Les soldes présentés comprennent des intérêts courus à recevoir de 4 265 691 \$ (2 866 919 \$ en 2023).

Ratio prêt-valeur	Nombre de prêts	Valeur comptable
0,00 % – 4,99 %	21	869 062 \$
5,00 % – 9,99 %	34	2 520 196
10,00 % – 14,99 %	48	4 484 127
15,00 % – 19,99 %	56	6 719 811
20,00 % – 24,99 %	67	9 396 974
25,00 % – 29,99 %	92	13 993 626
30,00 % – 34,99 %	107	17 572 500
35,00 % – 39,99 %	137	27 113 172
40,00 % – 44,99 %	172	28 575 152
45,00 % – 49,99 %	207	40 936 947
50,00 % – 54,99 %	226	50 380 617
55,00 % – 59,99 %	281	61 424 003
60,00 % – 64,99 %	318	93 814 289
65,00 % – 69,99 %	332	87 836 543
70,00 % – 74,99 %	157	20 242 114
75,00 % – 79,99 %	97	11 450 000
80,00 % – 89,99 %	6	634 420
90,00 % – 99,99 %	3	751 667
	2 361	478 715 220 \$
Provision pour dépréciation de prêts		(1 424 317)
Produits différés tirés des escomptes sur prêts hypothécaires		(1 603 156)
		475 687 747 \$

5. Placements hypothécaires (suite)



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
Au 31 décembre 2023	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Solde brut des placements hypothécaires	366 385 533	-	29 072 130	395 457 663
Provision pour dépréciation	(1 304 068)	-	(11 084)	(1 315 152)
Produits différés tirés des escomptes sur prêts hypothécaires	(1 525 415)	-	-	(1 525 415)
Valeur nette	363 556 050	-	29 061 046	392 617 096

Informations sur la provision pour dépréciation de prêts	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Solde d'ouverture	1 304 068	-	40 000	1 344 068
Provision additionnelle	528 560	-	130 000	658 560
Transfert entre niveaux	-	-	-	-
Soldes radiés	(578 311)	-	-	(578 311)
Solde de clôture	1 254 317	-	170 000	1 424 317

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 :

	2024	2023
12 mois ou moins	339 672 031	283 768 783
13 à 24 mois	135 280 640	108 754 553
24 mois ou plus	735 076	93 760
Total	475 687 747	392 617 096

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.

	2024			2023	
	Valeur comptable	Juste valeur	Écart	Hiérarchie des justes valeurs	Écart
<u>Actifs</u>					
Prêts et créances :					
Trésorerie	22 767 295	22 767 295	-	Niveau 1	-
Débiteurs	11 669 480	11 669 480	-	Niveau 3	-
Placements hypothécaires	475 687 747	476 570 327	882 580	Niveau 3	(1 989 582)
			882 580		(1 989 582)
<u>Passifs</u>					
Autres passifs financiers :					
Emprunt	172 025 772	172 025 772	-	Niveau 2	-
Créditeurs et charges à payer	10 174 255	10 174 255	-	Niveau 3	-
			-		-
Écart net			882 580		(1 989 582)

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 2024.

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.

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

Le risque de crédit s'entend du risque de subir une perte financière du fait de l'incapacité d'une contrepartie à honorer ses obligations ou engagements contractuels envers le Fonds. Le gestionnaire est d'avis que tous les placements hypothécaires du Fonds sont exposés au risque de crédit. Au 31 décembre 2024, l'exposition au risque de crédit correspondait au plus à la valeur comptable des placements hypothécaires, dont le total s'élevait à 475 687 747 \$ (392 617 096 \$ en 2023). 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.

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 0,30 % (0,33 % en 2023) de la valeur brute des placements hypothécaires. Au 31 décembre 2024, selon la direction, 4,43 % des prêts du portefeuille étaient en souffrance depuis plus de 120 jours (4,21 % en 2023). 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 19,6 M\$ (16,7 M\$ en 2023). La provision pour dépréciation de prêts comprend des provisions particulières totalisant 170 000 \$ (40 000 \$ en 2023) pour trois prêts d'une valeur comptable combinée de 1 492 408 \$ (deux prêts d'une valeur comptable combinée de 1 299 767 \$ en 2023).

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 s'élèvent à environ 3 M\$ et sont inclus dans les débiteurs.

Au 31 décembre 2024, les prêts hypothécaires impayés du Fonds se chiffraient à 190 381 615 \$ ou 40 % du solde pour la Colombie-Britannique (174 866 416 \$ ou 44 % en 2023), et à 183 060 533 \$ ou 38 % du solde pour l'Ontario (156 423 081 \$ ou 40 % en 2023). 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.

6. Instruments financiers (suite)***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.

Risque de marché

Le risque de marché inclut le risque de taux d'intérêt et le risque de change. Le risque de taux d'intérêt est le risque que le Fonds n'ait pas la capacité à s'adapter à la variation du taux d'intérêt sur son emprunt (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 les taux lors du renouvellement annuel. 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 s'établissait à (910 275) \$ ((70 863) \$ en 2023). Au cours de l'exercice, le Fonds a résilié la moitié du swap, ce qui a entraîné une perte réalisée de 744 428 \$.

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 722 000 \$ (545 000 \$ en 2023).

7. Emprunt

Conjointement avec Capital Direct II Management Ltd., le Fonds a conclu un contrat d'emprunt par consortium avec Canadian Western Bank (« CWB »), le placeur pour compte, pour l'obtention d'un emprunt d'exploitation renouvelable et remboursable à vue de 275 000 000 \$ (180 000 000 \$ en 2023). L'emprunt porte actuellement intérêt au taux préférentiel combiné moyen de CWB majoré de 0,75 % (0,94 % en 2023) 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'est fixé à 6,78 % (6,94 % en 2023). La facilité est garantie par des contrats de sûreté générale conclus par les emprunteurs, par une cession générale des prêts hypothécaires du Fonds et par une cession d'assurance. L'emprunt est garanti par Capital Direct Lending Corp. et Capital Direct Management Ltd., qui ont aussi conclu des contrats de sûreté générale.

Le contrat d'emprunt de 275 000 000 \$ comprend une facilité d'exploitation de 10 000 000 \$ qui est mise à la disposition de Capital Direct II Management Ltd. La facilité, sur laquelle un total de 9 846 868 \$ a été prélevé (8 970 893 \$ en 2023), est assujettie aux modalités et au cautionnement décrits ci-dessus.

Ces facilités sont assujetties à certaines clauses restrictives financières, qui sont décrites à la note 4. Au 31 décembre 2024, le Fonds respectait ces clauses restrictives.

Au cours de l'exercice, les montants maximal et minimal qui ont été prélevés s'établissent à respectivement 172 025 772 \$ (116 662 846 \$ en 2023) et 110 821 203 \$ (92 322 680 \$ en 2023).

Il est possible de prélever des fonds de la facilité à titre d'emprunts fondés sur le taux CORRA. Le taux des opérations de pension à un jour (« CORRA ») est administré et publié par la Banque du Canada. Après la clôture de l'exercice, le Fonds a converti un emprunt de 100 000 000 \$ en un emprunt fondé sur le taux CORRA. Il est à la discrétion de l'emprunteur de choisir une échéance d'un mois ou de trois mois pour l'emprunt fondé sur le taux CORRA. Le solde portera intérêt au taux CORRA majoré de 2,20 % par année, ajusté d'un taux supplémentaire de 0,29547 % par année pour une échéance d'un mois ou de 0,32138 % par année pour une échéance de trois mois.

Capital Direct I Income Trust

Notes annexes

Exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023

8. Dettes fournisseurs et autres créditeurs

	2024	2023
Rachats	1 372 029	1 266 360
Distributions aux porteurs de parts	2 759 196	2 373 630
Distribution au gestionnaire et honoraires de gestion	2 896 756	2 540 080
Autre	2 199 546	2 342 256
	9 227 527	8 522 326

9. Transactions entre parties liées

Au cours de l'exercice, le Fonds a acquis 93,3 % (93,5 % en 2023) de ses prêts hypothécaires de Capital Direct Lending Corp, pour une valeur nominale de 254 220 590 \$ (201 865 111 \$ en 2023) et 6,7 % (6,5 % en 2023) de ses prêts hypothécaires de Capital Direct Atlantic Inc., pour une valeur totale de 18 232 836 \$ (13 979 500 \$ en 2023).

Les débiteurs comprenaient un montant de 1 628 138 \$ (503 000 \$ en 2023) à recevoir du gestionnaire et un montant de 1 071 486 \$ (784 390 \$ en 2023) à recevoir de Capital Direct II Management Ltd. (une société contrôlée par Capital Direct Lending Corp.).

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 2024, 231 876 parts (126 636 parts en 2023) avaient été rachetées au gré du porteur. Le prix de rachat de 2 318 760 \$ (1 266 360 \$ en 2023) est constaté dans les créditeurs. Au total, 582 848 parts (250 250 parts en 2023) ont été émises par souscription avant le 31 décembre 2024. Le produit sera reçu des courtiers à la date de clôture. Le prix d'émission de 5 828 478 \$ (2 502 503 \$ en 2023) est comptabilisé dans les débiteurs.

	Catégorie A	Catégorie C	Catégorie F	Total
Parts en circulation à l'ouverture de la période	9 124 415	7 822 720	11 814 749	28 761 884
Parts émises par souscription	717 645	2 071 643	2 214 881	5 004 169
Parts émises au réinvestissement	465 367	527 512	767 170	1 760 049
Parts reclassées	(84 488)	(398 594)	483 082	-
Parts rachetées au gré du porteur	(513 091)	(1 280 461)	(903 913)	(2 697 465)
Parts en circulation à la clôture de la période	9 709 848	8 742 820	14 375 969	32 828 637
Actif net attribuable aux porteurs de parts	97 098 480 \$	87 428 200 \$	143 759 690 \$	328 286 370 \$
Valeur comptable d'une part	10 \$	10 \$	10 \$	10 \$

Au cours de l'exercice, 483 082 parts de catégorie A et C (106 856 parts en 2023) ont été reclassées dans la catégorie 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.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, le gestionnaire a renoncé à 13 % (20 % en 2023) de la distribution à laquelle il avait droit, ce qui a permis la distribution de 83 % (84 % en 2023) du résultat net aux porteurs de parts.

12. Honoraires de gestionHonoraires de gestion et distributions

Conformément à l'entente de gestion entre le Fonds et le gestionnaire, ce dernier est tenu de fournir des services de gestion et d'administration ainsi que des services-conseils en matière de placement au Fonds. En échange de ces services, le gestionnaire reçoit des honoraires mensuels (les « honoraires 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 4 766 745 \$ (4 396 632 \$ en 2023).

En outre, une tranche de 20 % du résultat net et du résultat global d'exploitation est distribuée au gestionnaire sur une base trimestrielle (note 11).

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, le conseil d'administration du gestionnaire a consenti à l'unanimité à renoncer à 25 % de la distribution à laquelle il avait droit au premier trimestre, et à 25 % de la distribution à laquelle il avait droit au quatrième trimestre (25 % et 25 % respectivement pour le premier et le quatrième trimestres de 2023). 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 5 839 756 \$ (4 248 390 \$ en 2023).

Les montants ci-dessus comprennent une somme de 2 896 757 \$ (2 540 080 \$ en 2023) qui demeure inscrite à titre de créateurs 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 2024	90 260 323	90 610 665	1 904 027 \$
Deuxième trimestre – 30 juin 2024	91 775 277	90 504 025	1 937 461 \$
Troisième trimestre – 30 septembre 2024	94 717 158	92 212 367	2 081 712 \$
Quatrième trimestre – 31 décembre 2024	97 098 480	95 123 930	2 155 160 \$
Exercice clos le 31 décembre 2024	97 098 480	92 112 747	8 078 360 \$

	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 2024	8,41 %		2,10 %	
Deuxième trimestre – 30 juin 2024	8,56 %		2,14 %	
Troisième trimestre – 30 septembre 2024	9,03 %		2,26 %	
Quatrième trimestre – 31 décembre 2024	9,06 %		2,27 %	
Exercice clos le 31 décembre 2024	8,77 %	9,06 %	8,77 %	9,06 %

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 2024	81 430 603	79 068 672	1 661 492 \$
Deuxième trimestre – 30 juin 2024	82 669 352	82 208 960	1 759 884 \$
Troisième trimestre – 30 septembre 2024	83 352 266	82 869 814	1 870 802 \$
Quatrième trimestre – 31 décembre 2024	87 428 200	77 143 647	1 905 057 \$
Exercice clos le 31 décembre 2024	87 428 200	80 322 773	7 197 235 \$

	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 2024	8,41 %		2,10 %	
Deuxième trimestre – 30 juin 2024	8,56 %		2,14 %	
Troisième trimestre – 30 septembre 2024	9,03 %		2,26 %	
Quatrième trimestre – 31 décembre 2024	9,06 %		2,27 %	
Exercice clos le 31 décembre 2024	8,77 %	9,06 %	8,77 %	9,06 %

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 2024	124 593 169	119 877 375	2 818 710 \$
Deuxième trimestre – 30 juin 2024	128 484 689	125 326 333	2 996 233 \$
Troisième trimestre – 30 septembre 2024	136 644 587	129 824 126	3 255 365 \$
Quatrième trimestre – 31 décembre 2024	143 759 687	138 315 058	3 479 502 \$
Exercice clos le 31 décembre 2024	143 759 690	128 335 723	12 549 810 \$

	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 2024	9,41 %		2,35 %	
Deuxième trimestre – 30 juin 2024	9,56 %		2,39 %	
Troisième trimestre – 30 septembre 2024	10,03 %		2,51 %	
Quatrième trimestre – 31 décembre 2024	10,06 %		2,52 %	
Exercice clos le 31 décembre 2024	9,77 %	10,13 %	9,77 %	10,13 %



incometrustone.com
we take a different approach

CAPITAL DIRECT I INCOME TRUST

Période de neuf mois close le 30 septembre 2025

(Non audité – Préparé par la direction)

CAPITAL DIRECT I INCOME TRUST

État de la situation financière

Période de neuf mois close le 30 septembre 2025

(Non audité – Préparé par la direction)

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

Passifs éventuels (note 6)

Approuvé par le conseil des gouverneurs

« Richard Nichols »
Richard Nichols, Administrateur

« Derek Tripp »
Derek Tripp, Administrateur

Se reporter aux notes annexes.

CAPITAL DIRECT I INCOME TRUST

État de l'évolution de l'actif net

Période de neuf mois close le 30 septembre 2025

(Non audité – Préparé par la direction)

	Catégorie A 30 septembre 2025	Catégorie C 30 septembre 2025	Catégorie F 30 septembre 2025	Total 30 septembre 2025	30 septembre 2024
Actif net – À l'ouverture de la période	97 098 480 \$	87 428 200 \$	143 759 690 \$	328 286 370 \$	287 618 839 \$
Résultat global	8 471 682 \$	8 616 327 \$	14 708 350 \$	31 796 360 \$	24 470 695 \$
	105 570 162 \$	96 044 527 \$	158 468 041 \$	360 082 730 \$	312 089 534 \$
Distribution aux porteurs de parts (<i>note 9</i>)	(6 834 967 \$)	(6 953 107 \$)	(11 867 701 \$)	(25 655 776 \$)	(20 285 935 \$)
Distribution au gestionnaire	(1 636 715 \$)	(1 663 219 \$)	(2 840 650 \$)	(6 140 584 \$)	(4 184 758 \$)
Opérations sur capitaux propres					
Souscriptions (<i>note 10</i>)	12 741 501 \$	42 944 266 \$	37 499 570 \$	93 185 336 \$	33 662 037 \$
Distributions réinvesties	4 133 332 \$	5 178 023 \$	7 131 028 \$	16 442 383 \$	12 785 293 \$
Reclassement de parts	(1 250 539 \$)	141 098 \$	1 086 546 \$	(22 895 \$)	33 290 \$
Rachats	(4 365 784 \$)	(8 833 550 \$)	(9 296 652 \$)	(22 495 985 \$)	(19 385 449 \$)
Actif net – À la clôture de la période	108 356 990 \$	126 858 037 \$	180 180 182 \$	415 395 208 \$	314 714 011 \$

Se reporter aux notes annexes.

CAPITAL DIRECT I INCOME TRUST

État du résultat global

Période de neuf mois close le 30 septembre 2025

(Non audité – Préparé par la direction)

	30 septembre 2025	30 septembre 2024
Produits		
Produits d'intérêts sur placements hypothécaires	42 118 912 \$	35 363 495 \$
Produits tirés des escomptes sur prêts hypothécaires	1 597 910 \$	1 524 327 \$
Produits tirés des remboursements anticipés	1 226 811 \$	1 206 539 \$
Produits tirés des rachats anticipés	48 931 \$	12 812 \$
Autres produits tirés des placements hypothécaires	513 293 \$	442 292 \$
Swap de taux d'intérêt	158 947 \$	(1 577 279 \$)
Autres produits d'intérêts	92 745 \$	98 107 \$
	45 757 550 \$	37 070 294 \$
Frais généraux et administratifs		
Frais bancaires	334 156 \$	432 227 \$
Charges d'intérêts sur l'emprunt	7 746 136 \$	7 837 432 \$
Honoraires de gestion	4 215 704 \$	3 524 992 \$
Honoraires pour services professionnels	1 059 734 \$	491 408 \$
Provision pour dépréciation de prêts	591 955 \$	302 097 \$
Honoraires du fiduciaire et frais de tenue des registres	13 505 \$	11 445 \$
	13 961 190 \$	12 599 600 \$
Résultat net et résultat global de la période	31 796 360 \$	24 470 694 \$

Se reporter aux notes annexes.

CAPITAL DIRECT I INCOME TRUST

Tableau des flux de trésorerie

Période de neuf mois close le 30 septembre 2025

(Non audité – Préparé par la direction)

	30 septembre 2025	30 septembre 2024
Activités d'exploitation		
Résultat net de la période	31 796 360 \$	24 470 694 \$
Éléments hors trésorerie :		
Provision pour dépréciation de prêts	591 955 \$	302 096 \$
Gain réalisé sur swap de taux d'intérêt	(158 946 \$)	832 851 \$
	32 229 369 \$	25 605 641 \$
Variations du fonds de roulement hors trésorerie		
Débiteurs	(916 056 \$)	2 912 643 \$
Créditeurs et charges à payer	(1 814 171 \$)	725 555 \$
	(2 730 227 \$)	3 638 198 \$
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	29 499 143 \$	29 243 839 \$
Activités d'investissement		
Acquisition de placements hypothécaires, montant net	(98 454 572 \$)	(57 556 480 \$)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	(98 454 572 \$)	(57 556 480 \$)
Activités de financement		
Distributions aux porteurs de parts et au gestionnaire	(31 796 360 \$)	(24 470 696 \$)
Avances sur l'emprunt	7 483 592 \$	36 991 163 \$
Trésorerie tirée des souscriptions	109 610 937 \$	38 239 176 \$
Rachats	(22 495 985 \$)	(19 385 449 \$)
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement	62 802 184 \$	31 374 194 \$
Augmentation de la trésorerie	(6 153 245 \$)	3 061 553 \$
Trésorerie à l'ouverture de la période	22 767 295 \$	13 303 792 \$
Trésorerie à la clôture de la période	16 614 050 \$	16 365 345 \$
Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie		
Intérêts payés	7 746 137 \$	7 837 432 \$
Produits d'intérêts	42 118 913 \$	35 429 155 \$

Se reporter aux notes annexes.

CAPITAL DIRECT I INCOME TRUST

Notes annexes

Période de neuf mois close le 30 septembre 2025

(Non audité – Préparé par la direction)

1. ORGANISATION DU FONDS

Capital Direct I Income Trust (le « Fonds ») est un fonds d'investissement à capital variable constitué sous le régime des lois de la province d'Ontario en vertu d'une déclaration de fiducie datée du 23 juin 2006 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, West 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 rapports financiers intermédiaires auprès des autorités de réglementation compétentes.

2. MODE DE PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS INTERMÉDIAIRES

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

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

3. SOMMAIRE DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Principales estimations comptables et jugements importants

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

Instruments financiers

Comptabilisation et évaluation

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

Le Fonds a conclu un swap de taux d'intérêt, un dérivé qui est évalué à la juste valeur par le biais du résultat net. Pour cette période, le Fonds a enregistré des gains non réalisés de 158 947 \$ sur ce contrat de swap.

(suite)

CAPITAL DIRECT I INCOME TRUST

Notes annexes

Période de neuf mois close le 30 septembre 2025

(Non audité – Préparé par la direction)

3. SOMMAIRE DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Les actifs financiers et les passifs financiers du Fonds sont classés comme suit :

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

Décomptabilisation des actifs et des passifs financiers

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

Résultat global

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

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

Le Fonds n'a comptabilisé aucune opération dans les autres éléments du résultat global au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 et n'a inscrit aucun solde d'ouverture ou de clôture dans le cumul des autres éléments du résultat global.

Placements hypothécaires

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

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

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

(suite)

CAPITAL DIRECT I INCOME TRUST

Notes annexes

Période de neuf mois close le 30 septembre 2025

(Non audité – Préparé par la direction)

3. SOMMAIRE DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Provision pour dépréciation de prêts

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

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

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

Impôt sur le résultat

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

CAPITAL DIRECT I INCOME TRUST

Notes annexes

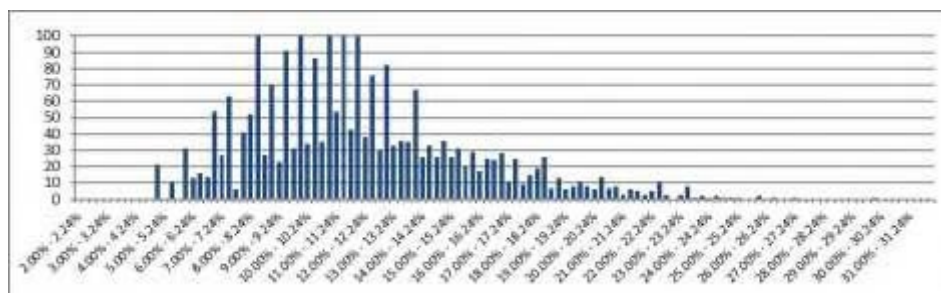
Période de neuf mois close le 30 septembre 2025

(Non audité – Préparé par la direction)

4. PLACEMENTS HYPOTHÉCAIRES

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

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



(suite)

CAPITAL DIRECT I INCOME TRUST

Notes annexes

Période de neuf mois close le 30 septembre 2025

(Non audité – Préparé par la direction)

4. PLACEMENTS HYPOTHÉCAIRES (suite)

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

Ratio prêt-valeur	Nombre de prêts	Valeur comptable	Valeur comptable (exprimée en %)
De 0 % à 4,99 %	16	660 870 \$	0 %
De 5 % à 9,99 %	41	2 803 251 \$	0 %
De 10 % à 14,99 %	44	4 294 978 \$	1 %
De 15 % à 19,99 %	57	7 798 962 \$	1 %
De 20 % à 24,99 %	66	10 306 973 \$	2 %
De 25 % à 29,99 %	63	9 340 606 \$	2 %
De 30 % à 34,99 %	128	24 567 796 \$	4 %
De 35 % à 39,99 %	131	21 307 084 \$	4 %
De 40 % à 44,99 %	161	27 856 459 \$	5 %
De 45 % à 49,99 %	218	56 877 574 \$	10 %
De 50 % à 54,99 %	241	58 688 860 \$	10 %
De 55 % à 59,99 %	276	74 951 542 \$	13 %
De 60 % à 64,99 %	395	126 586 632 \$	22 %
De 65 % à 69,99 %	375	117 042 468 \$	20 %
De 70 % à 74,99 %	154	21 399 923 \$	4 %
De 75 % à 79,99 %	93	10 465 667 \$	2 %
De 80 % à 84,99 %	4	266 854 \$	0 %
De 85 % à 89,99 %	3	691 563 \$	0 %
De 90 % à 94,99 %	3	722 411 \$	0 %
De 95 % à 99,99 %	1	321 533 \$	0 %
	2470	576 952 003 \$	100 %
Provision générale pour dépréciation de prêts		(1 524 455 \$)	
Produits différés tirés des escomptes sur prêts hypothécaires		(1 877 184 \$)	
		573 550 364 \$	

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

CAPITAL DIRECT I INCOME TRUST

Notes annexes

Période de neuf mois close le 30 septembre 2025

(Non audité – Préparé par la direction)

5. INSTRUMENTS FINANCIERS

a) Juste valeur des actifs financiers et passifs financiers

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

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

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

b) Gestion des risques

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

Risque de crédit

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

CAPITAL DIRECT I INCOME TRUST

Notes annexes

Période de neuf mois close le 30 septembre 2025

(Non audité – Préparé par la direction)

5. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

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 auprès des porteurs de parts s'il est d'avis qu'ils viendraient nuire à la situation financière du Fonds.

Risque de marché

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

6. EMPRUNT

Le Fonds, par l'intermédiaire du gestionnaire, du courtier hypothécaire et de Capital Direct II Management Ltd., a conclu une convention d'emprunt avec les prêteurs (l'« emprunt ») pour un montant de 275 M\$. L'emprunt porte intérêt au taux préférentiel combiné moyen de la Banque Nationale majoré de 0,75 % par année et est assorti d'une commission d'engagement correspondant à 0,25 % du solde inutilisé. Le contrat d'emprunt de 275 000 000 \$ comprend une facilité d'exploitation de 10 000 000 \$ qui est mise à la disposition de Capital Direct II Management Ltd. La facilité est garantie par des contrats de sûreté générale conclus par les emprunteurs, par une cession générale des prêts hypothécaires du Fonds et par une cession d'assurance. L'emprunt est garanti par Capital Direct Lending Corp. et Capital Direct Management Ltd., qui ont aussi conclu des contrats de sûreté générale.

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

7. TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, le Fonds a acquis 93,6 % de ses prêts hypothécaires de Capital Direct Lending Corp., pour une valeur totale de 254 572 095 \$, et 6,4 % de ses prêts hypothécaires de Capital Direct Atlantic Inc, pour une valeur totale de 17 288 212 \$.

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

CAPITAL DIRECT I INCOME TRUST

Notes annexes

Période de neuf mois close le 30 septembre 2025

(Non audité – Préparé par la direction)

8. IMPOSITION

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

9. DISTRIBUTIONS AUX PORTEURS DE PARTS

Le Fonds distribue au moins 80 % de son bénéfice d'exploitation aux porteurs de parts sur une base trimestrielle, à partir des placements qu'il détient. Les distributions trimestrielles sont versées à terme échu le 15^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 auquel la distribution se rapporte dans le cas du quatrième trimestre. Les distributions du Fonds sont versées en espèces, à moins que le porteur de parts ne choisisse de les recevoir sous forme de parts.

10. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PORTEURS DE PARTS

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

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

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, 9 318 533 parts ont été émises pour un prix de souscription total de 93 185 336 \$.

	Catégorie A	Catégorie C	Catégorie F	Total
Parts en circulation au 31 décembre 2024	9 709 848	8 742 820	14 375 969	32 828 637
Parts émises par souscription	1 274 150	4 294 427	3 749 957	9 318 534
Parts émises au réinvestissement	413 333	517 802	713 103	1 644 238
Parts reclassées	-125 054	14 110	108 655	-2 290
Parts rachetées	<u>-436 578</u>	<u>-883 355</u>	<u>-929 665</u>	<u>-2 249 599</u>
Parts en circulation au 30 septembre 2025	<u>10 835 699</u>	<u>12 685 804</u>	<u>18 018 018</u>	<u>41 539 521</u>

CAPITAL DIRECT I INCOME TRUST

Notes annexes

Période de neuf mois close le 30 septembre 2025

(Non audité – Préparé par la direction)

11. HONORAIRES DE GESTION ET CHARGES

Honoraires de gestion

Conformément à l'entente de gestion entre le Fonds et le gestionnaire, ce dernier est tenu de fournir des services de gestion et d'administration ainsi que des services-conseils en matière de placement au Fonds. En échange de ces services, le gestionnaire reçoit des honoraires mensuels (les « honoraires du gestionnaire ») payables mensuellement à terme échu et calculés selon un taux annuel de 2 % de la valeur liquidative des parts de catégorie A et C, et de 1 % de la valeur liquidative des parts de catégorie F. Le total des honoraires de gestion de la période de neuf mois s'est élevé à 4 215 704 \$.

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

La distribution totale versée au gestionnaire pour la période de neuf mois s'est chiffrée à 6 140 584 \$.

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

Charges

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

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

12. GESTION DU CAPITAL

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

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

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

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

CAPITAL DIRECT I INCOME TRUST

Notes annexes

Période de neuf mois close le 30 septembre 2025

(Non audité – Préparé par la direction)

13. TAUX DE RENDEMENT ANNUALISÉ

	Mois de souscription	Valeur liquidative	Valeur liquidative moyenne pondérée par mois	Résultat net attribuable aux porteurs de parts	Rendement annualisé
Catégorie A :	31 janv. 2025	97 098 480 \$	97 098 480 \$	2 212 324 \$	9,1137 %
	28 févr. 2025	179 894 \$	119 930 \$	2 733 \$	9,1137 %
	31 mars 2025	9 869 \$	3 290 \$	75 \$	9,1137 %
	31 mars 2025	2 672 395 \$	0 \$		
	Valeur totale des parts de catégorie A :	99 960 639 \$	97 221 699 \$	2 215 131 \$	9,1137 %
Catégorie C :	31 janv. 2025	87 428 200 \$	87 428 200 \$	1 991 993 \$	9,1137 %
	28 févr. 2025	1 871 435 \$	1 247 623 \$	28 426 \$	9,1137 %
	31 mars 2025	1 892 072 \$	630 691 \$	14 370 \$	9,1137 %
	31 mars 2025	6 561 277 \$	0 \$		
	Valeur totale des parts de catégorie C :	97 752 984 \$	89 306 514 \$	2 034 789 \$	9,1137 %
Catégorie F :	31 janv. 2025	143 759 690 \$	143 759 690 \$	3 634 867 \$	10,1137 %
	28 févr. 2025	2 614 160 \$	1 742 773 \$	44 065 \$	10,1137 %
	31 mars 2025	1 583 850 \$	527 950 \$	13 349 \$	10,1137 %
	31 mars 2025	3 643 124 \$	0 \$		
	Valeur totale des parts de catégorie F :	151 600 824 \$	146 030 413 \$	3 692 281 \$	10,1137 %
Total :		349 314 447 \$	332 558 626 \$	7 942 201 \$	
Catégorie A :	30 avril 2025	99 960 639 \$	99 960 639 \$	2 279 422 \$	9,1213 %
	31 mai 2025	394 132 \$	262 755 \$	5 992 \$	9,1213 %
	30 juin 2025	(22 305 \$)	(7 435 \$)	(170 \$)	9,1213 %
	30 juin 2025	3 807 622 \$	0 \$		
	Valeur totale des parts de catégorie A :	104 140 088 \$	100 215 959 \$	2 285 245 \$	9,1213 %
Catégorie C :	30 avril 2025	97 758 474 \$	97 758 474 \$	2 229 206 \$	9,1213 %
	31 mai 2025	2 528 195 \$	1 685 464 \$	38 434 \$	9,1213 %
	30 juin 2025	4 725 036 \$	1 575 012 \$	35 915 \$	9,1213 %
	30 juin 2025	6 681 966 \$	0 \$		
	Valeur totale des parts de catégorie C :	111 693 671 \$	101 018 950 \$	2 303 555 \$	9,1213 %
Catégorie F :	30 avril 2025	151 595 334 \$	151 595 334 \$	3 835 847 \$	10,1213 %
	31 mai 2025	5 688 493 \$	3 792 329 \$	95 958 \$	10,1213 %
	30 juin 2025	3 148 864 \$	1 049 621 \$	26 559 \$	10,1213 %
	30 juin 2025	4 192 124 \$	0 \$		
	Valeur totale des parts de catégorie F :	164 624 814 \$	156 437 284 \$	3 958 364 \$	10,1213 %
Total :		380 458 574 \$	357 672 192 \$	8 547 164 \$	

CAPITAL DIRECT I INCOME TRUST

Notes annexes

Période de neuf mois close le 30 septembre 2025

(Non audité – Préparé par la direction)

13. TAUX DE RENDEMENT ANNUALISÉ (suite)

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

ATTESTATION

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

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

FAIT le 1^{er} décembre 2025.

(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

incometrust**one**.com
we take another approach

1-800-625-7747

