



CapitalDirect

incometrustone.com
we take another approach

Capital Direct | Income Trust

Notice d'offre confidentielle

le 31 mar 2022



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	Le 31 mars 2022
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 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 : 375 000 000 \$ Les fonds disponibles par suite du placement peuvent ne pas être suffisants pour réaliser les objectifs.
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 proposé(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 ») et Capital Direct Lending Corp. (le « courtier hypothécaire ») (y compris Capital Direct Atlantic Inc., une filiale contrôlée par le courtier hypothécaire), sont des « émetteurs associés » et des « émetteurs reliés » de Capital Direct Financial Ltd. (« CDFL »), au sens donné à ces termes dans le Règlement 33-105 sur les conflits d'intérêts chez les placeurs. La Fiducie, le gestionnaire et le courtier hypothécaire 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 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 cinq personnes, dont trois sont également des administrateurs, des dirigeants et des porteurs de titres du gestionnaire, du courtier hypothécaire 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 ».
Agent de placement	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. Une vente de parts doit se réaliser par l'intermédiaire d'un courtier, qui comprend CDFL, un courtier sur le marché dispensé inscrit dans les provinces de la Colombie-Britannique, de l'Alberta, de la Saskatchewan, du Manitoba et de l'Ontario (les « territoires »). Le gestionnaire versera à CDFL et, à sa seule appréciation, peut verser aux courtiers les honoraires suivants, qui feront l'objet de négociations entre le gestionnaire et le courtier, le cas échéant; cependant, les honoraires maximums que le gestionnaire est autorisé à verser à un courtier, y compris CDFL est comme suit : (i) une commission égale à 1,5 % du produit brut obtenu par la Fiducie de la vente des parts de catégorie A; (ii) une commission de suivi égale à 1,0 % du produit brut obtenu par la vente de parts de catégorie A et de parts de catégorie C réalisée par la Fiducie par l'intermédiaire du courtier; et (iii) une commission égale à 0,3 % du produit brut obtenu par la Fiducie attribuée aux représentants de courtage de CDFL qui facilitent les achats de parts de catégorie A et de parts de catégorie C de la Fiducie. Aucuns frais administratifs ne sont payables à l'égard des parts de catégorie F. De plus, CDFL recevra des frais de service du courtier mensuels de la part du gestionnaire en contrepartie des services de courtage offerts dans le cadre d'achats qui ne sont pas visés par un prospectus effectués dans les territoires. Se reporter à la rubrique « Rémunération versée aux vendeurs et aux intermédiaires ».

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 ».

Droits du souscripteur

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

Aucune autorité en valeurs mobilières ni aucun agent responsable 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 ».

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) « auditeurs » désigne Johnsen Archer LLP, comptables professionnels agréés;
- b) « 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 de la fiducie déclarée aux présentes,
 - (ii) tous les revenus qui peuvent être accumulés par la suite en vertu des pouvoirs conférés par les présentes,
 - (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;
- c) « 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 divisée, mais à l'exclusion des prêts hypothécaires) destinés à des fins résidentielles et tous les bâtiments, les structures, les améliorations et les accessoires fixes situés sur ceux-ci;
- d) « CDFL » désigne Capital Direct Financial Ltd., une société dûment constituée sous le régime des lois de la province de la Colombie-Britannique;
- e) « 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;
- f) « clôture initiale » désigne la clôture initiale du placement des parts offertes aux termes des présentes;
- g) « comité d'audit » désigne le comité d'audit du conseil des gouverneurs;
- h) « comité de crédit » désigne le comité de crédit du conseil des gouverneurs;
- i) « 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 »;
- j) « conseil des gouverneurs » désigne le conseil nommé à ce titre et établi aux termes de la déclaration de fiducie;
- k) « 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;
- l) « 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 et le 31 mai 2021, intervenue entre CGFL et le gestionnaire;
- m) « convention de prêt » désigne la convention visant les facilités de crédit au titre de l'exploitation remboursables à vue et renouvelables de 120 000 000 \$ conclue entre les prêteurs, la Fiducie, le courtier hypothécaire et le gestionnaire ainsi que la Banque canadienne de l'Ouest à titre d'agent administratif, aux termes de laquelle les prêteurs ont établi le prêt consenti par les prêteurs;

- n) « 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;
- o) « 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;
- p) « courtier hypothécaire » désigne Capital Direct Lending Corp., une société dûment constituée sous le régime des lois de la province de la Colombie-Britannique;
- q) « 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 »);
- r) « 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;
- s) « date de calcul » désigne le dernier jour ouvrable des mois de mars, de juin, de septembre et de décembre;
- t) « date de dissolution » désigne la date de dissolution de la Fiducie, soit la première des éventualités suivantes : (i) 25 ans après la date initiale de la déclaration de fiducie (soit le 23 juin 2031), et (ii) la date à laquelle la Fiducie est autrement dissoute conformément à ses modalités;
- u) « 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;
- v) « 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 et le 15 janvier 2022, qui constitue la Fiducie sous le régime des lois de l'Ontario;
- w) « durée » désigne la période allant de la date d'émission des parts jusqu'à la date de dissolution;
- x) « 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;
- y) « fiduciaire » désigne Société de fiducie Computershare du Canada, le fiduciaire nommé aux termes de la déclaration de fiducie;
- z) « Fiducie » désigne Capital Direct I Income Trust, une fiducie créée aux termes de la déclaration de fiducie;
- aa) « formulaire de souscription » désigne le formulaire de souscription permettant de souscrire des parts;
- bb) « 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;

- cc) « gestionnaire » désigne Capital Direct Management Ltd., une société dûment constituée sous le régime des lois de la province de la Colombie-Britannique;
- dd) « 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;
- ee) « 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;
- ff) « Loi de l'impôt » désigne la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), L.R.C. 1985 (5^e suppl.), ch. 1, en sa version modifiée à l'occasion;
- gg) « Loi sur l'immobilier de l'Alberta » désigne la loi de l'Alberta intitulée *Real Estate Act*;
- hh) « 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);
- ii) « Loi sur les courtiers en hypothèques de la Colombie-Britannique » désigne la loi de la Colombie-Britannique intitulée *Mortgage Brokers Act*;
- jj) « 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;
- kk) « 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;
- ll) « 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;
- mm) « Loi sur les valeurs mobilières de la Colombie-Britannique » désigne la loi de la Colombie-Britannique intitulée *Securities Act*;
- nn) « 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;
- oo) « 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;
- pp) « 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;
- qq) « 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;

- rr) « Loi sur les valeurs mobilières du Manitoba » désigne la *Loi sur les valeurs mobilières* (Manitoba);
- ss) « 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;
- tt) « 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;
- uu) « 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;
- vv) « 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;
- ww) « 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;
- xx) « 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;
- yy) « 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;
- zz) « 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;
- aaa) « personnes ayant des liens » a le sens qui est donné au terme *associates* dans la Loi sur les valeurs mobilières de la Colombie-Britannique;
- bbb) « placement » désigne le placement de parts dont le but est de réunir un produit de souscription maximal brut de 375 000 000 \$;
- ccc) « 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 débetures, les parts d'une fiducie de revenu, les billets, les titres négociables et les espèces, entre autres;
- ddd) « 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, les personnes inscrites au registre ou aux registres de la Fiducie à titre de porteurs de parts, et le singulier désigne un tel porteur inscrit;

- eee) « prêt consenti par les prêteurs » désigne le prêt d'exploitation remboursable à vue et renouvelable établi par les prêteurs en vue de financer l'exploitation quotidienne des activités dans le cours normal des affaires, notamment en vue de financer les prêts hypothécaires;
- fff) « 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;
- ggg) « prêteurs » désigne un syndicat de prêteurs dirigé par la Banque canadienne de l'Ouest ainsi que leurs successeurs et ayants droit;
- hhh) « prix de souscription » désigne 10,00 \$ par part;
- iii) « rachat » désigne le rachat de parts par la Fiducie;
- jjj) « rachat au gré du porteur » désigne le rachat de parts par le porteur de parts;
- kkk) « 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;
- lll) « 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;
- mmm) « 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;
- nnn) « 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;
- ooo) « 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;
- ppp) « 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;
- qqq) « 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 :
 - (iv) aucun montant n'avait été inclus ou déduit à l'égard des gains ou des pertes en capital,
 - (v) aucune majoration à l'égard des dividendes imposables versés par les sociétés résidentes au Canada n'avait eu lieu,
 - (vi) aucun montant n'avait été déduit à l'égard des sommes qui sont devenues payables aux porteurs de parts;
- rrr) « SGGG » désigne SGGG Fund Services Inc.;
- sss) « souscripteur » désigne un souscripteur de parts;

- ttt) « taux préférentiel » désigne le taux d'intérêt établi à un moment donné comme le taux préférentiel de la Banque canadienne de l'Ouest pour les prêts libellés en dollars canadiens, rajusté automatiquement en fonction tout changement apporté par la Banque canadienne de l'Ouest;
- uuu) « 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;
- vvv) « 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.

MONNAIE CANADIENNE

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

DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION

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

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

INFORMATION PROSPECTIVE

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. Tous les frais organisationnels ainsi que 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 \$	375 000 000 \$ ⁽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 \$	375 000 000 \$
E	Sources de financement supplémentaires requises	0 \$	0 \$
F	Insuffisance du fonds de roulement ⁽³⁾	0 \$	0 \$
G	Total : $G = (D+E) - F$	0 \$	375 000 000 \$

- (1) Même si la Fiducie est autorisée à recueillir un maximum de 375 000 000 \$, elle s'attend à recueillir 50 000 000 \$ 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 en Colombie-Britannique, en Alberta, en Saskatchewan, au Manitoba et en Ontario (les « territoires »). Le gestionnaire versera à CDFL et, à sa seule appréciation, peut verser aux courtiers les honoraires suivants, lesquels feront l'objet de négociations entre le gestionnaire et le courtier, le cas échéant; cependant, les honoraires maximums que le gestionnaire est autorisé à verser à un courtier, y compris CDFL, correspondent à ce qui suit : (i) une commission égale à 1,5 % du produit brut obtenu par la Fiducie de la vente des parts de catégorie A; (ii) une commission de suivi égale à 1,0 % du produit brut obtenu par la Fiducie de la vente de parts de catégorie A et de parts de catégorie C réalisée par la Fiducie par l'intermédiaire du courtier; et (iii) une commission égale à 0,3 % du produit brut obtenu par la Fiducie attribuée aux représentants de courtage de CDFL qui facilitent les achats de parts de catégorie A et de parts de catégorie C de la Fiducie. Aucuns frais de service ne sont payables à l'égard des parts de catégorie F. De plus, CDFL recevra des frais de service du courtier mensuels de la part du gestionnaire en contrepartie des services de courtage offerts dans le cadre d'achats qui ne sont pas visés par un 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 remboursable à vue 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 du produit net, 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 \$	375 000 000 \$

(1) Même si la Fiducie est autorisée à recueillir un maximum de 375 000 000 \$, elle s'attend à recueillir 50 000 000 \$ 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 aura la même valeur que les autres parts de cette catégorie; cependant, la valeur d'une part d'une catégorie pourrait différer de 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 530 8th Avenue S.W., Suite 600, Calgary (Alberta) T2P 3S8. 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 1,912 milliard de dollars en date du 31 décembre 2021, et investissait à cette date entre 170 millions de dollars et 260 millions de dollars dans des prêts hypothécaires annuellement et gérait directement des prêts hypothécaires d'environ 369 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 du *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus* (le « Règlement 45-106 »). Au 31 décembre 2021, le portefeuille de prêts hypothécaires de la Fiducie était composé de 1 764 placements hypothécaires ayant un solde net combiné de 334 981 715 \$. Les prêts hypothécaires viennent à échéance entre 2022 et 2024 et portent intérêt à un taux moyen pondéré de 7,08 %. La majorité des placements

hypothécaires visent des biens immobiliers situés en Colombie-Britannique, en Alberta et en Ontario. Au 31 décembre 2021, le ratio prêt-valeur (« RPV ») moyen pondéré des placements était de 53 %. La Fiducie a également 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 2020 et au 31 décembre 2021 :

	31 décembre 2020	31 décembre 2021
Prêts hypothécaires	259 760 322 \$	334 981 715 \$

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

2020 :

		T1	T2	T3	T4	Total
Revenu net attribué aux porteurs de parts	Catégorie A	1 336 128 \$(¹)	1 158 697 \$	1 185 685 \$	1 251 111 \$	4 931 621 \$(²)
	Catégorie C	687 939 \$(¹)	639 204 \$	627 147 \$	677 540 \$	2 631 830 \$(²)
	Catégorie F	1 453 781 \$(¹)	1 365 475 \$	1 415 674 \$	1 542 454 \$	5 777 384 \$(²)
Taux de rendement annualisé moyen	Catégorie A	7,0319 %(¹)	6,0076 %	6,3042 %	6,4841 %	6,46 %(²)
	Catégorie C	7,0772 %(¹)	6,0470 %	6,2621 %	6,5002 %	6,47 %(²)
	Catégorie F	8,0159 %(¹)	7,0202 %	7,3166 %	7,4881 %	7,46 %(²)

- (1) Le conseil d'administration du gestionnaire a accepté à l'unanimité de renoncer à 50 % de la distribution auquel il avait droit pour le premier trimestre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, somme qui a été distribuée aux porteurs de parts.
- (2) Le gestionnaire a accepté de renoncer à 12 % de la participation au revenu auquel il avait droit pour l'exercice clos le 31 décembre 2020; ce qui a augmenté la distribution aux porteurs de parts pour atteindre 82 %.

2021 :

		T1	T2	T3	T4	Total
Revenu net attribué aux porteurs de parts	Catégorie A	1 180 378 \$	1 248 405 \$	1 279 799 \$(¹)	1 299 380 \$(¹)	5 007 962 \$(²)
	Catégorie C	697 730 \$	792 587 \$	844 290 \$(¹)	909 081 \$(¹)	3 243 688 \$(²)
	Catégorie F	1 520 670 \$	1 611 850 \$	1 646 047 \$(¹)	1 686 928 \$(¹)	6 465 495 \$(²)
Taux de rendement annualisé moyen	Catégorie A	6,06 %	6,04 %	6,10 %(¹)	6,04 %(¹)	6,06 %(²)
	Catégorie C	6,12 %	6,08 %	6,13 %(¹)	5,91 %(¹)	6,06 %(²)
	Catégorie F	7,06 %	7,01 %	7,11 %(¹)	7,06 %(¹)	7,06 %(²)

- (1) Le conseil d'administration du gestionnaire a accepté à l'unanimité de renoncer à 25 % de la distribution auquel il avait droit aux trois derniers trimestres de l'exercice clos le 31 décembre 2021, somme qui a été distribuée aux porteurs de parts.
- (2) Le gestionnaire a accepté de renoncer à 19 % de la participation au revenu auquel il avait droit pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, ce qui a augmenté la distribution aux porteurs de parts pour atteindre 84 %.

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 minimiser 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.

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;
- b) 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;
- c) 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 e). Toutefois, la Fiducie peut détenir des biens immobiliers acquis par suite d'une forclusion et fera de son mieux pour les céder;
- d) 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;
- e) 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;
- f) la Fiducie peut co-investir dans un prêt hypothécaire de concert avec un ou des tiers;
- g) la Fiducie peut investir dans un prêt hypothécaire d'une durée supérieure à cinq ans;
- h) 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;

- i) les fonds de la Fiducie qui ne sont pas investis dans les prêts hypothécaires doivent être investis dans des placements intermédiaires autorisés;
- j) 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;
- k) 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 ou 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. 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 50 000 000 \$ aux termes du présent placement et d'investir la totalité du produit tiré du placement dans des prêts hypothécaires et des titres de créance.

Contrats importants

Le texte qui suit est une liste des conventions qui sont importantes 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 intervenue entre les prêteurs, la Fiducie, le courtier hypothécaire et le gestionnaire aux termes de laquelle les prêteurs ont établi une facilité de crédit au titre de l'exploitation remboursable à vue et renouvelable en faveur de la Fiducie afin de financer les opérations de placement de la Fiducie. 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.

Si le porteur de parts soumet plus d'un avis de rachat à son gré dans une année civile, tout autre rachat au gré du porteur effectué par ce porteur de parts, autre que le premier rachat au gré du porteur de l'année civile, sera assujéti à des frais administratifs de 65 \$.

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;
- 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;
- 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;

- 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;
- 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;
- 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.

Le produit tiré du rachat au gré du porteur pour chaque part de catégorie C ou chaque part de catégorie F devant être rachetée, avant la dissolution de la Fiducie, correspondra à la tranche proportionnelle du rendement attribuée au porteur de parts, moins, si le rachat au gré du porteur survient au plus tard au 180^e jour suivant l'acquisition par le porteur de parts de ces parts de catégorie C ou de ces parts de catégorie F, des frais d'opération à court terme de 2 % qui seront versés à la Fiducie. Si le rachat au gré du porteur survient après le 180^e jour suivant l'acquisition par le porteur des parts de catégorie C des parts de catégorie C ou par le porteur des parts de catégorie F des parts de catégorie F ou en cas de décès ou d'invalidité permanente du porteur de parts de catégorie C ou du porteur de parts de catégorie F (étant entendu qu'en cas de parts détenues conjointement, les deux particuliers qui détiennent conjointement ces parts), le porteur de parts de catégorie C ou de parts de catégorie F recevra 100 % de la valeur liquidative par part de catégorie C ou par parts de catégorie F à la date de rachat au gré du porteur. Bien que la déclaration de fiducie ne 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 :

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

Tous les frais organisationnels ainsi que 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.

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 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. Selon la définition qui lui est donnée dans le glossaire, le terme « 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.

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 à la somme indiquée 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 et (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 hypothécaire sont Richard F.M. Nichols, Derek R. Tripp et Timothy P.J. Wittig. Depuis sa constitution en société, le courtier hypothécaire a pris de l'expansion et compte maintenant des succursales à Vancouver, à Calgary, à Edmonton et à Toronto. Capital Direct Atlantic, filiale contrôlée par le courtier hypothécaire, dessert l'Est du Canada à partir de ses bureaux à Halifax, à Moncton et à Charlottetown. Depuis 1997, en date du 31 décembre 2021, le courtier hypothécaire a monté des prêts hypothécaires totalisant 1,912 milliard de dollars; il établit à cette date chaque année des prêts hypothécaires représentant entre 170 millions de dollars et 260 millions de dollars et il a administré directement environ 369 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 financer initialement un prêt hypothécaire à un taux d'intérêt précis, puis syndiquer le prêt hypothécaire à un taux d'intérêt plus élevé ou plus bas en faveur d'entités comme 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 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 et à CDFL en raison du rôle du courtier hypothécaire en tant que courtier hypothécaire et du fait que le gestionnaire et le courtier hypothécaire 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 composé de cinq personnes, dont trois sont également administrateurs, dirigeants et porteurs de titres du gestionnaire, du courtier hypothécaire et de CDFL.

Réglementation des courtiers hypothécaires

Au Canada, les activités des courtiers hypothécaires sont réglementées par les lois provinciales. 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.

La convention de prêt

La Fiducie, par l'intermédiaire du gestionnaire et du courtier hypothécaire, a conclu la convention de prêt avec les prêteurs relativement au prêt consenti par les prêteurs de 120 millions de dollars. Sur cette somme de 120 millions de dollars, une tranche maximale de 5 500 000 \$ est à la disposition du gestionnaire, pour laquelle une convention de prêt à découvert distincte a été fournie à la Banque canadienne de l'Ouest. Dans le cadre de la convention de prêt, un crédit de sécurité d'un maximum de 5 000 000 \$ a été avancé par la Banque canadienne de l'Ouest à la Fiducie, au gestionnaire et au courtier hypothécaire. Le solde de 109 500 000 \$ est à la disposition de la Fiducie. La Fiducie se sert du prêt consenti par les prêteurs pour gérer les flux de trésorerie et dans le cadre de son programme de placement. Le prêt consenti par les prêteurs est une facilité de crédit au titre de l'exploitation remboursable à vue et renouvelable, assujettie à une couverture prescrite sur des placements hypothécaires admissibles, qui porte intérêt au taux préférentiel majoré de 0,97 % par année. Les fonds obtenus aux termes du prêt consenti par les prêteurs servent à payer les dépenses en attendant de recevoir le produit de la vente ou du remboursement de prêts hypothécaires et le produit du placement, et à réaliser de nouveaux placements hypothécaires. Le prêt consenti par les prêteurs permet à la Fiducie d'investir, à tout moment, plus que l'apport total en capitaux des porteurs de parts, ce qui a un effet relatif relativement aux rendements reçus par ces derniers. Dans la mesure où le prêt consenti par les prêteurs ajoute un effet de levier au portefeuille, le gestionnaire tente de gérer celui-ci prudemment de façon à ne pas exposer le portefeuille de prêts hypothécaires à un risque excessif. Conformément à leur pratique habituelle, les prêteurs se sont réservé le droit de révoquer la totalité ou une partie de la facilité de crédit à tout moment et sans préavis.

À titre de garantie relativement au prêt consenti par les prêteurs : (i) la Fiducie, par l'intermédiaire du gestionnaire, et 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, 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 et du gestionnaire; (ii) la Fiducie, par l'intermédiaire du gestionnaire, et le courtier hypothécaire, en qualité de courtier hypothécaire et

de prête-nom pour le gestionnaire, ont signé une cession générale de prêts hypothécaires en faveur du prêteur; et (iii) la Fiducie, par l'intermédiaire du gestionnaire, et le courtier hypothécaire ont signé une cession d'intérêts d'assurance en faveur des prêteurs.

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

- le maintien d'un ratio de couverture par les rentrées de fonds d'au moins 2:1 à chaque trimestre;
- le maintien d'une valeur corporelle nette d'au moins 100 000 000 \$ à chaque trimestre;
- le maintien d'un ratio de l'endettement sur la valeur corporelle nette d'au plus 0,65:1 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 et du 31 mai 2021. Le gestionnaire est un émetteur associé et est considéré comme un émetteur relié de CDFL, au sens donné à ces expressions dans le *Règlement 33-105 sur les conflits d'intérêts chez les placeurs* (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.

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 la convention 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 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 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, 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 pourrait 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-cadre 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.

Des exemplaires de tous les contrats mentionnés ci-dessus peuvent être examinés durant les heures normales d'ouverture au bureau principal du gestionnaire situé au 555 West 8th Avenue, Suite 305, Vancouver (Colombie-Britannique) V5Z 1C6 et sont accessibles sur demande.

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

Rémunération et participation

Nom et municipalité de résidence principale	Poste (par ex. administrateur, dirigeant, promoteur et(ou) porteur principal) et date d'entrée en fonction	Rémunération versée par la Fiducie ou une partie liée au cours du dernier exercice et rémunération prévue pour l'exercice courant⁽¹⁾	Nombre, type et pourcentage de titres de la Fiducie détenus après le placement (montant minimum)	Nombre, type et pourcentage de titres de la Fiducie détenus après le placement (montant maximum)
Richard F.M. 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 40 000 \$ a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Il est prévu à l'heure actuelle qu'une somme de 45 000 \$ sera versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.	13 786,129 parts de catégorie A ⁽²⁾ 0,16 % des parts de catégorie A émises et en circulation et 0,06 % de toutes les parts émises et en circulation au 31 décembre 2021	13 786,129 parts de catégorie A ⁽²⁾ 0,04 % des parts émises et en circulation dans l'hypothèse de la réalisation du placement pour le montant maximum
Derek R. 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 40 000 \$ a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Il est prévu à l'heure actuelle qu'une somme de 45 000 \$ sera versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.	21 198,636 parts de catégorie A ⁽²⁾ 0,25 % des parts de catégorie A émises et en circulation et 0,09 % de toutes les parts émises et en circulation au 31 décembre 2021	21 198,636 parts de catégorie A ⁽²⁾ 0,06 % des parts émises et en circulation dans l'hypothèse de la réalisation du placement pour le montant maximum
Timothy P.J. 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 40 000 \$ a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Il est prévu à l'heure actuelle qu'une somme de 45 000 \$ sera versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.	12 836,104 parts de catégorie A ⁽²⁾ 0,15 % des parts de catégorie A émises et en circulation et 20 373,997 parts de catégorie C ⁽²⁾ 0,31 % des parts de catégorie C émises et en circulation et 0,13 % de toutes les parts émises et en circulation au 31 décembre 2021	12 836,104 parts de catégorie A ⁽²⁾ 20 373,997 parts de catégorie C ⁽²⁾ 0,09 % des parts émises et en circulation dans l'hypothèse de la réalisation du placement pour le montant maximum

Nom et municipalité de résidence principale	Poste (par ex. administrateur, dirigeant, promoteur et(ou) porteur principal) et date d'entrée en fonction	Rémunération versée par la Fiducie ou une partie liée au cours du dernier exercice et rémunération prévue pour l'exercice courant ⁽¹⁾	Nombre, type et pourcentage de titres de la Fiducie détenus après le placement (montant minimum)	Nombre, type et pourcentage de titres de la Fiducie détenus après le placement (montant maximum)
David B. Rally, Richmond (Colombie-Britannique)	Vice-président, Affaires juridiques, du courtier hypothécaire – 1997 Gouverneur – 2006	Une somme de 40 000 \$ a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Il est prévu à l'heure actuelle qu'une somme de 45 000 \$ sera versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.	76 327,157 parts de catégorie A ⁽²⁾⁽³⁾ 0,90 % des parts de catégorie A émises et en circulation et 0,31 % de toutes les parts émises et en circulation au 31 décembre 2021	76 327,157 parts de catégorie A ⁽²⁾⁽³⁾ 0,20 % des parts émises et en circulation dans l'hypothèse de la réalisation du placement pour le montant maximum
Paul G. Wylie, Fenelon Falls (Ontario)	Gouverneur – 2006	Une somme de 40 000 \$ a été versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Il est prévu à l'heure actuelle qu'une somme de 45 000 \$ sera versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.	Néant au 31 décembre 2021	Néant

- (1) Le gestionnaire a accepté de renoncer à une tranche de 12 % de la participation au revenu à laquelle il avait droit au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, augmentant ainsi la distribution aux porteurs de parts de sorte qu'elle atteigne 82 %. Le conseil d'administration du gestionnaire a également accepté à l'unanimité de renoncer à une tranche de 50 % de la distribution à laquelle il avait droit pour le premier trimestre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, somme qui a été distribuée aux porteurs de parts. Le gestionnaire a accepté de renoncer à une tranche de 19 % de la participation au revenu à laquelle il avait droit au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, augmentant ainsi la distribution aux porteurs de parts de sorte qu'elle atteigne 84 %. Le conseil d'administration du gestionnaire a également accepté à l'unanimité de renoncer à une tranche de 25 % de la distribution à laquelle il avait droit aux trois derniers trimestres de l'exercice clos le 31 décembre 2021, somme qui a été distribuée aux porteurs de parts. 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 et Rally 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 et Rally.
- (3) De ce nombre, M. Rally détient 43 484,558 parts de catégorie A par l'intermédiaire de David B. Rally Law Corporation, société en propriété exclusive de M. David B. 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	Occupation principale et expérience connexe
Richard F.M. Nichols Président et administrateur	Associé fondateur et président du courtier hypothécaire de 1997 jusqu'à ce jour. Pendant son mandat, le courtier hypothécaire a évolué d'une entreprise sise à Vancouver pour devenir 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 achevait sa maîtrise, M. Nichols a étudié la commercialisation internationale à l'École des Hautes Études Commerciales à 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. M. Nichols est un administrateur du CKNW Kids' Fund depuis 2010 et siège également à son comité des dons.
Derek R. Tripp Vice-président et administrateur	Associé fondateur et vice-président du courtier hypothécaire de 1997 jusqu'à ce jour. M. Tripp apporte au courtier hypothécaire plus de 25 ans d'expérience dans le domaine financier. Il a souscrit des placements hypothécaires d'une valeur de plus de 1,5 milliard de dollars et se spécialise dans les hypothèques sur bâtiment en construction. Pendant son mandat auprès du courtier hypothécaire, M. Tripp s'est avéré déterminant dans l'expansion de l'entreprise vers de nouvelles provinces partout au Canada. M. Tripp a étudié l'économie foncière urbaine dans le domaine de l'immobilier à l'Université de la Colombie-Britannique. Il est un conseiller hypothécaire accrédité par l'Institut canadien des courtiers et des prêteurs hypothécaires (ICCPH) et l'Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités (ACCHA) et est un courtier hypothécaire autorisé en Colombie-Britannique et en Alberta et détient un permis d'agent en hypothèques en Ontario. Il est un membre de l'Alberta Mortgage Brokers Association (AMBA), de l'Independent Mortgage Brokers Association of Ontario (IMBA) et d'autres organisations professionnelles et sectorielles provinciales et nationales dans le domaine du courtage hypothécaire.

Nom

Occupation principale et expérience connexe

Timothy P.J. Wittig
Vice-président et
administrateur

Associé, vice-président et administrateur du courtier hypothécaire de 2010 jusqu'à ce jour. M. Wittig apporte plus de 25 ans d'expérience commerciale 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 partenaire ont fondé Shaftebury Brewing Company (« Shaftebury ») à Vancouver. M. Wittig a été déterminant dans le positionnement de Shaftebury en tant qu'une des brasseries artisanales les plus prospères dans 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 B. Rally
Vice-président, Affaires
juridiques

Vice-président, Affaires juridiques, du courtier hypothécaire de 1997 jusqu'à ce jour. M. Rally est associé de Beck, Robinson & Company où il pratique exclusivement 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 servi à titre de conseiller dans le cadre de la mise sur pied de services parajuridiques internes pour un fournisseur de services immobiliers bien connu et détient un permis de courtier hypothécaire en Ontario. M. Rally a étudié l'économie (avec spécialisation) à l'Université de la Colombie-Britannique et a obtenu un diplôme de LL.B/J.D. de l'Université de la Colombie-Britannique en 1988.

Le gestionnaire

Nom

Occupation principale et expérience connexe

Richard F.M. Nichols
Directeur général et
administrateur

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

Derek R. Tripp
Directeur général et
administrateur

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

<u>Nom</u>	<u>Occupation principale et expérience connexe</u>
Timothy P.J. Wittig Vice-président et administrateur	Vice-président et administrateur du gestionnaire de 2010 jusqu'à ce jour. Se reporter à l'expérience décrite ci-dessous 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 de cinq 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, et Paul G. Wylie, dont le profil est présenté ci-dessous :

Paul G. Wylie

Paul G. Wylie a l'expérience, la formation et le caractère pour conseiller les entreprises et contribuer aux saines pratiques de gouvernance et de jugement éclairé en entreprise. M. Wylie a travaillé pendant plus de 20 ans avec deux institutions financières nord-américaines de premier plan, dont il était dernièrement un vice-président principal et gestionnaire de succursale. Il a occupé de nombreux postes de direction dans plusieurs divisions clés dont : les services bancaires privés, le crédit, les ventes, le service et la gestion de patrimoine. M. Wylie a étudié à la Wharton Business School de l'Université de Toronto ainsi qu'à l'Institut canadien des valeurs mobilières. Il est titulaire de nombreux diplômes et titres, dont ceux de bachelier ès arts, d'analyste agréé en gestion de placements, de conseiller en gestion financière, en plus d'avoir suivi le cours à l'intention des associés, administrateurs et dirigeants. M. Wylie a siégé au conseil de direction de sa division locale des Big Brothers & Sisters et au conseil communautaire d'Energy International Thermonuclear Research Canada.

Le comité de crédit

La déclaration de fiducie prévoit que le conseil des gouverneurs nommera un comité de crédit composé de 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 et David B. Rally.

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 Paul G. Wylie.

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 enregistrée à titre extraprovincial en Alberta, en Saskatchewan, au Manitoba et en Ontario. CDFL peut être enregistrée à titre extraprovincial dans d'autres provinces et territoires dans l'avenir pour exercer des activités dans d'autres territoires canadiens selon ce que peut approuver le conseil d'administration 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 territoires 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. Même si CDFL a été inscrite à titre de courtier sur le marché dispensé, les parts de la Fiducie seront offertes en vente aux résidents de tous les territoires du Canada 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 et du courtier hypothécaire. CDFL est reliée au gestionnaire et au courtier hypothécaire 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 cinq personnes, dont trois sont également des administrateurs, des membres de la direction et des porteurs de titres du gestionnaire, du courtier hypothécaire et de CDFL. 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 comme placeur pour compte 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 déterminé qu'il est un émetteur associé et un émetteur relié de CDFL en raison du rôle de CDFL de courtier sur le marché dispensé dont les services sont retenus 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 membres de la direction en commun.

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

Nom	Occupation principale et expérience connexe
Richard F.M. 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 R. 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.

Nom	Occupation principale et expérience connexe
Timothy P.J. 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 ».
Barbara Insley Chef de la conformité et chef de l'exploitation	<p>Chef de la conformité et chef de l'exploitation de CDFL depuis septembre 2019. M^{me} Insley est inscrite à titre de représentante de courtier de CDFL.</p> <p>M^{me} Insley évolue au sein du secteur des valeurs mobilières depuis 25 ans dans divers postes liés aux questions juridiques et à la conformité. M^{me} 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, M^{me} 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, M^{me} 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 et faillites

Aucune amende, sanction ou 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'est en vigueur depuis les dix dernières années 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 ou de CDFL, 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 ou de CDFL était un administrateur, un membre de la haute direction ou une personne participant au contrôle.

Prêts

Aux termes d'une convention de prêt datée du 25 février 2020 (la « convention de prêt de CDFL »), le gestionnaire a accepté de prêter à CDFL un total de 100 000 \$ (le « montant du prêt »), dont une tranche de 30 000 \$ a été avancée le 26 février 2020, le solde de 70 000 \$ ayant été avancé le 28 février 2020. Les intérêts sur le montant du prêt sont payables par CDFL au taux de 4,95 % par année par versements mensuels d'intérêts seulement de 412,50 \$ débutant le 1^{er} avril 2020 et tombant par la suite le premier jour de chaque mois jusqu'au 1^{er} janvier 2022, inclusivement, moment auquel le montant du prêt et tous les intérêts impayés deviennent exigibles. Par voie d'entente conclue le 25 février 2020, le gestionnaire et CDFL ont convenu que le remboursement en faveur du gestionnaire du montant du prêt et de toutes les sommes dues aux termes de la convention de prêt de CDFL est subordonné aux créances des autres créanciers de CDFL, et le gestionnaire n'a le droit de faire valoir aucune créance à l'endroit de biens appartenant ou ayant appartenu à CDFL avant le règlement des créances existantes des autres créanciers de CDFL. Le montant du prêt et les intérêts impayés ont été réglés intégralement par CDFL le 31 mai 2021.

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} mars 2022	Nombre de titres en circulation après le placement (montant maximum)
Parts de fiducie de catégorie A	Illimité	10 \$	8 459 806,87 ⁽²⁾	37 500 000 ⁽³⁾
Parts de fiducie de catégorie C	Illimité	10 \$	6 525 809,65	
Parts de fiducie de catégorie F	Illimité	10 \$	9 817 520,51	

- (1) Les attributs et les caractéristiques des parts sont présentés aux rubriques « Titres offerts — Modalités des titres » et « La Fiducie — Contrats importants — Sommaire de la déclaration de fiducie ».
- (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 10,00 \$ la part. Ce nombre est susceptible de varier si les parts sont vendues par la suite à la valeur liquidative par part.

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
28 février 2022	Parts de catégorie A	63 209,63	10 \$	632 096,30 \$
	Parts de catégorie C	242 776	10 \$	2 427 760,00 \$
	Parts de catégorie F	159 152,3	10 \$	1 591 523,00 \$
31 janvier 2022	Parts de catégorie A	17 568,1	10 \$	175 681,00 \$
	Parts de catégorie C	160 852,475	10 \$	1 608 524,75 \$
	Parts de catégorie F	298 474,119	10 \$	2 984 741,19 \$
14 janvier 2022	Parts de catégorie A	0	10 \$	0 \$
	Parts de catégorie C	10 054,725	10 \$	100 547,25 \$
	Parts de catégorie F	55 060	10 \$	550 600,00 \$
31 décembre 2021	Parts de catégorie A	22 000	10 \$	220 000,00 \$
	Parts de catégorie C	71 926	10 \$	719 260,00 \$
	Parts de catégorie F	108 193,4	10 \$	1 081 934,00 \$
30 novembre 2021	Parts de catégorie A	38 426,7	10 \$	384 267,00 \$
	Parts de catégorie C	58 169,514	10 \$	581 695,14 \$
	Parts de catégorie F	127 956	10 \$	1 279 560,00 \$
29 octobre 2021	Parts de catégorie A	82 845,78	10 \$	828 457,80 \$
	Parts de catégorie C	156 530,355	10 \$	1 565 303,55 \$
	Parts de catégorie F	39 990	10 \$	399 900,00 \$
29 septembre 2021	Parts de catégorie A	26 687,505	10 \$	2 668 750,05 \$
	Parts de catégorie C	324 845	10 \$	3 248 450,00 \$
	Parts de catégorie F	44 306	10 \$	443 060,00 \$

Date d'émission	Type de titre émis	Nombre de titres émis ⁽¹⁾	Prix par titre	Produit total
31 août 2021	Parts de catégorie A	35 438	10 \$	354 380,00 \$
	Parts de catégorie C	184 555	10 \$	1 845 550,00 \$
	Parts de catégorie F	59 944	10 \$	599 440,00 \$
30 juillet 2021	Parts de catégorie A	35 338,6	10 \$	353 386,00 \$
	Parts de catégorie C	70 418,265	10 \$	704 182,65 \$
	Parts de catégorie F	119 577	10 \$	1 195 770,00 \$
30 juin 2021	Parts de catégorie A	67 115,23	10 \$	671 152,30 \$
	Parts de catégorie C	108 988,627	10 \$	1 089 886,27 \$
	Parts de catégorie F	92 219	10 \$	922 190,00 \$
31 mai 2021	Parts de catégorie A	313 148,35	10 \$	3 131 483,50 \$
	Parts de catégorie C	185 998,2	10 \$	1 859 982,00 \$
	Parts de catégorie F	97 632,5	10 \$	976 325,00 \$
30 avril 2021	Parts de catégorie A	104 878	10 \$	1 048 780,00 \$
	Parts de catégorie C	302 836,628	10 \$	3 028 366,28 \$
	Parts de catégorie F	127 979,111	10 \$	1 279 791,11 \$
31 mars 2021	Parts de catégorie A	137 200	10 \$	1 372 000,00 \$
	Parts de catégorie C	154 916	10 \$	1 549 160,00 \$
	Parts de catégorie F	195 362	10 \$	1 953 620,00 \$

(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 rachetables et non transférables de catégorie A, de catégorie C et de catégorie F. Sauf indication expresse contraire 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 375 000 000 \$. Chaque investisseur doit souscrire des parts pour un minimum de 5 000 \$.

Procédure de souscription

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

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

Les parts de catégorie F sont offertes aux investisseurs qui participent à un programme sur honoraires par l'intermédiaire d'un courtier tiers 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 éventuel et admissible qui souhaite souscrire des parts doit remplir et signer le formulaire de souscription (y compris les certificats et les formulaires de reconnaissance de risque applicables) en précisant le nombre de parts souscrites et suivre les instructions qui y sont énoncées, comme suit :

- a) si le souscripteur acquiert des parts en vertu de la dispense pour placement au moyen d'une notice d'offre, il doit remplir et signer l'Annexe 45-106A4 – Reconnaissance de risque (l'« Annexe 45-106A4 ») jointe comme annexe I du formulaire de souscription (un exemplaire devant être conservé par le souscripteur et un autre devant être remis à la Fiducie);
- b) si le souscripteur réside au Manitoba, à l'Île-du-Prince-Édouard, dans les Territoires du Nord-Ouest, au Yukon ou au Nunavut et qu'il achète des parts dont le coût d'acquisition total est supérieur à 10 000 \$ en vertu de la dispense pour placement au moyen d'une notice d'offre, le souscripteur doit également être un investisseur admissible et remplir et signer le questionnaire à l'intention des investisseurs admissibles joint comme annexe II du formulaire de souscription;
- c) si le souscripteur est une personne physique résidant en Alberta, en Saskatchewan, en Ontario, au Québec, en Nouvelle-Écosse ou au Nouveau-Brunswick et qu'il invoque la dispense pour placement au moyen d'une notice d'offre, il doit remplir les appendices 1 et 2 joints à l'Annexe 45-106A4. Si le souscripteur réalise un investissement supérieur à 10 000 \$ au cours d'une période de 12 mois, il doit satisfaire aux critères énoncés dans la définition d'« investisseur admissible ». Si le souscripteur réalise un investissement supérieur à 30 000 \$ (mais d'au plus 100 000 \$) au cours d'une période de 12 mois, l'investisseur admissible doit obtenir des conseils quant à la convenance du placement de la part d'un gestionnaire de portefeuille ou d'un

courtier. Les présentes limites ne s'appliquent pas aux souscripteurs qui respectent les critères énoncés dans la définition d'« investisseur admissible » parce qu'ils sont des « investisseurs qualifiés » au sens donné à ce terme dans le Règlement 45-106 ou qui ne sont pas des personnes physiques;

- d) si le souscripteur est un « investisseur qualifié » au sens donné à ce terme dans le Règlement 45-106 et qu'il acquiert des parts en vertu de la dispense pour investisseur qualifié prévue à l'article 2.3 du Règlement 45-106, il doit remplir et signer l'attestation du statut d'investisseur qualifié jointe comme annexe III du formulaire de souscription (y compris le formulaire de reconnaissance de risque de l'Annexe 45-106A9 qui y est incluse, selon le cas);
- e) si le souscripteur acquiert des parts par l'intermédiaire de CDFL, il doit remettre un chèque certifié ou une traite bancaire en règlement du prix de souscription total payable en contrepartie des parts souscrites, à l'ordre de Capital Direct Management Ltd., ou au crédit d'un autre compte en fiducie qu'indique CDFL, ou avoir des fonds disponibles dans son régime enregistré à l'égard duquel l'achat se fait aux fins d'un transfert à Bennett Jones LLP, ou à tout autre compte en fiducie indiqué par le gestionnaire;
- f) si le souscripteur achète des parts par l'intermédiaire d'un courtier, il doit remettre au courtier par l'intermédiaire duquel l'achat est réalisé un chèque certifié ou une traite bancaire en règlement du prix de souscription total payable en contrepartie des parts souscrites, à l'ordre du courtier par l'intermédiaire duquel l'achat est réalisé ou de toute autre façon que peut indiquer le courtier par l'intermédiaire duquel l'achat est réalisé.

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

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

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

Investisseurs autorisés

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

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

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

Acceptation des souscriptions

Les souscriptions reçues peuvent être rejetées ou attribuées en totalité ou en partie par le gestionnaire pour le compte de la Fiducie dans les 30 jours suivant leur réception par le gestionnaire. Le gestionnaire se réserve le droit de clôturer les registres de souscription en tout temps sans préavis. En cas de rejet d'une souscription, le gestionnaire retournera sans délai la souscription et remboursera les fonds qui l'accompagnent sans intérêts sur ceux-ci. En cas d'acceptation, le gestionnaire transmettra sans délai, soit directement soit par l'intermédiaire du courtier concerné,

un avis à l'intention du souscripteur indiquant le nombre de parts et de fractions de parts, le cas échéant, devant être achetées par le souscripteur en question. Le gestionnaire n'est pas tenu d'accepter les souscriptions et rejettera toute souscription qu'il juge non conforme aux lois et règlements sur les valeurs mobilières applicables.

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

Certificats de parts

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

Restrictions de négociation et de revente

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

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,
 - 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, la Fiducie aura au moins 150 bénéficiaires détenant au moins 100 parts, 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 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; (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; et (iii) une commission correspondant à 0,3 % du produit brut reçu par la Fiducie aux représentants de CDFL qui facilitent les achats de parts de catégorie A et de parts de catégorie C de la Fiducie. Aucun honoraire n'est payable relativement aux parts de catégorie F. Tous les honoraires devant être versés aux courtiers seront communiqués aux souscripteurs avant qu'ils ne souscrivent des 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 30 000 \$ par mois jusqu'au 31 mai 2021 et de 15 000 \$ par mois par la suite; toutefois, ces montants seront réexaminés 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, 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 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 et CDFL 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 et CDFL.

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 et de CDFL, 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 est un émetteur associé et est un émetteur relié du courtier hypothécaire, au sens donné à ces expressions dans le Règlement 33-105. Le gestionnaire a déterminé qu'il est un émetteur associé et qu'il pourrait être considéré comme un émetteur relié du courtier hypothécaire en raison du fait que le gestionnaire 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 cinq personnes, dont trois sont également administrateurs, membres de la direction et porteurs de titres du gestionnaire et du courtier hypothécaire.

CDFL

Le gestionnaire est un émetteur associé et un émetteur relié à CDFL, au sens donné à ces expressions dans le Règlement 33-105. Le gestionnaire a déterminé qu'il est un émetteur associé et qu'il pourrait être considéré comme un émetteur relié 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 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 cinq personnes, dont trois sont également administrateurs, membres de la direction et porteurs de titres de CDFL. 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. En outre, dans le cadre du placement de parts de catégorie A et de parts de catégorie C, CDFL reçoit des commissions ou des commissions de suivi du gestionnaire et CDFL peut verser une commission de 0,3 % à ses représentants qui facilitent les achats de parts de catégorie A et de parts de catégorie C. Les représentants, les responsables de la supervision et les administrateurs de

CDFL participent à d'autres activités commerciales distinctes de leurs responsabilités auprès de CDFL, et peuvent ainsi agir à titre d'administrateurs, de membres de la direction, de courtiers hypothécaires autorisés ou d'employés d'une entité liée ou d'un émetteur relié.

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 et la Fiducie 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, 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 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 actuelle relative à la COVID-19. 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 souffrir considérablement en raison de la pandémie de COVID-19 qui a débuté en 2019. 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. Même si les mises en quarantaine ne sont plus obligatoires dans de nombreux pays, certains gouvernements qui avaient levé cette obligation ont été contraints de l'imposer de nouveau. Bien que ces répercussions devraient être temporaires, on ne peut pas estimer avec certitude pendant combien de temps les activités mondiales seront perturbées ni quelles seront les incidences financières auront sur la Fiducie et sur l'économie en général. En outre, le nombre de plus en plus élevé de personnes infectées par la COVID-19 a entraîné une crise sanitaire mondiale qui a eu un effet défavorable sur l'économie mondiale et les marchés financiers et qui pourrait donner lieu à un ralentissement prolongé de l'économie avec un effet défavorable sur la Fiducie.

Tous les 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 COVID-19 pourrait avoir une incidence défavorable sur le personnel essentiel du gestionnaire, portant ainsi atteinte à sa capacité de gérer les affaires de la Fiducie. L'éclosion de COVID-19 pourrait, 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 COVID-19.

L'accord de l'ISDA avec ATB

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.

RESTRICTIONS À LA REVENTE

Ces titres sont inaccessibles 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'agent responsable du Manitoba que si l'une des conditions suivantes est remplie :

1. la Fiducie a déposé un prospectus portant sur les titres que vous avez souscrits et l'agent responsable l'a visé;
2. vous détenez les titres depuis au moins 12 mois.

L'agent responsable 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 en faisant 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 poursuivez pourront faire échec à votre demande par divers moyens, notamment en prouvant que vous connaissiez la nature fausse ou trompeuse de l'information au moment de la souscription des titres. Dans le cadre d'une action en dommages-intérêts, la somme que vous pourriez recouvrer n'excédera pas le 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 une action en nullité dans les 180 jours de la date de l'opération, et pour une action en dommages-intérêts, à la première des éventualités suivantes : 180 jours de la date à laquelle vous avez pris connaissance de l'information 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 fautive ou trompeuse, vous avez, en vertu de la loi, un droit d'action :

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

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

Vous pouvez exercer ces droits d'action même si vous ne vous êtes pas fondé sur l'information fautive ou trompeuse. Toutefois, les personnes physiques ou morales que vous poursuivez pourront faire échec à votre demande par divers moyens, notamment en prouvant que vous connaissiez la nature fautive ou trompeuse de l'information au moment de la souscription des titres. Dans le cadre d'une action en dommages-intérêts, la somme que vous pourriez recouvrer n'excédera pas le prix auquel les parts ont été offertes et le défendeur ne sera pas responsable, que ce soit en totalité ou en partie, de ces dommages-intérêts s'il prouve que l'information fautive ou trompeuse n'a pas entraîné la dépréciation de la valeur des parts.

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

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

Droits des investisseurs au Manitoba

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

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

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

Vous pouvez exercer ces droits d'action même si vous ne vous êtes pas fondé sur l'information fautive ou trompeuse. Toutefois, les personnes physiques ou morales que vous poursuivez pourront faire échec à votre demande par divers moyens, notamment en prouvant que vous connaissiez la nature fautive ou trompeuse de l'information au moment de la souscription des titres. Dans le cadre d'une action en dommages-intérêts, le montant qui peut être recouvré ne peut être supérieur au prix auquel les parts ont été offertes et le défendeur ne sera pas responsable, que ce soit en totalité ou en partie, de ces dommages-intérêts s'il prouve que l'information fautive ou trompeuse n'a pas entraîné la dépréciation de la valeur des parts.

Si vous comptez vous prévaloir de vos droits d'action décrits aux paragraphes a) ou b) ci-dessus, vous devez le faire dans des délais de prescription stricts. Vous devez intenter une action en nullité dans les 180 jours de la date de l'opération, et pour une 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 poursuivez pourront faire échec à votre demande par divers moyens, notamment en prouvant que vous connaissiez la nature fausse ou trompeuse de l'information au moment de la souscription des titres. 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 une action en nullité dans les 180 jours de la date de l'opération, et pour une 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 poursuivez pourront faire échec à votre demande par divers moyens, notamment en prouvant que vous connaissiez la nature fausse ou trompeuse de l'information au moment de la souscription des titres.

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 une action en nullité dans les trois ans de la date de l'opération, et pour 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 poursuivez pourront faire échec à votre demande par divers moyens, notamment en prouvant que vous connaissiez la nature fausse ou trompeuse de l'information au moment de la souscription des titres. 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 une action en nullité dans les 180 jours de la date de l'opération, et pour une 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 poursuivez pourront faire échec à votre demande par divers moyens, notamment en prouvant que vous connaissiez la nature fausse ou trompeuse de l'information au moment de

la souscription des titres. 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 une action en nullité dans les 180 jours de la date de l'opération, et pour une 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.

ÉTATS FINANCIERS

Les états financiers audités de la Fiducie pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont joints à la présente notice d'offre immédiatement après la présente rubrique.

FONDS DE REVENU CAPITAL DIRECT I

États Financiers

**Fin d'Exercices le 31 décembre 2021
et le 31 décembre 2020**

FONDS DE REVENU CAPITAL DIRECT I
Index aux États Financiers
Fin d'Exercices le 31 décembre 2021 et le 31 décembre 2020

	Page
RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT	1 - 2
ÉTATS FINANCIERS	
État de la Situation Financière	3
État des Variations de l'Actif Net	4
État du Résultat Global	5
État du Flux de Trésorerie	6
Note aux États Financiers	7 - 23

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux porteurs de titres du Fonds de Revenu Capital Direct I

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers du Fonds de Revenu Capital Direct I (le «Fonds»), qui comprennent les états de la situation financière aux 31 décembre 2021 et 2020, et l'état des variations de l'actif net, l'état du résultat global, et le tableau des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes annexes, y compris le 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 2021 et 2020, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière («IFRS»).

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit 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*» du présent rapport. Nous sommes indépendants du Fonds conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit 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 consolidés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux IFRS, 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 de le 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 ses activités 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 de le 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 notre audit.

Johnsen Archer LLP

Vancouver, Colombie-Britannique
Le 24 février 2022

COMPTABLES PROFESSIONNELS AGRÉES

FONDS DE REVENU CAPITAL DIRECT I
État de la Situation Financière
Au 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020

	2021	2020
ACTIF		
Actif courant		
Trésorerie	13 541 298 \$	10 020 064 \$
Créances clients	3 429 247	5 100 374
Tranche à court terme des placements hypothécaires (Note 4)	213 394 924	142 815 410
	230 365 469	157 935 848
Placements hypothécaires net de la tranche à court terme (Note 4)	121 586 791	116 944 912
	351 952 260 \$	274 880 760 \$
PASSIF ET ACTIF NET		
Passif courant		
Emprunt exigible (Note 6)	98 320 737 \$	62 380 903 \$
Dettes fournisseurs et charges courus (Note 7)	12 267 106	7 791 655
	110 587 843	70 172 558
Actif net attribuable aux porteurs de titres (Note 9)	241 364 417	204 708 202
	351 952 260 \$	274 880 760 \$

Passifs éventuels (Notes 6, 13)

AU NOM DU GESTIONNAIRE

_____ Richard Nichols

_____ Tim Wittig



TAXATION • ACCOUNTING • ASSURANCE

Les notes complémentaires font partie intégrante des présents états financiers.

FONDS DE REVENU CAPITAL DIRECT I
État des Variations de l'Actif Net
Pour les périodes closes le 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020

	Catégorie A	Catégorie C	Catégorie F	Total
Actif net attribuable aux porteurs de titres au 1 janvier 2020	75 771 356 \$	37 309 821 \$	70 564 240 \$	183 645 417 \$
Revenu Global	5 985 966	3 194 496	7 012 546	16 193 008
	81 757 322	40 504 317	77 576 786	199 838 425
Distributions aux porteurs de titres	(4 931 621)	(2 631 830)	(5 777 384)	(13 340 835)
Distribution au gestionnaire	(1 054 345)	(562 666)	(1 235 162)	(2 852 173)
Opérations de souscriptions	4 323 540	9 921 915	18 273 314	32 518 769
Distributions réinvesties	2 977 319	1 821 989	3 772 666	8 571 974
Opérations d'échanges entre catégories	(720 780)	(11 924)	732 704	-
Montant versés au rachat de titres	(5 429 213)	(5 371 502)	(9 227 243)	(20 027 958)
Actif net attribuable aux porteurs de titres au 31 décembre 2020	76 922 222 \$	43 670 299 \$	84 115 681 \$	204 708 202 \$
Actif net attribuable aux porteurs de titres en 1 janvier 2021	76 922 222 \$	43 670 299 \$	84 115 681 \$	204 708 202 \$
Revenu Global	5 978 513	3 867 407	7 718 279	17 564 199
	82 900 735	47 537 706	91 833 960	222 272 401
Distributions aux porteurs de titres	(5 007 962)	(3 243 688)	(6 465 495)	(14 717 145)
Distribution au gestionnaire	(970 551)	(623 719)	(1 252 784)	(2 847 054)
Opérations de souscriptions	11 437 321	19 828 950	13 355 390	44 621 661
Distributions réinvesties	3 029 941	2 229 438	4 475 055	9 734 434
Opérations d'échanges entre catégories	(754 302)	38 901	715 401	-
Montant versés au rachat de titres	(5 154 140)	(4 434 429)	(8 111 311)	(17 699 880)
Actif net attribuable aux porteurs de titres au 31 décembre 2021	85 481 042 \$	61 333 159 \$	94 550 216 \$	241 364 417 \$

FONDS DE REVENU CAPITAL DIRECT I
État du Résultat Global
Pour les périodes closes le 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020

	2021	2020
Revenus		
Intérêts	23 392 286 \$	20 608 320 \$
Autres	2 010 543	1 584 501
	25 402 829	22 192 821
Frais généraux et d'administration		
Frais bancaires	467 888	416 125
Intérêt sur l'emprunt exigible	2 464 585	1 044 810
Honoraires de gestions	3 640 705	3 099 246
Honoraires professionnels	401 593	416 360
Provision pour perte sur prêts	669 271	494 703
Honoraires du fiduciaire et du registraire	194 588	177 322
	7 838 630	5 648 566
Bénéfice des opérations	17 564 199	16 544 255
Perte sur les biens destinés à la vente	-	(351 247)
Bénéfice et résultat global pour la période	17 564 199 \$	16 193 008 \$

FONDS DE REVENU CAPITAL DIRECT I
État du Flux de Trésorerie
Pour les périodes closes le 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020

	2021	2020
Activités d'exploitation		
Bénéfice et résultat global pour la période	17 564 199 \$	16 193 008 \$
Éléments sans effet de trésorerie		
Provision pour pertes sur prêts	669 271	494 703
Perte sur les biens destinés à la vente	-	351 247
Intérêts courus sur placements hypothécaires	(97 175)	(236 160)
	18 136 295	16 802 798
Variations des éléments sans effet de trésorerie du fonds de roulement		
Créances clients	190 146	(1 473 720)
Dettes fournisseurs et charges courus	478 060	(42 332)
	668 206	(1 516 052)
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	18 804 501	15 286 746
Activités d'investissement		
Acquisition de placements hypothécaire, au net	(75 793 489)	(59 535 811)
Produits tirés sur la vente de biens destinés à la vente	-	483 252
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	(75 793 489)	(59 052 559)
Activités de financement		
Distributions aux porteurs de titres, déduction faite des distributions réinvesties	(4 796 043)	(4 905 416)
Distribution au gestionnaire	(3 027 408)	(2 373 645)
Montant tirés des opérations de souscriptions	46 102 642	32 896 621
Montants versés au rachat de titres	(13 708 803)	(26 262 583)
Produits d'un emprunt exigible, au net	35 939 834	40 025 476
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	60 510 222	39 380 453
Augmentation (diminution) de la situation de trésorerie	3 521 234	(4 385 360)
Situation de trésorerie au début de la période	10 020 064	14 405 424
Situation de trésorerie à la fin de la période	13 541 298 \$	10 020 064 \$
Information supplémentaire sur les flux de trésorerie		
Intérêts reçus	21 979 730 \$	19 209 739 \$
Intérêts payés	2 464 585 \$	1 044 810 \$

FONDS DE REVENU CAPITAL DIRECT I
Notes aux États Financiers
Pour les périodes closes le 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020

1. CRÉATION DU FOND

La Fonds de Revenu Capital Direct I (le «Fonds») est un fond de placement à capital variable constituées selon les lois de l'Ontario et régies par une déclaration de fond cadre et ses modifications qui ont lieu de temps à autre par la Société Capital Direct Management Ltd (le «Gestionnaire») à titre d'administrateur du Fonds et de la Société Computershare Trust Company of Canada (le «Fiduciaire»). Le siège social du Fonds est situé au 555 West 8th Avenue, Suite 305, Vancouver, Colombie-Britannique V5Z 1C6.

Le Fonds est un émetteur non assujéti en vertu de la législation sur les valeurs mobilières et par conséquent se repose sur la partie 2.11 du Règlement 81-106 pour obtenir une dispense des exigences de déposer des états financiers annuels auprès des autorités règlementaires compétentes.

2. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Base d'évaluation

Les présents états financiers audités, y compris les comparatifs, ont été préparés conformément aux Normes Internationales d'Information Financière («IFRS») telles que publiées par l'International Accounting Standards Board («IASB») et interprétées par le Comité d'interprétation des Normes internationales d'information financière («IFRIC»).

Ces états financiers ont été préparés selon la méthode du coût historique, sauf pour les instruments financiers classés comme étant à la juste valeur par le biais de l'état du résultat global, et évalués à leur juste valeur.

Les présents états financiers sont présentés en dollars canadiens, monnaie fonctionnelle du Fonds.

Le 24 février 2022, le Gestionnaire a autorisé la publication des états financiers annuels pour la période close le 31 décembre 2021.

Estimations et jugements comptables significatifs

La préparation des présents états financiers conformément aux IFRS exige de la direction qu'elle porte des jugements, effectue des estimations et pose des hypothèses qui ont une incidence sur les montants présentés des actifs et des passifs, sur l'information à fournir à l'égard des actifs et passifs éventuels à la date de clôture, ainsi que sur les montants présentés des produits et des charges au cours de l'exercice. Telles estimations comprennent l'évaluation des créances clients, la provision pour perte sur prêt, et l'exhaustivité des charges courus. Ces estimations sont révisées régulièrement et les ajustements nécessaires sont constatés dans les bénéfices au cours de l'exercice duquel ils deviennent connus.

Instruments financiers

Comptabilisation et évaluation

Le Fonds comptabilise les actifs et passifs financiers, incluant les instruments dérivés, y compris les instruments dérivés incorporés, à l'état de la situation financière à la juste valeur initial lorsque le Fonds devient partie prenante aux dispositions contractuelles de l'instrument financier ou au contrat dérivé non financier.

(suite)

FONDS DE REVENU CAPITAL DIRECT I
Notes aux États Financiers
Pour les périodes closes le 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020

2. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Ensuite, le Fonds mesure tous les actifs soit a) au coût amorti, b) à la juste valeur par le biais de l'état de résultat, ou c) à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global en se basant sur le modèle d'affaires du Fonds pour la gestion des actifs financiers et sur les caractéristiques contractuelles des flux de trésorerie de l'actif financier. Sous certaines circonstances, le Fonds peut évaluer quelconque actif financier lors de sa création ou de son acquisition par le biais de l'état de résultat.

Un actif financier doit être évalué au coût amorti si les deux conditions suivantes sont réunies :

- a) 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 ;
- b) 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.

Par la suite, le Fonds évalue tous les passifs financiers au coût amorti, sauf s'ils découlent d'un passif dérivé, ou que le Fonds choisit de les attribuer à la juste valeur lors de leur création par le biais de l'état de résultat.

La trésorerie, les créances clients, les placements hypothécaires, l'emprunt exigible et les créances fournisseurs et charges courus sont évalués au coût amorti. Le coût amorti est déterminé selon le taux d'intérêt effectif.

Résultat global

Le résultat global inclut les bénéfiques et d'autres éléments du résultat global («AERG»). Les AERG comprennent les variations de la juste valeur des parties efficaces des dérivés utilisés comme couverture dans des couverture de flux de trésorerie ainsi que les variations de la juste valeur de tout instrument financier évalués à la juste valeur par l'entremise des AERG. Les montants inclus dans Les AERG sont présentés nets d'impôts. Le montant cumulé des AERG est une catégorie de l'actif net comprenant les montants cumulés des AERG.

Le Fonds n'avait aucune transaction d'«autre élément du résultat global» au cours de la période close le 31 décembre 2021 (2020: Néant \$) et aucun solde d'ouverture ou de fermeture pour le surplus d'autres éléments du résultat global.

Évaluation de la juste valeur

Le Fonds évalue les instruments financiers à leur juste valeur à la comptabilisation initiale. La direction évalue la juste valeur conformément à l'IFRS 13 – Évaluation de la juste valeur, comme étant le prix qui serait reçu pour vendre un actif ou le prix payé pour transférer un passif dans le cadre d'une transaction normale conclue entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La juste valeur d'un passif financier reflète l'effet du risque de non-exécution, qui comprend le risque de crédit propre au Fonds et tout autre facteur pouvant influencer la probabilité que l'obligation ne soit pas remplie. La juste valeur d'un passif financier comportant une composante à vue ne peut être inférieure à la somme payable à vue, actualisée depuis la première date à laquelle le paiement peut en être exigé. Lorsque la juste valeur ne peut être déterminée en sur la base des cours de marchés d'instruments comparables, la juste valeur est estimée en s'appuyant sur des données observables dans la mesure où celle-ci sont disponibles.

(suite)

FONDS DE REVENU CAPITAL DIRECT I
Notes aux États Financiers
Pour les périodes closes le 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020

2. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Rachat de titres

Parmi les droits contractuels attitrés aux porteurs, les titres rachetables et rachetables au gré du porteur émis par le Fonds donnent le droit à leurs porteurs de retirer leurs investissements du Fonds en espèces à raison de 10 \$ l'unité. Ces titres rachetables impliquent une obligation contractuelle de la part du Fonds et par conséquent cette obligation remplit les critères de présentation de passif financier. L'obligation de le Fonds à l'égard de l'actif net attribuable aux porteurs de titres est comptabilisée au coût amorti, ce qui équivaut au montant du rachat à la date de clôture.

Placements hypothécaires

Les clauses contractuelles des placements hypothécaires donnent lieu à des flux de trésorerie programmés qui sont exclusivement des paiements de capital et d'intérêts. Ainsi, les placements hypothécaires sont évalués au coût amorti en appliquant la méthode du taux d'intérêt effectif déduction faite d'une provision pour pertes.

Les produits d'intérêts tirés des placements portant intérêt sont comptabilisés sur la base de la méthode d'exercice et conformément à la méthode du taux d'intérêt effectif. À chaque date de présentation de l'information financière, les placements hypothécaires sont évalués pour dépréciation. Un placement hypothécaire classé dans la catégorie de prêt douteux lorsque le risque de crédit a fortement augmenté depuis la comptabilisation initiale du contrat. Lorsqu'un placement hypothécaire est classé comme déprécié, les revenus d'intérêts sont comptabilisés en appliquant le taux d'intérêt effectif au coût amorti (c-à-d. déprécié) du placement hypothécaire. Si le risque de crédit s'améliore par la suite au point que l'actif n'est plus douteux ou sujet à dépréciation, le revenu d'intérêt sera calculé de nouveau selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur le solde brut du placement. Les paiements ultérieurs reçus sur un placement hypothécaire déprécié sont comptabilisés en réduction de la balance du coût amorti ou en réduction de la perte de dépréciation.

Le revenu d'intérêt escompté est reporté et comptabilisé pendant la durée du contrat hypothécaire. Les autres frais sont comptabilisés au fur et à mesure que les services sont effectués.

Provision de perte sur placements

Le Fonds établit une provision sur les pertes dans son portefeuille d'investissement de placements hypothécaires. La provision pour perte sur placements est augmentée d'une provision aux placements qui est imputée aux résultats et réduite par les radiations au cours de l'exercice. Ces provisions de perte sont déterminées à l'aide d'une approche en 3 étapes fondée sur la variation du risque de crédit depuis le début:

Étape 1 – Lorsqu'il n'y a pas eu d'augmentation significative du risque de crédit depuis le début du placement, une provision pour pertes est calculée sur la probabilité d'une défaillance de crédit attendues pour les 12 mois à venir suivant la date de clôture, à hauteur des pertes de crédit estimées dans les 12 mois à venir.

Étape 2 – Lorsqu'une augmentation importante du risque de crédit est détectée après la comptabilisation initiale des placements alors que le placement n'est pas considéré en défaut, une provision pour pertes de crédit attendues est déterminée selon la probabilité de défaut sur la durée de vie du placement, pondérée par le risque des pertes de crédit au cours de la durée de vie restant du placement

(suite)

FONDS DE REVENU CAPITAL DIRECT I
Notes aux États Financiers
Pour les périodes closes le 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020

2. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Étape 3 – Lorsqu'un placement est réputé être en défaut, une provision pour pertes de crédit attendues pour la durée de vie est comptabilisée pour l'instrument en question.

Le Fonds regroupe tous les placements à l'Étape 1 ayant des caractéristiques de crédit similaires et les évaluent en fonction du crédit de risque de chaque groupe, ainsi comptabilisant une provision de pertes sur placement sur une base globale. Un placement hypothécaire est admis en phase 2 et le risque de crédit est réputé avoir eu une augmentation significative lorsque les versements sont en retard de plus de 120 jours. Un placement est considéré en Phase 3 lorsque toutes les tentatives de recouvrement du créancier hypothécaire ont échoué et le Fonds entame des procédures de saisie afin de récupérer le solde du placement. Les pertes de crédits attendues la durée de vie du placement tiennent compte de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs incluant les montants de recouvrement prévu de la du bien donné en garantie. Lors de l'évaluation de son risque de crédit le Fond tient compte de taux antérieurs de pertes dur placements hypothécaires ainsi que des facteurs macroéconomiques tels que les tendances des taux d'intérêts, le prix de l'immobilier, ainsi que les taux d'insolvabilité tant qu'actuels que prévus.

Un prêt est considéré en défaut de paiement lorsque l'emprunteur se retrouve dans une situation de défaut sur ses paiements de capital et intérêts et que le Gestionnaire a fait diverses tentatives pour contacter l'emprunteur. Le Fonds considère qu'une défaillance a eu lieu lorsque l'emprunteur refuse de contacter le courtier et le prêt est en procédures de saisie. Les placements hypothécaires sont radiés lorsque tous les efforts de recouvrement ont été épuisés et que le bien en garantie a été réalisé.

Impôts sur le résultat

Le Fonds est une «fiducie de fonds communs de placement» aux termes des dispositions de la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada) et, par conséquent, il est assujéti à l'impôt sur le résultat, y compris sur les gains en capital nets réalisés, qui ne sont ni payés ni payables à ses porteurs de titres. Les pertes du Fonds ne peuvent être attribuées aux investisseurs et sont conservées par le Fonds pour des exercices futurs conformément à la Loi.

Puisque le Fonds est contractuellement tenu à distribuer tous ses bénéfices et que ces distributions sont déductibles du revenu imposable, le Fonds ne comptabilise aucun actif ou passif d'impôt différé pour n'importe quel écart temporaire.

3. IMPÔTS

En vertu des règles relative aux entités intermédiaires de placement déterminées («EIPD»), certaines distributions d'une EIPD ne seront plus déductibles dans le calcul de ses bénéfices aux fins fiscales et l'EIPD sera imposée sur ces distributions à un taux essentiellement équivalent au taux d'imposition général applicable à une société canadienne. Les distributions payées par l'EIPD à titre de remboursement de capital ne seront pas assujétiées à l'impôt.

Le Fonds, à titre de fiducie, n'est pas assujéti aux régime fiscal des EIPD puisque nt donné que les titres du Fonds ne sont pas cotés en bourse ou sur un autre marché réglementé. Par conséquent, le Fonds n'a pas comptabilisé une provision d'impôt courant ou d'impôt reporté tel que prévu par les règles des EIPD.

FONDS DE REVENU CAPITAL DIRECT I

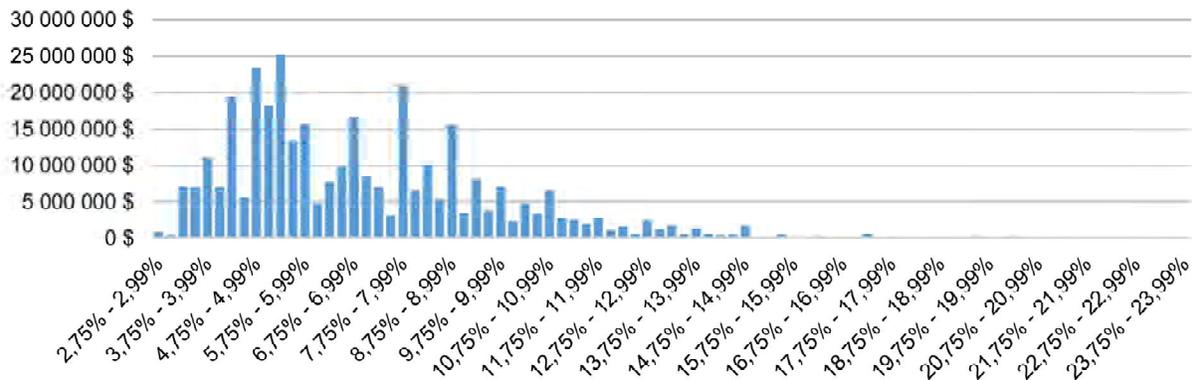
Notes aux États Financiers

Pour les périodes closes le 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020

4. PLACEMENTS HYPOTHÉCAIRES

Les taux d'intérêts varient sur les hypothèques comme indiqué ci-dessous. Le taux moyen pondéré pour l'année fut 7,08% (2020: 8,07%).

Taux d'intérêt	Nombre de prêts	Valeur comptable	Taux d'intérêt	Nombre de prêts	Valeur comptable
2,25 - 2,49%	7	835 474 \$	13,00 - 13,24%	16	1 670 093 \$
2,75 - 2,99%	2	405 732 \$	13,25 - 13,49%	7	477 019 \$
3,00 - 3,24%	18	7 064 376 \$	13,50 - 13,74%	25	2 432 777 \$
3,25 - 3,49%	15	7 011 473 \$	13,75 - 13,99%	12	1 273 477 \$
3,50 - 3,74%	31	11 007 378 \$	14,00 - 14,24%	12	1 799 865 \$
3,75 - 3,99%	17	7 018 145 \$	14,25 - 14,49%	10	479 898 \$
4,00 - 4,24%	41	19 464 548 \$	14,50 - 14,74%	16	1 503 250 \$
4,25 - 4,49%	18	5 593 733 \$	14,75 - 14,99%	5	564 075 \$
4,50 - 4,74%	56	23 416 430 \$	15,00 - 15,24%	7	375 910 \$
4,75 - 4,99%	44	18 198 346 \$	15,25 - 15,49%	8	422 879 \$
5,00 - 5,24%	40	25 243 064 \$	15,50 - 15,74%	16	1 776 458 \$
5,25 - 5,49%	34	13 329 820 \$	15,75 - 15,99%	3	107 142 \$
5,50 - 5,74%	57	15 715 249 \$	16,00 - 16,24%	2	104 541 \$
5,75 - 5,99%	26	4 739 439 \$	16,25 - 16,49%	7	433 879 \$
6,00 - 6,24%	34	7 785 712 \$	16,50 - 16,74%	2	23 148 \$
6,25 - 6,49%	33	9 757 175 \$	16,75 - 16,99%	4	155 188 \$
6,50 - 6,74%	97	16 653 331 \$	17,00 - 17,24%	5	202 966 \$
6,75 - 6,99%	64	8 593 922 \$	17,25 - 17,49%	2	164 959 \$
7,00 - 7,24%	48	7 024 324 \$	17,50 - 17,74%	1	57 880 \$
7,25 - 7,49%	27	3 141 743 \$	17,75 - 17,99%	2	89 596 \$
7,50 - 7,74%	126	21 090 702 \$	18,00 - 18,24%	4	628 771 \$
7,75 - 7,99%	43	6 612 593 \$	18,25 - 18,49%	3	146 009 \$
8,00 - 8,24%	87	10 178 077 \$	18,50 - 18,74%	4	170 221 \$
8,25 - 8,49%	37	5 282 227 \$	18,75 - 18,99%	1	46 713 \$
8,50 - 8,74%	117	15 543 370 \$	19,00 - 19,24%	2	201 459 \$
8,75 - 8,99%	26	3 479 449 \$	19,25 - 19,49%	1	31 840 \$
9,00 - 9,24%	68	8 087 632 \$	19,50 - 19,74%	1	30 071 \$
9,25 - 9,49%	30	3 798 425 \$	19,75 - 19,99%	1	3 096 \$
9,50 - 9,74%	68	7 063 904 \$	20,00 - 20,24%	2	249 912 \$
9,75 - 9,99%	22	2 271 239 \$	20,25 - 20,49%	1	34 865 \$
10,00 - 10,24%	36	4 737 055 \$	21,25 - 21,49%	1	46 788 \$
10,25 - 10,49%	30	3 287 307 \$	21,50 - 21,74%	5	209 180 \$
10,50 - 10,74%	60	6 575 954 \$	21,75 - 21,99%	1	10 288 \$
10,75 - 10,99%	21	2 764 834 \$	22,00 - 22,24%	1	31 381 \$
11,00 - 11,24%	25	2 484 284 \$	22,25 - 22,49%	1	13 710 \$
11,25 - 11,49%	18	1 966 379 \$	22,50 - 22,74%	3	61 472 \$
11,50 - 11,74%	28	2 878 675 \$	22,75 - 22,99%	1	19 292 \$
11,75 - 11,99%	15	1 096 381 \$	23,00 - 23,24%	3	158 237 \$
				1 764	337 406 206 \$



(suite)

FONDS DE REVENU CAPITAL DIRECT I

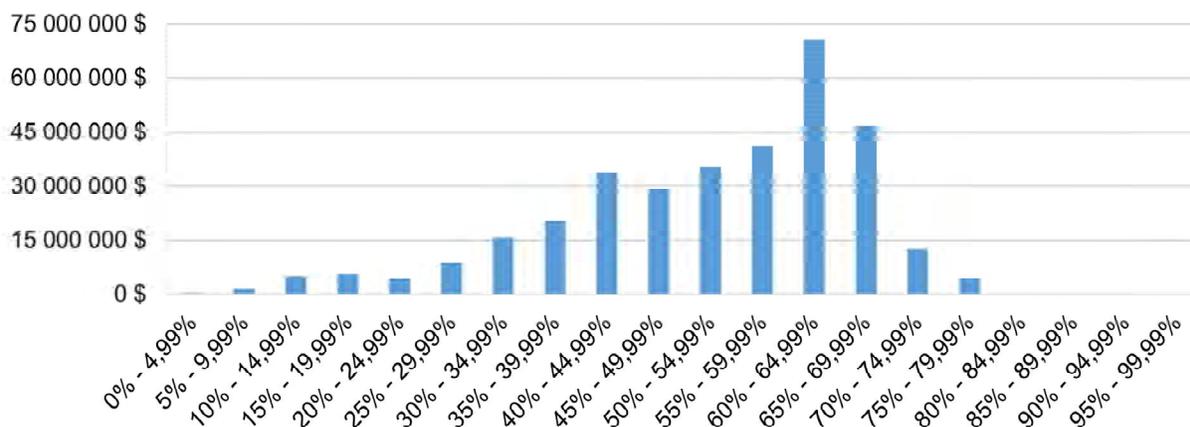
Notes aux États Financiers

Pour les périodes closes le 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020

4. PLACEMENTS HYPOTHÉCAIRES (suite)

Les placements hypothécaires sont composés d'hypothèques résidentiels acquis de la Société Capital Direct Lending Corp., la Société mère du gestionnaire, et la Société Capital Direct Atlantic Inc., une filiale de la Société Capital Direct Lending Corp. Le Fonds ne détient aucun hypothèque (2020 : Néant \$) en vertu de la Loi Nationale sur l'Habitation du Canada. Le rapport Prêt-Valeur des hypothèques varient comme indiqué ci-dessous. Le rapport prêt-valeur moyen pondéré au 31 décembre 2021 était 53% (2020: 55%). Les soldes figurant incluent un montant d'intérêt recevables couru totalisant 1 509 415 \$ (2020: 1 412 240 \$).

Rapport Prêt-Valeur	Nombre de Prêts	Valeur comptable
0,00 - 4,99%	15	546 061 \$
5,00 - 9,99%	27	1 564 036
10,00 - 14,99%	41	5 097 129
15,00 - 19,99%	46	5 574 757
20,00 - 24,99%	38	4 517 424
25,00 - 29,99%	68	8 748 069
30,00 - 34,99%	97	15 661 108
35,00 - 39,99%	121	20 491 456
40,00 - 44,99%	154	33 733 889
45,00 - 49,99%	161	29 440 560
50,00 - 54,99%	175	35 450 837
55,00 - 59,99%	215	41 253 566
60,00 - 64,99%	240	70 656 196
65,00 - 69,99%	198	46 990 722
70,00 - 74,99%	108	12 461 875
75,00 - 79,99%	55	4 698 456
80,00 - 84,99%	4	410 333
85,00 - 89,99%	1	109 732
90,00 - 94,99%	0	-
95,00 - 99,99%	0	-
	1 764	337 406 206 \$
Provision de perte sur prêt		(1 156 232)
Revenu de remise hypothécaire reporté		(1 268 258)
		334 981 716 \$



(suite)

FONDS DE REVENU CAPITAL DIRECT I

Notes aux États Financiers

Pour les périodes closes le 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020

4. PLACEMENTS HYPOTHÉCAIRES (suite)

Le tableau ci-dessous fournit une ventilation de la réserve pour créances irrécouvrables du portefeuille de placements hypothécaires au 31 décembre 2021.

Au 31 Décembre 2021	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Solde brut du crédit hypothécaire	328 500 363 \$	82 666 \$	8 823 177 \$	\$ 337 406 206
Provision de dépréciation	(1 141 232)	-	(15 000)	(1 156 232)
Revenu de remise hypothécaire reporté	(1 268 258)	-	-	(1 268 258)
Net	326 090 873 \$	82 666 \$	8 808 177 \$	\$ 334 981 716

Au 31 Décembre 2020	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Solde brut du crédit hypothécaire	255 252 318 \$	90 114 \$	6 156 927 \$	\$ 261 499 359
Provision de dépréciation	(650 962)	-	(148 000)	(798 962)
Revenu de remise hypothécaire reporté	(940 075)	-	-	(940 075)
Net	253 661 281 \$	90 114 \$	6 008 927 \$	\$ 259 760 322

Détails sur la provision pour pertes sur créances

Solde d'ouverture	650 962 \$	-	\$ 148 000	\$ 798 962
Provision additionnelle	654 271	-	15 000	669 271
Transfert à l'Étape 3	(164 001)	-	164 001	-
Solde radié	-	-	(312 001)	(312 001)
Solde de clôture	1 141 232 \$	- \$	15 000 \$	\$ 1 156 232

De façon générale, les hypothèques, à l'origine, ont une période de maturité de 12 à 24 mois et se classent aux rangs de garanties du 1er rang au 3ème rang. Les hypothèques arrivent à échéance comme suit:

	2021	2020
Moins de 12 mois	213 394 924 \$	142 815 410 \$
13 à 24 mois	121 557 874	116 846 758
Plus de 24 mois	28 917	98 154
Total	334 981 715 \$	\$ 259 760 322

FONDS DE REVENU CAPITAL DIRECT I
Notes aux États Financiers
Pour les périodes closes le 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020

5. INSTRUMENTS FINANCIERS

a) Juste valeur des actifs et passifs financiers

Le tableau suivant expose en détail les valeurs comptables et les justes valeurs d'actifs et de passifs financiers pour les valeurs comptables et juste valeur par catégorie d'instruments financier. Le Fonds utilise une hiérarchie de la juste valeur pour classer par catégories les données qu'elle utilise dans ses techniques d'évaluation pour mesurer la juste valeur. L'utilisation des cours du marché (niveau 1), des modèles internes fondés sur des données observables du marché comme données de saisies (niveau 2) et des modèles internes sans informations observables sur le marché comme données de saisies (niveau 3) dans l'évaluation des instruments financiers à des fins de présentation est résumée ci-dessous.

Ces justes valeurs, présentées à titre d'information seulement, reflètent les conditions uniquement à la date du bilan.

	2021			2020	
	<u>Valeur comptable</u>	<u>Juste Valeur</u>	<u>Écart</u>	<u>Hiérarchie de la juste valeur</u>	<u>Écart</u>
<u>Actifs</u>					
Prêts et recevables:					
Trésorerie	3 541 298 \$	3 541 298 \$	-	Niveau 1	-
Créances recevables	3 429 247	3 429 247	-	Niveau 3	-
Placements Hypothécaires	334 981 715	260 378 469	260 707	Niveau 3	618 147
			260 707		618 147
<u>Passifs</u>					
Autres Passifs financiers:					
Prêt à terme	98 320 737	98 320 737	-	Niveau 2	-
Dettes fournisseurs et charges courus	2 267 106	2 267 106	-	Niveau 3	-
			-		-
Écart net			260 707 \$		618 147 \$

Il n'existe aucun cours sur un marché actif pour les placements hypothécaires. Ainsi, le Gestionnaire estime la juste valeur des placements hypothécaires en se basant sur son évaluation des conditions actuelles du marché des prêts d'hypothèques ayant des termes identiques ou similaires. La juste valeur a été estimée en utilisant des techniques d'actualisation des flux de trésorerie basées sur les taux d'intérêts offerts pour des actifs similaires ayant des conditions et des risques similaires à la date du bilan. Par conséquent, la juste valeur des placements hypothécaires est basée sur des données de niveau 3.

Il est présumé que la juste valeur des autres actifs et passifs financiers avoisine leurs valeurs comptables, principalement en raison de leur échéance à court terme ou à vue.

(suite)

FONDS DE REVENU CAPITAL DIRECT I
Notes aux États Financiers
Pour les périodes closes le 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020

5. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

Aucun transfert entre les niveaux 1, 2, et 3 au cours de la période close le 31 décembre 2020.

b) Gestion du risque

La gestion du risque consiste à identifier, à évaluer de façon continue, à établir et surveiller les risques jugés important qui peuvent nuire le Fonds. Le Fonds est exposé aux risques de crédit, risques de liquidités, risques du marché et risques du taux d'intérêt.

Risque de Crédit

Le risque de crédit qu'une perte financière soit subie en raison de l'incapacité d'une contrepartie à s'acquitter de son engagement ou de son obligation contractuelle envers le Fonds. Le Gestionnaire est d'opinion que le Fonds est exposée au risque de crédit sur tous ses placements hypothécaires. Au 31 décembre 2020, l'exposition maximale au risque de crédit est la valeur comptable des placements hypothécaires totalisant 334 981 715 \$ (2020: 259 760 322 \$). Le risque de crédit est atténué par le fait que les placements hypothécaires sont garantis par des propriétés immobilières résidentielles et le gestionnaire régulièrement examine et surveille la juste valeur de la garantie.

Le Fonds dispose d'un processus en 3 étapes pour évaluer le risque de crédit et la dépréciation potentielle sur les placements hypothécaires. À l'Étape 1, les prêts sont regroupés au début et le risque de crédit est examiné et évalué de façon régulière. Le Fond tient compte dans son évaluation du risque de crédit l'historique des pertes sur placements hypothécaires ainsi que des facteurs macroéconomiques tels que les tendances des taux d'intérêts, le prix de l'immobilier, ainsi que les taux d'insolvabilité tant historiques que prévisionnels. La direction revoit régulièrement la liste des prêts hypothécaires afin de repérer les soldes en souffrance et effectue un suivi auprès des emprunteurs, lorsque requis, concernant les paiements de ces soldes. Aussi, le Fonds surveille étroitement les activités de prêt pour un risque de crédits accrus et entre en communication avec les emprunteurs en défaut de paiements. Les paiements en retard de plus de 30 jours ne sont pas rares et en soi ne donne aucune indication à eux seuls d'un changement significatif du risque de crédit. Lorsque les paiements sont en retard de plus de 120 jours, et en l'absence d'autres indicateurs, le risque de crédit sur les prêts hypothécaires est présumé avoir augmenté de façon significative et le prêt entre en Étape 2. Le gestionnaire continue à évaluer le risque de crédit alors que les discussions avec l'emprunteur se poursuivent.

Pour les comptes individuels en souffrance alors que les discussions avec l'emprunteur ont échoué, les procédures de saisie est engagée et le prêt passe à l'Étape 3. Les soldes à recevoir comprennent les intérêts courus et les frais légaux et autre dépens liés aux tentatives de recouvrement déduction faite des pertes anticipés que la direction estime nécessaire. Les prêts sont garantis par des propriétés immobilières et les pertes sont comptabilisées dans la mesure que le recouvrement du solde du prêt de la propriété sous-jacente est raisonnablement incertain.

La provision pour perte sur les placements hypothécaires comprend une provision pour des placements hypothécaires spécifiquement identifié comme douteux et une provision générale appliquée aux autres prêts ayant des caractéristiques de crédit similaire. Le Gestionnaire a constitué une provision pour perte équivalente à 0,34% (2020: 0,31%) des placements hypothécaires bruts. Au 31 décembre 2021 la direction a identifié des prêts totalisant 1,5% (2020: 2,4%) du portefeuille en souffrance de plus de 120 jours. De ceux-ci, des prêts totalisant 8.8 millions \$ (2020: 6,2 millions\$) font l'objet de procédures judiciaires quelconque afin de recouvrir leur solde. Inclus dans la provision pour perte sur placements la somme de 15 000 \$ (2020: 148 000 \$) relatif à des prêts spécifiques totalisant 106 323 \$ (2020: 751 488 \$).

FONDS DE REVENU CAPITAL DIRECT I
Notes aux États Financiers
Pour les périodes closes le 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020

5. INSTRUMENTS FINANCIERS (suite)

Au 31 décembre 2021, le Fonds a des prêts hypothécaires en cours totalisant 183 423 864 \$, ou 54% (2020: 137 913 468 \$, ou 53%) du solde en Colombie-Britannique et 125 783 028 \$, ou 37% (2020: 100 489 555 \$, ou 38%) du solde en Ontario. Ces placements sont concentrés dans la grande région de Vancouver et dans la grande région de Toronto, respectivement. Les soldes des placements restants sont en Alberta et dans les provinces Atlantiques.

Risque de Liquidité

Le risque de liquidité est le risque que le Fonds éprouve des difficultés à respecter ses obligations financières en raison des engagements de financement d'hypothèque, dépenses d'exploitation, distribution aux porteurs de titres et rachats de titres. À cet égard, le Gestionnaire évalue le niveau des liquidités régulièrement afin de s'assurer que le fonds puisse respecter ses obligations, toutefois, le Gestionnaire a le droit de reporter le rachat si celui-ci juge que la position financière du Fonds sera compromise. Les échéances contractuelles de tous les passifs financiers sont à moins de 12 mois ou moins.

Risque du Marché

Le risque du marché fait référence au risque de taux d'intérêt et au risque de change. Le risque de taux d'intérêt est lié à la capacité du Fonds à s'ajuster à la variation des taux d'intérêt sur ses emprunts exigibles (note 6). Afin de compenser ce risque, et de façon générale, le Fonds prête ses liquidités avec des taux ajustables en un an ou deux, afin de permettre au Fonds les taux lors des renouvellement annuels. Il n'y a aucun risque de change car le Fonds est limité aux placements hypothécaires libellés en dollars Canadiens.

On estime qu'une variation générale, soit à la hausse ou à la baisse, de 0,5% dans les taux d'intérêts du marché n'aura aucun impact sur les revenus de placements hypothécaires compte tenu de la nature fixe des taux d'intérêts gagnés sur les placements hypothécaires. On estime aussi, qu'une augmentation de plus de 0,5% dans le taux d'intérêt préférentiel entraînera une augmentation de la dépense d'intérêts sur les emprunts exigibles d'environ 400 000 \$ (2020: 137 000 \$).

FONDS DE REVENU CAPITAL DIRECT I
Notes aux États Financiers
Pour les périodes closes le 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020

6. EMPRUNTS EXIGIBLES

Le Fonds a une entente avec la Banque Canadian Western pour un prêt d'exploitation remboursable et renouvelable pour 120 000 000 \$ (2020: 120 000 000 \$) soumis à des exigences en matière de marge sur les placements hypothécaires admissibles portant un taux d'intérêts équivalent au taux préférentiel de la banque majoré de 0,97% (2020: 0,97%) annuellement. Pour la période close au 31 Décembre 2021, le taux préférentiel moyen de la banque était de 2,45% (2020: 2.74%). La facilité du crédit est garantie par une entente de caution générale incluant une charge fixe de premier rang sur les biens immobiliers et personnels du Fonds, de la Société Capital Direct Lending Corp., et la Société Capital Direct Management Ltd («Emprunteurs»), assorti d'une cession générale des conventions d'hypothèques ainsi que d'une cession générale de l'assurance.

Du montant disponible ci-dessus, jusqu'à 5 500 000 \$ (2020: 5 500 000 \$) est à la disposition de toutes les parties emprunteuses en vertu de la facilité sous la Société Capital Direct Management Ltd., pour laquelle les parties empreinteuses ont fourni un contrat de prêt à découvert séparé au profit de la Banque Canadian Western. en outre, un crédit libellé Crédit Swingline est disponible à chacun des emprunteurs pour un montant maximal de 5 000 000 \$.

Le crédit est assujetti à des clauses financières restrictives telle que décrites à la note 12. Au 31 décembre 2021, le Fonds respectait ces clauses.

Les montants maximal et minimal emprunté au cours de l'exercice étaient de 109 497 000 \$ (2020: 66 502 000 \$) et 52 002 000 \$ (2020: 15 530 487 \$) respectivement.

7. DETTES FOURNISSEURS ET CHARGES COURUS

	2021	2020
Rachats de titres	8 636 226 \$	4 645 149 \$
Distribution aux porteurs de titres	1 417 687	1 231 109
Distribution au Gestionnaire et frais de gestion	1 706 599	1 657 536
Autres	506 594	257 861
	12 267 106 \$	7 791 655 \$

8. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Au cours de l'exercice, le Fonds a acquis 97,1% (2020: 97,9%) de ses placements hypothécaires ayant une valeur nominale totalisant 250 585 739 \$ (2020: 165 035 522 \$) from Capital Direct Lending Corp. de la Société Capital Direct Lending Corp. et 2,9% (2020: 2,1%) de placements hypothécaires totalisant 7 381 000 \$ (2020: 3 489 000 \$) de la Société Capital Direct Atlantic Inc.

Les créances recevables incluent un montant total de 520 000 \$ (2020: 2 175 000 \$) due par le Gestionnaire et un montant total de 1 031 562 \$ (2020: 175 506 \$) due par Capital Direct Lending Corp.

Ces opérations ont été effectuées dans le cours normal des activités du Fonds et sont comptabilisées à la valeur d'échange, qui représente le montant de la contrepartie établie et acceptée par les parties apparentées.

FONDS DE REVENU CAPITAL DIRECT I
Notes aux États Financiers
Pour les périodes closes le 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020

9. ACTIF NET ATTRIBUABLE AUX PORTEUR DE TITRES

Conformément à la déclaration du Fonds, celui-ci est autorisé à émettre un nombre illimité de titres rachetables, rachetable au gré du porteur et transférables, chacun de ces titres représente un intérêt égal, indivisible dans chaque distribution faite par le Fonds et dans l'actif net du Fonds dans le cas de cessation ou liquidation. Chaque porteur de titres a le droit d'exercer un (1) vote par titre détenu.

L'offre actuelle du Fonds autorise l'émission d'un nombre maximale de titres totalisant 37 500 000 de titres de catégorie A, catégorie C et catégorie F rachetables et rétractables pour un montant maximum de 375 000 000 \$. Les titres de catégorie A, catégorie C et catégorie F sont émis et rachetés selon les modalités listées ci-dessous.

Les titres de Catégorie A, Catégorie C et Catégorie F partagent au prorata les distributions du Fonds. Toutes les catégories sont autorisées à être rachetées au 30 juin ou 31 décembre de n'importe quelle année à la suite d'un préavis par écrit au Gestionnaire. Les catégories C et F peuvent être rachetées après 180 jours sans aucune pénalité. Les titres de catégorie A portent des frais de rachat de 5% et qui diminuent sur 5 ans jusqu'à 0%

Avant le 31 décembre, 2020, un total de 464 515 (2020: 1 087 977) titres ont été rachetés. Un prix de rachat totalisant 4 645 149 \$ (2020: 10 879 774 \$) a été accumulé dans le compte charges à payer. Un total de 202 119 \$ (2020: 350 218 \$) titres ont été émis par des souscriptions avant le 31 décembre, 2021 dont le produit de souscription est à recevoir des courtiers en fin d'année. Un produit de souscription totalisant 2 021 194 \$ (2020: 3 502 175 \$) sont accumulés en créances recevables.

	Catégorie A	Catégorie C	Catégorie F	Total
Titres en circulation – début de période	7 692 222	4 367 030	8 411 568	20 470 820
Titres émis par souscription	1 143 732	1 982 895	1 335 539	4 462 166
Titres émis par plan de réinvestissement	302 994	222 944	447 506	973 444
Titres échangés	(75 430)	3 890	71 540	-
Titres rachetés	(515 414)	(443 443)	(811 131)	(1 769 988)
Titres en circulation – fin de période	8 548 104	6 133 316	9 455 022	24 136 442
Actifs net attribués aux porteurs de titres:	85 481 042 \$	6 133 159 \$	94 550 216 \$	241 136 422 \$
Valeur de l'actif net par titre	10 \$	1 \$	10 \$	10 \$

Au cours de l'exercice, 75 430 (2020: 73 270) titres de catégorie A et C ont été échangées pour des titres de la Catégorie F (2020: Catégorie A et C pour Catégorie F). Le montant total de titres en circulation et la valeur de l'actif net de le Fonds demeurent invariables.

FONDS DE REVENU CAPITAL DIRECT I
Notes aux États Financiers
Pour les périodes closes le 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020

10. DISTRIBUTIONS AUX PORTEURS DE TITRES

Le Fonds distribue 80% de son revenu net d'exploitation aux porteurs de titres sur une base trimestrielle à partir d'investissements détenus par le Fonds. Les distributions trimestrielles sont versées en arréage au 15^{ème} jour qui suit les trois premiers trimestres du calendrier et au 31 mars suivant le quatrième trimestre du calendrier relatif à la distribution. Les distributions sont payées en liquidités à moins que le porteur de titre choisisse de recevoir sa distribution sous forme de titre.

Le Gestionnaire a renoncé à 19% (2020: 12%) du revenu de distribution auquel il avait droit durant la période close le 31 décembre 2021, distribuant ainsi 84% (2020: 82%) du profit de l'année aux porteurs de titres.

11. FRAIS ET DÉPENSES DE GESTION

Frais de gestion et distributions

Conformément à la convention entre le Fonds et le Gestionnaire, le Gestionnaire doit fournir des services de gestion, d'administration et de conseils en placement au Fonds. Pour ces services, le Gestionnaire a le droit de recevoir des frais mensuels (les «Frais du Gestionnaire») calculées et payées mensuellement en arréage au taux annuel de 2% de la valeur de l'actif net de la catégorie A plus 2% de la valeur de l'actif net de la catégorie C plus 1% de la valeur de l'actif net de la catégorie F. Le total des frais de gestion de l'exercice était de 3 640 705 \$ (2020: 3 099 246 \$).

De plus, 20% du revenu net des opérations est distribué au Gestionnaire sur une base trimestrielle (Note 10).

Le conseil d'administration du Gestionnaire a approuvé à l'unanimité de renoncer à 25% (2020: 50%) de la distribution à laquelle il avait droit pour le premier trimestre (2020: premier trimestre) de la période close le 31 décembre 2021. Le montant auquel le Gestionnaire a renoncé a été redistribué aux porteurs de titres; le montant total de distributions payées au Gestionnaire pour la période a été 2 847 054 \$ (2020: 2 852 173 \$).

Des montants ci-dessus, 1 706 599 \$ (2020: 1 657 536 \$) demeurent dans les créances payables et charges courus.

Dépenses

Toutes les frais organisationnels et commissions de ventes ou frais payées aux courtiers en placement dans le cadre de l'offre seront payés par le Gestionnaire.

Toutes les dépenses ou les débours relatives au Fonds depuis sa création incluant mais sans s'y limiter, les frais du Gestionnaire, les frais du fiduciaire, les dépenses des offres de souscription (autre que les dépenses organisationnelle et commissions de vente payés aux conseillers en placement en relation avec l'offre de souscription et vente de parts), les impôts payable par le Fonds, les dépenses de réunions des porteurs de titres; les frais de courtage, les honoraires légaux et autres frais et débours concernant la mise en place de transactions pour les placements du Fonds, s'ils ont lieu, sont payés par le Fonds.

FONDS DE REVENU CAPITAL DIRECT I
Notes aux États Financiers
Pour les périodes closes le 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020

12. GESTION DU CAPITAL

Le Fonds définit le capital comme emprunt exigible et actif net attribué aux porteurs de titres. L'objectif du Gestionnaire quand il gère ce capital est de faire des investissements prudents, dans des placements hypothécaires afin de fournir un rendement stable aux porteurs de titres. Le Fonds atteint ses objectifs de placements en une surveillance des placements sous-jacents. Les informations concernant l'actif net attribué aux porteurs de titres sont décrites à la note 9.

L'emprunt exigible de le Fonds (Note 6) est sujet aux conditions suivantes calculées selon la convention de crédit. Dans le cas de violation de ces conditions, aucune des parts rachetables de la Fiducie ne pourront être rétractés ou rachetés.

1. Maintenir un ratio de couverture minimum des flux de trésorerie de 2:1 chaque trimestre.
2. Maintenir une valeur nette tangible pas moins de 100 000 000 \$ chaque trimestre.
3. Maintenir un ratio d'endettement par rapport à la valeur nette tangible ne dépassant pas 0,65:1 chaque trimestre.

Au 31 décembre, 2021, le Fonds était en conformité avec les conditions ci-dessus.

13. PASSIFS ÉVENTUELS

De temps en temps, le Fonds pourrait être sujet à différentes poursuites judiciaires découlant de ses activités de placements dans lesquelles des réclamations seraient déposés dans le cours normal des affaires. Bien que tout litige suppose un élément d'incertitude, il est l'opinion du Gestionnaire que toute obligation légale pouvant émaner de ces litiges, n'aurait aucun effet significatif adverse sur la position financière, la liquidité ou les résultats d'exploitation du Fonds.

14. RÉMUNÉRATION DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

La rémunération des principaux dirigeants du Gestionnaire est versée à les frais de gestion versées au Gestionnaire (Note 11).

FONDS DE REVENU CAPITAL DIRECT I
Notes aux États Financiers
Pour les périodes closes le 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020

15. TAUX DE RENDEMENT ANNUALISÉ

Unités Rachetables de Catégorie A

	Valeur de l'actif net	Moyenne pondérée de l'actif net par trimestre	Bénéfice net devant être affectés aux porteurs de titres rachetables
Premier trimestre – 31 mars 2021	80 983 449 \$	77 975 304 \$	1 180 378 \$
Deuxième trimestre – 30 juin 2021	83 539 303	82 711 586	1 248 405
Troisième trimestre – 30 septembre 2021	85 317 945	83 893 020	1 279 799
Quatrième trimestre – 31 décembre 2021	85 481 042	85 998 339	1 299 380
Exercice clos 31 décembre 2021	85 481 042 \$	82 644 562 \$	5 007 962 \$

	Taux moyen de rendement annualisé calculé trimestriellement	Rendement annuel composé	Rendement moyen pondéré par actif net pondéré en circulation	Taux effectif de rendement pondéré annuel
Premier trimestre – 31 mars 2021	6,06		1,43	
Deuxième trimestre – 30 juin 2021	6,04		1,51	
Troisième trimestre – 30 septembre 2021	6,10		1,55	
Quatrième trimestre – 31 décembre 2021	6,04		1,57	
Exercice clos 31 décembre 2021	6,06	6,20	6,06	6,20

(suite)

FONDS DE REVENU CAPITAL DIRECT I
Notes aux États Financiers
Pour les périodes closes le 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020

15. TAUX DE RENDEMENT ANNUALISÉ (suite)

Unités Rachetables de Catégorie C

	Valeur de l'actif net	Moyenne pondérée de l'actif net par trimestre	Bénéfice net devant être affectés aux porteurs de titres rachetables
Premier trimestre – 31 mars 2021	49 556 518 \$	45 618 190 \$	697 730 \$
Deuxième trimestre – 30 juin 2021	53 965 221	52 163 725	792 587
Troisième trimestre – 30 septembre 2021	60 356 479	55 049 859	844 290
Quatrième trimestre – 31 décembre 2021	61 333 159	61 555 082	909 081
Exercice clos 31 décembre 2021	61,333,159 \$	53,596,714 \$	3,243,688 \$

	Taux moyen de rendement annualisé calculé trimestriellement	Rendement annuel composé	Rendement moyen pondéré par actif net pondéré en circulation	Taux effectif de rendement pondéré annuel
Premier trimestre – 31 mars 2021	6,12		1,30	
Deuxième trimestre – 30 juin 2021	6,08		1,48	
Troisième trimestre – 30 septembre 2021	6,13		1,58	
Quatrième trimestre – 31 décembre 2021	5,91		1,70	
Exercice clos 31 décembre 2021	6,06	6,20	6,05	6,19

(suite)

FONDS DE REVENU CAPITAL DIRECT I
Notes aux États Financiers
Pour les périodes closes le 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020

15. TAUX DE RENDEMENT ANNUALISÉ (suite)

Unités Rachetables de Catégorie F

	Valeur de l'actif net	Moyenne pondérée de l'actif net par trimestre	Bénéfice net devant être affectés aux porteurs de titres rachetables
Premier trimestre – 31 mars 2021	90 807 998 \$	86 186 952 \$	1 520 670 \$
Deuxième trimestre – 30 juin 2021	91 712 815	92 005 109	1 611 850
Troisième trimestre – 30 septembre 2021	94 832 713	92 609 809	1 646 047
Quatrième trimestre – 31 décembre 2021	94 550 216	95 549 806	1 686 928
Exercice clos 31 décembre 2021	94 550 216 \$	91 587 919 \$	6 465 495 \$

	Taux moyen de rendement annualisé calculé trimestriellement	Rendement annuel composé	Rendement moyen pondéré par actif net pondéré en circulation	Taux effectif de rendement pondéré annuel
Premier trimestre – 31 mars 2021	7,06		1,66	
Deuxième trimestre – 30 juin 2021	7,01		1,76	
Troisième trimestre – 30 septembre 2021	7,11		1,80	
Quatrième trimestre – 31 décembre 2021	7,06		1,84	
Exercice clos 31 décembre 2021	7,06	7,25	7,06	7,25

16. CHIFFRES COMPARATIFS

Certains chiffres comparatifs ont été reclassés afin qu'ils soient conformes à la présentation de la période courante.

ATTESTATION

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

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

FAIT le 31 mars 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

incometrustone.com
we take another approach

1-800-625-7747

