

La présente notice d'offre constitue une offre de titres uniquement dans les territoires où ils peuvent être légalement mis en vente et uniquement à des personnes à qui ils peuvent être légalement offerts. La présente notice d'offre ne s'adresse pas aux personnes non-résidentes du Canada ni à toute personne vivant aux États-Unis; les demandes de souscription venant de ces personnes ne seront pas acceptées. La présente notice d'offre ne constitue ni un prospectus, ni une publicité, ni un appel public à l'épargne portant sur ces titres et dans aucun cas elle ne doit être interprétée en ce sens. Mis à part ce qui est indiqué dans la présente notice d'offre et les documents de marketing de la Fiducie, aucune personne n'a été autorisée à donner des renseignements ou à faire des déclarations à l'égard de la Fiducie ou des titres offerts aux présentes et nul ne saurait se fier à tous renseignements ou à toutes représentations ainsi donnés.

Placement privé

NOTICE D'OFFRE

30 avril 2023



1700 – 745 Thurlow St., Vancouver (Colombie-Britannique) V6E 0C5

n° de téléphone : 604 689-0821 n° de télécopieur : 604 638-2775

www.trezcapital.com

is@trezcapital.com

Trez Capital Prime Trust (la « Fiducie ») n'est pas un émetteur assujéti et ses titres ne sont pas cotés en Bourse ni négociés sur un marché.

Émetteur	La Fiducie est un fonds privé de placement à capital variable établi conformément aux lois de la Colombie-Britannique le 5 janvier 2006.
Déclarant SEDAR :	La Fiducie dépose seulement les documents requis conformément à l'article 2.9 du <i>Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus</i> auprès de SEDAR; elle n'y dépose pas de documents d'information sur une base continue comme sont tenus de le faire les émetteurs assujétis.
Titres offerts :	Parts des séries A, F et I.
Prix par titre :	Le prix de souscription s'établit à 10 \$ par part.
Offre minimale/maximale :	Il n'y a pas d'offre minimale ou maximale. Vous êtes peut-être le seul acheteur.
Achat minimal :	500 parts (5 000 \$)
Conditions de paiement :	Traite bancaire, chèques certifiés ou virement bancaire à la clôture.
Date(s) de clôture proposée(s) :	Offre continue. Des clôtures peuvent survenir de temps à autre à mesure que les souscriptions sont reçues.
Incidences fiscales :	Ces titres comportent d'importantes incidences fiscales. Voir « Incidences fiscales ».
Fonds insuffisants :	Les fonds disponibles aux termes de la présente offre pourraient ne pas être suffisants pour atteindre les objectifs que nous proposons. Voir « Objectifs et politiques – Fonds insuffisants ».
Indemnités versées aux vendeurs et aux trouveurs :	Une personne a touché ou touchera une indemnité pour la vente des parts de cette offre. Voir « Indemnités versées aux vendeurs et aux trouveurs ».
Restrictions à la revente :	Il vous sera interdit de vendre vos titres pendant une période indéterminée. Voir « Restrictions à la revente ».
Paiements à une partie liée :	Une partie de votre placement servira au paiement d'une partie liée à la Fiducie. Voir « <i>Utilisation des fonds disponibles</i> ».
Certaines opérations entre parties liées :	Cette Notice d'offre renferme des renseignements à l'égard d'une ou de plusieurs opérations entre la Fiducie et des parties liées. Voir « Opérations entre parties liées ».
Conditions relatives au rachat :	Vous avez le droit d'exiger de la Fiducie qu'elle rachète les parts que vous détenez, toutefois ce droit est conféré en vertu de certaines conditions, notamment que les parts sont rachetables à la demande des

porteurs de parts moyennant un préavis écrit de trente (30) jours à un prix de rachat égal à : (i) à tout moment jusqu'au premier anniversaire de leur émission, 99 % de leur prix de souscription; et (ii) par la suite, au prix de souscription. Un placement dans les parts de la Fiducie devrait être considéré comme un placement à moyen ou à long terme. Bien que les parts soient assorties d'un droit de rachat, sous réserve de certaines restrictions notables, il n'est aucunement garanti que les porteurs de parts pourront se prévaloir d'un événement de liquidité à court terme advenant la concrétisation de certains facteurs de risque mentionnés aux présentes, mis à part les distributions en espèces reçues à l'égard des parts de la Fiducie. Conséquemment, vous pourriez ne pas recevoir le montant de produit voulu. Voir « Titres offerts – Droit de rachat des porteurs de parts ».

Droits de l'acheteur :

Vous avez deux (2) jours ouvrables pour annuler votre contrat d'achat de ces titres. Si la présente Notice d'offre contient de fausses déclarations, vous avez le droit d'intenter une poursuite pour dommages-intérêts ou d'annuler le contrat. Voir « Droits d'action contractuels et légaux des acheteurs ».

Aucune autorité de réglementation en valeurs mobilières n'a évalué le bien-fondé de ces titres ni examiné la présente notice d'offre. Toute déclaration contraire constitue une infraction. Il s'agit d'un investissement risqué. Voir « Facteurs de risque ».

TABLE DES MATIÈRES

RÉSUMÉ	1
GLOSSAIRE	11
DEVISE CANADIENNE	16
ÉNONCÉS PROSPECTIFS	16
INTERPRÉTATION	16
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI	16
UTILISATION DES FONDS DISPONIBLES	17
Produit des souscriptions et fonds disponibles	17
Utilisation du produit net des souscriptions.....	17
LA FIDUCIE	18
Structure	18
Activités de la Fiducie	18
Stratégies de placement	18
Prêts hypothécaires.....	18
Processus de placement	19
Relations organisationnelles	27
Portefeuille hypothécaire de la Fiducie au 31 décembre 2022	28
Nouvelles récentes.....	30
Prêts en souffrance et biens saisis.....	32
OBJECTIFS ET POLITIQUES	32
Objectif opérationnel	32
Objectifs à court terme	32
Fonds insuffisants	32
Stratégies de placement	33
Restrictions en matière de placement	33
APERÇU DE L'INDUSTRIE ET DU SECTEUR	34
Marché de l'investissement immobilier au Canada et aux États-Unis.....	34
Industrie du prêt hypothécaire au Canada et aux États-Unis	36
Aperçu des secteurs immobiliers dans lesquels la Fiducie peut investir	36
DISTRIBUTIONS	40
Distributions mensuelles	40
Distribution à la dissolution de la Fiducie	42
ACCORDS IMPORTANTS	42
RÉSUMÉ DE LA DÉCLARATION DE FIDUCIE	43
Assemblées des porteurs de parts et résolutions.....	43
Questions nécessitant l'approbation des porteurs de parts	43
Modifications apportées à la déclaration de Fiducie par le gestionnaire	44
Fusions autorisées.....	45
Présentation de l'information aux porteurs de parts	46
Aucun certificat	46
Responsabilité des porteurs de parts.....	46
Dissolution de la Fiducie	47
CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE	48

Politique d'évaluation.....	48
Valeur liquidative de la Fiducie.....	48
OPÉRATIONS ENTRE PARTIES LIÉES	49
ADMINISTRATEURS, MEMBRES DE LA DIRECTION, PROMOTEURS ET PORTEURS PRINCIPAUX	50
Trez Capital Fund Management Limited Partnership (le « gestionnaire »).....	50
Honoraires du gestionnaire.....	53
Frais de la Fiducie	53
Trez Capital Limited Partnership (le courtier en hypothèques).....	54
Conseil des gouverneurs.....	60
Fiduciaire.....	63
Politiques et procédures du gestionnaire	63
Dépositaire.....	64
Promoteurs.....	64
PORTEURS PRINCIPAUX DE LA FIDUCIE	64
STRUCTURE DE CAPITAL	64
Structure	64
Ventes et rachats antérieurs	65
TITRES OFFERTS	67
Description des parts offertes	67
Séries	67
Politique en matière de change et de couverture	68
Aucun transfert de parts.....	68
Liquidité	69
Regroupement et subdivision	69
Droit de rachat des porteurs de parts	69
Suspension des rachats	69
Opérations à court terme	69
Rachat à la demande du gestionnaire.....	70
SOUSCRIPTION DE PARTS	70
Procédure de souscription.....	70
IMPÔT SUR LE REVENU.....	73
Statut de la Fiducie	73
Imposition de la Fiducie	73
Imposition des porteurs de parts.....	75
Déclaration des renseignements fiscaux.....	77
Placements des régimes à prestations différées	77
INDEMNITÉS VERSÉES AUX VENDEURS ET AUX TROUVEURS	77
Commissions de vente.....	77
Déduction pour opérations à court terme.....	78
Rémunération du courtier	78
FACTEURS DE RISQUE.....	78
Rendement des parts déterminé en fonction du portefeuille hypothécaire	79
Évolution des valeurs immobilières.....	79
Technologie et sécurité de l'information.....	79
Concentration et composition du portefeuille hypothécaire	80
Aucun marché.....	80
Placements non garantis ou non assurés.....	81

Manque de liquidité.....	81
Financement subordonné.....	81
Degré d'endettement	81
Sensibilité aux taux d'intérêt.....	82
Risque transfrontalier	82
Questions fiscales	82
Syndication de prêts - affectation des revenus (pertes)	83
Couverture.....	83
Risques liés aux prolongations et aux défauts de paiement d'hypothèques.....	83
Forclusion et coûts connexes.....	84
Dépendance envers le gestionnaire/courtier en hypothèques	84
Rôle très limité du conseil des gouverneurs	84
Restrictions relatives au rachat.....	84
Crise sanitaire publique	85
Nature des parts	85
Conflits d'intérêts potentiels.....	85
Disponibilité des investissements.....	86
Frais et coûts de transaction.....	86
Responsabilité personnelle possible des porteurs de parts	86
CONFLITS D'INTÉRÊTS ET INTÉRÊTS DE LA DIRECTION ET D'AUTRES DANS LES OPÉRATIONS IMPORTANTES	86
Général	86
Autres activités concurrentes du gestionnaire et des membres de son groupe	87
VÉRIFICATEURS	87
AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET AGENT DES TRANSFERTS	88
QUESTIONS JURIDIQUES ET FISCALES.....	88
OBLIGATIONS D'INFORMATION CONTINUE À L'ÉGARD DES INVESTISSEURS	88
RESTRICTIONS À LA REVENTE	88
DROITS D'ACTION CONTRACTUELS ET LÉGAUX DES ACHETEURS	88
ÉTATS FINANCIERS	95
CERTIFICAT DE LA FIDUCIE ET DU PROMOTEUR.....	79

RÉSUMÉ

Le texte qui suit est un résumé de certains renseignements contenus dans la présente notice d'offre, et il y a lieu de se reporter aux renseignements plus détaillés et supplémentaires contenus ailleurs dans la présente notice.

- Offre :** Un placement continu de parts de Fiducie de séries A, F et I. Il n'y a pas de montant d'offre minimal ou maximal. Voir « Souscription de parts ». Un souscripteur dont la souscription est acceptée deviendra un porteur de parts de la Fiducie.
- Prix de souscription :** Le prix de souscription par part est de 10,00 \$.
- Souscription minimale :** La souscription minimale est de 500 parts (5 000 \$). Les résidents de certaines provinces peuvent être limités quant au montant qu'ils peuvent investir lorsqu'ils se fient à la présente notice d'offre. Voir « Souscription de parts ».
- Objectif opérationnel :** L'objectif opérationnel de la Fiducie est de préserver le capital investi et de générer un revenu régulier pour les investisseurs en investissant dans un portefeuille de prêts hypothécaires de premier ordre choisis par le courtier en hypothèques. Un prêt hypothécaire de premier ordre est une hypothèque de premier rang qui garantit un prêt ne dépassant pas 75 % de la valeur du bien immobilier au moment du financement. La Fiducie investira dans des prêts garantis par des biens immobiliers au Canada et aux États-Unis. La Fiducie peut également acheter ou vendre ces hypothèques de premier ordre. La Fiducie est une source de financement pour les activités de prêts hypothécaires du courtier en hypothèques. Voir « Objectifs et politiques – Stratégies de placement » et « Conflits d'intérêts et intérêts de la direction et d'autres dans les opérations importantes ».
- La stratégie de la Fiducie consiste à investir dans des prêts hypothécaires de premier ordre qui privilégient le financement à court terme destiné aux investisseurs et aux promoteurs immobiliers jugés admissibles par le gestionnaire. Le gestionnaire utilisera les stratégies de prêt et les avantages concurrentiels bien établis du courtier en hypothèques, à savoir : (i) la souplesse des modalités de la structure; (ii) la rapidité et la certitude de l'exécution; et (iii) sa capacité à générer un flux d'opérations.
- En général, les prêts hypothécaires génèrent un revenu en touchant des paiements d'intérêt qui sont habituellement payables périodiquement tout au long de la durée des prêts hypothécaires ou à leur échéance. Tous les prêts hypothécaires seront garantis par des biens immobiliers composés principalement de biens résidentiels (généralement les maisons unifamiliales sont non comprises), de bureaux, des commerces, des établissements industriels, des hôtels ou d'autres biens commerciaux. Les hypothèques peuvent être de premier rang, de rang inférieur dans une hypothèque de premier rang ou de rang subséquent, et les hypothèques individuelles peuvent être garanties par plus d'une propriété appartenant au même débiteur hypothécaire. Voir « Objectifs et politiques – Restrictions en matière de placement ».
- Syndication de prêts :** Le gestionnaire permettra à des tiers de participer à des tranches de rang supérieur d'une hypothèque ou à des tiers et à d'autres entités de placement qu'il gère (« **Fonds affiliés** ») de participer à des prêts qui prendront un rang égal ou inférieur à celui de la Fiducie. Le processus de syndication offre la possibilité de fournir à une entité dont la tolérance au risque est faible une portion de premier rang plus sûre au sein d'un prêt hypothécaire, avec des portions de second rang progressivement plus risquées et à rendement plus élevé aux entités dont la tolérance au risque est plus élevée. Ces arrangements auprès de tiers et de fonds affiliés permettent au gestionnaire, entre autres, de réduire l'exposition de la Fiducie à une seule hypothèque, de promouvoir la diversification au sein de la Fiducie, de répartir adéquatement les risques relatifs aux hypothèques, de fournir un rendement plus élevé et de générer des liquidités pour la Fiducie.

La Fiducie détiendra une participation dans les hypothèques pour lesquelles le gestionnaire a permis aux tiers (comme des banques, des sociétés de fiducie et d'autres investisseurs hypothécaires) d'investir dans une portion de rang supérieur desdites hypothèques à des taux d'intérêt moins élevés. Ce faisant, la Fiducie est en mesure de conserver un montant disproportionné de revenus d'intérêts par rapport à la taille de la position de rang inférieur dans les prêts hypothécaires qu'elle conserve. Cette pratique, parfois appelée « subdivision d'un prêt en plusieurs tranches », permet à la Fiducie d'accroître efficacement son rendement tout en utilisant moins de capital pour chaque placement hypothécaire (ce qui diversifie davantage le portefeuille de la Fiducie) et au gestionnaire de généralement conserver le contrôle sur l'administration des prêts hypothécaires. Le gestionnaire est d'avis que la subdivision en tranches améliorera les rendements rajustés en fonction du risque puisque le taux d'intérêt reçu par la Fiducie sera considérablement plus élevé que le taux qu'elle aurait obtenu en vertu d'un prêt hypothécaire non réparti équivalent. Voir « La Fiducie – Syndication de prêts ».

Séries :

Les parts peuvent être émises en séries (« **séries** »). Les séries en circulation sont de la même catégorie et ont les mêmes objectifs, stratégies et restrictions, mais diffèrent en ce qui concerne une ou plusieurs de leurs caractéristiques, comme les frais et les distributions, comme il est indiqué dans la présente notice d'offre. La valeur liquidative par part de chaque série sera la même, mais les distributions attribuables à chaque série de parts différeront en raison de la déduction des montants payables à l'égard des commissions de suivi pour les parts de série A et des frais de gestion inférieurs payables à l'égard des parts de série I. Le gestionnaire peut, en tout temps et de temps à autre, autoriser la Fiducie à émettre des séries supplémentaires sans l'autorisation des porteurs de parts. Chaque série participera au même portefeuille d'hypothèques et de placements intermédiaires autorisés sur une base *pari passu*. Voir « Résumé de la déclaration de Fiducie » et « Titres offerts ».

Les achats de parts peuvent être effectués au moyen d'un placement direct ou par l'entremise du réseau de règlement exploité par FundSERV Inc. en utilisant les codes suivants :

Parts de série A : TRZ – 400

Parts de série F : TRZ – 410

Parts de série I : TRZ – 420

Politique de distribution :

La Fiducie versera une distribution à chaque porteur de parts inscrit à la fin de chaque mois civil. Pour chaque fin de mois (autre que le mois se terminant le 31 décembre), le gestionnaire distribuera un montant qu'il juge approprié. Ces distributions mensuelles seront versées à terme échu au plus tard le 10^e jour suivant le mois auquel la distribution se rapporte.

La distribution devant être versée à l'égard de la fin de l'exercice terminé le 31 décembre (la « **distribution finale de fin d'exercice** ») correspondra à 100 % du revenu imposable de la Fiducie pour la série applicable, moins les pertes autres qu'en capital subies au cours de l'année ou des années antérieures et reportées, le cas échéant, moins toute réserve que le gestionnaire juge appropriée et toute distribution antérieure effectuée au cours de cette année.

La distribution finale de fin d'année sera effectuée en deux versements. Le premier paiement de la distribution finale de fin d'exercice sera effectué au plus tard le 10^e jour suivant la fin de l'exercice, selon un montant déterminé de la même manière que les distributions de fin de mois. Le deuxième paiement, s'il y a lieu, pour la distribution finale de fin d'exercice sera versé à terme échu au plus tard le 15 mars suivant la fin de l'exercice, pour un montant égal à tout montant payable en sus des distributions déjà versées. Conformément aux modalités de la déclaration de Fiducie,

le gestionnaire a toujours déterminé que les porteurs de parts inscrits au 31 décembre de chaque année auront droit à la distribution finale de fin d'exercice.

Au cours de chaque exercice, les distributions mensuelles seront proportionnelles au nombre de jours pendant lesquels les parts ont été émises et en circulation au cours du mois auquel la distribution se rapporte. Le deuxième versement de la distribution finale de fin d'exercice sera proportionnel au nombre de jours pendant lesquels les parts ont été émises et en circulation au cours de l'exercice auquel la distribution se rapporte.

Les porteurs de parts qui font racheter leurs parts avant la fin d'un mois ou d'un exercice ne participeront pas aux distributions pour ce mois ou pour la distribution finale de fin d'exercice, selon le cas. À des fins de clarté, le rachat d'un porteur de parts qui est payé le dernier jour d'un mois ne donnera pas droit à la distribution mensuelle de ce mois-là, ce qui inclut la distribution en fin d'exercice dans le cas d'un rachat payé le 31 décembre.

Sous réserve du choix d'un porteur de parts de recevoir des distributions en espèces, les distributions de la Fiducie seront versées en parts.

Ainsi, par défaut, un porteur de parts recevra des distributions sous forme de parts. Afin de recevoir des distributions en espèces, le porteur de parts doit choisir de recevoir des distributions en espèces au moment de l'achat ou aviser le gestionnaire par écrit au moins cinq (5) jours ouvrables avant la date de clôture des registres pour fins de distribution.

Si la Fiducie a un revenu imposable supérieur à son bénéfice comptable, elle peut effectuer des distributions de ce revenu imposable en parts. Une telle distribution serait suivie d'un regroupement des parts afin de maintenir la valeur liquidative par part à 10,00 \$. Le paiement du revenu par la distribution de parts peut faire en sorte que les porteurs de parts aient un impôt à payer sans distribution correspondante en espèces pour payer cet impôt.

La Fiducie a l'intention de distribuer son bénéfice net et ses gains en capital nets réalisés, le cas échéant, au cours de l'exercice où ils sont gagnés ou réalisés afin de s'assurer qu'aucun impôt sur le revenu n'est payable par la Fiducie. Si les distributions aux porteurs de parts dépassent le bénéfice net et les gains en capital nets réalisés, le cas échéant, de la Fiducie, le prix de base rajusté des parts des porteurs de parts sera généralement réduit. Par ailleurs, la Fiducie peut comptabiliser ces distributions excédentaires à titre d'avances aux porteurs de parts, lesquelles sont remboursées au moyen d'une réduction des distributions de l'année suivante. Voir « Distributions » et « Incidences fiscales ».

Politique en matière de change et de couverture :

La Fiducie peut investir dans des placements sous forme de prêts hypothécaires libellés en dollars américains. Afin d'atténuer les effets défavorables d'une baisse du dollar américain par rapport au dollar canadien entre le moment où la Fiducie acquiert un placement dans un prêt hypothécaire libellé en dollars américains et le moment où un placement dans un prêt libellé en dollars américains est remboursé, la Fiducie effectuera des opérations de couverture de change. Voir « Titres offerts – Politique en matière de change et de couverture ».

Rachat par les porteurs de parts :

Sous réserve des restrictions ci-après, les parts sont rachetables à la demande des porteurs de parts, moyennant un préavis écrit de trente jours, à un prix de rachat égal à :

- (i) à tout moment jusqu'au premier anniversaire de leur émission, 99 % de leur prix de souscription; et
- (ii) par la suite, au prix de souscription.

Le gestionnaire peut à l'occasion suspendre les rachats ou mettre fin à la Fiducie lorsque le prix de rachat dépasse la valeur liquidative par part. Le gestionnaire n'est

pas tenu d'accepter des avis de rachat pour des montants dépassant, au total, 5 % de la valeur liquidative de la Fiducie à ce moment, au cours d'un mois civil donné.

Le gestionnaire peut également suspendre le rachat de parts, ou reporter le jour du paiement ou le droit de rachat, pour une période d'au plus 180 jours, pendant toute période au cours de laquelle il détermine que des conditions rendent la vente des actifs de la Fiducie impossible ou empêchent le gestionnaire de déterminer la valeur des actifs qu'il détient. Une telle suspension prendra effet au moment précisé par le gestionnaire et, par la suite, il n'y aura aucun rachat de parts au cours de la période de 180 jours jusqu'à ce que le gestionnaire déclare la fin de la suspension.

Clôture :

Les clôtures auront lieu aux dates déterminées par le gestionnaire.

Honoraires du gestionnaire :

Aux termes de la déclaration de Fiducie, aux fins du calcul des honoraires du gestionnaire, chaque série est réputée avoir droit à sa quote-part de l'actif brut annuel moyen. Le gestionnaire aura le droit de recevoir des frais annuels correspondant à 1,5 % de la quote-part des parts de série A et des parts de série F de l'actif brut annuel moyen (les « **frais de gestion des séries A et F** ») et des frais annuels correspondant à un pourcentage à négocier par le gestionnaire et le porteur de parts de la quote-part des parts de série I de l'actif brut annuel moyen (les « **frais de gestion de série I** »). En outre, le gestionnaire a le droit de recevoir des honoraires annuels (les « **honoraires incitatifs** ») correspondant à 10 % des honoraires incitatifs de la Fiducie. Les frais de gestion sont payés mensuellement, à terme échu, et doivent être estimés et payés pour chaque mois (autre que le mois se terminant le 31 décembre), 15 jours après la fin de chaque mois. Le paiement dû pour le mois se terminant le 31 décembre sera déterminé en tenant compte des paiements antérieurs effectués sur une base estimative et sera versé au plus tard le 15 mars suivant ce mois. Les honoraires incitatifs sont versés en même temps que le dernier paiement de fin d'exercice aux porteurs de parts. La Fiducie sera tenue de payer la TPS ou les autres taxes applicables sur ces frais.

Voir « Administrateurs, membres de la direction, promoteurs et porteurs principaux – Honoraires du gestionnaire ».

Frais de courtage en hypothèques :

Le courtier en hypothèques montera des prêts hypothécaires (à l'exception des hypothèques dans l'État de la Californie) pour le compte de la Fiducie et agira à titre de courtier en hypothèques de la Fiducie. Les sociétés affiliées du courtier en hypothèques, Trez Capital Texas L.P. (« **Trez Texas** ») et Trez Capital Group (New York) LP (« **Trez New York** ») et collectivement avec le Mortgage Broker-California, les « **Initiateurs** », constitueront également des prêts hypothécaires pour le compte du courtier en hypothèques, et le courtier en hypothèques effectuera son examen préalable habituel du placement proposé.

Trez Capital (US) Limited Partnership (« **Mortgage Broker-California** ») montera des prêts hypothécaires californiens pour le compte de la Fiducie et agira à titre de courtier des prêts hypothécaires californiens pour le compte de la Fiducie.

Le courtier en hypothèques peut percevoir des frais de courtage en plaçant des hypothèques sur des propriétés et en faisant preuve de diligence raisonnable. Dans le cas d'hypothèques consenties par le courtier en hypothèques ou ses sociétés affiliées, ces frais seront généralement payés par l'emprunteur et le courtier en hypothèques n'imposera aucuns frais à la Fiducie. Dans certains cas où la Fiducie accepte de participer à un prêt sans frais de courtage, le courtier en hypothèques imputera les frais de courtage à la Fiducie, et les frais de courtage pourront être déduits des paiements d'intérêt autrement payables à la Fiducie. Dans le cas d'hypothèques ou de participations dans des hypothèques qui ont été achetées par le courtier en hypothèques auprès de tiers pour son propre compte ou pour le compte de la Fiducie, ces frais peuvent également être déduits des paiements d'intérêt autrement payables à la Fiducie ou peuvent être payés directement par la Fiducie en raison de la différence entre le prix de souscription payé par le courtier en

hypothèques et le prix de souscription payé par la Fiducie. Les frais de courtage facturés à la Fiducie dans de tels cas varieront en fonction de l'importance de l'opération et du montant des frais payables par ailleurs au courtier en hypothèques. Les initiateurs recevront une quote-part des frais d'émission, des commissions d'engagement et des frais de renouvellement des prêts hypothécaires qu'ils consentent à la Fiducie.

Voir « Administrateurs, membres de la direction, promoteurs et porteurs principaux – Honoraires du courtier en hypothèques ».

Commissions de suivi : La Fiducie versera des frais de service annuels correspondant à 1,00 % par année du prix de souscription des parts (la « **Commission de suivi** ») aux courtiers inscrits à l'égard des parts de série A, payables mensuellement à terme échu. Le montant de la commission de suivi sera déduit des distributions aux porteurs de parts de série A.

Utilisation du produit de la vente : Le produit net des souscriptions sera investi dans des hypothèques de premier ordre. Les placements en prêts hypothécaires seront effectués de la manière indiquée à la rubrique « Objectifs et politiques – Restrictions en matière de placement ». Dans l'attente d'un placement dans des hypothèques de premier ordre, le produit net des souscriptions sera investi dans des placements intermédiaires autorisés. Le gestionnaire déploiera ses efforts commerciaux raisonnables pour faire des placements appropriés du produit net des souscriptions dans des hypothèques de premier ordre dès que possible après chaque clôture.

La Fiducie paiera les frais du présent placement.

Distribution à la dissolution : À la dissolution de la Fiducie, les actifs de la Fiducie seront liquidés et le produit distribué de la façon suivante : (a) premièrement, pour acquitter le passif de la Fiducie (y compris les honoraires non payés du gestionnaire) et pour constituer des réserves pour les passifs éventuels de la Fiducie; et (b) deuxièmement, pour racheter les parts au prorata des porteurs de parts. Voir « Distributions – Distribution à la dissolution de la Fiducie ».

Imposition de la Fiducie et des porteurs de parts : En règle générale, la Fiducie ne paiera pas d'impôt en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt sur son revenu imposable dans la mesure où il est distribué à ses porteurs de parts. Dans des circonstances limitées, la Fiducie peut être tenue de payer un impôt étranger sur le revenu. La Fiducie ne sera pas assujettie à l'impôt à titre de « Fiducie intermédiaire de placement déterminée » ou de « Fiducie intermédiaire de placement déterminée ». Dans le calcul de leur revenu imposable, les porteurs de parts seront tenus d'inclure le revenu imposable qui leur a été distribué par la Fiducie. Les distributions non incluses dans le revenu d'un porteur de parts, autres que la tranche non imposable des gains en capital nets réalisés, réduiront généralement le prix de base rajusté des parts détenues pour un porteur de parts. Lors d'un rachat ou d'une autre disposition de parts, le porteur de parts réalisera un gain ou subira une perte en capital dans la mesure où le produit de disposition est supérieur ou inférieur au prix de base rajusté des parts. La moitié d'un gain en capital doit être incluse dans le revenu à titre de gain en capital imposable. La moitié d'une perte en capital est une perte en capital déductible qui peut être déduite des gains en capital imposables réalisés au cours de l'année, l'excédent pouvant être reporté rétrospectivement sur trois ans ou prospectivement indéfiniment, et appliqué aux gains en capital imposables réalisés au cours de ces années antérieures ou ultérieures.

Dans la mesure où les placements de la Fiducie comprennent des actifs libellés en devises autres que le dollar canadien, le revenu tiré de ces actifs doit être déterminé aux fins de la Loi de l'impôt en dollars canadiens, et la Fiducie peut donc constater des gains ou des pertes en raison des fluctuations de la valeur des devises étrangères par rapport au dollar canadien. La Fiducie effectuera également des opérations de couverture à l'égard de placements dans des prêts hypothécaires libellés en devises autres que le dollar canadien, qui visent à réduire les gains ou les pertes découlant des fluctuations de la valeur des devises par rapport au dollar canadien.

Si la Fiducie a un revenu assujéti à l'impôt sur le revenu des États-Unis, cet impôt sera payé par la Fiducie, qui fera alors une désignation qui accordera généralement aux porteurs de parts un crédit pour impôt étranger au titre de l'impôt étranger payé par la Fiducie.

Placements des régimes à prestations différées :

La Fiducie est une fiducie de fonds commun de placement au sens de la Loi de l'impôt. À ce titre, les parts de la Fiducie sont des placements admissibles pour les régimes à prestations différées. Voir « Incidences fiscales » pour une analyse de l'admissibilité de la Fiducie à titre de Fiducie de fonds commun de placement.

Pas de transférabilité :

Les parts ne seront pas transférables, sauf par l'effet de la loi (comme le décès ou la faillite d'un porteur de parts) ou dans des circonstances où le gestionnaire juge approprié de le faire à son entière discrétion. En outre, les lois sur les valeurs mobilières restreindront et pourraient interdire le transfert de parts. Les parts ne seront inscrites à la cote d'aucune bourse. Voir « Restrictions à la revente ».

Facteurs de risque :

Un placement dans la Fiducie comporte un certain nombre de risques. Cette offre ne convient pas aux investisseurs qui ne peuvent se permettre d'assumer des risques modérés relativement à leurs placements. Ces risques comprennent les éléments suivants :

- (a) Le rendement des porteurs de parts sera déterminé par le rendement généré par le portefeuille hypothécaire. Ces investissements sont touchés par la conjoncture économique générale, les taux d'intérêt, les marchés immobiliers locaux, l'attrait de la propriété pour les locataires/acheteurs, la concurrence d'autres propriétés disponibles, les fluctuations des prix du marché et des taux d'occupation, les frais d'exploitation et autres facteurs. Il est possible que la détérioration du marché du crédit ait une incidence sur le rendement de la Fiducie. Voir « Administrateurs, direction, promoteurs et porteurs principaux – Le courtier en hypothèques – Procédures de diligence raisonnable et réduction des risques ».
- (b) Les placements de la Fiducie dans des prêts hypothécaires seront garantis par des biens immobiliers, dont la valeur peut fluctuer. L'évolution des conditions du marché peut faire baisser la valeur du bien garanti et réduire les flux de trésorerie réels ou projetés du bien, ce qui a une incidence sur la capacité de l'emprunteur à assurer le service de la dette ou à rembourser le prêt.
- (c) Si les taux d'intérêt augmentent, il devient alors plus dispendieux d'emprunter de l'argent, ce qui pourrait réduire la demande sur le marché immobilier. De ce fait, la valeur des propriétés pourrait diminuer et avoir une incidence défavorable sur la valeur des placements. La hausse des taux d'intérêt peut également avoir des retombées négatives sur le niveau de liquidité général au sein des marchés financiers.
- (d) La volatilité au sein des marchés des capitaux peut mener à des restrictions sur le plan du capital et de sa disponibilité, ce qui pourrait avoir une incidence sur la capacité des emprunteurs de la Fiducie à refinancer et à rembourser les placements à leur échéance. Ce manque de liquidité peut faire en sorte que la Fiducie suspende le rachat de parts à l'occasion.
- (e) Si les taux d'intérêt diminuent (en fonction des indices utilisés pour mesurer les taux d'intérêt des placements par emprunt de la Fiducie), la Fiducie pourrait avoir de la difficulté à monter d'autres placements portant des taux suffisants pour atteindre le taux de distributions antérieurement versé par la Fiducie à l'égard de ses parts.
- (f) Au 31 décembre 2022, 6,7 % des placements du portefeuille de la Fiducie, en nombre d'hypothèques, sont liés à des hypothèques accordées à un seul

emprunteur. En outre, 9,8 % des placements du portefeuille de la Fiducie, en valeur monétaire, sont liés à des hypothèques accordées à un seul emprunteur. Étant donné la concentration de l'exposition de la Fiducie à cet emprunteur, la Fiducie sera plus vulnérable à une situation financière défavorable touchant cet emprunteur qu'une entité de placement hypothécaire dont les placements hypothécaires ne sont pas concentrés dans un petit nombre d'emprunteurs.

- (g) Étant donné la concentration de l'exposition de la Fiducie au secteur des prêts hypothécaires, la Fiducie sera plus vulnérable aux événements économiques ou réglementaires défavorables touchant ce secteur qu'une entité de placement hypothécaire qui n'est pas concentrée dans un seul secteur. Les placements dans les prêts hypothécaires sont relativement illiquides. Ce manque de liquidité peut faire en sorte que la Fiducie suspende le rachat de parts de temps à autre. Le portefeuille hypothécaire sera investi et peut à l'occasion être concentré selon l'emplacement des propriétés, le type de propriété ou d'autres facteurs, de sorte que le portefeuille hypothécaire sera moins diversifié qu'à d'autres moments.
- (h) Il n'existe aucun marché pour les parts et aucun marché pour les parts ne devrait se développer. Les parts ne seront pas transférables, sauf par l'effet de la loi (comme le décès ou la faillite d'un porteur de parts) ou dans des circonstances où le gestionnaire juge approprié de le faire à son entière discrétion. En outre, les lois sur les valeurs mobilières restreindront et pourraient interdire le transfert de parts. Voir « Restrictions à la revente ».
- (i) La Fiducie ne fait aucune déclaration quant au rendement qui sera généré par le portefeuille hypothécaire. Rien ne garantit que les rendements passés des fonds gérés par le gestionnaire seront, à quelque égard que ce soit, indicatifs du rendement futur des placements hypothécaires (en termes de rentabilité, de volatilité ou de faible corrélation avec les autres placements).
- (j) La Fiducie emprunte des fonds et garantit ces emprunts par des placements hypothécaires dans le portefeuille. Par la même occasion, elle participe à certaines hypothèques dans des positions de rang inférieur (subordonnées), soit par l'entremise d'arrangements de syndication de prêts individuels ou de facilités de prêts multiples. Ceci accroît le risque d'insolvabilité de la Fiducie et le risque de perte en hypothèques des porteurs de parts puisque le portefeuille d'hypothèques de la Fiducie sert de garantie aux prêteurs de tierce partie dans le cadre d'une facilité de crédit. Parallèlement, la Fiducie participe à certaines hypothèques dans une position subordonnée au sein du portefeuille de la Fiducie. Les facilités de prêts multiples, plus particulièrement, présentent un risque plus grand en raison des exigences potentielles sur le plan du rachat, des clauses de défaut et de garanties croisées et les clauses de valorisation au prix de marché. Qui plus est, de tels fonds empruntés pourraient être présentés comme montants nets (p. ex. : le placement net dans l'hypothèque par la Fiducie) dans les états financiers conformément aux normes comptables de l'IFRS. Voir « Syndication de prêts ».
- (k) La Fiducie dépendra grandement de l'expertise et des compétences du gestionnaire et du courtier en hypothèques. La perte de services d'employés clés du gestionnaire ou du courtier en hypothèques pourrait avoir une incidence défavorable sur la Fiducie.
- (l) Le rôle du conseil des gouverneurs est généralement de nature consultative; il a pour objectif de gérer et d'assurer un suivi des conflits d'intérêts qui pourraient survenir entre le gestionnaire, les entités gérées par lui et ses sociétés affiliées. Le conseil des gouverneurs ne s'occupe pas de la gestion

quotidienne de la Fiducie. Ses responsabilités diffèrent de celles d'un conseil des directeurs d'une société, ces dernières se limitant à celles qui sont expressément énoncées dans la déclaration de Fiducie; la quasi-totalité des pouvoirs, autorisations et responsabilités à l'égard de la Fiducie relève du gestionnaire. Tandis que la déclaration de Fiducie stipule que le conseil des gouverneurs a la responsabilité de veiller à ce que les actions du gestionnaire et du fiduciaire respectent, en tout temps, les modalités de la déclaration de Fiducie, le conseil des gouverneurs n'a qu'un accès limité aux opérations et activités du gestionnaire au quotidien et dépend ainsi, dans une large mesure, du compte-rendu du gestionnaire quant à ses activités. Incidemment, même si le conseil des gouverneurs se réunit au moins tous les trimestres et a adopté des mesures de gouvernance et d'autres pratiques qui correspondent aux normes du marché afin de tempérer les risques de non-conformité avec la déclaration de Fiducie par le gestionnaire, il est impossible de garantir qu'aucune non-conformité n'aura lieu étant donné, d'une part, la capacité et l'autorité limitées du conseil des gouverneurs de superviser et surveiller les activités et exploitations du gestionnaire au quotidien, et d'autre part, sa dépendance envers le compte-rendu du gestionnaire sur ses activités.

- (m) Des conditions peuvent survenir qui obligerait le gestionnaire à suspendre le rachat des parts ou à reporter le jour du paiement ou le droit de rachat pour une période d'au plus 180 jours, pour ou pendant toute période au cours de laquelle le gestionnaire détermine qu'il existe des conditions qui rendent la vente des actifs de la Fiducie impossible ou empêchent le gestionnaire d'établir la valeur des actifs qu'il détient. Si le gestionnaire reçoit un avis de rachat ou est tenu d'effectuer un rachat pour un montant supérieur à la valeur comptable par part, il peut, à son gré, donner un avis de dissolution de la Fiducie à la date de dissolution qui précède la date prévue du rachat ou des rachats. Voir « Titres offerts – Droit de rachat des porteurs de parts ».
- (n) La Fiducie conclut des opérations de couverture relativement à des placements libellés en dollars américains afin de gérer les risques liés aux fluctuations de la conversion des devises. Les instruments de couverture permettent au gestionnaire de réduire, mais non d'éliminer, les effets potentiels de la variabilité des flux de trésorerie découlant des fluctuations de la conversion des devises. La stratégie de couverture du gestionnaire et les opérations de couverture futures seront déterminées à sa discrétion.
- (o) La Fiducie conclut des transactions de syndication de prêts avec d'autres entités de placement gérées par le gestionnaire ainsi qu'avec des tiers financiers. Ces arrangements pourraient prévoir une convention de mise en commun ou un échéancier de contributions différent. De ce fait, cette situation peut entraîner des écarts sur le plan de la répartition du revenu (perte) ou du revenu imposable (perte), de sorte que la Fiducie pourrait toucher un montant plus élevé ou moins élevé de revenu (perte)/revenu imposable (perte) que si elle était demeurée propriétaire à part entière de l'hypothèque et qu'elle n'avait pas participé à l'entente de syndication de prêts.
- (p) Le rendement du placement du porteur de parts dans les parts est assujéti aux modifications apportées aux lois fiscales fédérales et provinciales canadiennes, aux propositions fiscales, aux autres politiques ou règlements gouvernementaux et à l'interprétation gouvernementale, administrative ou judiciaire de ces dernières. Dans la mesure où la Fiducie réalise un revenu aux États-Unis, elle est également assujéti aux modifications apportées aux lois fiscales fédérales et étatiques américaines, aux propositions

fiscales, aux autres politiques ou règlements gouvernementaux et à l'interprétation gouvernementale, administrative ou judiciaire de ces dernières. Rien ne garantit que les lois fiscales, les propositions fiscales, les politiques ou les règlements ou leur interprétation ne seront pas modifiés d'une manière qui changerait fondamentalement les incidences fiscales pour les porteurs de parts qui acquièrent, détiennent ou liquident des parts.

- (q) Si la Fiducie cesse d'être admissible à titre de Fiducie de fonds commun de placement ou de placement enregistré, les parts peuvent cesser d'être des placements admissibles aux régimes différés. Cela pourrait faire en sorte que les régimes différés qui détiennent des parts soient assujettis à une pénalité fiscale en vertu de la Loi de l'impôt.
- (r) L'écllosion d'épidémies, de pandémies ou d'autres crises sanitaires, comme celles du nouveau coronavirus COVID-19 (« **COVID-19** »), pourrait avoir des retombées majeures pour les affaires et les activités de la Fiducie, ainsi que sa situation financière. Les mesures prises à l'échelle mondiale pour gérer la propagation de la COVID-19 pourraient engendrer, entre autres, d'importantes restrictions sur le plan des déplacements, des mises en quarantaine, la fermeture temporaire d'entreprises ainsi que la diminution générale des activités de consommation. Une telle crise sanitaire pourrait entraîner des perturbations et de la volatilité sur les marchés financiers et dans les chaînes d'approvisionnement mondiales, ainsi qu'une diminution des échanges commerciaux et des transactions, un vent de pessimisme chez les consommateurs et une réduction sur le plan des déplacements de personnes, ce qui pourrait éventuellement avoir des répercussions sur le prix des biens immobiliers, les taux d'intérêt, les cotes de crédit, le risque de crédit et l'inflation. Parmi les risques encourus par la Fiducie pendant une telle crise sanitaire, citons également les risques relatifs à la santé et à la sécurité des employés ainsi que ceux issus d'une éventuelle interruption temporaire des activités dans les zones géographiques touchées par une épidémie. À ce jour, les répercussions de la COVID-19 sur la Fiducie ont été limitées et, à l'heure actuelle, ne devraient pas être importantes à l'avenir étant donné la solidité des données fondamentales immobilières dans les régions et les catégories d'actif visées par la Fiducie.
- (s) La Fiducie maintient des mesures de sécurité de l'information, surveille continuellement les menaces à la sécurité de ses systèmes de technologie de l'information et met en œuvre des mesures pour gérer ces menaces. Toutefois, rien ne garantit que la Fiducie sera à l'abri des risques de sécurité et que les risques pourront être entièrement atténués en raison notamment de la nature évolutive des menaces à la cybersécurité, de la difficulté de prévoir ces menaces et de la difficulté de détecter immédiatement toutes ces menaces, et toute atteinte à la sécurité de l'information de la Fiducie peut avoir une incidence défavorable importante sur ses activités, son exploitation, sa situation financière et ses flux de trésorerie. En outre, les cyberincidents peuvent également rester non détectés pendant une période prolongée, ce qui pourrait exacerber les conséquences susmentionnées. Dans l'ensemble, les atteintes à la sécurité pourraient exposer la Fiducie à un risque de perte ou de litige et à une éventuelle responsabilité pour dommages. La Fiducie peut être tenue d'engager des dépenses importantes pour se protéger contre les atteintes à la sécurité ou pour atténuer les problèmes causés par de telles atteintes.
- (t) Les parts partagent certaines caractéristiques communes aux titres de participation. Les parts représentent une participation indivise dans les actifs de la Fiducie. Toutefois, les porteurs de parts n'auront pas les droits prévus par la loi normalement associés à la propriété d'actions d'une société

par actions, y compris, par exemple, le droit d'intenter des actions pour « abus » ou des actions « dérivées ».

- (u) Le gestionnaire est tenu de respecter une norme de diligence dans l'exercice de ses fonctions à l'égard de la Fiducie. Toutefois, ni le gestionnaire, ni ses dirigeants, administrateurs, membres du même groupe ou employés ne sont tenus de consacrer la totalité ou une partie précise de leur temps à leurs responsabilités relatives à la Fiducie. Le gestionnaire et ses dirigeants, administrateurs, membres de son groupe ou employés peuvent entreprendre des activités financières, de placement ou professionnelles qui donnent lieu à des conflits d'intérêts à l'égard de la Fiducie.
- (v) Le paiement du revenu par la distribution de parts, par exemple, en règlement de la distribution de revenu d'un porteur de parts, peut faire en sorte que les porteurs de parts aient une obligation fiscale sans distribution correspondante en espèces pour payer cette obligation fiscale.

Vous devriez examiner attentivement si votre situation financière ou vos objectifs d'épargne-retraite vous permettent d'investir dans la Fiducie. Les parts comportent un degré de risque modéré. Un placement dans les parts de la Fiducie ne convient qu'aux investisseurs qui ont la capacité d'absorber une perte sur une partie ou la totalité de leur placement. Voir « Facteurs de risque ».

Certificats :

Aucun certificat de parts ne sera émis aux porteurs de parts.

GLOSSAIRE

Les termes suivants apparaissent tout au long de la présente notice d'offre. Il faut prendre soin de lire chaque terme dans le contexte de la disposition particulière de la présente notice d'offre dans laquelle ce terme est utilisé.

« **Actif brut annuel moyen** » désigne, pour une période donnée, la somme de la valeur de tous les actifs détenus par la Fiducie, évaluée conformément à la politique d'évaluation, déterminée à la fin de chaque mois de cette période, divisée par le nombre de mois de cette période;

« **Agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts** » désigne Trez Capital Limited Partnership;

« **Autorités en valeurs mobilières** » désigne, collectivement, la British Columbia Securities Commission, la Alberta Securities Commission, la Saskatchewan Securities Commission, la Commission des valeurs mobilières du Manitoba et la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario, et les autorités de réglementation équivalentes dans chaque province ou territoire du Canada où les parts peuvent être placées;

« **Biens de la Fiducie** » signifie :

- (a) tous les fonds, valeurs mobilières, biens, actifs et placements payés ou transférés au fiduciaire et acceptés par lui ou acquis de quelque manière que ce soit et détenus par lui sur la Fiducie déclarée aux présentes;
- (b) tous les revenus qui peuvent être accumulés par la suite en vertu des pouvoirs conférés par les présentes; et
- (c) toutes sommes d'argent, valeurs mobilières, biens, actifs ou 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 de la déclaration de Fiducie;

« **Biens immobiliers** » désigne les terrains, lots, droits ou intérêts sur des terrains ou des lots (y compris, sans s'y limiter, les tenures à bail, les droits aériens et les droits sur les condominiums, mais à l'exclusion des hypothèques) et tous bâtiments, structures, améliorations et agencements situés sur ceux-ci;

« **Cas de dissolution** » a le sens qui lui est attribué à la rubrique « Dissolution de la Fiducie »;

« **Clôture** » désigne la clôture de la vente des parts que le gestionnaire peut déterminer à l'occasion;

« **Comité d'examen indépendant** » désigne le comité d'examen indépendant du conseil des gouverneurs;

« **Comité de crédit** » désigne le comité de crédit du conseil des gouverneurs;

« **Comité de vérification** » désigne le comité de vérification du conseil des gouverneurs;

« **Commission de suivi** » désigne une commission payable aux courtiers inscrits, d'un montant correspondant à 1,0 % par année du prix de souscription payable à l'égard des parts de série A, payable à terme échu;

« **Conseil des gouverneurs** » désigne le conseil nommé à ce titre et établi aux termes de la déclaration de Fiducie;

« **Convention de courtage en hypothèques** » désigne la convention datée du 5 janvier 2006 et attribuée au courtier en hypothèques le 6 février 2012, aux termes de laquelle le courtier en hypothèques fournit ses services à la Fiducie;

« **Convention de dépôt** » désigne la convention faite le 11 mars 2013 entre la Fiducie, le gestionnaire et le dépositaire;

« **Convention de souscription** » désigne la convention de souscription des parts, dont le modèle se trouve à l'adresse www.trezcapital.com;

« **Courtier en hypothèques** » désigne Trez Capital Limited Partnership, une société en commandite existant valablement en vertu des lois de la province de la Colombie-Britannique;

« **Date d'évaluation** » désigne toute date à laquelle le gestionnaire reçoit un formulaire de souscription ou une demande de rachat et comprend toute autre date à laquelle le fiduciaire ou le gestionnaire choisit, à son gré, de calculer la valeur liquidative par part;

« **Date de calcul** » désigne le dernier jour de chaque mois d'une année civile;

« **Date de dissolution** » désigne la date à laquelle la Fiducie est dissoute conformément aux dispositions de la déclaration de Fiducie;

« **Date de paiement des distributions** » désigne, pour chacun des onze premiers mois civils, le 10^e jour du mois suivant la date de calcul pour ce mois civil et pour le mois civil se terminant le 31 décembre, la date de paiement des distributions sera au plus tard le 15 mars suivant;

« **Déclaration de Fiducie** » a le sens qui lui est donné sous la rubrique « La Fiducie – Structure »;

« **Dépositaire** » désigne Computershare Trust Company of Canada;

« **Entité ad hoc** » désigne une société, fiducie ou personne par l'entremise de laquelle la Fiducie investit afin de faciliter la syndication de prêts et les arrangements de subdivision des prêts avec certains investisseurs tiers. À des fins de clarté, ceci inclut les syndications organisées au moyen de facilités de prêts multiples;

« **Exercice financier** » désigne chacune de ces périodes consécutives de douze (12) mois commençant le 1^{er} janvier et se terminant le 31 décembre;

« **Facilités de prêts multiples** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Syndication de prêts – Structure de la syndication de prêts »;

« **Fiduciaire** » signifie Computershare Trust Company of Canada, le fiduciaire nommé aux termes de la déclaration de Fiducie;

« **Fiducie** » désigne Trez Capital Prime Trust, une Fiducie créée aux termes de la déclaration de Fiducie;

« **Fonds affiliés** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Résumé – Syndication de prêts »;

« **Frais de gestion de série A et de série F** » désigne les frais devant être versés au gestionnaire aux termes de la déclaration de Fiducie, qui consistent en des honoraires annuels, estimés mensuellement, correspondant à 1,5 % de la quote-part des parts de série A et des parts de série F de l'actif brut annuel moyen de la Fiducie à la date à laquelle ils sont calculés;

« **Frais de gestion de série I** » désigne les frais devant être versés au gestionnaire aux termes de la déclaration de Fiducie, qui consistent en des honoraires annuels, estimés mensuellement, correspondant à un pourcentage devant être négocié par le gestionnaire et le porteur de parts de la quote-part des parts de série I de l'actif brut annuel moyen de la Fiducie à la date à laquelle ils sont calculés;

« **Frais de gestion** » désigne, collectivement, les frais de gestion de série A et de série F et les frais de gestion de série I et les frais de gestion pour toute série qui pourrait être créée par la suite;

« **Frais de vente** » désigne des frais versés à des courtiers inscrits ou, lorsque cela est permis, à des non-inscrits, d'un montant déterminé par le gestionnaire, à son gré et à sa discrétion, qui est raisonnablement payable au moment du placement initial;

« **FundSERV** » désigne l'installation maintenue et exploitée par FundSERV Inc. pour la communication électronique avec les sociétés participantes, y compris la réception d'ordres, l'appariement des ordres, la passation de contrats, les inscriptions, le règlement des ordres, la transmission de la confirmation des achats et le rachat des placements ou instruments;

« **Gestionnaire** » désigne Trez Capital Fund Management Limited Partnership, une société en commandite existant valablement en vertu des lois de la province de la Colombie-Britannique, ou toute autre entité nommée pour agir à titre de gestionnaire aux termes des présentes de temps à autre;

« **Honoraires du gestionnaire** » désigne, collectivement, les honoraires de gestion et incitatifs;

« **Honoraires incitatifs** » désigne les honoraires devant être versés au gestionnaire aux termes de la déclaration de Fiducie, consistant en des honoraires annuels correspondant à 10 % des produits tirés des produits liés aux honoraires incitatifs pour cette période;

« **Hypothèque de premier ordre ou de premier rang** » désigne une première hypothèque qui garantit un prêt qui ne dépasse pas 75 % de la valeur, au moment du financement, du bien immobilier visé par l'hypothèque. Plus précisément, elle inclut des placements de même nature par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs sociétés, fiducies ou personnes dont les parts ou les participations peuvent être détenues ou contrôlées directement ou indirectement par la Fiducie ou pour son compte et dont la société, la Fiducie ou la personne détient des parts, des participations dans une société en commandite ou autres intérêts dans l'entité qui détient le droit ou la propriété effective de ces prêts hypothécaires;

« **Hypothèque** » ou « **Hypothèques** » désigne une hypothèque, une hypothèque d'une hypothèque ou une hypothèque d'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 autre sûreté d'un bien immeuble ou d'un bien immobilier servant à garantir les obligations de remboursement par une charge sur ce bien immobilier;

« **IFRS** » désigne les Normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards);

« **Jour ouvrable** » s'entend d'un jour autre qu'un samedi, un dimanche ou tout autre jour où le bureau principal des banquiers de la Fiducie situé à Vancouver, en Colombie-Britannique, n'est pas ouvert pendant les heures normales d'ouverture des bureaux;

« **Loi de l'impôt** » désigne la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), L.R.C. 1985 (5e suppl.), ch. 1, tel que modifié, et ses règlements d'application;

« **Mise en pension** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Syndication de prêts – Structure de la syndication de prêts »;

« **Mortgage Broker-California** » désigne Trez Capital (US) Limited Partnership, une société en commandite simple constituée conformément aux lois de la province de la Colombie-Britannique;

« **Offre** » désigne l'offre des parts de série A, de série F et de série I aux termes de la présente notice d'offre;

« **Part** » désigne une part d'intérêt bénéficiaire dans la Fiducie;

« **Participation proportionnelle** », lorsqu'elle est utilisée pour décrire la participation d'un porteur de parts ou d'une série dans un montant, désigne la partie de ce montant obtenue en multipliant ce montant par une fraction, dont le numérateur est le nombre de parts de la Fiducie immatriculées au nom de ce porteur de parts ou de cette série, selon le cas, et dont le dénominateur est le nombre total de parts de la Fiducie alors en circulation;

« **Parts de série A** » s'entend d'une série, désignée sous le nom de série A;

« **Parts de série F** » s'entend d'une série, désignée sous le nom de série F;

« **Parts de série I** » s'entend d'une série, désignée sous le nom de série I;

« **Placements intermédiaires autorisés** » désigne les placements qui sont des « placements admissibles » pour une Fiducie régie par un régime à prestations différées;

« **Politique d'évaluation** » désigne la politique du gestionnaire, telle qu'elle est décrite à la rubrique « Calcul de la valeur comptable – Politique d'évaluation »;

« **Portefeuille d'hypothèques** » désigne le portefeuille d'hypothèques détenu par la Fiducie. Aux fins de clarté, le portefeuille renferme des hypothèques détenues par l'entremise de sociétés, de fiducies ou de personnes (collectivement, les « entités *ad hoc* » qui sont tenues de faciliter des arrangements de partage de prêts avec certains tiers investisseurs;

« **Porteurs de parts** » désigne les investisseurs dont les souscriptions visant l'achat de parts offertes par la présente notice d'offre sont acceptées par la Fiducie et, par la suite, à tout moment donné, les personnes inscrites au registre ou aux registres de la Fiducie à titre de porteurs de parts et le singulier désigne un porteur inscrit;

« **Prix de souscription** » désigne 10,00 \$ par part;

« **Produit des souscriptions** » désigne le produit brut que la Fiducie tire de la vente des parts;

« **Produits liés aux honoraires incitatifs** », au cours d'une période donnée, désigne les produits nets et les gains en capital d'une série de la Fiducie avant la déduction des honoraires incitatifs payables pour cette période et après déduction des honoraires de gestion payables à l'égard de cette série;

« **Produit net des souscriptions** » désigne le produit brut que la Fiducie tire de la vente des parts, moins le paiement des frais liés à la clôture du placement, y compris les frais juridiques, et tous les autres frais;

« **Rachat** » s'entend d'un rachat de parts par la Fiducie ou par un porteur de parts sur demande écrite de celui-ci et sous réserve des restrictions décrites aux présentes;

« **Régime différé** » désigne un « régime enregistré d'épargne-retraite », un « fonds enregistré de revenu de retraite », un « régime enregistré d'épargne-études », un « compte d'épargne libre d'impôt », un « régime enregistré d'épargne-invalidité » ou un « régime de participation différée aux bénéfices » au sens où ces termes sont définis dans la Loi de l'impôt;

« **Résolution extraordinaire** » désigne une résolution à laquelle consentent par écrit les porteurs de plus de 66⅔ % de toutes les parts en circulation de la Fiducie ou, lorsque les séries sont touchées différemment par la résolution, 66⅔ % de chaque série, ou approuvée par au moins 66⅔ % des voix exprimées par les porteurs de parts présents en personne ou par procuration à une assemblée des porteurs de parts (ou de parts de cette série) qui a été dûment convoquée à cette fin et pour laquelle un quorum est présent, conformément aux présentes et exclusion faite des voix des membres du gestionnaire ou d'une des personnes de son groupe dont ils détiennent les parts relativement à une question dans laquelle ils ont une participation financière (autre qu'en tant que porteurs de parts);

« **Résolution ordinaire** » désigne une résolution à laquelle les porteurs de plus de 50 % de toutes les parts en circulation de la Fiducie ou, lorsque les séries sont touchées différemment par la résolution, 50 % de chaque série ou approuvée par au moins 50 % des voix exprimées par les porteurs de parts (ou les porteurs de parts de cette série) présents en personne ou par procuration à une assemblée des porteurs de parts qui a été dûment convoquée et à laquelle un quorum est présent, conformément aux présentes et exclusion faite des voix des parts appartenant au gestionnaire ou aux membres de son groupe pour toute question pour laquelle ils ont un intérêt financier (autre que les porteurs de parts);

« **Résolution unanime** » désigne une résolution à laquelle tous les porteurs de parts ont consenti par écrit ou qui a été approuvée par la totalité des voix exprimées par les porteurs de parts présents en personne ou par procuration à une assemblée des porteurs de parts dûment convoquée à cette fin et à laquelle un quorum est atteint;

« **Revenu imposable** » de la Fiducie pour un exercice, s’entend du revenu net et des gains en capital imposables réalisés nets de la Fiducie (au sens attribué à ces termes dans la déclaration de Fiducie et la Loi de l’impôt) déterminés sans majoration à l’égard des dividendes imposables de sociétés résidant au Canada et sans déduction pour distribution par la Fiducie aux porteurs de parts pendant l’exercice;

« **Série** » désigne une série de parts de la même catégorie créée par le gestionnaire aux termes de la déclaration de Fiducie;

« **Société affiliée** » ou « **Membre du même groupe** » a le même sens que dans la *Securities Act* (Colombie-Britannique);

« **Souscripteur** » désigne un souscripteur de parts;

« **Sous-fiducie** » désigne la Sous-fiducie Trez Capital Prime Trust;

« **Trez Florida** » désigne Trez Capital Group (Florida) Limited Partnership, une société en commandite simple constituée en vertu des lois du Delaware;

« **Trez New York** » désigne Trez Capital Group (New York) Limited Partnership, une société en commandite simple constituée en vertu des lois du Delaware;

« **Trez Texas** » désigne Trez Capital Texas L.P., une société en commandite constituée en vertu des lois du Delaware;

« **Valeur liquidative par part** » désigne le quotient obtenu en divisant le montant égal à la valeur liquidative par le nombre total de parts en circulation;

« **Valeur liquidative** » désigne la valeur de tous les éléments d’actif de la Fiducie moins la valeur de tous les éléments de passif de la Fiducie, dans chaque cas déterminée conformément à la politique d’évaluation; et

« **Vérificateur(s)** » désigne le cabinet de comptables professionnels agréés nommé(s) à titre de vérificateur(s) de la Fiducie de temps à autre par le conseil des gouverneurs.

DEVISE CANADIENNE

Tous les montants en dollars indiqués aux présentes, sauf indication contraire, sont exprimés en dollars canadiens.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

La présente notice d'offre contient des énoncés prospectifs. Souvent, mais pas toujours, les énoncés prospectifs peuvent être identifiés par l'utilisation de mots tels que « planifier », « proposer », « s'attendre à », « estimer », « avoir l'intention », « anticiper » ou « croire », ou des variations (y compris des variations négatives et grammaticales) de ces mots et expressions ou affirmer que certaines actions, certains événements ou certains résultats « pourraient », « devraient », « semblent » ou « seront » prises, faites, accomplies ou susceptibles d'arriver. Les énoncés prospectifs comportent des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats, le rendement ou les réalisations réels de la Fiducie diffèrent considérablement des résultats, du rendement ou des réalisations futurs exprimés ou sous-entendus dans les énoncés prospectifs. Les résultats, performances et développements réels sont susceptibles de différer, et peuvent différer sensiblement, de ceux exprimés ou sous-entendus par les déclarations prospectives contenues dans la présente notice d'offre. Ces énoncés prospectifs sont fondés sur un certain nombre d'hypothèses qui peuvent s'avérer inexacts, notamment la réalisation du présent placement, la capacité de la Fiducie d'acquérir et de maintenir un portefeuille hypothécaire capable de générer le ou les rendements annuels nécessaires pour lui permettre d'atteindre ses objectifs de placement, la capacité de la Fiducie à établir et maintenir des relations et des ententes avec ses principaux partenaires stratégiques, le maintien à des niveaux favorables des taux d'intérêt courants, la capacité des emprunteurs à remplir efficacement leurs obligations hypothécaires, la capacité du gestionnaire à respecter ses engagements envers la Fiducie, les frais et les coûts prévus, la concurrence et les changements dans la structure économique générale. Bien que la Fiducie s'attende à ce que des événements et des faits nouveaux ultérieurs puissent modifier son point de vue, elle décline expressément toute obligation de mettre à jour ces énoncés prospectifs, sauf si les lois applicables l'exigent. Ces énoncés prospectifs ne doivent pas être considérés comme représentant les points de vue de la Fiducie à une date ultérieure à la date de la présente notice d'offre. Bien que la Fiducie ait tenté de déterminer les facteurs importants qui pourraient faire en sorte que les mesures, événements ou résultats réels diffèrent considérablement de ceux qui sont décrits dans les énoncés prospectifs, d'autres facteurs pourraient faire en sorte que les mesures, événements ou résultats ne soient pas ceux anticipés, estimés ou prévus. Rien ne garantit que les énoncés prospectifs s'avéreront exacts, car les résultats, le rendement et les événements futurs réels pourraient différer sensiblement de ceux prévus dans ces énoncés. Par conséquent, les lecteurs ne devraient pas se fier indûment aux énoncés prospectifs. Les facteurs mentionnés ci-dessus ne constituent pas une liste complète des facteurs qui pourraient avoir une incidence sur la Fiducie. D'autres facteurs sont mentionnés à la rubrique « Facteurs de risque ».

INTERPRÉTATION

Dans la présente notice d'offre, à moins que le contexte n'indique ou n'exige une interprétation différente, le terme « Fiducie » désigne la Fiducie, telle qu'elle est gérée par le gestionnaire et, dans le contexte des activités de la Fiducie, désigne les activités de la Fiducie menées par le gestionnaire au nom de la Fiducie, y compris les opérations que la Fiducie réalise par l'entremise de la Sous-fiducie. À moins que le contexte n'indique ou n'exige une interprétation différente, le terme « courtier en hypothèques » renvoie au courtier en hypothèques et à Mortgage Broker-California (courtier en hypothèques de la Californie) sachant que dans le contexte où il s'agit d'hypothèques californiennes au sein de la Fiducie, le terme « courtier en hypothèques » renvoie à Mortgage Broker-California, et dans le contexte d'hypothèques venant d'ailleurs, le terme « courtier en hypothèques » renvoie au courtier en hypothèques.

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

Les documents suivants sont intégrés par renvoi dans la présente notice d'offre :

- (a) les documents de marketing relatifs à la présente offre préparés à la date de la présente notice d'offre et remis à un acquéreur éventuel ou raisonnablement mis à sa disposition; et

- (b) les documents de marketing relatifs à la présente offre qui peuvent être préparés après la date de la présente notice d'offre et remis à un acquéreur éventuel ou raisonnablement mis à sa disposition avant la dissolution du présent placement.

UTILISATION DES FONDS DISPONIBLES

Produit des souscriptions et fonds disponibles

	En supposant un placement de 1 000 000 \$	En supposant un placement de 20 000 000 \$
A. Montant à réunir dans le cadre du présent placement	1 000 000 \$ ⁽¹⁾	20 000 000 \$ ⁽¹⁾
B. Commissions et frais de vente	Néant \$	Néant \$
C. Coûts estimatifs de l'offre (y compris juridiques, comptables et de vérification)	Néant \$ ⁽²⁾	Néant \$ ⁽²⁾
D. Produit net (D = A - (B + C))	1 000 000 \$	20 000 000 \$
E. Capital de placement - Parts rachetables (au 31 décembre 2022)	324 354 251 \$	324 354 251 \$
F. Fonds de roulement déficitaire	Néant \$	Néant \$
G. Fonds disponibles (G = (D + E) - F) (au 31 décembre 2022)	325 354 251 \$	344 354 251 \$

Remarques :

- (1) Il n'y a pas d'offre minimale ou maximale. Les sommes de 1 000 000 \$ et 20 000 000 \$ ont été utilisées à des fins d'illustration.
- (2) La Fiducie paiera les frais de la présente offre, estimés à environ 10 000 \$, qui ne seront pas déduits du montant devant être réuni par la présente offre.

Utilisation du produit net des souscriptions

Le produit net des souscriptions sera investi dans des hypothèques de premier ordre. Les placements dans des prêts hypothécaires de premier rang seront effectués de la manière indiquée à la rubrique « Objectifs et politiques ». Dans l'attente d'un placement dans des hypothèques de premier ordre, le produit net des souscriptions sera investi dans des placements intermédiaires autorisés. Le gestionnaire déploiera ses efforts commerciaux raisonnables pour faire des placements appropriés du produit net des souscriptions dans des hypothèques de premier ordre dès que possible après chaque clôture. La Fiducie prévoit utiliser les fonds disponibles de la façon suivante :

Description de l'utilisation prévue des fonds disponibles présentée en ordre de priorité	En supposant un placement de 1 000 000 \$ ⁽¹⁾	En supposant un placement de 20 000 000 \$ ⁽¹⁾
Réalisation des placements et paiement des frais de gestion	950 000 \$	19 000 000 \$
Fonds de roulement de réserve⁽²⁾	50 000 \$	1 000 000 \$

Remarques :

- (1) Comme il n'y a pas de placement minimal ou maximal, les sommes de 1 000 000 \$ et de 20 000 000 \$ ont été utilisées à des fins d'illustration.
- (2) Le fonds de roulement de réserve représente, au total, une estimation du montant que le gestionnaire mettra de côté dans la Fiducie à des fins, y compris sans toutefois s'y limiter, d'acquittement des frais d'administration et d'exploitation réguliers, et pour toute autre fin que le gestionnaire estime raisonnablement nécessaire dans la concrétisation des objectifs de placement.

LA FIDUCIE

Structure

La Fiducie est une fiducie de placement à capital variable créée sous le régime des lois de la province de la Colombie-Britannique aux termes d'une convention de fiducie datée du 5 janvier 2006, en sa version modifiée et mise à jour le 8 mars 2016, telle qu'amendée lors d'une réunion extraordinaire des porteurs de parts le 21 décembre 2017, et telle qu'amendée lors d'une réunion extraordinaire des porteurs de parts le 10 août 2020, et telle qu'amendée lors d'une réunion extraordinaire des porteurs de parts le 21 octobre 2021 (la « **Déclaration de Fiducie** »). La Fiducie se nommait auparavant « Bison Prime Mortgage Fund ». Les principales activités de la Fiducie se déroulent dans l'établissement situé au 1700-745 Thurlow Street, Vancouver (Colombie-Britannique) V6E 0C5. La Fiducie n'est pas un « organisme de placement collectif » au sens de la législation en valeurs mobilières applicable. La Fiducie diffère d'un fonds commun de placement en ce sens que les parts sont rachetables mensuellement par le porteur de parts à 99 % du prix de souscription au cours de la première année suivant l'achat, et au prix de souscription par la suite, plutôt que selon leur valeur liquidative ou leur valeur marchande. Les rachats sont traités jusqu'à 30 jours après le rachat demandé. La Fiducie n'est pas assujettie aux restrictions de placement prescrites pour les organismes de placement collectif au sens de la législation en valeurs mobilières applicable et, par conséquent, elle est autorisée à investir dans des prêts hypothécaires et à emprunter des fonds.

La participation véritable dans les actifs de la Fiducie est divisée en parts émises en séries. Seules les parts de série A, les parts de série F et les parts de série I sont offertes aux présentes. Le gestionnaire peut émettre des séries supplémentaires sans l'approbation des porteurs de parts, pourvu que cela soit conforme aux objectifs de placement de la Fiducie. Toutes les séries de parts ont le même objectif, les mêmes stratégies et les mêmes restrictions en matière de placement, mais diffèrent en ce qui concerne une ou plusieurs de leurs caractéristiques, comme les frais ou les distributions, comme il est indiqué dans la présente notice d'offre. La valeur liquidative de la Fiducie correspond à la valeur de l'actif de la Fiducie, moins son passif, calculée à une date donnée conformément à la déclaration de Fiducie. Le gestionnaire calculera la valeur liquidative de chaque part. La valeur liquidative par part sera la même pour toutes les séries.

Computershare Trust Company of Canada est le fiduciaire de la Fiducie à certaines fins limitées aux termes de la déclaration de Fiducie. Trez Capital Fund Management Limited Partnership est le gestionnaire de la Fiducie aux termes de la déclaration de Fiducie. Trez Capital Limited Partnership agit à titre de courtier en hypothèques de la Fiducie aux termes de la convention de courtier en hypothèques. Le numéro de téléphone du gestionnaire est le 604 689-0821, son adresse électronique est is@trezcapital.com, son numéro de télécopieur est le 604 638-2775 et le site Web du courtier en hypothèques est www.trezcapital.com. L'établissement principal du gestionnaire et du courtier en hypothèques est situé au 745 Thurlow Street, Suite 1700, Vancouver (Colombie-Britannique) V6E 0C5. Le siège social du gestionnaire et du courtier en hypothèques est situé au 2900-595 Burrard Street, Vancouver (Colombie-Britannique) V7X 1J5.

Activités de la Fiducie

La Fiducie a été créée dans le but de générer des revenus à partir de participations acquises dans un portefeuille de prêts hypothécaires de premier rang garantis par des biens immobiliers au Canada et aux États-Unis. Les hypothèques de premier rang dans lesquelles la Fiducie doit investir constituent une forme courante de financement dans le secteur immobilier. La Fiducie peut à l'occasion investir dans des hypothèques de premier ordre garanties par plus d'une propriété, qui appartiennent au même débiteur hypothécaire ou à des débiteurs hypothécaires différents.

Stratégies de placement

Prêts hypothécaires

La stratégie de la Fiducie consiste à faire des placements prudents dans des prêts hypothécaires de premier ordre auprès d'investisseurs et de promoteurs immobiliers jugés admissibles par le gestionnaire. Les institutions financières canadiennes et américaines hésitent généralement à consacrer des ressources à l'établissement et à la structuration de prêts hypothécaires aux investisseurs et aux promoteurs immobiliers et ne sont généralement pas en mesure de

répondre aux besoins de ces emprunteurs en matière de personnalisation ou de rapidité. En raison de la sous-utilisation des services de ces emprunteurs, la concurrence est réduite dans ce secteur du marché, ce qui donne à la Fiducie l'occasion d'offrir des prêts hypothécaires bien structurés et garantis à des prix intéressants.

Les hypothèques de premier rang seront arrangées par le courtier en hypothèques. Le courtier en hypothèques peut être avantageux pour les emprunteurs en leur offrant a) la possibilité d'effectuer rapidement des placements immobiliers, b) des modalités de prêt conformes au modèle d'affaires de l'investisseur immobilier et c) des versements mensuels potentiellement inférieurs à ceux du financement traditionnel. Par conséquent, les emprunteurs sont généralement disposés à payer des taux d'intérêt plus élevés pour ces hypothèques de premier ordre à court terme. Le courtier en hypothèques utilisera ses stratégies de prêt bien établies et ses avantages concurrentiels, à savoir (i) des conditions structurelles souples, (ii) la rapidité et la certitude d'exécution et (iii) sa capacité à générer des flux de transactions.

Une fois ces prêts hypothécaires structurés, la Fiducie a la possibilité d'accroître son rendement en permettant à des tiers (y compris des banques canadiennes ou américaines, des sociétés de fiducie et d'autres entités de placement hypothécaire) de participer à ces prêts hypothécaires de premier rang à des taux d'intérêt réduits, ce qui lui permet de conserver un intérêt disproportionné à l'égard des parties des prêts hypothécaires qu'elle détient. Le gestionnaire peut également conserver la totalité de l'hypothèque pour la Fiducie et les autres entités de placement qu'il gère. Le gestionnaire est également en mesure de structurer l'hypothèque en une tranche de rang supérieur et une tranche de rang inférieur afin d'offrir un rendement intéressant à chaque entité de placement hypothécaire qu'il gère, rajusté en fonction du risque et en fonction de la réalisation des objectifs de placement de chaque entité. La Fiducie participera à la tranche supérieure dans ces circonstances. Voir « Syndication de prêts ».

Dans les autres cas où le gestionnaire peut conserver la totalité de l'hypothèque pour la Fiducie et d'autres entités de placement qu'il gère, le gestionnaire peut répartir l'hypothèque entre ses entités de placement en position égale, ce qui réduit le risque que pose l'hypothèque unique pour la Fiducie et facilite une plus grande diversification. Le gestionnaire peut également prendre des dispositions pour que des tiers participent à parts égales ou de rang inférieur d'une hypothèque afin d'accroître plus avant la diversification ou de réduire les risques. Voir « Syndication de prêts ».

En général, les hypothèques génèrent un revenu au moyen de paiements d'intérêt qui sont habituellement payables soit périodiquement pendant toute la durée des hypothèques soit à l'échéance de celles-ci. Toutes les hypothèques seront garanties par des biens immobiliers composés principalement de biens résidentiels (généralement les maisons unifamiliales sont non comprises), de bureaux, des commerces, des établissements industriels, des hôtels ou d'autres biens commerciaux. Les hypothèques peuvent être de premier rang, de rang supérieur ou inférieur dans une hypothèque de premier rang, et les hypothèques individuelles peuvent être garanties par plus d'une propriété appartenant au même débiteur hypothécaire. Voir « Objectifs et politiques – Restrictions en matière de placement ».

Depuis près de 25 ans, le gestionnaire, à l'issue des ententes établies par son courtier en hypothèques et son prédécesseur Trez Capital Corporation, gère une série d'entités de placement hypothécaire et de participations immobilières auparavant offertes aux investisseurs sans prospectus, ainsi que TG Income Trust, TG Income Trust II et TG Income Trust III, qui ont été offertes en Colombie-Britannique et en Alberta par prospectus. En 2012, le gestionnaire a offert des actions de Trez Capital Mortgage Investment Corporation et de Trez Capital Senior Mortgage Investment Corporation par prospectus dans toutes les provinces et tous les territoires du Canada, sauf au Québec.

L'occasion de placement actuelle permet aux investisseurs d'avoir accès à la vaste expérience et aux antécédents du courtier en hypothèques afin d'investir indirectement dans un portefeuille entièrement garanti d'actifs hypothécaires rajusté en fonction du risque. Grâce à sa solide plateforme et à son expertise en matière de prêts hypothécaires, le courtier hypothécaire est en mesure d'émettre des prêts hypothécaires en aussi peu que quatre à six semaines afin de respecter les délais serrés des investisseurs et des promoteurs immobiliers jugés admissibles par le gestionnaire.

Processus de placement

Le processus de placement du courtier en hypothèques se caractérise par une approche descendante pour identifier les occasions de placement intéressantes, en commençant par une analyse macroéconomique des divers marchés géographiques et catégories d'actifs, puis par l'identification et l'évaluation initiale des occasions hypothécaires

individuelles. Cette approche descendante devrait permettre de repérer des placements de grande qualité qui dégagent des rendements attrayants, ajustés pour tenir compte des risques.

Une fois que le courtier en hypothèques a déterminé qu'une occasion de prêt hypothécaire est satisfaisante à l'issue d'un examen initial, le courtier en hypothèques effectue une vérification diligente complète des actifs sous-jacents et des emprunteurs. Tous les biens immobiliers sont évalués en fonction de leur emplacement, de leur qualité, de la source de remboursement, des perspectives de valeur ajoutée et du profil des flux de trésorerie. De plus, la solvabilité de l'emprunteur fait l'objet d'un examen et des engagements personnels sont souvent obtenus des mandants de l'emprunteur.

Le courtier en hypothèques gère les risques associés aux hypothèques au moyen d'un processus de diligence raisonnable initial et d'un suivi continu par la suite de son portefeuille d'hypothèques. Ce suivi s'effectue grâce à des communications actives avec les emprunteurs (y compris le suivi des engagements et des jalons) et à l'observation des conditions du marché et des changements. Le courtier en hypothèques estime qu'une bonne relation avec les emprunteurs est essentielle au succès des placements, est porteuse de qualité et favorise la création d'une base d'emprunteurs réguliers.

Chaque dirigeant du gestionnaire et du courtier en hypothèques possède une connaissance et une compréhension approfondies de l'industrie hypothécaire et immobilière, ainsi qu'une longue feuille de route caractérisée par des décisions de placement prudentes et l'identification d'occasions de placement judicieuses. Dans son processus d'approbation des prêts hypothécaires individuels, le courtier en hypothèques suit généralement la démarche présentée sommairement ci-dessous :

Étapes d'approbation	Activités d'approbation des hypothèques
Premier examen du comité	<p>Le comité de crédit du courtier en hypothèques examine une analyse écrite complète (un « résumé des nouvelles affaires ») préparée par la personne qui est l'initiateur de l'hypothèque (qui sera généralement un employé, un dirigeant ou un agent du courtier en hypothèques) qui détaille les conditions du prêt proposé et fournit une évaluation préliminaire fondée sur les renseignements initiaux reçus de l'emprunteur éventuel, ainsi que sur certains documents probants soumis à un premier processus de diligence raisonnable, lequel inclut des renseignements sur l'emprunteur et une étude de marché.</p> <p>Avant de préparer un résumé des nouvelles affaires, dans les situations où un placement potentiel est complexe ou non standard par rapport au cours normal des affaires, l'initiateur (qui sera généralement un employé, un dirigeant ou un agent du courtier en hypothèques) est encouragé à discuter du placement avec le comité de crédit. Les premières discussions seront généralement accompagnées d'une analyse écrite qui comprendra des caractéristiques de haut niveau de l'opération et un aperçu des principaux risques et mesures d'atténuation. Les discussions préliminaires visent à permettre aux initiateurs de mieux cerner le niveau de risque pouvant être couru.</p>
Lettre d'intention	<p>Après examen du résumé des affaires nouvelles, si l'évaluation préliminaire est positive, le comité de crédit peut autoriser l'émission d'une lettre d'intention. La lettre d'intention est ensuite envoyée à l'emprunteur éventuel pour signature et retour, accompagnée d'un chèque de dépôt de l'emprunteur éventuel suffisant pour couvrir les frais de vérification diligente, juridiques et autres.</p>
Réunion de démarrage de l'équipe de diligence raisonnable	<p>Le souscripteur affecté à l'opération proposée, l'initiateur, le chef du risque de crédit et de la souscription et le chef du financement et de l'administration se rencontrent pour mettre sur pied une stratégie de diligence raisonnable. Lors de cette réunion, sont discutés l'échéancier, les rôles et les responsabilités, les tactiques de souscription et les problèmes potentiels.</p>

Étapes d’approbation	Activités d’approbation des hypothèques
Diligence raisonnable	<p>Le souscripteur effectue une diligence raisonnable et minutieuse afin d’évaluer les mérites du placement proposé. Le processus peut inclure un examen des éléments suivants : vérifications de solvabilité, états financiers et états sur l’avoir net personnel des emprunteurs et des garants, le cas échéant; expérience de l’emprunteur, antécédents, capacités et forces de l’équipe; recherches internet; rapports de tiers (comme les évaluations de la valeur, les études de marché, les évaluations environnementales, les évaluations de l’état des bâtiments, les évaluations géotechniques et les rapports des métreaux); registres des loyers, contrats de location, contrats de préclusion, transactions de placement et de location comparables; budgets et échéanciers pour le développement, zonage et permis; études du marché local; et soldes hypothécaires avant classement et ultérieurement.</p> <p>Le souscripteur examine également le reste de l’information contenue dans la liste de vérification diligente du courtier en hypothèques et complète un modèle d’analyse de souscription. Le souscripteur procède à la rédaction d’un mémo de diligence raisonnable qui détaille les modalités du prêt, la souscription et la vérification diligente, et qui comprend une analyse complète de l’hypothèque.</p>
Réunion d’examen	<p>Le mémo de diligence raisonnable est soumis au chef du risque de crédit et de la souscription pour une première révision. Celui-ci examine les données de souscription, les hypothèses, les contrôles préalables et l’analyse des résultats, puis confirme que la vérification diligente a eu lieu conformément aux politiques et aux procédures avant qu’elle ne soit soumise à l’approbation du crédit.</p> <p>Remarque : Tout changement important apporté aux modalités de la transaction ou tout changement important dans la perception du risque qui survient au cours de la vérification diligente exige que l’opération soit retournée au comité du crédit aux fins d’approbation.</p>
Approbation	<p>Une fois que la vérification diligente est terminée et que l’opération est réputée répondre aux attentes établies par le comité au cours du premier examen du comité, elle est soumise au délégué approprié du comité du crédit aux fins d’approbation.</p> <p>L’autorisation de la transaction repose sur un processus d’approbation double par les délégués du comité de crédit.</p>
Lettre d’engagement	<p>Une fois la transaction approuvée, une lettre d’engagement est envoyée à l’emprunteur pour signature. Lorsqu’une lettre d’engagement ne s’applique pas dans certains territoires de compétence, le conseiller juridique du courtier en hypothèques prépare et conclut une convention de prêt avec l’emprunteur.</p>
Documentation juridique	<p>Le conseiller juridique du courtier en hypothèques prépare les documents, obtient l’assurance afférente aux titres et effectue les enquêtes et les recherches nécessaires. Le courtier en hypothèques obtient les conseils d’un conseiller en assurance pour savoir si la couverture d’assurance actuelle ou proposée est adéquate. Le courtier en hypothèques obtient des lettres d’envoi et de confiance de divers consultants qui ont fourni des rapports concernant l’opération.</p>
Processus de financement	<p>Le souscripteur et le service de financement hypothécaire du courtier en hypothèques confirment que toutes les exigences en matière de diligence raisonnable et de financement ont été respectées. Le service de trésorerie du courtier en hypothèques, à la demande du gestionnaire, détermine la source</p>

Étapes d’approbation	Activités d’approbation des hypothèques
	des fonds et les bailleurs de fonds pour le placement. Le conseiller juridique enregistre l’hypothèque et les autres documents de garantie et s’assure que toutes les conditions sont remplies avant de remettre les fonds à l’emprunteur ou au partenaire de placements en actions.

Le courtier en hypothèques a l’intention de gérer le risque pour les porteurs de parts en diversifiant le portefeuille hypothécaire sur le plan géographique et dans les secteurs résidentiel, industriel, hôtelier, commercial, de bureaux et autres secteurs commerciaux. Pour gérer et diversifier le risque, le courtier en hypothèques peut permettre à un ou plusieurs investisseurs de participer à des prêts hypothécaires.

Au fur et à mesure que des placements hypothécaires sont approuvés par le courtier en hypothèques selon les procédures résumées ci-dessus, le gestionnaire déterminera si l’occasion de placement hypothécaire convient à la Fiducie, compte tenu des objectifs, stratégies et restrictions de placement de la Fiducie et de l’objectif du gestionnaire de maintenir un portefeuille diversifié et entièrement investi pour celle-ci. Lorsque le gestionnaire détermine qu’une nouvelle occasion de placement hypothécaire convient à plus d’une entité de placement qu’il gère, les entités de placement hypothécaire participent au prorata à ce placement, dans la mesure du possible, en fonction, notamment, de l’importance relative de l’occasion de placement pour la réalisation des objectifs de chaque entité de placement et du montant relatif des actifs sous gestion dans chacune de ces entités. Voir « Objectifs et politiques ».

Syndication de prêts

Le gestionnaire permettra à des tiers de participer à des tranches de rang supérieur d’une hypothèque de premier ordre ou à des tiers et des fonds affiliés de participer à des prêts qui prendront un rang égal ou inférieur à celui de la Fiducie. Le processus de syndication offre la possibilité de fournir à une entité dont la tolérance au risque est faible une portion de premier rang plus sûre au sein d’un prêt hypothécaire, avec des portions de second rang progressivement plus risquées et à rendement plus élevé aux entités dont la tolérance au risque est plus élevée. Ces ententes conclues avec des tiers et des fonds affiliés permettent au gestionnaire de diversifier davantage ses investissements hypothécaires et de répartir les risques relatifs à ces placements de manière appropriée. Les syndications de prêts permettent au gestionnaire, entre autres, de réduire l’exposition de la Fiducie à une seule hypothèque, de promouvoir la diversification au sein de la Fiducie, de répartir adéquatement les risques relatifs aux hypothèques, de fournir un rendement plus élevé et de générer des liquidités pour la Fiducie.

Les participations de la Fiducie, de fonds affiliés et de tiers dans des prêts hypothécaires seront généralement représentées par des conventions légales aux termes desquelles l’entité prêteuse conserve le contrôle général de l’administration et du service des hypothèques. Les documents entre le créancier hypothécaire et le tiers prêteur indiqueront qu’en cas de défaut de l’emprunteur de payer une somme due aux termes d’un prêt hypothécaire, le créancier hypothécaire aura généralement le droit de faire exécuter le prêt hypothécaire conformément à la loi applicable. Si un débiteur hypothécaire omet d’effectuer un paiement prévu des intérêts ou du capital, le créancier hypothécaire communiquera immédiatement avec le débiteur hypothécaire et, à défaut d’une rectification rapide, émettra un avis de son intention d’exercer le ou les recours dont dispose le créancier hypothécaire et que le gestionnaire juge appropriés. Dans le cadre de certaines ententes de syndication, le gestionnaire pourrait être tenu d’obtenir l’approbation du tiers participant à l’hypothèque sur un plan proposé concernant l’application de la loi et les recours avant de prendre toute mesure à cet égard.

La négociation des modalités de l’entente de syndication de prêts est généralement réalisée par les employés ou les conseillers du courtier en hypothèques.

Types de syndications de prêts

Syndication de premier rang

La Fiducie détiendra une participation dans les hypothèques pour lesquelles le gestionnaire a permis aux tiers (comme des banques, des sociétés de fiducie et d'autres investisseurs hypothécaires) d'investir dans une portion de rang supérieur desdites hypothèques à des taux d'intérêt moins élevés. Ce faisant, la Fiducie est en mesure de conserver un montant disproportionné de revenus d'intérêts par rapport à la taille de la position de rang inférieur dans les prêts hypothécaires qu'elle conserve. Cette pratique, parfois appelée « subdivision d'un prêt en plusieurs tranches », permet à la Fiducie d'accroître efficacement son rendement tout en utilisant moins de capital pour chaque placement hypothécaire (ce qui diversifie davantage le portefeuille de la Fiducie) et au gestionnaire de généralement conserver le contrôle sur l'administration des prêts hypothécaires. Le gestionnaire est d'avis que la subdivision en tranches améliorera les rendements rajustés en fonction du risque puisque le taux d'intérêt reçu par la Fiducie sera considérablement plus élevé que le taux qu'elle aurait obtenu en vertu d'un prêt hypothécaire non réparti équivalent.

Dans le cas de syndications de prêts où un tiers participe à une tranche de rang supérieur, celle-ci représente généralement de 50 % à 80 % de l'hypothèque, bien que le gestionnaire puisse négocier, à l'occasion et à sa seule discrétion, une participation à effet de levier plus élevé. **La Fiducie participe fréquemment dans des hypothèques qui sont assorties, d'une manière ou d'une autre, d'une participation tiers de rang supérieur – que l'on appelle « tranche de rang supérieur A » – de sorte que l'enjeu de la Fiducie occupe un rang inférieur – que l'on appelle « tranche de rang inférieur » – à celui des participants de rang supérieur.**

En plus de permettre à un tiers de participer à une tranche de rang supérieur A d'une hypothèque de premier rang, le gestionnaire peut diviser la tranche de rang inférieur en une « tranche de rang supérieur B » et une « tranche de rang inférieur C ». La Fiducie décrit une « tranche de rang supérieur B » comme étant subordonnée à la « tranche de rang supérieur A » et comme étant supérieure à une « tranche de rang inférieur C ». Le taux d'intérêt de la « tranche de rang supérieur B » sera plus élevé que celui afférent à la tranche de rang supérieur, mais inférieur au taux de la « tranche de rang inférieur C ». Les tiers peuvent participer à la « tranche de rang supérieur B ». **Comme il est décrit au paragraphe précédent, la Fiducie optera communément pour une participation de « rang supérieur B » et une participation de « rang inférieur ». En d'autres mots, la Fiducie se trouvera souvent en position subordonnée par rapport au participant tiers de « rang supérieur A », mais en position supérieure à un participant de rang inférieur (p. ex. : « rang supérieur B »), lequel sera généralement un fonds affilié, ou sera sur un pied d'égalité avec ledit fonds affilié, mais en position subordonnée à un participant tiers de rang supérieur (p. ex. : « rang inférieur »).**

Syndication autre que de premier rang

Il arrive fréquemment qu'un prêt, dans son ensemble, soit trop imposant pour la Fiducie ou qu'il convienne à plus d'un produit de placement géré par le gestionnaire. Dans ce cas-là, le gestionnaire peut répartir le prêt parmi ses fonds affiliés sur une base de rang égal (*pari passu* ou en tranche de rang inférieur) afin de réduire la taille de la position dans une seule entité de placement. En outre, dans certaines circonstances, le gestionnaire peut déterminer qu'un placement hypothécaire comporte un élément de risque plus élevé qu'il n'est approprié pour la Fiducie et peut vendre la tranche la plus inférieure du prêt à un tiers, lequel est assorti d'une tolérance au risque plus élevée.

Syndication entre parties liées

En vertu de certaines ententes de syndication, les administrateurs ou dirigeants du gestionnaire, les sociétés affiliées du gestionnaire ou les employés du gestionnaire ou ses sociétés affiliées (collectivement, les « parties liées ») pourraient également participer à l'hypothèque moyennant un rang égal ou inférieur. Cette situation survient normalement lorsque le gestionnaire a déterminé qu'il souhaite réduire le risque d'une hypothèque particulière ou créer des liquidités au sein de la Fiducie; il pourrait alors offrir à des parties liées de participer à l'hypothèque. **Les parties liées ne participent à aucune position où celles-ci se retrouveraient dans une tranche supérieure à celle de la Fiducie.**

Structure de la syndication de prêts

La syndication peut se faire pour un prêt particulier (« **Facilité pour prêt unique** ») ou pour un groupe de prêts en vertu duquel des hypothèques sont rassemblées pour former un portefeuille de placements voués à la syndication (« **Facilités pour prêts multiples** »). Qui plus est, comme indiqué plus bas, ces arrangements peuvent être réalisés au moyen d'un placement (1) dans la ou les hypothèques par l'entremise d'un transfert de droit légal – sans qu'il s'agisse nécessairement d'une participation directe enregistrée – dans la ou les hypothèques ou (2) dans une entité *ad hoc* qui détient la propriété légale et bénéficiaire des hypothèques.

Pour faciliter les arrangements de syndication d'un prêt hypothécaire en plusieurs tranches, les tiers aux États-Unis exigent que les hypothèques soient détenues par une filiale de la Fiducie domiciliée aux États-Unis (entité *ad hoc*). Ce faisant, la Fiducie, à la discrétion du gestionnaire, pourra effectuer des placements dans des hypothèques par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs sociétés, fiduciaires ou personnes dont les parts ou participations peuvent être directement ou indirectement détenues ou contrôlées par la Fiducie ou pour son compte et qui sont détenues en participation, société en commandite simple ou autres dans une entité qui détient la propriété légale ou bénéficiaire de ces hypothèques.

De plus, le prêteur officiel obtiendra une garantie standard à l'égard des hypothèques commerciales qui, selon l'hypothèque en question, peut comprendre une ou plusieurs cessions de loyers, une cession de conventions d'achat (sur des projets d'aménagement résidentiel), une convention de garantie générale et des engagements personnels des emprunteurs.

Quatre (4) structures principales sont utilisées pour faciliter la syndication, notamment :

1. Participations hypothécaires

Dans un arrangement de participations hypothécaires, les tiers et les fonds affiliés investiront dans la ou les hypothèques en vertu d'une « entente de participation et de service des emprunts hypothécaires ». Les droits de propriété légaux de la ou des hypothèques seront détenus par une entité désignée, établie et contrôlée par Trez Capital, et l'entente de participation et de service des emprunts hypothécaires indiquera la propriété bénéficiaire sous-jacente ainsi que les modalités et les droits de la participation, y compris la priorité, des propriétaires bénéficiaires.

2. Financement prêt sur prêt

Dans le cadre d'un financement prêt sur prêt, un tiers utilise les titres d'une ou de plusieurs hypothèques pour adosser leur prêt. Le tiers reçoit en échange une cession en garantie du ou des prêts hypothécaires (et des documents de prêt connexes) pour garantir le prêt consenti par le tiers au créancier hypothécaire. Le financement prêt sur prêt a lieu lorsque le financier tiers octroie un prêt soit à (1) une entité désignée établie et contrôlée par Trez Capital qui détient le titre de propriété légal de l'hypothèque ou des hypothèques sous-jacentes au nom des propriétaires bénéficiaires ou (2) une entité *ad hoc* établie et contrôlée par Trez Capital qui détient la propriété légale et bénéficiaire de l'hypothèque ou des hypothèques.

3. Ententes de rachat (mise en pension)

Les ententes de rachat ou de mise en pension de titres ont lieu lorsqu'un prêteur acquiert des prêts auprès d'une entité *ad hoc* établie et contrôlée par Trez Capital, laquelle détient la propriété légale et bénéficiaire des hypothèques visées, en vertu d'une entente simultanée qui stipule que les prêts seront rachetés à une date ultérieure (« **mise en pension** »). Le prêteur de la mise en pension reçoit en gage la participation au capital de l'entité *ad hoc*.

4. Ententes de cofinancement

Dans le cadre d'une entente de financement, le financier tiers et Trez Capital concluent une entente de cofinancement qui décrit les modalités de l'arrangement. De plus, l'emprunteur sous-jacent conclut un accord de prêt, mais exécute deux billets à ordre individuels — un au partenaire financier et un aux entités affiliées à Trez Capital.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur la syndication et sur les entités *ad hoc*, veuillez consulter les notes des états financiers de la Fiducie.

Facteurs de risque

Puisque chaque syndication est négociée séparément, chaque entente sera assortie de ses propres modalités et droits, lesquels pourraient différer de toute autre entente de syndication. Ces modalités peuvent inclure certains droits qui comportent d'autres risques pour la Fiducie, notamment :

- les modalités de la syndication pourraient exiger de la Fiducie qu'elle rachète la position du participant de rang supérieur en cas de défaut de l'hypothèque sous-jacente, de sorte que la Fiducie se voit attribuer une plus grande portion de l'hypothèque en cas de défaut;
- le gestionnaire pourrait devoir solliciter les conseils du participant de rang supérieur en cas de décision importante à prendre en cas de défaut, forçant potentiellement le gestionnaire à prendre des mesures sur le plan de l'exécution différentes de celles qu'il aurait prises sans l'intervention d'un tiers participant à l'hypothèque (bien que dans ce cas-là, la Fiducie soit généralement en mesure de racheter la tranche de rang supérieur afin de permettre au gestionnaire de conserver son pouvoir décisionnel);
- des clauses restrictives particulières sur le plan du rendement pourraient être exigées par le partenaire de syndication, lesquelles, si elles ne sont pas respectées, entraîneraient le rachat de la position de rang supérieur du participant; et
- en cas de défaut de la Fiducie envers les modalités de la syndication avec le tiers participant, la Fiducie pourrait perdre l'hypothèque entière aux mains du tiers participant.

Les risques ci-dessus représentent un échantillon des risques déterminés par le gestionnaire pouvant survenir à l'issue d'une entente de syndication. La liste n'est pas exhaustive puisque chaque syndication fait l'objet d'une négociation individuelle et que chaque entente peut engendrer un ensemble de risques singuliers.

Les facilités de prêts multiples donnent lieu à d'autres risques, notamment :

- Si un prêt figurant dans une facilité de prêts multiples se trouve en défaut, celui-ci devra être retiré de la facilité de prêts multiples, ce qui entraînera le rachat du prêt par la Fiducie et, par le fait même, une pondération plus importante dans le prêt en question pour la Fiducie;
- Des clauses de valorisation au prix de marché pourraient occasionner des appels de marge pour répondre à des problèmes de crédit sur le plan des prêts individuels ou en vertu desquelles des remboursements liquides seront versés au partenaire de financement jusqu'à ce que les niveaux de garantie soient rééquilibrés en fonction des modalités convenues par contrat;
- Les facilités de prêts multiples pourront être assorties de clauses de défaut et de garanties croisées sur les prêts au sein d'une facilité de prêts multiples, ainsi que de clauses de défaut croisé avec d'autres facilités de financement, et la Fiducie ne peut être investie que dans une ou plusieurs des hypothèques au sein d'une facilité de prêts multiples (chaque participant fournissant des indemnités aux autres participants liées à leurs prêts spécifiques dans le cadre de la facilité de prêts multiples);
- Il peut y avoir des dispositions de recours partiel et/ou de garantie dans le cadre des facilités de prêts multiples qui prévoient un seul garant (qui peut inclure la Fiducie ou les fonds affiliés), les autres participants indemnisant le garant principal pour leur part au prorata de la garantie; et
- Le fournisseur tiers, en ce qui a trait aux mises en pension, tire parti de plusieurs règles d'exonération en vertu du code sur la faillite qui permettent aux fournisseurs de mise en pension de liquider, mettre un terme et accélérer les prêts conformément aux modalités de l'entente de mise en pension en évitant le processus de faillite et le besoin d'obtenir l'approbation de la cour des faillites.

Clauses restrictives et coûts

Certaines des ententes de partage de prêts avec des tiers décrites ci-dessus peuvent comprendre des ententes contractuelles ou des clauses restrictives telles que des clauses restrictives en matière de liquidités et de dettes au niveau du fonds, des ententes de financement ou de garantie de remboursement, des exigences en matière de rapports et d'autres obligations semblables associées à un prêt hypothécaire particulier. De plus, des frais juridiques, des commissions d'engagement et d'autres frais pourraient intervenir dans le cadre d'une entente de syndication, lesquels pourraient être payables par la Fiducie.

Facilité d'exploitation de la Fiducie

Au début de 2022, la Sous-fiducie disposait d'une facilité de crédit renouvelable sur deux ans octroyée par une banque à charte canadienne pour des emprunts jusqu'à concurrence de 60 000 000 \$, laquelle est venue à échéance le 28 février 2022 et n'a pas été renouvelée. Le 23 novembre 2022, cette facilité a été remplacée par une facilité de crédit à vue renouvelable et garantie octroyée par une autre banque à charte canadienne pour des emprunts jusqu'à concurrence de 45 000 000 \$. Ces deux facilités ont été utilisées afin de : i) faciliter les activités d'exploitation et financer les besoins en fonds de roulement et ii) faciliter l'octroi de prêts hypothécaires ou le financement d'avances ultérieures de manière expéditive. L'intérêt des facilités à vue est calculé en majorant de 1,25 % par an le taux préférentiel de la banque, en tenant compte des découverts bancaires, prêts au taux préférentiel et prêts au taux de base, et de 2,25 % pour les prêts CDOR et SOFR. Aucun droit d'accès n'est calculé sur la partie non utilisée de la facilité. La facilité de crédit comporte des tests financiers et d'autres clauses restrictives auxquels doit se conformer la Sous-fiducie. La Sous-fiducie doit (a) conserver un ratio de couverture des intérêts égal ou supérieur à 3,0/1,0, calculé à la fin de chaque trimestre d'exercice pour la période intermédiaire de douze mois alors terminée; (b) maintenir son ratio de la dette bancaire par rapport à la valeur corporelle nette en tout temps égal ou inférieur à 0,4/1,0; (c) conserver en tout temps une valeur corporelle nette minimale de 175 000 000 \$; et (d) conserver en tout temps un ratio minimal de couverture des paiements hypothécaires égal ou supérieur à 2,0/1,0, calculé à la fin de chaque trimestre d'exercice pour la période intermédiaire de douze mois alors terminée. Au cours de l'exercice, la Sous-fiducie répondait à toutes ces clauses restrictives. Au 1^{er} janvier 2023, aucun montant (néant) n'avait été prélevé sur la facilité de crédit (néant en 2021).

La facilité de crédit est garantie par un contrat de prêt sur titres offrant une sûreté de premier rang sur tous les biens personnels de la Sous-fiducie et une charge flottante sur tous les biens immobiliers de la Sous-fiducie, ainsi que la cession des droits de bénéficiaire de la Sous-fiducie à l'égard de toutes les hypothèques détenues.

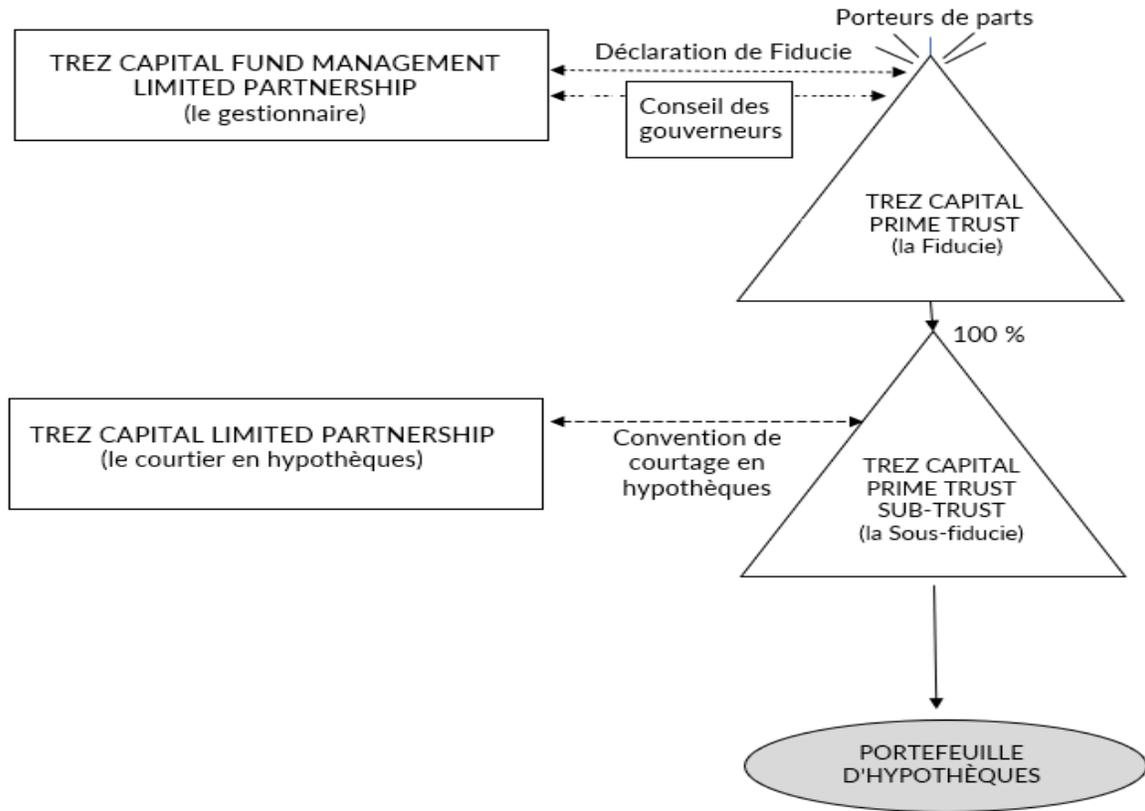
Gestion

La Fiducie a retenu les services du courtier en hypothèques pour lui fournir des conseils relativement à l'acquisition de participations dans des hypothèques. Le gestionnaire est chargé d'effectuer toutes les opérations de la Fiducie, de fournir des services de gestion à la Fiducie et, à titre de conseiller en valeurs, de superviser les placements et le portefeuille hypothécaire de la Fiducie. Les placements dans des prêts hypothécaires sont examinés trimestriellement par le conseil des gouverneurs de la Fiducie, par l'intermédiaire de son comité de crédit, afin de s'assurer qu'ils respectent les objectifs de placement de la Fiducie. À la réception des conseils du courtier en hypothèques et sous réserve des approbations requises du comité de crédit, le gestionnaire vendra de temps à autre des placements dans des hypothèques et réinvestira le produit ou échangera ces placements contre d'autres placements. Voir « Administrateurs, direction, promoteurs et porteurs principaux – Trez Capital Limited Partnership (le courtier en hypothèques) » et « Administrateurs, direction, promoteurs et porteurs principaux – Comité d'examen indépendant ».

Le courtier en hypothèques est bien connu dans le secteur des prêts immobiliers non bancaires au Canada. Il identifie les transactions potentielles principalement par l'intermédiaire d'un réseau de contacts d'affaires existants, des emprunteurs réguliers et de sa réputation. Le courtier en hypothèques recherche, examine et présente à la Fiducie des occasions de placement qui sont conformes aux objectifs de placement et aux politiques d'exploitation de la Fiducie et assure la prestation de services hypothécaires en son nom. Trez Capital Corporation, le prédécesseur du courtier en hypothèques, a initié, souscrit et géré avec succès des placements hypothécaires pour le compte de nombreux clients investisseurs et institutions financières, ainsi que des placements hypothécaires syndiqués auprès de ces derniers depuis près de 25 ans. Voir « Administrateurs, direction, promoteurs et porteurs principaux – Trez Capital Limited Partnership (le courtier en hypothèques) ».

Relations organisationnelles

La structure de placement de la Fiducie et du portefeuille hypothécaire est présentée ci-après. Ce diagramme est fourni à titre d'illustration seulement et est présenté sous réserve des renseignements figurant ailleurs dans la présente notice d'offre.



Les placements dans le portefeuille de prêts hypothécaires sont détenus soit directement soit indirectement (p. ex. : par l'entremise d'entités *ad hoc*) par la Sous-fiducie.

Portefeuille hypothécaire de la Fiducie au 31 décembre 2022

Le tableau suivant présente les détails du portefeuille hypothécaire de la Fiducie au 31 décembre 2022, par type d'hypothèques.

<u>Type de prêts hypothécaires</u>	<u>Nombre de placements hypothécaires</u>	<u>Solde impayé (\$)</u>	<u>Taux d'intérêt moyen pondéré</u>	<u>% du total du portefeuille</u>
Premier ordre — rang supérieur A ¹	20	90 854 154	10,0 %	31,5 %
Premier ordre — rang supérieur B ²	30	147 917 108	10,7 %	51,3 %
Premier ordre — non réparti ³	5	35 102 103	10,9 %	12,2 %
Premier ordre — rang inférieur	5	14 312 658	11,1 %	5,0 %
	60	288 186 023	10,5 %	100,0 %

¹ La tranche de « rang supérieur A » renvoie au rang le plus élevé d'une participation hypothécaire de premier ordre. Tous les autres participants dans l'hypothèque de premier ordre se retrouvent donc en position subordonnée au sein de cette hypothèque de premier ordre.

² La tranche de « rang supérieur B » est subordonnée à une tranche de « rang supérieur A », mais supérieure à la « tranche inférieur C » au sein de l'hypothèque de premier ordre. Par conséquent, une position de « rang supérieur B » ne se trouve pas première en cas de défaut d'une hypothèque de premier ordre.

³ Les positions non réparties renvoient à des prêts hypothécaires qui **n'ont pas** été répartis en position de rang inférieur et supérieur et tous les participants sont de ce fait des participants de même rang, ou *pari passu*.

Au total, 14 312 658 \$ ou 5,0 % des hypothèques de la Fiducie sont attribuées à des positions de rang inférieur. La Fiducie participe dans des positions de rang inférieur de façon sélective.

Le tableau suivant présente les détails du portefeuille hypothécaire de la Fiducie au 31 décembre 2022 selon la nature des biens sous-jacents.

<u>Nature du bien sous-jacent</u>	<u>Nombre de placements hypothécaires</u>	<u>Solde impayé (\$)</u>	<u>Taux d'intérêt moyen pondéré</u>	<u>Ratio prêt-valeur pondéré</u>	<u>% du total du portefeuille</u>
Résidentiel	49	222 942 578	10,4 %	46,2 %	77,4 %
Industriel	4	29 516 667	9,1 %	51,8 %	10,2 %
Bureau	4	16 277 280	13,2 %	65,5 %	5,6 %
Hôtel	1	10 251 500	12,5 %	66,4 %	3,6 %
Logement pour étudiants	1	6 487 198	9,7 %	59,0 %	2,3 %
Usage mixte	1	2 710 800	12,0 %	31,6 %	0,9 %
	60	288 186 023	10,5 %	48,8 %	100,0 %

Le tableau suivant présente les détails du portefeuille hypothécaire de la Fiducie au 31 décembre 2022 par emplacement des biens sous-jacents.

<u>Emplacement du bien sous-jacent</u>	<u>Nombre de placements</u>	<u>Solde impayé (\$)</u>	<u>Taux d'intérêt moyen pondéré</u>	<u>% du total du portefeuille</u>
Colombie-Britannique	15	72 387 000	10,3 %	25,1 %
Texas	11	71 729 314	11,3 %	24,9 %
Ontario	6	31 167 992	9,9 %	10,8 %
Floride	8	23 351 034	10,2 %	8,1 %
Californie	1	19 439 989	9,3 %	6,7 %
Washington	5	18 072 057	13,4 %	6,3 %
Arizona	4	16 593 179	8,8 %	5,8 %
Alberta	4	9 840 436	8,6 %	3,4 %
Oregon	1	6 571 117	11,8 %	2,3 %

Emplacement du bien sous-jacent	Nombre de placements	Solde impayé (\$)	Taux d'intérêt moyen pondéré	% du total du portefeuille
Michigan	1	6 487 198	9,7 %	2,3 %
Géorgie	2	6 428 412	11,5 %	2,2 %
Alabama	1	5 382 951	8,6 %	1,9 %
Pennsylvanie	1	735 343	11,3 %	0,3 %
	60	288 186 023	10,5 %	100,0 %

Au 31 décembre 2022, la durée moyenne à l'échéance des hypothèques, pondérée en fonction du montant principal des hypothèques, s'élève à 12,4 mois et le pourcentage des hypothèques qui viendront à échéance dans un an s'établit à 58,4 % du total du montant principal des hypothèques.

Le tableau suivant présente le détail des hypothèques du portefeuille de placements de la Fiducie qui, au 31 décembre 2022, sont en souffrance depuis 90 jours ou présentent une valeur en défaillance.

Information sur les hypothèques	Nombre de placements	Solde impayé (\$)	% du total des placements
Placements dont le paiement est en souffrance depuis plus de 90 jours ⁽¹⁾	2	8 424 296	2,9 %
Placements dont la valeur est défallante ⁽²⁾	1	1 753 900	0,6 %
Placements non en défaillance ou dont le solde n'est pas impayé depuis 90 jours, mais présentant des accommodements importants ⁽³⁾	1	2 931 451	1,0 %

⁽¹⁾ Comprend un prêt en défaut représentant un total de 4 011 086 \$, lequel a été remboursé par la suite en janvier 2023, ainsi qu'un bien saisi représentant un montant de 4 413 210 \$.

⁽²⁾ Placements pour lesquels une dépréciation de la valeur a été comptabilisée conformément aux IFRS. La valeur brute du placement s'élève à 1 753 900 \$, duquel une charge estimative de 230 313 a été reconnue, pour une valeur nette de 1 523 587 \$.

⁽³⁾ Accommodements importants renvoient principalement à des intérêts sur prêts qui sont inférieurs à ceux du marché.

La Fiducie effectue certains placements dans des hypothèques par l'entremise d'une ou plusieurs sociétés, fiducies ou personnes afin de permettre à la Fiducie d'établir des ententes de syndication de prêts avec certains tiers investisseurs. Les hypothèques consenties par l'entremise d'entités *ad hoc* sont représentées par des placements détenus à la juste valeur ou par des sociétés affiliées conformément aux IFRS. À des fins de clarté, le rapprochement des placements détenus dans le portefeuille hypothécaire avec les données fournies dans les états financiers vérifiés en vertu des IFRS est présenté ci-dessous.

Rapprochement du portefeuille d'hypothèques avec les états financiers vérifiés (ÉFV) :

Placements dans les prêts hypothécaires selon les ÉFV (note 4 des ÉFV)	183 572 737 \$
Placements détenus à la juste valeur par l'entremise d'entités <i>ad hoc</i> selon les ÉFV	104 665 880 \$
<u>Autres actifs d'entités <i>ad hoc</i>¹</u>	<u>(52 594 \$)</u>
Portefeuille de prêts hypothécaires	288 186 023 \$

¹ Les entités *ad hoc* investissent dans des hypothèques avec des tiers partenaires de syndication de prêts. À tout moment, l'entité *ad hoc* pourrait détenir des fonds de roulement. Un rajustement est réalisé afin de supprimer la portion en fonds de roulement du montant attribuable aux prêts hypothécaires.

En plus du portefeuille hypothécaire, la Fiducie détient deux billets non garantis à recevoir totalisant 12 766 338 \$ afférents à des biens saisis. Voir « Prêts en souffrance et biens saisis » pour obtenir plus de renseignements.

Rendement du portefeuille

Le tableau suivant présente les données sur le rendement de la Fiducie au cours des 10 plus récents exercices financiers complets.

Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Parts de série F (RRD) ¹	5,77 %	5,47 %	5,39 %	5,21 %	5,13 %	5,08 %	5,18 %	4,59 %	4,33 %	5,10 %
Parts de série A (RRD) ¹	4,77 %	4,40 %	4,40 %	4,18 %	4,12 %	4,05 %	4,14 %	3,56 %	3,30 %	4,06 %

¹ Tous les rendements déclarés sont nets des frais.

Les données sur le rendement sont calculées conformément à la politique d'évaluation de la Fiducie. Voir « Calcul de la valeur comptable – politique d'évaluation ».

Nouvelles récentes

Exploitations en Floride

En décembre 2022, les sociétés affiliées au courtier en hypothèques aux États-Unis ont décidé de cesser leurs activités avec Brett Forman par l'entremise des bureaux Trez Florida. Trez Florida procède actuellement à la fermeture de ses affaires. Trez Florida continuera d'offrir les services requis à son portefeuille de prêts existant, mais ne cherchera pas à établir de nouvelles ententes de prêt par l'entremise de son ancien bureau situé à Boyton Beach en Floride. Par contre, le courtier en hypothèques, par l'entremise de ses sociétés affiliées aux États-Unis, ouvrira un nouveau bureau à Miami en Floride le 1^{er} mai 2023 pour desservir sa plateforme de montage de prêts dans la région du sud-est des États-Unis. Ce bureau sera une filiale de Trez Texas. À l'instar des autres bureaux, celui situé à Miami en Floride ne soumettra pour considération à la Fiducie que des occasions de placement qui sont conformes aux objectifs ou aux politiques de placement de la Fiducie.

Conseil des gouverneurs

Le 30 septembre 2022, le mandat de Stewart Robertson, ancien membre du conseil des gouverneurs de la Fiducie, est venu à échéance. Afin de pourvoir le poste laissé vacant, Christopher Voutsinas a été nommé pour siéger au conseil des gouverneurs le 1^{er} novembre 2022.

Transfert des actifs de la Fiducie à la Sous-fiducie Trez Capital Prime Trust

Le 1^{er} janvier 2022, la Fiducie a procédé au transfert d'essentiellement tous ses actifs, (y compris tous les prêts hypothécaires) à la Sous-fiducie en vertu d'une convention cadre de transfert des actifs en date du 31 décembre 2021. La Sous-fiducie est détenue à part entière par la Fiducie, gouvernée par une déclaration de Fiducie qui est virtuellement la même que celle de la Fiducie et qui sera utilisée par la Fiducie à des fins opérationnelles. La Fiducie continue de détenir, indirectement, les actifs transférés à la Sous-fiducie. En lien avec ce transfert des actifs, la facilité de crédit renouvelable de la Fiducie a été amendée de manière à ce que la Sous-fiducie remplace la Fiducie à titre d'emprunteur en vertu des modalités de la facilité de crédit. Ce transfert a eu lieu avec une entité détenue à part entière et n'a aucune répercussion importante sur les investisseurs. Voir « La Fiducie – Activités de la Fiducie – Facilité d'exploitation de la Fiducie ».

Nouveaux associés de Trez Capital Group Limited Partnership

En vigueur le 1^{er} janvier 2022, Dean Kirkham et John Maragliano ont chacun souscrit une participation minoritaire indirecte dans Trez Capital Group Limited Partnership et sont devenus associés de Trez Capital Group Limited Partnership.

Réorganisation du groupe Trez

Trez Capital Group Limited Partnership, une société affiliée du gestionnaire, a achevé une réorganisation interne (la « **réorganisation du groupe Trez** ») le 1^{er} janvier 2021 pour faciliter le départ à la retraite d'Alexander (Sandy) Manson, Robert Perkins et Ken Lai (les « **associés sortants** ») de Trez Capital Group Limited Partnership. À la suite de la réorganisation du groupe Trez, les participations minoritaires détenues par chacun des associés sortants ont été acquises par Trez Capital Group Limited Partnership. Morley Greene et sa famille (indirectement) ont souscrit des parts supplémentaires et augmenté leur participation majoritaire dans Trez Capital Group Limited Partnership, et John D. Hutchinson (indirectement) a acquis une participation minoritaire dans Trez Capital Group Limited Partnership.

Dans le cadre de la réorganisation de Trez Capital, Alexander (Sandy) Manson a pris sa retraite à titre de chef de la direction financière et administrateur de l'associé commandité du gestionnaire, Robert Perkins a pris sa retraite à titre d'administrateur de l'associé commandité du gestionnaire et Ken Lai a également pris sa retraite et quitté son poste de vice-président, administration des prêts et administrateur de l'associé commandité du gestionnaire, en vigueur pour chacun le 8 novembre 2021, après avoir offert des services de transition à l'associé commandité du gestionnaire et à certaines sociétés affiliées afin de faciliter le transfert des responsabilités. Robert Perkins continue d'offrir des services de transition en tant qu'administrateur général de l'associé commandité du courtier en hypothèques.

En vertu de cette transition, Dean Kirkham a été nommé administrateur et chef de l'exploitation de l'associé commandité du gestionnaire le 1^{er} janvier 2021. De plus, John Maragliano a été nommé chef de la direction financière et administrateur, et Christian Skogen a été nommé chef de la gestion des risques de l'associé commandité du gestionnaire le 21 mai 2021. En vigueur le 31 janvier 2022, Dean Kirkham a été promu au poste de président de l'associé commandité du gestionnaire.

Modification à la déclaration de Fiducie

Le 21 octobre 2021, les porteurs de parts ont approuvé, dans le cadre d'une résolution extraordinaire, la modification à la déclaration de Fiducie de la Fiducie pour permettre explicitement à la Fiducie d'investir dans des hypothèques de premier ordre par l'entremise de filiales sous le contrôle de la Fiducie ou du gestionnaire pour le compte de la Fiducie.

Programme de prêts-relais

Le 6 octobre 2021, le courtier en hypothèques a commencé à octroyer des prêts-relais (p. ex. : pendant la période d'octrois des baux ou pour effectuer des rénovations) partout aux États-Unis par l'entremise de sa nouvelle société en commandite simple, Trez New York, laquelle est située à New York. L'objectif de Trez New York consiste à repérer des occasions de prêts-relais sur le territoire américain afin d'offrir au courtier en hypothèques d'autres avenues d'affaires dans ce secteur. Trez New York identifiera les prêts-relais aux États-Unis pour le compte du courtier en hypothèques, qui devra les approuver, en échange de quoi il touchera des frais de montage, une commission d'engagement et des frais de renouvellement versés par les emprunteurs. Trez New York ne soumettra pour considération à la Fiducie que des occasions de placement qui sont conformes aux objectifs ou aux politiques de placement de la Fiducie.

Bureau de Washington

Le 9 septembre 2021, le courtier en hypothèques a ouvert des bureaux à Seattle, dans l'état de Washington, pour appuyer la plateforme de montage de prêts dans la région de la côte nord-ouest du Pacifique. Ce bureau est une filiale de Trez Texas. Les activités du courtier en hypothèques pour la Fiducie dans la région de la côte nord-ouest du Pacifique s'effectuent par l'entremise de Trez Texas. Les bureaux de la côte nord-ouest du Pacifique identifieront les prêts dans les états de Washington et de l'Oregon principalement, mais également ailleurs selon la pertinence des occasions de placement, pour le compte du courtier en hypothèques, qui devra les approuver, et en échange de quoi ils toucheront des frais de montage, une commission d'engagement et des frais de renouvellement versés par les emprunteurs. Les bureaux de la côte nord-ouest du Pacifique ne soumettront pour considération à la Fiducie que des occasions de placement qui sont conformes aux objectifs ou aux politiques de placement de la Fiducie.

Licences californiennes

Une société affiliée au courtier en hypothèques a reçu l'autorisation et les licences requises pour exploiter en Californie. Le gestionnaire entend en conséquence augmenter la répartition de ses fonds à la Californie, ainsi que le nombre de prêts qu'il consent dans cette région.

Prêts en souffrance et biens saisis

Au 31 décembre 2022, la Fiducie renfermait une hypothèque en défaut (deux en 2021) valant au total 4 011 086 \$ (33 872 848 \$ en 2021). Le prêt en défaut a été par la suite remboursé en janvier 2023.

La Fiducie comportait également un billet à recevoir non garanti portant sur un terrain commercial au Québec associé à un prêt hypothécaire antérieurement en défaut qui a été transféré à une partie liée, en échange duquel la Fiducie a reçu un billet non garanti à recevoir, ne portant pas intérêt et payable à vue, au montant non réglé de l'hypothèque de 4 413 210 \$ (4 825 946 \$ en 2021).

Qui plus est, la Fiducie comporte un billet à recevoir non garanti relié à un actif saisi. Une partie liée au gestionnaire a saisi une propriété située à Venice Beach en Californie. Dans le cadre du processus de saisi, la partie liée au gestionnaire a pris en charge l'hypothèque fournie par la Fiducie. Au 31 décembre 2022, un billet à recevoir non garanti de 8 353 128 \$ demeure non payé et fait partie des autres actifs dans les états financiers afférents à cette hypothèque (12 882 888 \$ en 2021).

OBJECTIFS ET POLITIQUES

Objectif opérationnel

L'objectif opérationnel de la Fiducie est de préserver le capital investi et de générer un revenu régulier pour les investisseurs en investissant dans un portefeuille de prêts hypothécaires de premier ordre choisis par le courtier en hypothèques. La Fiducie investira dans des prêts garantis par des biens immobiliers au Canada et aux États-Unis. La Fiducie peut également acheter ou vendre ces hypothèques de premier ordre.

Objectifs à court terme

Les principaux objectifs de la Fiducie pour les 12 mois à venir sont (i) de continuer à acquérir du capital par l'entremise de cette offre; et (ii) investir le produit dans le portefeuille hypothécaire.

Mesures à prendre	Date d'achèvement cible ou, si inconnue, nombre de mois avant l'achèvement	Coûts d'achèvement
Acquérir du capital par l'entremise de cette offre et investir le produit dans le portefeuille de placements.	12 mois	Néant \$

Fonds insuffisants

Les montants disponibles par l'entremise de cette offre pourraient ne pas être suffisants pour que la Fiducie réponde à tous les objectifs proposés et rien ne garantit que d'autres sources de financement seront disponibles.

Stratégies de placement

La stratégie de la Fiducie consiste à faire des placements prudents dans des prêts hypothécaires de premier ordre choisis par le courtier en hypothèques et axés sur le financement à court terme aux investisseurs et aux promoteurs immobiliers admissibles. Le courtier en hypothèques utilisera ses stratégies de prêt bien établies et ses avantages concurrentiels, à savoir : (i) la souplesse des modalités de la structure; (ii) la rapidité et la certitude de l'exécution; et (iii) sa capacité à générer un flux d'opérations. La Fiducie est une source de financement pour les activités de prêts hypothécaires du courtier en hypothèques.

Restrictions en matière de placement

Aux termes de la déclaration de Fiducie, les restrictions en matière de placement qui suivent s'appliquent à la sélection des hypothèques de premier ordre :

- (a) La Fiducie investira dans des hypothèques de premier ordre garanties par des biens immobiliers au Canada et aux États-Unis et achètera et vendra ces prêts, dans la mesure où ces placements ou ces activités ne la rendraient pas inadmissible à titre de placement admissible pour un régime de report en vertu de la Loi de l'impôt.
- (b) La Fiducie n'investira pas dans une hypothèque de premier ordre si le gestionnaire ou un membre de son groupe détient une charge prioritaire ou une autre sûreté sur les biens immobiliers sous-jacents qui constituent la sûreté de cette hypothèque de premier ordre.
- (c) La Fiducie n'investira pas 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 à l'occasion détenir des biens immobiliers acquis par suite d'une forclusion lorsqu'une telle forclusion était nécessaire pour protéger le placement de l'hypothèque principale de la Fiducie en raison d'un défaut du débiteur hypothécaire. La Fiducie fera de son mieux pour disposer rapidement des biens immobiliers acquis lors de la saisie.
- (d) La Fiducie n'accordera pas de prêts non garantis au gestionnaire, 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.
- (e) La Fiducie n'investira pas dans un actif ni ne mènera ses affaires d'une manière qui rendrait les parts inadmissibles à titre de « placement admissible » pour une Fiducie régie par un régime à prestations déterminées.
- (f) La Fiducie n'investira ni ne détiendra aucun bien qui ne constitue pas un « placement admissible » pour un régime à prestations différées, à moins qu'elle ne soit admissible à titre de « Fiducie de fonds commun de placement ».
- (g) La Fiducie n'investira pas plus de 10 % de la valeur de son actif, évalué conformément à la politique d'évaluation, au moment du financement, dans une hypothèque de premier ordre.

APERÇU DE L'INDUSTRIE ET DU SECTEUR

Marché de l'investissement immobilier au Canada et aux États-Unis

Économie et immobilier au Canada

L'économie canadienne a profité d'un taux réel de croissance de 3 % en 2022, prenant ainsi la deuxième place parmi les pays du G7 qui ont réussi à orchestrer un solide redressement dans le sillage de la pandémie de COVID-19. La population du Canada a augmenté par une marge supérieure à un million l'année dernière pour la première fois de son histoire, pour ainsi atteindre 39,6 millions à la fin de 2022. Cette solide croissance de la population, la résilience des ménages (au T4 de 2022, le taux d'épargne des ménages s'élevait à 6,0 %, soit un taux supérieur à celui de 2,8 % observé au T4 de 2019 avant la pandémie), le Plan d'intervention économique pour répondre à la COVID-19 et le Plan des niveaux d'immigration du gouvernement, ainsi que les recettes d'entreprises (en hausse de 5,6 % comparativement à 2021) sont autant de facteurs sous-jacents qui ont participé au redressement économique en 2022. Toutefois, la croissance du PIB s'est par la suite mise à décélérer et l'économie a terminé le T4 de 2022 au nul. (Sources : Statistique Canada, gouvernement du Canada – Budget 2023).

Pendant 2022, 830 000 emplois ont été créés, si bien que le taux de chômage a fléchi à 5 % à la fin de l'année, un chiffre qui frôle le creux record de 4,9 %. Le marché de l'emploi serré et les perturbations dans la chaîne d'approvisionnement ont attisé les flammes de l'inflation qui s'est élevée à 8,1 % en juin 2022, un sommet sur plusieurs décennies au Canada. Dans le but de relâcher la pression exercée sur l'inflation, la Banque du Canada a rapidement fait grimper ses taux d'intérêt, à l'instar des autres banques centrales à l'échelle mondiale, pour terminer l'année avec un taux directeur de l'ordre de 4,25 %, soit un résultat de 400 points de base supérieur à celui d'à peine 0,25 % en vigueur le 26 janvier. Cette politique monétaire a permis de freiner l'inflation qui a passé le fil d'arrivée de l'année à 6,3 %, ce qui demeure un taux significativement plus élevé que la cible de 2 % de la Banque du Canada. (Sources : CBRE, Statistique Canada, Banque du Canada, OCDE)

Avec la hausse des taux d'intérêt, les coûts d'accès à la propriété ont gonflé en 2022 pour représenter 62,8 % du revenu médian des ménages en octobre 2022, soit une hausse par rapport au taux de 53,1 % affiché en janvier 2022. Dans l'ensemble, les ventes de maisons ont reculé de 25 % en 2022 après avoir atteint des sommets en 2021 et 2022, mais le niveau de ventes s'est avéré stable depuis l'été dans la plupart des marchés, ce qui laisse supposer que le marché approche son creux cyclique. L'indice MLS HPI, une mesure nationale du prix des maisons, a fléchi de 13 % par rapport à son sommet enregistré en février 2022. Malgré le ralentissement, l'abordabilité demeure un problème important. La demande croissante pour des logements locatifs multifamiliaux a forcé le taux général de disponibilité à s'incliner à 2,0 %, un creux en 20 ans; celui de Toronto s'établissait à 0,6 % et celui de Vancouver à 0,7 % à la fin de l'année. Étant donné la croissance prévue de la population et l'offre limitée d'immobilier résidentiel, ce déséquilibre fondamental entre l'offre et la demande devrait persister pendant encore quelque temps. (Source : RBC, ACI, CBRE, Lee and Associates).

Les segments commerciaux sont appelés à poursuivre sur leur élan en 2023. Le secteur industriel a dégagé des résultats particulièrement solides en 2022, affichant un taux de disponibilité moyen de 1,9 % à la fin de l'année sur l'ensemble des six plus grands marchés du Canada. Bien qu'un ralentissement économique et une concurrence plus ardue du côté de l'offre puissent mettre la pédale douce sur les loyers industriels en 2023, ceux-ci devraient néanmoins croître au-delà du taux d'inflation. Les limites géographiques et les contraintes sur le plan de l'utilisation des terres continueront de contribuer à la pénurie de terrains industriels disponibles, particulièrement dans les marchés clés de Vancouver et de la grande région de Toronto. Malgré la montée en flèche du commerce électronique pendant COVID, l'achalandage dans les magasins a retrouvé ses niveaux pré-pandémiques et le taux de disponibilité dans le secteur du détail s'établissait à 2 % à la fin de 2022, soit son plus bas niveau depuis 2014. Toutefois, au fur et à mesure que l'inflation et les limites budgétaires érodent le pouvoir d'achat, les occasions de croissance des détaillants pourraient diminuer. Dans le segment des bureaux, le taux de disponibilité à la fin de 2022 s'établissait à 8,7 %, la demande s'étant révélée positive au cours des quatre trimestres de l'année. Toutefois, la divergence sur le plan de la demande, entre les bureaux de faible qualité et ceux de grande qualité, devrait s'élargir encore plus en 2023. La conversion d'immeubles de bureaux moins attrayants en propriété résidentielle fait l'objet de nombreuses discussions, puisqu'un déséquilibre entre l'offre et la demande existe au sein de ces deux catégories d'actif. Toutefois, la concrétisation de cette solution pose des défis d'envergure. À plus long terme, la croissance de l'emploi demeure l'indicateur le plus important de la

demande d'espaces de bureaux. À cet égard, le Canada devrait mener la charge parmi les pays du G7. (Source : CBRE, Lee and Associates, TD, OCDE).

Économie et marché immobilier aux États-Unis

À l'issue des problèmes causés par la pandémie en 2022, l'économie américaine s'est remise sur pied, comme en témoigne la croissance annuelle de son PIB de l'ordre de 2,1 % à la fin de l'année. Il convient toutefois de noter que la croissance n'était pas équilibrée, passant d'un résultat annualisé négatif de 1,6 % au T1 de 2022 à un sommet de 3,2 % au T3 de 2022, pour terminer sa course annuelle avec un taux de 2,6 % au T4 de 2022. Suivant le redressement économique – alimenté par les politiques monétaires et budgétaires clémentes des deux années précédentes – les pressions inflationnistes ont commencé à gonfler, au point où l'indice des prix à la consommation (tout item confondu) touchait un sommet de 9,1 % en juin 2022. Devant un marché du travail étroit, une solide croissance salariale et les risques inflationnistes bien enracinés, la Réserve fédérale (« Fed ») a entamé une série de majorations de ses taux d'intérêt, à un rythme sans précédent, par une marge de 425 points de base de ses fonds fédéraux tout au long de 2022; il s'agissait du resserrement le plus rapide de toute son histoire. Tandis que la Fed remportait quelques succès dans son combat contre l'inflation, sachant que l'IPC a ralenti à 6,5 % en décembre 2022, le taux d'inflation demeure néanmoins considérablement plus élevé que sa cible à long terme de 2 %. Ce constat laisse envisager une poursuite des hausses de taux, du moins au premier trimestre de 2023, quoiqu'à un rythme moins effarant. Les retombées exactes de la hausse des taux de 2022 n'ont pas encore été entièrement ressenties, mais la croissance du PIB devrait décélérer plus avant. À cet égard, les attentes qui font le plus l'unanimité s'établissent dans une fourchette de 1 % à 2 % (rendement réel) d'ici la fin de 2023. Si le resserrement s'avère trop vigoureux, une légère récession au deuxième semestre de 2023 pourrait également être envisagée. (Sources : BEA, Federal Reserve Bank of St. Louis, Goldman Sachs, CBRE, TD).

Parmi les répercussions les plus notables de la pandémie sur les marchés immobiliers, on retrouve la modification des arrangements de travail, passant des heures traditionnelles à plein temps au bureau au milieu de travail hybride actuel. Malgré un retour tendanciel au bureau une fois la levée des mesures sanitaires, lequel a entraîné un taux d'occupation des bureaux dans les 10 plus grandes villes américaines de 50 % en janvier 2023, le télétravail s'est révélé une option durable pour de nombreuses entreprises. Le taux d'inoccupation à la fin de 2022 aux États-Unis s'élevait à 12,7 %, tandis que l'absorption nette cumulait un total de 18,6 millions pieds carrés au cours de l'année. Les actifs industriels, quant à eux, enregistraient le meilleur rendement de 2022, affichant une flambée sur le plan de l'absorption au quatrième trimestre, accompagnée d'un taux de croissance annuel locatif de 10,6 %. Cette catégorie d'actif devrait continuer à performer en 2023 à la lumière de l'offre réduite d'espaces logistiques et de la demande qui demeure élevée. Le secteur du détail a lui aussi orchestré un redressement en 2022 après la pandémie, présentant une baisse de son taux général d'inoccupation de 4,2 % — son plus bas niveau en 15 ans. Bien que la consommation aux États-Unis ait affiché des signes d'essoufflement au deuxième semestre de l'année au fur et à mesure que la Fed a rehaussé ses taux d'intérêt directeurs, le prix moyen de vente en 2022 (par pieds carrés de biens immobiliers voués au détail) s'élevait de presque 10 % par rapport à celui de 2020, et de 19 % par rapport à sa moyenne sur cinq ans. Le segment de l'hospitalité a également participé à la remontée de 2022, la demande de ce côté se hissant de 11 % à la fin de l'année. Les recettes hôtelières américaines ont profité d'une hausse de 44 % par rapport à 2021. Il convient toutefois de préciser que cette performance relève principalement des voyages de plaisance. En effet, les voyages d'affaires n'ont pas encore retrouvé leurs niveaux d'antan. (Sources : CBRE, Forbes, Lee and Associates, Cushman & Wakefield).

Suivant la majoration des taux d'intérêt par la Fed, les taux hypothécaires américains ont également grimpé rapidement en 2022 : le taux fixe moyen sur 30 ans a atteint et brièvement dépassé 7 % en novembre, comparativement à un taux inférieur à 3 % en août de l'année précédente. Bien que le taux moyen se soit replié à 6,4 % à la fin de l'année, on n'avait pas vu des taux de cette ampleur depuis la crise de 2007-2008. À l'issue de la hausse des taux, les ventes de nouvelles maisons ont reculé de 17 % en 2022 et les ventes de maisons existantes de 18 %. Même si les mises en chantier pour les logements unifamiliaux ont diminué de 11 % en 2022, les mises en chantier des logements multifamiliaux ont augmenté de 16 % depuis la dernière année, laissant supposer l'arrivée d'un plus grand nombre d'appartements en 2023 et 2024. Le marché locatif a été fortement touché par l'inflation en 2022 (7,9 % en janvier 2023 comparativement à janvier 2022), la hausse des loyers s'étant poursuivie alors même que les autres mesures d'inflation ont modéré en juin. Après une forte demande, et à la lumière des prévisions de déclin de la croissance du PIB, les loyers de 2023 devraient conserver leur *statu quo* ou reculer légèrement par rapport aux sommets antérieurs. La construction multifamiliale devrait augmenter à long terme, alimentée par la pénurie de logements aux États-Unis,

mais une normalisation en 2023 pourrait être à prévoir. (Sources : Federal Reserve Bank of St. Louis, John Burns Real Estate Consulting, Colliers, Lee and Associates).

Industrie du prêt hypothécaire au Canada et aux États-Unis

Au Canada et aux États-Unis, les institutions financières traditionnelles, les caisses de retraite, les compagnies d'assurance et d'autres prêteurs institutionnels ont réduit leur crédit disponible pour les prêts hypothécaires commerciaux pour diverses raisons, notamment parce que les organismes de réglementation canadiens et américains imposent des exigences de plus en plus strictes aux pratiques de prêt. De plus, surtout aux États-Unis, le conservatisme des critères de souscription des banques a entraîné des contraintes sur le rapport prêt/coût ou prêt/valeur, ce qui a créé un vide dans le financement des promoteurs et investisseurs immobiliers jugés admissibles par le gestionnaire. Les institutions financières canadiennes et américaines traditionnelles ont des emprunteurs particulièrement mal servis qui ont besoin de financement pendant la phase de transition du processus d'investissement, y compris le financement de la construction, de l'aménagement et de la location, en raison de la nature à court terme des prêts hypothécaires, de leur taille limitée et du profil de risque perçu plus élevé de ces prêts. La Fiducie profite de cette phase de transition où les investisseurs ont besoin d'un financement provisoire pour ajouter de la valeur à une propriété avant d'obtenir un financement à long terme. Étant donné l'offre limitée de financement disponible pendant la phase de transition des placements immobiliers, les emprunteurs sont souvent prêts à payer des taux d'intérêt plus élevés par rapport aux obligations correspondantes du gouvernement américain à trois ans aux États-Unis. Une fois la phase de transition des biens immobiliers sous-jacents terminée, les biens peuvent être refinancés à long terme, à taux réduit, par l'émission de prêts hypothécaires à taux d'intérêt plus élevé par les institutions financières canadiennes et américaines traditionnelles.

Dans l'ensemble, le courtier en hypothèques est d'avis que les facteurs susmentionnés ont permis aux prêteurs non financiers d'imposer des taux d'intérêt majorés pour des prêts hypothécaires de grande qualité qui, avant la crise du crédit, étaient offerts à des taux conventionnels relativement bas par diverses institutions financières, au pays et à l'étranger. Le gestionnaire est d'avis que cette réduction du capital hypothécaire disponible a contribué à l'augmentation du nombre d'occasions de placement intéressantes offertes à la Fiducie. Le gestionnaire estime que d'autres institutions prêteuses non financières s'avéreront ses principales concurrentes en vertu de modalités comparables auprès des promoteurs et investisseurs immobiliers.

Aperçu des secteurs immobiliers dans lesquels la Fiducie peut investir

Le marché des placements immobiliers se compose généralement d'immeubles résidentiels (maisons unifamiliales, appartements, duplex, maisons de ville, condominiums, lots résidentiels, résidences pour retraités et résidences pour étudiants), d'entrepôts libre-service, de bureaux, de commerces, d'hôtels et d'établissements industriels, ainsi que de terrains à aménager. Les investisseurs ou promoteurs immobiliers sont généralement soit de grands investisseurs institutionnels, comme les caisses de retraite et les sociétés ouvertes, soit de petits investisseurs entrepreneuriaux, comme les fonds d'investissement et les particuliers gérés par le secteur privé et regroupés. La plupart des investisseurs et des promoteurs du secteur immobilier ont besoin (ou bénéficient) d'une forme de financement pour acquérir, stabiliser, rénover, développer ou repositionner un bien immobilier ou un portefeuille de biens immobiliers. La Fiducie cherchera donc à offrir du financement pour le lotissement unifamilial, l'immobilier multirésidentiel et des biens immobiliers commerciaux choisis, comme des propriétés industrielles et des hôtels à service limité.

Résidentiel

L'immobilier résidentiel comprend principalement des maisons unifamiliales, des appartements, des duplex, des maisons en rangée, des condominiums, des lots résidentiels, des résidences pour personnes âgées et des résidences pour étudiants. Le courtier en hypothèques se concentre sur le marché des logements multirésidentiels à louer et à vendre, où les logements multiples sont regroupés dans un seul immeuble ou complexe, comme c'est le cas pour les immeubles d'appartements, les duplex, les maisons en rangée et les tours de condominium. Le courtier en hypothèques ne fournit généralement pas de financement pour les maisons unifamiliales. En particulier, le courtier en hypothèques se concentre principalement sur les grands centres métropolitains et le segment du logement abordable, avec des projets ciblant les acheteurs d'une première maison ou les acheteurs d'une nouvelle maison, pour lesquels l'équilibre entre l'offre et la demande est le plus déséquilibré. La demande dans l'immobilier résidentiel est stimulée par diverses

caractéristiques communautaires, notamment la sécurité, l'accès aux transports en commun, l'éducation et une infrastructure bien entretenue.

La catégorie des appartements locatifs est considérée comme ayant une demande constamment élevée et un niveau de risque relativement faible malgré le roulement considérable des locataires. L'impact du chiffre d'affaires sur la rentabilité de l'investisseur est souvent faible, car le chiffre d'affaires est réparti sur une large base de locataires. En matière de location, les taux des baux résidentiels peuvent changer annuellement, comparativement à d'autres secteurs qui fixent généralement les taux de location pour les baux à long terme (de 5 à 10 ans). Les propriétés résidentielles nécessitent également moins de dépenses en immobilisations afin de poursuivre les activités courantes et de générer des revenus.

En plus d'accorder des prêts à l'égard de propriétés locatives résidentielles, la Fiducie peut également participer à des prêts de produits résidentiels destinés à la vente, comme des projets de duplex en copropriété, de maisons en rangée et de condominiums. Pour les prêts à la construction, l'accent est mis sur les prêts pour lesquels le promoteur a obtenu d'importants dépôts avant la vente et avant la construction. Le courtier en hypothèques préfère les projets d'aménagement à ossature de bois et de faible hauteur à prix abordable, où le risque d'exécution est moindre et les investisseurs moins spéculatifs. Le courtier en hypothèques cherche principalement à obtenir des prêts résidentiels destinés à la vente dans les grands centres métropolitains des marchés développés.

Terrains à aménager

Les hypothèques afférentes à des terrains non viabilisés sont souvent liées à la viabilisation des terrains et servent normalement à financer l'acquisition du terrain ainsi que l'installation et la construction de routes, de systèmes de drainage et d'égouts, de services publics, d'installations récréatives et d'améliorations comparables. Les avances sous forme de prêts pour la viabilisation du terrain sont consenties selon un calendrier stipulé après une inspection et un examen de l'avancement du projet par le prêteur ou son mandataire et la présentation de rapports par des ingénieurs, des architectes ou des métreurs. Dans certains cas, des prêts de viabilisation peuvent être consentis pour financer l'acquisition de terrains plus grands que la surface qui fera l'objet de la viabilisation, ou de terrains sur lesquels un aménagement est envisagé à une date ultérieure. Les promoteurs à la recherche de financement pour de petits projets de logement dans les régions développées ont moins d'options de financement, car ces types de projets sont d'un intérêt limité pour les grandes institutions financières en raison de leur petite taille. Les prêts de viabilisation sont généralement d'une durée de 12 à 36 mois. En règle générale, le courtier en hypothèques n'envisage pas de prêts sur des terrains destinés à l'aménagement lorsque le zonage n'a pas été complété.

Propriétés industrielles

L'immobilier industriel se compose principalement d'immeubles destinés à l'entreposage et à la distribution, à la fabrication et à l'assemblage, à la recherche et au développement, aux salles d'exposition et à d'autres utilisations générales qui peuvent comprendre des activités de soutien administratif, des studios de postproduction cinématographique, des centres d'appels et des bureaux à faible coût. Les immeubles industriels sont, pour la plupart, des immeubles d'un étage situés près des grandes régions métropolitaines et des voies de circulation, dont la superficie varie de 5 000 pieds carrés de superficie locative brute à plus de 500 000 pieds carrés de superficie locative brute. Les immeubles industriels tendent à être plus homogènes que les autres catégories d'actifs immobiliers commerciaux et peuvent accueillir une base de locataires relativement diversifiée. En raison de l'importance et de la diversité de la base de locataires, le secteur de l'immobilier industriel suit généralement la performance globale de l'économie. Le marché de l'immobilier industriel a tendance à fonctionner près de son équilibre entre l'offre et la demande, ce qui se traduit par des taux de disponibilité stables, facilités par un cycle de développement plus court (9 à 12 mois). Les projets de développement sont généralement des projets construits sur mesure, avec un développement spéculatif limité, ce qui facilite davantage l'équilibre entre l'offre et la demande. Les propriétés industrielles peuvent être à locataire unique ou à locataires multiples, et les investissements industriels exigent souvent des investissements moyens plus modestes, exigent moins de gestion et ont des coûts d'exploitation inférieurs à ceux des propriétés résidentielles ou commerciales. Les bâtiments industriels ont tendance à être loués à long terme, et le roulement des locataires ne constitue pas un risque important, car le coût de la relocalisation est trop élevé. Les facteurs particuliers à prendre en compte en ce qui concerne les propriétés industrielles comprennent la fonctionnalité, l'emplacement par rapport aux principales voies de transport et le degré de spécialisation. Lors de l'évaluation d'une hypothèque sur une

propriété industrielle, une évaluation approfondie de la solvabilité du locataire est importante, car il faut parfois beaucoup de temps pour obtenir un locataire de remplacement.

Bureaux

Le courtier en hypothèques sera à l'affût de nouvelles occasions de placement dans le secteur des bureaux, le cas échéant, sur une base extrêmement sélective. Les immeubles de bureaux ont généralement plusieurs locataires, sont généralement situés dans des centres-villes, dans de vastes parcs de bureaux en banlieue ou près d'un aéroport. Les baux de bureaux sont généralement à moyen et à long terme, ce qui procure des flux de trésorerie stables pour le service des prêts hypothécaires. Toutefois, le rendement des immeubles de bureaux peut être plus variable que celui des propriétés résidentielles et industrielles, car le marché est plus sensible à la performance économique. Tout comme pour les propriétés industrielles, une vérification diligente approfondie de la solvabilité des locataires est un facteur critique en ce qui concerne les prêts hypothécaires sur l'actif. Le courtier en hypothèques entretient de solides relations avec les propriétaires et les exploitants d'immeubles de bureaux partout au pays, ce qui lui permet souvent d'aider le courtier en hypothèques à faire preuve de diligence raisonnable ou à obtenir des renseignements commerciaux.

Hôtels

Les immeubles hôteliers offrent aux clients un hébergement à un tarif journalier variable et sont généralement situés dans des zones urbaines primaires ou secondaires, souvent à proximité de centres d'emploi, de congrès, de lieux de divertissement et d'événements sportifs. Les hôtels peuvent offrir un service complet, un service sélectif ou un service limité, offrant aux clients une variété de services et de commodités en fonction de leur budget et de leurs besoins.

Le courtier en hypothèques classe les hôtels en trois catégories principales :

1. Hôtels à service complet : Offrent aux clients une gamme complète de services et de commodités pour répondre à tous leurs besoins, y compris les piscines, les centres de conditionnement physique, les salles de conférence, les services de buanderie, le service en chambre, les restaurants et ainsi de suite. Ces hôtels sont souvent considérés comme des hôtels de luxe avec des tarifs journaliers moyens plus élevés.
2. Hôtels à service limité : Offrent aux clients les services minimaux et sont conçus pour accommoder les voyageurs soucieux de leur budget. Ces hôtels ont les coûts d'exploitation les plus bas, car ils n'ont pas de frais généraux fixes élevés, car ils ont besoin d'un personnel limité pour répondre aux besoins de base des clients.
3. Hôtels à service sélectif : Offrent aux clients des services entre ceux des hôtels à service complet et des hôtels à service limité. Les hôtels à service sélectif offrent les caractéristiques des hôtels à service limité ainsi que certaines commodités, installations et services des hôtels à service complet, habituellement à une échelle plus limitée et budgétée.

Le courtier en hypothèques met l'accent sur les hôtels à service limité et à service sélectif de transporteurs nationaux reconnus à l'échelle nationale dans les principaux marchés américains qui affichent une forte croissance et des paramètres équilibrés de l'offre et de la demande. Le courtier en hypothèques préfère ces hôtels, car le secteur des services limités et des services sélectifs est moins volatil que le secteur des services complets et fonctionne avec des marges bénéficiaires brutes d'exploitation plus élevées, principalement en raison des coûts de main-d'œuvre moins élevés associés à l'exploitation avec moins d'options de service.

Vente au détail

La demande d'immobilier commercial est déterminée par l'emplacement, la visibilité, la densité de population et la circulation. Le rendement des placements dans les commerces de détail a tendance à être stable, car les baux de vente au détail sont généralement à plus long terme que ceux des locataires de bureaux. Le risque d'investissement peut également être atténué en raison de la diversité des détaillants dans une propriété donnée. Les grands magasins piliers d'un centre commercial peuvent payer des loyers moins élevés, mais ils augmenteront l'achalandage pour les petits détaillants qui paient des tarifs plus élevés.

Les immeubles commerciaux sont loués à des entreprises qui vendent des produits et services directement aux consommateurs pour leur consommation personnelle. Le courtier en hypothèques classe les centres commerciaux en six catégories principales :

- (a) **Grands centres** : Centres de vente au détail spécialement construits à cette fin, généralement en plein air et composés d'au moins trois détaillants de grand format, la plupart autonomes.
- (b) **Centres commerciaux** : Un centre polyvalent qui est généralement entièrement fermé et qui comprend des détaillants qui vendent habituellement des vêtements de mode, des accessoires et d'autres biens discrétionnaires, mais qui offre également des services très complets et variés. Son attrait principal est généralement une combinaison d'ancres.
- (c) **Centres de magasins d'usine** : Il s'agit de magasins d'usine de fabricants et de détaillants distincts qui vendent des marchandises à prix réduits. Peuvent être en plein air ou fermé/couvert.
- (d) **Centres de quartier** : Centre polyvalent qui peut être en plein air ou fermé/couvert et qui répond aux besoins quotidiens des consommateurs du voisinage immédiat, et dont le magasin pilier est habituellement un supermarché ou une pharmacie.
- (e) **Centres de commodité** : Centre à vocation restreinte qui peut être en plein air ou fermé/couvert et qui fournit une gamme étroite de biens et de services personnels à une zone commerciale très restreinte, y compris la circulation au comptoir. Un point d'ancrage typique serait un dépanneur.
- (f) **Magasins autonomes** : Magasins à un ou plusieurs magasins qui sont autonomes et non reliés physiquement à d'autres magasins dans le voisinage.

Le courtier en hypothèques peut fournir du financement aux propriétaires et exploitants éprouvés de centres commerciaux où un repositionnement du centre est prévu, car il estime qu'il a un avantage concurrentiel dans des cas comme celui-ci, car les institutions financières n'évaluent généralement pas ces occasions. Par exemple, le propriétaire d'un commerce de détail peut avoir besoin de financement en cas de départ d'un locataire, ce qui signifie qu'une rénovation importante des locaux existants est nécessaire sur une période de plusieurs mois afin de préparer un nouveau locataire à entrer dans les locaux; dans ces cas, le courtier en hypothèques évaluera un prêt sur la propriété dont le produit sera utilisé pour rénover les locaux pendant la période de vacance, avec l'intention de refinancer la dette bancaire traditionnelle lorsque le nouveau locataire est en place et paie régulièrement des loyers. D'autres exemples de repositionnement peuvent inclure le financement d'améliorations locatives telles que le revêtement de sol, les améliorations électriques et la réparation d'espaces de stationnement.

Entreposage libre-service

On entend par entreposage libre-service les installations offrant des unités à louer sur des périodes mensuelles où les locataires entretiennent leurs effets et biens personnels. La taille, la qualité, la sécurité et les services de ces installations peuvent varier. Un entrepôt typique est composé de cinq à sept immeubles d'un ou deux étages, offrant divers types d'unités, de larges portes sectionnelles et d'un accès direct en voiture aux unités à l'extérieur. L'emplacement est primordial pour alimenter la demande; il doit être visible, facile d'accès et à proximité des clients.

Selon le gestionnaire, les données fondamentales de l'entreposage libre-service sont particulièrement solides aux États-Unis. Comme la location semble être de plus en plus privilégiée au détriment de l'accession à la propriété par la génération du millénaire, tandis que la génération des baby-boomers cherchant à passer de leur maison unifamiliale à des logements résidentiels multifamiliaux en ville; le besoin de recourir à l'entreposage s'en trouve accru. Les logements résidentiels multifamiliaux offrent moins d'espace que les maisons et peu de place à l'entreposage, créant ainsi une demande pour l'entreposage libre-service. Par ailleurs, les entreprises ont commencé à envisager l'entreposage libre-service comme une solution efficace sur le plan des coûts pour résoudre le manque d'espace.

L'entreposage libre-service présente également d'autres avantages attrayants en tant que placement. Il permet une augmentation des taux de location en raison des modalités mensuelles de la location, permettant un ajustement rapide

aux conditions du marché. À la lumière de la vaste base de locataires, les risques d'inoccupation se comparent favorablement aux autres catégories d'actif. Ces actifs sont également moins exigeants en entretien et main-d'œuvre que la plupart des autres catégories d'actif, occasionnant des coûts d'exploitation moins élevés et des exigences en capital plus faibles sur le plan des améliorations. Ces facteurs mènent à des rendements ajustés au risque attractifs pour cette catégorie d'actif.

L'entreposage libre-service représente aussi une bonne catégorie d'actif en période de volatilité sur les marchés. Lorsque l'économie prend de l'expansion, l'augmentation du pouvoir d'achat entraîne l'achat d'un plus grand nombre de biens nécessitant un entreposage. En période de récession, le passage à un logement moins grand pour économiser sur les coûts d'habitation est plus fréquent, ce qui augmente la demande d'entreposage des biens en excédent. Conséquemment, le gestionnaire estime que cette catégorie d'actif représente un bon placement, peu importe le cycle du marché.

Types de prêts hypothécaires de premier ordre

La Fiducie mettra l'accent sur les prêts hypothécaires de premier ordre aux investisseurs et aux promoteurs immobiliers jugés admissibles par le gestionnaire. Les prêts hypothécaires peuvent être de premier rang, ou un rang supérieur ou inférieur dans un prêt hypothécaire de premier ordre.

Les prêts à court terme portent généralement des taux d'intérêt plus élevés que les autres types de financement. La vente de la propriété ou le refinancement d'une dette procure souvent un produit suffisant pour rembourser l'hypothèque.

Les prêts hypothécaires servent principalement à financer l'aménagement et la construction de biens immobiliers. Les prêts hypothécaires visant le développement sont généralement des prêts garantis par des terrains destinés à l'aménagement avant l'aménagement ou par des bâtiments existants qui doivent être réaménagés à court terme. Dans les deux cas, la majeure partie de la valeur de l'actif se trouve dans le terrain sous-jacent. Les prêts hypothécaires visant le développement sont souvent utilisés pour financer l'acquisition de sites, les coûts de préaménagement et les coûts associés à la viabilisation de sites dotés d'infrastructures. Les prêts à la construction servent à financer la construction de biens immobiliers. Souvent, les prêts à la construction exigent des mesures de suivi et des directives spéciales pour veiller au bon déroulement du projet et au remboursement du prêt. En outre, les prêts pour le développement ou la construction profitent de la composition des intérêts jusqu'à l'échéance du prêt, moment auquel l'intérêt accumulé et le montant principal sont dus.

La Fiducie offre également des prêts-relais, lesquels sont des prêts à court terme, normalement empruntés pour couvrir une courte période, généralement entre 6 mois et 3 ans. Les prêts-relais sont souvent utilisés pour la période d'octroi des baux et de stabilisation de la propriété, pour la réparation des biens d'équipement, le réaménagement ou l'achat d'un autre investissement.

DISTRIBUTIONS

Distributions mensuelles

La Fiducie versera une distribution à chaque porteur de parts inscrit à la fin de chaque mois civil. Pour chaque fin de mois (autre que le mois se terminant le 31 décembre), le gestionnaire distribuera un montant qu'il juge approprié. Ces distributions mensuelles seront versées à terme échu au plus tard le 10^e jour suivant le mois auquel la distribution se rapporte.

La distribution devant être versée à l'égard de la fin de l'exercice terminé le 31 décembre (la « **distribution finale de fin d'exercice** ») correspondra à 100 % du revenu imposable de la Fiducie pour la série applicable, moins les pertes autres qu'en capital subies au cours de l'année ou des années antérieures et reportées, le cas échéant, moins toute réserve que le gestionnaire juge appropriée et toute distribution antérieure effectuée au cours de cette année.

La distribution finale de fin d'année sera effectuée en deux versements. Le premier paiement de la distribution finale de fin d'exercice sera effectué au plus tard le 10^e jour suivant la fin de l'exercice, selon un montant déterminé de la même manière que les distributions de fin de mois. Le deuxième paiement, s'il y a lieu, pour la distribution finale de fin d'exercice sera versé à terme échu au plus tard le 15 mars suivant la fin de l'exercice, pour un montant égal à tout montant payable en sus des distributions déjà versées. Conformément aux modalités de la déclaration de Fiducie, le gestionnaire a toujours déterminé que les porteurs de parts inscrits au 31 décembre de chaque année auront droit à la distribution finale de fin d'exercice.

Le porteur de parts qui détient une part n'aura droit qu'à une quote-part proportionnelle en fonction du rapport entre le nombre de jours compris entre la date de la première émission de cette part et le dernier jour du mois civil et le nombre total de jours du mois civil en question. Les souscripteurs de parts qui ne détiennent pas ces parts au cours d'un mois recevront des distributions réduites à l'égard de ce mois en fonction du nombre de jours du mois où les parts ont été détenues. En ce qui concerne le deuxième versement de la distribution finale de fin d'année, le porteur de parts n'aura droit qu'à une quote-part proportionnelle fondée sur la proportion du nombre de jours compris entre la date de la première émission de cette part et le dernier jour de l'année civile par rapport au nombre total de jours dans cette année civile. Les souscripteurs de parts qui ne détiennent pas ces parts au cours d'une année recevront des distributions réduites à l'égard du deuxième versement de la distribution finale de fin d'année en fonction du nombre de jours de l'année pendant lesquels les parts ont été détenues.

Les porteurs de parts qui font racheter leurs parts avant la fin d'un mois ou d'un exercice ne participeront pas aux distributions pour ce mois civil ou pour la distribution finale de fin d'exercice, selon le cas. À des fins de clarté, le rachat d'un porteur de parts qui est payé le dernier jour d'un mois ne donnera pas droit à la distribution mensuelle de ce mois-là, ce qui inclut la distribution en fin d'exercice dans le cas d'un rachat payé le 31 décembre.

Sous réserve du choix d'un porteur de parts de recevoir des distributions en espèces, les distributions de la Fiducie seront versées en parts. Si la Fiducie a un revenu imposable supérieur à son bénéfice comptable, elle peut effectuer des distributions de ce revenu imposable en parts. Une telle distribution serait suivie d'un regroupement des parts afin de maintenir la valeur liquidative par part à 10,00 \$. Le paiement du revenu par la distribution de parts peut faire en sorte que les porteurs de parts aient un impôt à payer sans distribution correspondante en espèces pour payer cet impôt.

La Fiducie a l'intention de distribuer la totalité de son revenu imposable aux porteurs de parts, de sorte qu'elle ne sera pas assujettie à l'impôt sur le revenu aux termes de la Loi de l'impôt au cours d'un exercice. Les distributions aux porteurs de parts en sus du revenu imposable de la Fiducie entraîneront généralement une réduction du prix de base rajusté des parts pour le porteur de parts. Voir « Incidences fiscales ».

Pour chaque distribution mensuelle, 0,0833 % (1,00 % annuellement) de cette distribution est déduit de la distribution par ailleurs payable aux porteurs de parts de série A, afin de fournir les fonds disponibles pour payer la commission de suivi. Si, à une date de versement d'une distribution, les fonds sont insuffisants pour payer la commission de suivi à même la distribution autrement payable aux porteurs de parts de série A, le gestionnaire rachètera un nombre suffisant de parts de chaque porteur de parts de série A pour payer la commission de suivi payable par ce porteur de parts de série A.

Le gestionnaire recevra les frais de gestion en même temps que les distributions mensuelles versées aux porteurs de parts. Les honoraires incitatifs seront versés en même temps que le dernier paiement de fin d'exercice aux porteurs de parts. Voir « Administrateurs, membres de la direction, promoteurs et porteurs principaux – Honoraires du gestionnaire ».

Dans la mesure où les distributions sont calculées à l'égard d'une période et payables à la fin de cette période, si, pour quelque raison que ce soit, y compris la dissolution de la Fiducie, cette période n'est pas terminée ou ces montants ne sont plus payables, alors la distribution sera calculée au prorata de la fin de la période réduite et sera payable à la fin de cette courte période.

Si, à une date de versement des distributions, la Fiducie ne dispose pas d'un montant en espèces suffisant pour verser la distribution en espèces devant être versée à cette date de versement des distributions, le gestionnaire peut, à son gré, emprunter des fonds suffisants aux conditions qu'il juge appropriées pour effectuer ces distributions en espèces. Si le

gestionnaire n'est pas en mesure d'emprunter des fonds dans l'intérêt de la Fiducie et des porteurs de parts ou juge qu'il n'est pas dans l'intérêt de la Fiducie et des porteurs de parts d'emprunter des fonds pour effectuer une distribution entièrement en espèces, la distribution payable aux porteurs de parts à cette date de versement des distributions peut, au gré du gestionnaire et sous réserve de la présentation d'un certificat des dirigeants et de l'approbation du fiduciaire, comprendre une distribution de parts supplémentaires (à 10 \$ la part) ayant une valeur correspondant au déficit de trésorerie. Si le gestionnaire détermine que la valeur d'une part est sensiblement différente de 10,00 \$, auquel cas chaque part supplémentaire sera émise à cette valeur différente. La distribution des parts est assujettie aux exigences des autorités en valeurs mobilières compétentes et, si elle n'est pas permise, les distributions seront effectuées en espèces. Le gestionnaire peut, dans des circonstances exceptionnelles, consolider le nombre de parts en circulation après une distribution de parts supplémentaires, de sorte que chaque porteur de parts détienne le même nombre de parts avant la distribution de parts supplémentaires.

La Fiducie a adopté un régime de réinvestissement des distributions (le « **RRD** » ou « **DRIP** »), aux termes duquel les porteurs de parts ont le droit de réinvestir automatiquement toutes les distributions de la Fiducie dans des parts supplémentaires. Le porteur de parts recevra par conséquent et par défaut les distributions en parts. Afin de recevoir des distributions en espèces, le porteur de parts doit choisir de recevoir des distributions en espèces au moment de l'achat ou aviser le gestionnaire par écrit au moins cinq (5) jours ouvrables avant la date de clôture des registres pour fins de distribution.

Aucune commission de courtage ne sera payable relativement à l'achat de parts aux termes du régime de réinvestissement des distributions et tous les frais administratifs seront assumés par la Fiducie. Les porteurs de parts résidant à l'extérieur du Canada n'auront pas le droit de participer au RRD. Lorsqu'il cesse d'être un résident du Canada, le porteur de parts doit mettre fin à sa participation au RRD.

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2022, le revenu imposable de la Fiducie s'élevait à 17 148 544 \$ (14 282 827 \$ en 2021) et les distributions s'établissaient à 16 702 648 \$ (14 394 331 \$ en 2021). Conformément à la déclaration de fiducie, la Fiducie a distribué un montant équivalant au revenu imposable. La différence entre les distributions déclarées et le revenu imposable, de l'ordre de 445 896 \$, est considérée comme étant une distribution notionnelle aux fins fiscales (remboursement du capital de 111 504 \$ en 2021).

Distribution à la dissolution de la Fiducie

À la dissolution de la Fiducie, les actifs de la Fiducie seront liquidés et le produit sera distribué dans l'ordre suivant :

- (a) premièrement, payer le passif de la Fiducie (y compris les frais impayés du gestionnaire) et établir des réserves pour le passif éventuel de la Fiducie; et
- (b) deuxièmement, racheter les parts au prorata auprès des porteurs de parts.

ACCORDS IMPORTANTS

Le texte qui suit est une liste des conventions qui sont importantes pour la présente offre et pour la Fiducie et qui sont toutes en vigueur :

- (a) la convention de Fiducie datée du 5 janvier 2006, modifiée par une convention datée du 1^{er} avril 2009, modifiée et mise à jour le 1^{er} janvier 2011, modifiée par une convention conclue le 23 janvier 2012, modifiée et mise à jour le 1^{er} avril 2013, modifiée et mise à jour le 8 mars 2016, telle qu'amendée lors d'une réunion extraordinaire des porteurs de parts le 21 décembre 2017, et telle qu'amendée lors d'une réunion extraordinaire des porteurs de parts le 10 août 2020 entre le courtier en hypothèques, le fiduciaire et le gestionnaire, constituant la Fiducie en vertu des lois de la Colombie-Britannique. Pour plus de détails, voir la rubrique « Résumé de la déclaration de Fiducie »;

- (b) la convention de courtier en hypothèques datée du 5 janvier 2006, cédée au courtier en hypothèques par convention datée du 6 février 2012, et modifiée et mise à jour le 1^{er} janvier 2022 afin d'inclure la Sous-fiducie dans la convention. Pour plus de détails, voir la rubrique « Administrateurs, direction, promoteurs et porteurs principaux –Trez Capital Limited Partnership (le courtier en hypothèques) ».
- (c) la convention de dépôt conclue en date du 11 mars 2013 entre la Fiducie, le gestionnaire et Computershare Trust Company of Canada et la reconnaissance y afférant établie le 2 décembre 2021 dans le but d'inclure la Sous-fiducie comme partie intégrante à la convention. Pour de plus amples renseignements, voir la rubrique « Administrateurs, membres de la direction, promoteurs et porteurs principaux – Dépositaire et agent chargé de la tenue des registres ».

Des exemplaires de toutes les conventions susmentionnées peuvent être consultés pendant les heures normales d'ouverture au bureau principal du gestionnaire, 1700-745 Thurlow Street, Vancouver (Colombie-Britannique) V6E 0C5.

RÉSUMÉ DE LA DÉCLARATION DE FIDUCIE

Ce qui suit ne représente qu'un résumé de certaines des dispositions de la déclaration de Fiducie. Le document doit être lu dans son intégralité et à la lumière des dispositions de la déclaration de Fiducie, dont un exemplaire peut être inspecté pendant les heures normales d'ouverture du bureau principal du gestionnaire.

Assemblées des porteurs de parts et résolutions

Le fiduciaire peut, en tout temps, convoquer une assemblée des porteurs de parts et sera tenu de le faire à la réception d'une demande écrite du gestionnaire ou des porteurs de parts détenant, au total, 50 % ou plus des parts en circulation (ou, dans le cas d'une assemblée par série, de cette série).

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, 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 5 % des parts (ou de cette série) en circulation à la date de référence. Si le quorum n'est pas atteint à une assemblée dans les 30 minutes suivant l'heure fixée pour l'assemblée, l'assemblée, si elle est convoquée à la demande des porteurs de parts, sera annulée, mais sera autrement reportée à un autre jour, au moins 10 jours plus tard, choisi par le gestionnaire et un avis sera donné aux porteurs de parts de cette assemblée reportée. Les porteurs de parts présents à toute reprise de l'assemblée en cas d'ajournement constituent le quorum.

Chaque porteur de parts a droit à une voix par part détenue.

Questions nécessitant l'approbation des porteurs de parts

Les questions suivantes doivent être approuvées par résolution ordinaire et sont réputées approuvées, consenties ou confirmées, 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 doit être approuvée par les porteurs de parts ou faire l'objet d'un consentement; et
- (c) toute question que le gestionnaire ou le fiduciaire juge approprié de soumettre aux porteurs de parts pour confirmation ou approbation.

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 (il est entendu que l'établissement d'une nouvelle série, à la condition qu'elle respecte les objectifs de placement de la Fiducie, ne nécessite pas l'approbation des porteurs de parts);
- (b) une augmentation des frais payables au gestionnaire;
- (c) la destitution du fiduciaire;
- (d) la nomination d'un nouveau fiduciaire;
- (e) la cessation d'emploi du gestionnaire; et
- (f) sous réserve du droit du gestionnaire de le faire, la dissolution de la Fiducie.

Malgré ce qui précède, toute modification à la déclaration de Fiducie qui aurait l'un ou l'autre des effets suivants doit être approuvée par 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 de la Fiducie au moment de la liquidation de la Fiducie;
- (c) une augmentation de la responsabilité de tout porteur de parts; ou
- (d) la modification ou l'élimination des droits de vote afférents aux parts en circulation de la Fiducie.

Modifications apportées à la déclaration de Fiducie par le gestionnaire

Sous réserve des restrictions décrites à la rubrique « Questions nécessitant l'approbation des porteurs de parts » ci-dessus, toute disposition de la déclaration de Fiducie peut être modifiée, supprimée, élargie ou modifiée par le fiduciaire sans le consentement des porteurs de parts :

- (a) éliminer tout conflit ou toute autre incohérence pouvant exister entre les modalités de la déclaration de Fiducie et les dispositions d'une loi ou d'un règlement applicable à la Fiducie ou touchant celle-ci;
- (b) apporter à la déclaration de Fiducie toute modification ou correction de nature typographique ou nécessaire pour corriger une ambiguïté ou une disposition défectueuse ou incompatible, une omission d'écriture, une erreur ou une erreur manifeste contenue aux présentes;
- (c) rendre la déclaration de Fiducie conforme aux lois applicables, y compris aux règles et politiques des autorités en valeurs mobilières ou aux pratiques courantes dans le secteur des valeurs mobilières ou des fonds d'investissement, pourvu qu'une telle modification ne porte pas atteinte aux droits, privilèges ou intérêts des porteurs de parts;
- (d) maintenir ou permettre au gestionnaire de prendre les mesures qui peuvent être souhaitables ou nécessaires pour maintenir le statut de la Fiducie à titre de « Fiducie de fonds commun de

placement » et de « Fiducie d'investissement à participation unitaire » aux fins de la Loi de l'impôt ou pour répondre aux modifications à la Loi de l'impôt ou à son interprétation;

- (e) effectuer une fusion autorisée; et
- (f) si la modification n'est pas un changement important qui a une incidence défavorable sur la valeur pécuniaire de la participation d'un porteur de parts dans la Fiducie.

La déclaration de Fiducie peut également être modifiée par le fiduciaire sans le consentement des porteurs de parts aux fins de modifier la fin de l'année d'imposition de la Fiducie comme le permet la Loi de l'impôt ou de conférer à la Fiducie le droit d'acquérir des parts de tout porteur de parts afin de maintenir son statut de « Fiducie de fonds commun de placement » au sens de cette loi.

Nonobstant ce qui précède ou toute autre disposition des présentes, aucune confirmation, aucun consentement ou aucune approbation ne sera demandé ou n'aura d'effet et aucun porteur de parts ne sera autorisé à effectuer, confirmer, consentir ou approuver, de quelque manière que ce soit, lorsque cela augmente les obligations ou réduit la rémunération payable au gestionnaire, au conseil des gouverneurs ou au fiduciaire ou la protection qui leur est accordée, ou qui congédie le gestionnaire, sauf avec le consentement écrit et préalable du gestionnaire, du conseil des gouverneurs ou du fiduciaire, le cas échéant.

Toute question touchant une série en particulier ou touchant cette série différemment des autres séries nécessite un vote distinct des porteurs de parts de cette série. Le gestionnaire ne peut pas, sans l'approbation par résolution spéciale des porteurs de parts de la série visée :

- (a) créer une série qui aura droit à une préférence par rapport à cette série; ou
- (b) abroger, affecter ou modifier les droits, privilèges, restrictions ou conditions rattachés à cette série.

Fusions autorisées

Le gestionnaire peut, sans obtenir l'approbation des porteurs de parts, fusionner la Fiducie (une « **fusion autorisée** ») avec un ou plusieurs autres fonds, pourvu que :

- (a) le ou les fonds avec lesquels la Fiducie est fusionnée doivent être gérés par le gestionnaire ou un membre de son groupe (les « **Fiducies affiliées** »);
- (b) Les porteurs de parts sont autorisés à racheter leurs parts à un prix de rachat égal au prix de souscription, moins les frais de financement du rachat, y compris les commissions, avant la date d'entrée en vigueur de la fusion;
- (c) les fonds faisant l'objet de la fusion ont des objectifs de placement semblables à ceux énoncés dans leurs déclarations de Fiducie respectives, comme établis de bonne foi par le gestionnaire et par le gestionnaire des Fiducies affiliées, à leur seule appréciation;
- (d) le gestionnaire doit avoir déterminé de bonne foi qu'il n'y aura aucune augmentation du ratio des frais de gestion assumés par les porteurs de parts par suite de la fusion;
- (e) la fusion des fonds est réalisée sur la base d'un ratio d'échange déterminé en fonction de la valeur de rachat par part de chaque fonds; et
- (f) la fusion des fonds doit être réalisée par roulement avec report d'impôt pour les porteurs de parts de chacun des fonds.

Présentation de l'information aux porteurs de parts

La Fiducie fournira aux porteurs de parts les états financiers qu'elle est tenue de fournir de temps à autre en vertu des lois applicables, y compris les formulaires prescrits nécessaires pour remplir les déclarations de revenus des porteurs de parts aux termes de la Loi de l'impôt et des lois provinciales ou territoriales correspondantes. Comme l'exigent les lois sur les valeurs mobilières applicables, ces états financiers et ces rapports comprendront de l'information financière relative à la Fiducie. Les états financiers annuels vérifiés de la Fiducie seront vérifiés par le vérificateur de la Fiducie conformément aux IFRS. Le gestionnaire s'assurera que la Fiducie se conforme à toutes les exigences applicables en matière de rapports et d'administration.

Aucun certificat

L'investisseur qui achète des parts recevra un avis d'exécution habituel du courtier inscrit auprès duquel ou par l'entremise duquel les parts sont achetées conformément au système d'inscription en compte. Aucun certificat papier physique ne sera émis pour les parts.

Responsabilité des porteurs de parts

La déclaration de Fiducie prévoit qu'il est prévu qu'aucun porteur de parts ne sera tenu personnellement responsable en tant que tel 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 il pourrait autrement devoir indemniser le fiduciaire pour toute responsabilité engagée par celui-ci, mais plutôt qu'on prévoit que les biens en Fiducie seront soumis à tout recouvrement ou exécution pour 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 minime 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 peut régler 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 engagement est limitée à la valeur de l'actif de la Fiducie.

En vertu de la loi intitulée *Income Trust Liability Act* (Colombie-Britannique), les porteurs de parts ne sont pas responsables, à titre de bénéficiaires d'une Fiducie, de tout acte, défaut, obligation ou responsabilité du fiduciaire. Cette loi n'a pas encore fait l'objet d'un examen judiciaire et il est possible qu'un porteur de parts puisse contester avec succès l'application de cette loi pour des motifs de compétence ou autres. Les porteurs de parts qui résident dans des territoires qui n'ont pas adopté de loi semblable à la loi de la Colombie-Britannique pourraient ne pas avoir droit à la protection de la loi de la Colombie-Britannique. En règle générale, le courtier en hypothèques, lorsqu'il effectue des placements pour le compte de la Fiducie, conclut des contrats à titre de contrepartiste et, par conséquent, sous réserve du contrat, le courtier en hypothèques est responsable de toutes les obligations engagées dans la réalisation de ces placements pour la Fiducie. Le titre de propriété légal des hypothèques sera généralement détenu au nom du dépositaire, dans le cas des hypothèques canadiennes, ou d'une filiale du courtier en hypothèques, dans le cas des hypothèques américaines, et le droit légal de la Fiducie sur celles-ci sera détenu aux termes des conventions de participation. Il peut également être détenu directement par l'entremise d'une entité *ad hoc* en vertu de certains arrangements de syndication de prêts. De plus, dans la conduite de ses affaires, la Fiducie a acquis et acquerra des placements hypothécaires, sous réserve des obligations contractuelles existantes. Le gestionnaire fera tous les efforts raisonnables pour que ces obligations, autres que les baux, soient modifiées de manière à ce qu'elles ne lient aucun des porteurs de parts.

Toutefois, dans les cas où le gestionnaire n'est pas en mesure d'obtenir une entente écrite selon laquelle une obligation importante assumée par la Fiducie ne lie pas personnellement les porteurs de parts, il existe un risque que, si la Fiducie doit régler les réclamations faites à cet égard, un porteur de parts soit tenu personnellement responsable des obligations de la Fiducie. Le gestionnaire estime que ce risque est très limité puisque, comme il est indiqué ci-dessus, il a l'intention d'agir à titre de contrepartiste et non de mandataire de la Fiducie ou des porteurs de parts dans toutes les opérations.

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, la responsabilité personnelle peut également être engagée contre les porteurs de parts. Toutefois, conformément à la pratique immobilière prudente, le gestionnaire maintiendra une assurance à l'égard des risques susmentionnés et pour des montants suffisamment élevés pour protéger la Fiducie contre toute responsabilité non contractuelle prévisible. Le gestionnaire a l'intention de faire en sorte que les activités de la Fiducie soient menées, avec l'avis des conseillers juridiques, de manière à éviter, dans la mesure du possible, tout risque important de responsabilité envers les porteurs de parts à l'égard de réclamations contre la Fiducie. 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 net disponible de la Fiducie.

Dissolution de la Fiducie

La Fiducie n'a pas de date de dissolution fixe. Toutefois, la Fiducie peut être dissoute en tout temps moyennant un préavis écrit d'au moins 90 jours donné par le fiduciaire, pourvu que l'approbation préalable des porteurs de parts ait été obtenue par voie de résolution spéciale à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin; toutefois, le gestionnaire peut, à son gré, sur préavis de 60 jours aux porteurs de parts, dissoudre la Fiducie sans son approbation si, de l'avis du gestionnaire :

- (a) il serait dans l'intérêt de la Fiducie et des porteurs de parts de mettre fin à la Fiducie;
- (b) le gestionnaire décide de mettre fin à la Fiducie dans le cadre d'une fusion autorisée;
- (c) la valeur liquidative de la Fiducie est inférieure au prix de souscription global de toutes les parts en circulation; ou
- (d) il n'est plus économiquement possible de maintenir la Fiducie.

À la dissolution, l'actif net de la Fiducie sera distribué aux porteurs de parts au prorata jusqu'à concurrence d'un montant correspondant au prix de souscription des parts détenues par chaque porteur de parts. Immédiatement avant la dissolution de la Fiducie, y compris à la date de dissolution, le fiduciaire convertira, dans la mesure du possible, l'actif de la Fiducie en espèces et, après avoir payé ou constitué une provision suffisante pour toutes les dettes de la Fiducie, distribuera l'actif net de la Fiducie aux porteurs de parts (jusqu'au prix de souscription) dès que possible après la date de dissolution et tout actif non liquide pourra être distribué en espèces plutôt qu'en espèces, à condition de respecter les lois sur les titres ou toute autre loi applicables à ces distributions. Le gestionnaire peut, à son gré, reporter la date de dissolution d'au plus 90 jours s'il en avise par écrit les porteurs de parts au moins 30 jours avant la date de dissolution et les avise qu'il juge important ou qu'il est incapable de convertir la totalité de l'actif de la Fiducie en espèces et que ce serait dans l'intérêt des porteurs de parts de le faire.

Si le gestionnaire reçoit un avis de rachat ou est tenu d'effectuer un rachat pour un montant supérieur à la valeur comptable par part, il peut, à son gré, donner un avis de dissolution de la Fiducie à la date de dissolution qui précède la date prévue du rachat ou des rachats.

La déclaration de Fiducie sera résiliée immédiatement après la survenance d'un cas de dissolution. À la dissolution, les biens de la Fiducie seront distribués. Chacun des événements suivants est un « cas de dissolution » :

- (a) le gestionnaire est, de l'avis du conseil des gouverneurs, en défaut important à l'égard de ses obligations aux termes de la déclaration de Fiducie et ce défaut se poursuit pendant 30 jours à compter de la date à laquelle le gestionnaire reçoit un avis écrit du conseil des gouverneurs lui signalant ce défaut important, sauf si le gestionnaire prend des mesures pour remédier à ce défaut et que ce défaut est corrigé dans les 120 jours suivant la date dudit avis et qu'aucun fondement raisonnable ne permet de croire qu'un tel défaut ne pourra être comblé dans cette période de 120 jours;
- (b) le gestionnaire a été déclaré en faillite ou insolvable ou a fait l'objet d'une liquidation forcée ou volontaire (et non seulement d'une liquidation volontaire aux fins de fusion ou de reconstruction);

- (c) le gestionnaire fait une cession générale au profit des créanciers ou reconnaît autrement son insolvabilité; ou
- (d) les actifs du gestionnaire ont fait l'objet d'une saisie ou d'une confiscation par une autorité publique ou gouvernementale.

CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

Politique d'évaluation

Le gestionnaire évaluera l'actif de la Fiducie conformément à la politique suivante (la « **politique d'évaluation** ») :

Le gestionnaire calculera la valeur liquidative des parts et la valeur liquidative par part à chaque date d'évaluation conformément à la politique d'évaluation énoncée dans la déclaration de Fiducie. Pour déterminer la valeur liquidative à cette fin, l'actif net sera calculé conformément à la déclaration de Fiducie et suivra les principales conventions comptables présentées dans les états financiers vérifiés de la Fiducie pour la période terminée le 31 décembre 2022, sauf les modifications suivantes.

Avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2018, la Fiducie a adopté l'International Financial Reporting Standard 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 »). La Fiducie continue de classer ses placements dans des prêts hypothécaires comme des instruments financiers évalués au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif, moins toute perte sur créances prévue. Les pertes sur créances prévues sur les placements productifs dans des prêts hypothécaires classés, en vertu de l'IFRS 9, dans les étapes 1 et 2, qui ne sont pas liées à un prêt hypothécaire douteux ou en défaut spécifique seront supprimées du calcul de la valeur liquidative aux fins de la méthode d'évaluation. Aucun rajustement ne sera apporté au calcul de la valeur liquidative pour tenir compte des pertes sur créances prévues liées à un placement précis dans un prêt hypothécaire douteux.

En raison des conventions comptables IFRS susmentionnées liées aux instruments financiers, la valeur liquidative de la Fiducie telle qu'elle est calculée aux fins de la présentation de l'information financière selon les états financiers vérifiés selon les IFRS peut différer de la valeur liquidative transactionnelle de la Fiducie.

Valeur liquidative de la Fiducie

Le gestionnaire calculera la valeur liquidative des parts et la valeur liquidative par part à chaque date d'évaluation conformément à la politique d'évaluation.

Valeur liquidative par part

La valeur liquidative par part à une date donnée correspondra au quotient obtenu en divisant la valeur liquidative de la Fiducie un jour donné par le nombre total de parts en circulation à la fin de cette date (il est entendu, compte tenu de toutes les émissions, achats, rachats et regroupements de parts effectués ou réputés effectués à cette date).

La valeur liquidative par part sera calculée par le gestionnaire à chaque date d'évaluation. La plus récente valeur liquidative par part calculée sera mise à la disposition du public sur demande et sera affichée au www.trezcapital.com.

Pour de plus amples renseignements concernant le rachat de parts, voir « Titres offerts – Droit de rachat des porteurs de parts » et « Facteurs de risque – Restrictions au rachat ».

Présentation de la valeur liquidative

La valeur liquidative de chaque série de parts est incluse dans le rapport trimestriel de la Fiducie qui est accessible au public sur le site Web du gestionnaire et sur demande en communiquant avec le gestionnaire à is@trezcapital.com ou en composant sans frais le 1-877-689-0821.

Suspension des rachats

Pendant une période d’au plus 180 jours, le gestionnaire peut suspendre le rachat de parts, pour ou pendant une période au cours de laquelle il détermine qu’il existe des conditions qui rendent la vente des actifs de la Fiducie impossible ou nuisent à la capacité du gestionnaire à déterminer la valeur des actifs détenus par la Fiducie. Le gestionnaire peut de temps à autre limiter ou suspendre les rachats ou mettre fin à la Fiducie lorsque le prix de rachat dépasse la valeur liquidative par part.

OPÉRATIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Le tableau suivant présente les transactions d’achat et de vente entre l’émetteur et une partie liée qui n’est pas associée à des biens immobiliers (p. ex. : associée aux hypothèques) :

Description des prêts transférés	Période de transfert	Nom légal du vendeur	Nom légal de l’acheteur	Nombre de prêts	Montant et forme de la contrepartie échangée dans le cadre du transfert
Autres – hôtels	T1 2022	Trez Capital Prime Trust Sub Trust	Trez Capital Yield Trust US	1	2 801 280
Autres – hôtels	T2 2022	Trez Capital Yield Trust US	Trez Capital Prime Trust Sub Trust	1	(2 834 345)
Résidentiel – lotissement	T2 2022	Trez Capital Prime Trust Sub Trust	Trez Capital Yield Trust US	1	116
Commercial – industriel	T4 2022	Trez Capital Yield Trust US	Trez Capital Prime Trust Sub Trust	1	(4 246 487)
Total				4	(4 279 436)
Résidentiel – multifamilial	T1 2022	Trez Capital Prime Trust Sub Trust	Trez Capital Yield Trust Sub Trust	1	15 000 000
Résidentiel – multifamilial	T4 2022	Trez Capital Yield Trust Sub Trust	Trez Capital Prime Trust Sub Trust	2	(16 146 401)
Commercial – industriel	T4 2022	Trez Capital Yield Trust Sub Trust	Trez Capital Prime Trust Sub Trust	1	(2 674 570)
Total				4	(3 820 971)
Autres – hôtels	T1 2022	Trez Capital Prime Trust Sub Trust	Trez Capital Yield Trust US (CAD) Sub Trust	1	11 205 119
Autres – hôtels	T2 2022	Trez Capital Yield Trust US (CAD) Sub Trust	Trez Capital Prime Trust Sub Trust	1	(11 337 380)
Résidentiel – lotissement	T2 2022	Trez Capital Yield Trust US (CAD) Sub Trust	Trez Capital Prime Trust Sub Trust	1	(630)

Description des prêts transférés	Période de transfert	Nom légal du vendeur	Nom légal de l'acheteur	Nombre de prêts	Montant et forme de la contrepartie échangée dans le cadre du transfert
Résidentiel – lotissement	T2 2022	Trez Capital Prime Trust Sub Trust	Trez Capital Yield Trust US (CAD) Sub Trust	2	45 706
Résidentiel – lotissement	T3 2022	Trez Capital Yield Trust US (CAD) Sub Trust	Trez Capital Prime Trust Sub Trust	3	(14 165 800)
Commercial – industriel	T4 2022	Trez Capital Yield Trust US (CAD) Sub Trust	Trez Capital Prime Trust Sub Trust	1	(9 908 471)
Total				9	(24 161 455)
Résidentiel – lotissement	T4 2022	Trez Capital Prime Trust Sub Trust	Fonds institutionnels privés à capital fixe	1	6 739 162
Total				1	6 739 162

Toutes les transactions d'achat et de vente liées aux prêts hypothécaires concernent des prêts productifs (c'est-à-dire des prêts de stade 1 conformément aux IFRS) qui sont conclus à la valeur nominale (c'est-à-dire le principal plus les intérêts courus).

ADMINISTRATEURS, MEMBRES DE LA DIRECTION, PROMOTEURS ET PORTEURS PRINCIPAUX

Trez Capital Fund Management Limited Partnership (le « gestionnaire »)

Aux termes des modalités de la déclaration de Fiducie, le gestionnaire est le gestionnaire et le conseiller en valeurs de la Fiducie. Dans l'exécution de ses services, le gestionnaire sera, en tout temps, aux conditions de la déclaration de Fiducie, assujéti à l'autorité continue et ultime des porteurs de parts. Le siège social du gestionnaire est situé au 1700-745 Thurlow Street, Vancouver (Colombie-Britannique) V6E 0C5. Trez Capital Fund Management Limited Partnership est une société en commandite constituée sous le régime des lois de la Colombie-Britannique le 11 août 2011.

Trez Capital Group

Trez Capital Group Limited Partnership exerce ses activités principalement par l'entremise de quatre sociétés en commandite en propriété exclusive. Trez Capital Fund Management Limited Partnership est inscrite à titre de courtier sur le marché dispensé, de gestionnaire de fonds d'investissement et de gestionnaire de portefeuille (uniquement pour l'achat et la vente d'hypothèques et de participations dans des hypothèques) en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables. Trez Capital Limited Partnership est inscrite à titre de courtier en hypothèques en Colombie-Britannique, en Alberta et en Ontario. Trez Capital Asset Management Limited Partnership est inscrite à titre d'administrateur d'hypothèques en Ontario et de courtier en hypothèques en Colombie-Britannique. Trez Capital (US) Limited Partnership est inscrite à titre de courtier en hypothèques en Californie.

Fonctions et services devant être fournis par le gestionnaire

Le gestionnaire a recours à une approche prudente et peu encline au risque en matière de placements immobiliers. Le gestionnaire a pris l'initiative de fonder et d'organiser la Fiducie et, par conséquent, peut être considéré comme un « promoteur » de la Fiducie au sens de la législation en valeurs mobilières de certaines provinces du Canada.

Sous réserve des modalités de la déclaration de Fiducie, le gestionnaire sera responsable de la gestion des activités et de l'administration de la Fiducie. Le gestionnaire a coordonné l'organisation de la Fiducie et gèrera les activités et l'administration courantes de la Fiducie et surveillera le portefeuille de prêts hypothécaires de la Fiducie. Le gestionnaire aura la responsabilité de s'assurer que le produit net du présent placement est investi de la manière décrite à la rubrique « Utilisation des fonds disponibles » et conformément aux objectifs de placement de la Fiducie. Les fonds de la Fiducie ne seront pas mélangés avec les fonds du gestionnaire ou avec d'autres fonds.

Le gestionnaire a le pouvoir exclusif de gérer les activités et les affaires internes de la Fiducie et de prendre toutes les décisions concernant les activités de la Fiducie, et il a le pouvoir de lier la Fiducie. Le gestionnaire peut, conformément aux modalités de la déclaration de Fiducie, déléguer ses pouvoirs à des tiers lorsqu'il le juge à propos. Le gestionnaire est tenu d'exercer ses pouvoirs et de s'acquitter de ses fonctions honnêtement, de bonne foi et au mieux des intérêts de la Fiducie et de faire preuve du degré de soin, de diligence et de compétence qu'un gestionnaire professionnel raisonnablement prudent ferait dans des circonstances comparables.

Les fonctions du gestionnaire comprennent notamment la nomination de l'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts de la Fiducie, la nomination des banquiers de la Fiducie, l'évaluation des actifs de la Fiducie, le calcul du revenu et des gains en capital de la Fiducie, l'autorisation de toutes les ententes contractuelles relatives à la Fiducie, la prestation ou la demande de prestation de services relativement aux activités quotidiennes de la Fiducie, la distribution ou la demande de distribution des parts, la conformité avec la législation en valeurs mobilières applicable, la rédaction et le dépôt des rapports et documents requis, la fourniture des locaux et installations connexes requis, et des services et des prestations de service qui sont fournis à la Fiducie, ainsi que tout autre service administratif ou autre requis par la Fiducie ou lié au maintien de rapports complets de toutes les transactions du portefeuille de prêts hypothécaires de la Fiducie.

Rémunération du personnel clé de gestion

Outre les frais versés aux membres du conseil des gouverneurs, comme il est décrit à la section intitulée « Conseil des gouverneurs », la Fiducie ne verse aucune rémunération directe à des administrateurs ou cadres dirigeants. Pour obtenir de plus amples renseignements sur les frais de gestion payés par le gestionnaire, veuillez consulter la section « Administrateurs, membres de la direction, promoteurs et principaux porteurs – Honoraires du gestionnaire » ainsi que les notes des états financiers de la Fiducie.

Administrateurs et dirigeants

Le nom et la municipalité de résidence de chacun des administrateurs et des membres de la haute direction du commandité du gestionnaire, le poste qu'ils occupent et leur occupation principale au cours des cinq dernières années sont les suivants :

Nom et municipalité	Bureau	Occupation principale	Année d'entrée en fonction à titre d'administrateur ou de chef
Morley Greene, B.A., LLB Vancouver, C.-B.	Président du conseil, chef de la direction et administrateur	Chef d'entreprise	1997 ⁽¹⁾
Dean Kirkham, B.S., MBA Vancouver, C.-B.	Président, Chef de l'exploitation et administrateur	Chef d'entreprise	2021
Christian Skogen, B.A., MBA Vancouver, C.-B.	Chef de la gestion des risques	Chef d'entreprise	2021
John Maragliano, CPA, CA, CFA Vancouver, C.-B.	Chef de la direction financière et administrateur	Chef d'entreprise	2021

⁽¹⁾ Date à laquelle le particulier est devenu administrateur ou dirigeant de Trez Capital Corporation pour la première fois.

Chaque administrateur est nommé pour un mandat d'un an, dont le mandat expire à la prochaine assemblée générale annuelle des actionnaires du commandité du gestionnaire.

Le 1^{er} avril 2023, les administrateurs et les membres de la haute direction de Trez Capital Fund Management Limited Partnership étaient propriétaires de 1,4 % des parts émises et en circulation, ou exercent directement ou indirectement un contrôle sur celles-ci.

Principales fonctions et biographies

Morley Greene est président du conseil, chef de la direction et administrateur du commandité du gestionnaire. Auparavant, il était président du conseil et président de Trez Capital Corporation depuis le 30 mai 2009. Auparavant, il était président et chef de la direction de Trez Capital Corporation depuis août 1997. Pendant environ deux ans avant d'établir le courtier en hypothèques, M. Greene a agi à titre de conseiller juridique de Samoth Capital Corporation (maintenant appelée Sterling Centrecorp), une société inscrite à la Bourse de Toronto. De septembre 1991 à 1995, M. Greene a pratiqué le droit privé.

Dean Kirkham est président, chef de l'exploitation et administrateur du commandité du gestionnaire. M. Kirkham s'est joint à Trez en mars 2016 en tant qu'agent en chef du crédit, promu au poste de chef de l'exploitation en novembre 2020 et plus récemment à titre de président en janvier 2022. Il a commencé sa carrière au sein de la banque d'investissement d'ABN AMRO à Amsterdam, puis à New York. Il a passé 12 années à la Banque de Montréal où il a occupé divers postes de haut niveau dans le domaine des services bancaires aux entreprises et de la gestion du risque de crédit, dont celui de vice-président, gestion du risque de crédit pour l'Ouest canadien, et de vice-président régional, services bancaires aux entreprises. M. Kirkham est titulaire d'un baccalauréat ès sciences de l'Université de la Colombie-Britannique et d'un MBA de la Schulich School of Business de l'Université York.

Christian Skogen est chef de la gestion des risques et associé du commandité du gestionnaire. Il s'est joint à Trez en février 2021. M. Skogen possède plus de 20 ans d'expérience diversifiée en prêts commerciaux, avec des connaissances approfondies en matière de structuration du crédit, de risque et de gestion de portefeuille. Il a passé 15 années à la Banque de Montréal (BMO), où il a occupé divers postes de direction de plus en plus élevés dans le domaine des services bancaires commerciaux et de la gestion du risque de crédit, notamment celui de chef de la structuration du crédit et de la gestion du portefeuille, des services bancaires aux particuliers, où il a supervisé le risque de crédit et défini l'appétit pour le risque d'un portefeuille commercial de 80 milliards de dollars, dont 20 milliards de dollars en immobilier commercial. Parmi les autres postes importants qu'il a occupés à la BMO, citons : chef des syndications, chef du crédit commercial de l'Ouest canadien et directeur national de l'unité de gestion des comptes spéciaux. M. Skogen est titulaire d'un baccalauréat spécialisé en économie de l'Université de Toronto et d'un MBA de la Richard Ivey School of Business.

John Maragliano est chef de la direction financière et administrateur du commandité du gestionnaire. M. Maragliano a joint Trez en février 2021 et compte plus de 20 ans d'expérience dans le secteur des services financiers, avec un penchant pour les banques, l'assurance, la gestion de patrimoine et les entreprises de technologie financière. Sa vaste expérience comprend la communication de l'information financière et de gestion, la gestion de la trésorerie, la gestion du capital et des liquidités, les transactions de fusion et d'acquisition et la levée de capitaux. Avant de rejoindre les rangs de Trez, M. Maragliano était chef de la direction financière de SNAP Financial Group, où il était responsable des relations financières avec les banquiers et les investisseurs, du développement et de la gestion des stratégies de financement et de capital de SNAP, tout en supervisant les fonctions de financement/de titrisation, de comptabilité et de reddition de comptes. Avant de rejoindre SNAP, M. Maragliano était vice-président directeur et chef de la direction financière du groupe chez Butterfield Bank, une banque publique comptant 1 200 employés, 10 milliards de dollars d'actifs et 80 milliards de dollars d'actifs hors bilan administrés dans six juridictions. M. Maragliano a été président du comité de gestion des actifs et des passifs du groupe, membre du comité technologique du groupe, a supervisé les relations avec les investisseurs et les agences de notation ainsi que la fonction financière globale. M. Maragliano est un comptable agréé (CPA, CA) et détient le titre d'analyste financier agréé (CFA).

Honoraires du gestionnaire

Aux termes de la déclaration de Fiducie, les frais de gestion des séries A et F, soit un montant annuel correspondant à 1,5 % de la quote-part des parts de série A et des parts de série F de l'actif brut annuel moyen (calculé en utilisant une moyenne mobile simple de la valeur des actifs détenus par la Fiducie à la fin du mois), sont payables au gestionnaire par la Fiducie pour chaque exercice financier. Les frais de gestion de série I, soit un montant annuel correspondant à un pourcentage devant être négocié par le gestionnaire et le porteur de parts de la quote-part des parts de série I de l'actif brut annuel moyen (calculé en utilisant une moyenne mobile simple de la valeur mensuelle des actifs détenus par la Fiducie), sont payables au gestionnaire par la Fiducie pour chaque exercice financier. La quote-part des parts de série A, des parts de série F et des parts de série I de l'actif brut annuel de la Fiducie, à l'égard de chaque distribution mensuelle, sera déterminée par la quote-part des parts de chaque série existant à la fin de cette période mensuelle. À chaque distribution mensuelle, les frais de gestion de série A et de série F seront déduits des sommes autrement payables aux porteurs de parts de série A et aux porteurs de parts de série F et les frais de gestion de série I seront déduits des sommes autrement payables aux porteurs de parts de série I. En outre, des honoraires incitatifs, soit un montant annuel correspondant à 10 % des produits liés aux honoraires incitatifs de la Fiducie, sont payables au gestionnaire par la Fiducie au cours de chaque exercice financier.

Les frais de gestion sont estimés et payés mensuellement à terme échu, 15 jours après la fin de chaque mois, sauf que le paiement dû pour le mois terminé le 31 décembre sera déterminé en tenant compte des paiements antérieurs effectués sur une base estimative et sera payé en deux versements, le premier le 15 janvier et le second, le cas échéant, au plus tard le 15 mars suivant ce mois. Les honoraires incitatifs sont versés en même temps que le dernier paiement de fin d'exercice aux porteurs de parts. La Fiducie sera tenue de payer la TPS ou les autres taxes applicables sur ces frais.

Par le passé, le gestionnaire a choisi de renoncer aux honoraires incitatifs au cours d'une année où les rendements cibles de la Fiducie, tels que déterminés par le gestionnaire, n'avaient pas été atteints. En 2022, le gestionnaire a renoncé à des honoraires incitatifs de l'ordre de 147 000 \$ (1 315 760 \$ en 2021). Tous frais auxquels le gestionnaire a renoncé ne peuvent être récupérés au cours de l'année présente ou des années à venir. Aucune garantie n'est faite qu'une telle renonciation aura lieu à l'avenir.

Frais de la Fiducie

La Fiducie paie toutes les dépenses engagées dans le cadre de son exploitation et de son administration. Il est prévu que les frais d'exploitation de la Fiducie comprendront notamment les frais de préparation, d'envoi et d'impression des rapports périodiques aux porteurs de parts et des autres communications des porteurs de parts, y compris les frais de commercialisation et de publicité, les honoraires payables au fiduciaire, les honoraires payables au dépositaire, les honoraires payables au dépositaire, les honoraires payables aux comptables, aux vérificateurs, aux conseillers juridiques et aux autres consultants professionnels au besoin, les honoraires réglementaires permanents, les frais de licence et autres frais, les frais comptables externes, les coûts associés à FundSERV, tous frais reliés au programme de couverture, les frais bancaires payables pour les frais d'établissement, les services, les autres frais et les intérêts sur emprunt, les frais d'intérêts et tous autres frais et coûts afférents aux arrangements de syndication, toute charge hypothécaire dont la Fiducie est responsable, toute dépense raisonnable spontanée faite par le gestionnaire ou ses agents en lien avec leurs obligations récurrentes envers la Fiducie, tout autre honoraire payable au gestionnaire pour le rendement de services exceptionnel pour la Fiducie, toute taxe payable par la Fiducie ou à laquelle la Fiducie est obligée, dépenses d'intérêt, dépenses liées aux mouvements de portefeuille, tous les frais pouvant survenir à la dissolution de la Fiducie, et les honoraires payables aux membres du conseil des gouverneurs. Ces frais comprendront également les frais liés à toute action, poursuite ou autre procédure dans le cadre de laquelle ou à l'égard de laquelle le gestionnaire a droit à une indemnisation par la Fiducie. La Fiducie sera également responsable de toutes les dépenses extraordinaires qu'il peut engager de temps à autre.

La Fiducie fera l'objet d'une vérification indépendante et fera rapport au fiduciaire, et le gestionnaire lui donnera pleinement accès à ses livres et registres à cette fin.

Trez Capital Limited Partnership (le courtier en hypothèques)

La Fiducie est une source de financement pour les activités de prêts hypothécaires du courtier en hypothèques. Le courtier en hypothèques agit à titre de souscripteur, de conseiller et de syndic de prêts de la Fiducie.

Pour exercer ses activités principalement au Texas, en Floride, en Géorgie, en Arizona, en Utah, à Washington et en Oregon, le courtier en hypothèques a fondé Trez Texas pour agir à titre de monteur de prêts pour la Fiducie. Pour exercer ses activités afférentes aux prêts-relais partout aux États-Unis, le courtier en hypothèques a fondé Trez New York. Pour mener à bien ses affaires dans l'État de la Californie, le courtier en hypothèques a fondé Mortgage Broker-California, une entité qui agit en tant que monteur de prêt pour la Fiducie. Voir « Activités du courtier en hypothèques », « Règlement sur les courtiers en hypothèques ».

Trez Capital Corporation, le prédécesseur du courtier en hypothèques et subséquemment le courtier en hypothèques, exerce ses activités depuis 1997 dans le domaine de la création, de la souscription, du service et de la syndication de prêts hypothécaires.

Convention de courtier en hypothèques

Le courtier en hypothèques a conclu la convention de courtier en hypothèques avec la Fiducie. Aux termes de la convention de courtage en hypothèques, le courtier en hypothèques agit à titre de preneur ferme, de conseiller et de syndic de prêts de la Fiducie.

Le courtier en hypothèques est tenu de gérer le portefeuille hypothécaire de la même manière, avec le même soin, la même compétence, la même prudence et la même diligence avec lesquels il gère et administre des prêts hypothécaires semblables pour d'autres portefeuilles semblables de tiers. Il doit également faire preuve d'un jugement commercial raisonnable conformément aux lois applicables afin de maximiser le recouvrement aux termes du portefeuille d'hypothèques sans égard à toute autre relation que le courtier en hypothèques ou l'un des membres de son groupe pourrait avoir avec des emprunteurs. La convention de courtage en hypothèques exige également que le courtier en hypothèques administre les dépôts et les comptes en Fiducie pour les réserves aux termes des conventions de Fiducie de dépôt à l'égard du portefeuille hypothécaire conformément à la norme de diligence applicable à ses obligations de service aux termes de la convention de courtier en hypothèques.

Le courtier en hypothèques est autorisé à investir (au profit de ses clients, autres que la Fiducie) dans le portefeuille hypothécaire. De même, le courtier en hypothèques offrira à la Fiducie la possibilité d'investir avec ses autres clients. Cela donne à la Fiducie une occasion accrue de réduire le risque par l'intermédiaire de la syndication.

La convention de courtage en hypothèques prévoit que le courtier en hypothèques n'est pas responsable envers la Fiducie ou les porteurs de parts de la Fiducie d'avoir pris des mesures ou de s'être abstenu de prendre des mesures de bonne foi ou d'avoir commis des erreurs de jugement, à moins que celles-ci ne soient attribuables à une faute intentionnelle, à la malhonnêteté, à la mauvaise foi ou à la négligence du courtier en hypothèques. La convention de courtage en hypothèques a une durée qui prend fin à la dissolution de la Fiducie.

Le courtier en hypothèques continuera d'agir à titre de courtier en hypothèques jusqu'à la dissolution de la Fiducie ou jusqu'à la survenance de l'une des situations suivantes :

- (a) le courtier en hypothèques peut démissionner si la Fiducie ou le gestionnaire contrevient aux dispositions de la convention de courtage en hypothèques et, s'il est en mesure d'y remédier, si cette violation ou ce défaut n'a pas été corrigé dans les 30 jours suivant la date à laquelle la Fiducie ou le gestionnaire, selon le cas, a été avisé de cette violation ou défaillance;
- (b) le courtier en hypothèques fait faillite ou devient insolvable;
- (c) la résiliation de la convention de courtier en hypothèques par la Fiducie dans le cas où le courtier en hypothèques contrevient de façon importante aux dispositions de la convention de courtier en

hypothèques et, s'il est possible d'y remédier, la violation ou le défaut n'a pas été corrigé dans les 30 jours suivant un avis à cet effet au courtier en hypothèques;

- (d) le courtier en hypothèques ne détient plus les permis, enregistrements ou autres autorisations nécessaires à l'exécution de ses obligations en vertu des présentes et n'est plus en mesure de les obtenir dans un délai raisonnable après leur perte;
- (e) le courtier en hypothèques démissionne à titre de courtier en hypothèques de la Fiducie et résilie la convention de courtier en hypothèques sur préavis écrit d'au moins 120 jours à la Fiducie; ou
- (f) la résiliation de la convention de courtier en hypothèques par consentement mutuel des parties.

Les activités du courtier en hypothèques

Trez Capital Corporation, le prédécesseur du courtier en hypothèques, a commencé ses activités en septembre 1997 afin de réunir des capitaux en vue d'investir dans des prêts hypothécaires, principalement sur les marchés commerciaux et résidentiels à logements multiples. Depuis sa création, le courtier en hypothèques et son prédécesseur ont financé 1 700 prêts totalisant plus de 17 milliards de dollars. Le courtier en hypothèques est actuellement l'un des plus importants fournisseurs non bancaires de prêts hypothécaires au Canada, avec un actif administré d'environ 5,5 milliards de dollars, dont environ 3,5 milliards sont investis dans des prêts hypothécaires.

Les entités établies par le courtier en hypothèques sont des fiducies de revenu, des sociétés de placement hypothécaire, des sociétés en commandite, des sociétés par actions et des sociétés de gestion de sociétés. La diversité des instruments de placement offre aux investisseurs divers degrés de risque et de rendement potentiel, ainsi que des mécanismes pour répondre aux besoins des résidents et des non-résidents du Canada. Depuis 1997, le courtier en hypothèques et son prédécesseur ont pris l'initiative de former 38 fonds de placement hypothécaires. Tous ces placements ont été effectués aux termes de dispenses des exigences applicables en matière de prospectus, à l'exception de TG Income Trust, TG Income Trust II et TG Income Trust III, qui ont été offertes par prospectus en Colombie-Britannique et en Alberta, et de Trez Capital Mortgage Investment Corporation et Trez Capital Senior Mortgage Investment Corporation qui ont été offerts par prospectus partout au Canada, sauf au Québec. En raison de la crise mondiale du crédit survenue en 2008, deux fonds d'investissement, Harvard High Yield Investments Inc. et Mickey II LLC, qui sont gérés par des sociétés affiliées du courtier en hypothèques et qui avaient investi dans des hypothèques aux États-Unis, ont été incapables de respecter leurs obligations envers les porteurs de leurs titres de créance et ont conclu un accord de compromis avec ces porteurs en vertu duquel ils ont accepté un montant nettement inférieur dans un cas et ont réduit sensiblement les taux d'intérêt dans l'autre.

Procédures de diligence raisonnable et réduction des risques

Les procédures de diligence raisonnable entreprises avant le financement des prêts hypothécaires ont donné lieu à d'excellents résultats au chapitre du remboursement du capital et des intérêts aux investisseurs. Depuis la création du courtier en hypothèques et de son prédécesseur, sur les 1 700 prêts hypothécaires, soit environ 17 milliards de dollars, financés par le courtier en hypothèques et son prédécesseur, les pertes réalisées sur ces prêts hypothécaires totalisent environ 0,35 %. Le courtier en hypothèques est d'avis que sa stratégie de base, qui consiste à accorder des prêts principalement dans le secteur de l'immobilier commercial traditionnel (y compris l'immobilier multifamilial), sur les principaux marchés et avec des stratégies de sortie conditionnelle multiple, a porté fruit. Voir « Facteurs de risque ».

Le courtier en hypothèques gère les risques associés aux prêts hypothécaires en défaut grâce à une vérification diligente initiale approfondie et à une surveillance minutieuse de son portefeuille hypothécaire, à une communication active avec les emprunteurs et à l'instauration de procédures d'exécution en cas de défaut de paiement hypothécaire. Tous les biens immobiliers sont évalués en fonction de leur emplacement, de leur qualité, de la source de remboursement, des perspectives de valeur ajoutée et du profil des flux de trésorerie. De plus, la solvabilité de l'emprunteur est examinée et des engagements personnels sont souvent obtenus des mandants de l'emprunteur. Voir « La Fiducie – Processus de placement ».

Le courtier en hypothèques surveille le rendement du portefeuille hypothécaire, y compris le suivi de l'état des paiements impayés et des dates d'échéance, de l'avancement des projets de construction, des exigences de remboursement des ventes et du calcul et de l'évaluation des autres frais applicables. Chaque membre de la direction du gestionnaire et du courtier en hypothèques 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 de repérer des occasions de placement judicieuses.

Le courtier en hypothèques a l'intention de limiter l'exposition au risque des investisseurs en diversifiant son portefeuille sur le plan géographique, tant au Canada qu'aux États-Unis. En particulier, en plus des marchés clés au Canada, le courtier en hypothèques a constaté que certaines régions du sud-est et du sud-ouest des États-Unis, ainsi que certaines parties de l'ouest des États-Unis, ont des économies locales beaucoup plus fortes que dans d'autres régions du pays, avec un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande sur le marché immobilier dans ces régions, ce qui crée un environnement favorable au développement immobilier. Par conséquent, la Fiducie a l'intention d'effectuer la majorité de ses placements hypothécaires américains dans ces régions. Voir « La Fiducie – Portefeuille hypothécaire de la Fiducie au 31 décembre 2022 ».

Bien que le courtier en hypothèques ait également l'intention de limiter l'exposition au risque des investisseurs en diversifiant son portefeuille par emprunteurs, au 31 décembre 2022, la Fiducie avait 6,7 % de son portefeuille hypothécaire par nombre d'hypothèques et 9,8 % de son portefeuille hypothécaire par montant d'hypothèque avancé à un emprunteur. Le courtier en hypothèques répartit la participation aux prêts hypothécaires en fonction de son évaluation de la tolérance au risque de l'investisseur et de toute restriction de placement imposée à un investisseur.

Pour gérer et diversifier le risque, le courtier en hypothèques peut syndiquer un placement hypothécaire avec un ou plusieurs investisseurs, y compris la Fiducie et les fonds affiliés. Les prêts hypothécaires peuvent être syndiqués à un taux d'intérêt inférieur dans un poste de direction plus sûr. La syndication peut également se faire sur une base pari passu ou sur une base où les parties sont subordonnées à la Fiducie. La syndication d'hypothèques vise à diluer le risque de défaillance d'une hypothèque parmi un certain nombre d'entités et de particuliers. Dans certains cas, le courtier en hypothèques peut syndiquer une hypothèque à différentes parties à des taux différents, mais jamais à des conditions d'intérêt ou de priorité plus favorables que celles offertes à la Fiducie. Le processus de syndication facilite également la capacité de fournir une portion de premier rang plus sûre d'un prêt hypothécaire à une entité à faible risque, avec des portions de second rang progressivement plus risquées et à rendement plus élevé pour celles dont la tolérance au risque est plus élevée.

Règlement sur les courtiers en hypothèques

Au Canada, les courtiers en hypothèques sont régis par les lois provinciales sur les courtiers en hypothèques. Étant donné que la Fiducie n'est pas et ne sera pas inscrite en vertu de la législation provinciale sur les courtiers en hypothèques, la Fiducie ne peut se livrer directement à des activités de prêt d'argent garanti en totalité ou en partie par des hypothèques, et doit donc exercer ses activités de placement hypothécaire en vertu d'un contrat avec le courtier en hypothèques. Le courtier en hypothèques, qui fournit des services de courtage d'hypothèques pour le compte de la Fiducie aux termes de la convention de courtage d'hypothèques, est actuellement inscrit en vertu de la *Mortgage Brokers Act* (Colombie-Britannique), de la *Real Estate Act* (Alberta) et de la *Mortgage Brokerages, Lenders and Administrators Act* (Ontario) afin de pouvoir exercer les activités prévues par cette convention.

En vertu de la législation provinciale sur les courtiers en hypothèques, le registraire réglemente l'industrie des courtiers en hypothèques et a le pouvoir d'accorder ou de renouveler l'inscription, de révoquer l'inscription et d'enquêter sur les plaintes concernant la conduite des courtiers en hypothèques inscrits. En vertu de la législation provinciale sur les courtiers en hypothèques, un courtier en hypothèques doit satisfaire à plusieurs exigences pour obtenir ou maintenir son inscription. En général, l'inscription d'un courtier en hypothèques peut être suspendue ou annulée s'il fait partie d'une opération difficile ou déraisonnable ou s'il a exercé ses activités d'une manière contraire à l'intérêt public.

La BC Financial Services Authority (« BCFSA ») réglemente les activités de courtage et de prêt hypothécaires des entités de placement hypothécaire en vertu de la *Mortgage Brokers Act*. Le registraire et la *Mortgage Brokers Act* ne réglementent pas les activités de mobilisation de capitaux et de commercialisation des placements des entités de placement hypothécaire qui sont assujetties aux lois et règlements sur les valeurs mobilières. De plus amples renseignements sont disponibles sur le site Internet de la BCFSA : <http://www.bcfsa.ca>.

Une société affiliée au courtier en hypothèques est inscrite et autorisée en vertu d'une licence à exploiter en Californie. Autrement, le courtier en hypothèques n'est pas titulaire d'un permis de courtier ou de prêteur en hypothèques aux États-Unis. Il n'y a pas d'exigences en matière de permis au Texas, en Floride ou dans certaines autres régions des États-Unis où le courtier en hypothèques exerce des activités de prêt (à l'exception des banques et des caisses d'épargne et de crédit) pour les prêts initiaux et les fonds de prêt à l'égard des prêts commerciaux (un prêt qui n'est pas destiné à des fins personnelles, familiales ou domestiques) ou le courtier en hypothèques fonctionne en vertu d'une exemption dans ces régions limitées qui exigent un permis.

Administrateurs et hauts dirigeants du courtier en hypothèques

Les administrateurs et hauts dirigeants du commandité du courtier en hypothèques sont les mêmes que ceux du commandité du gestionnaire, à l'exception des personnes présentées ci-dessous. Voir « Administrateurs et dirigeants du gestionnaire ».

Robert Perkins offre des services de transition en tant qu'administrateur général de l'associé commandité du courtier en hypothèques. Auparavant, il était vice-président, fonds hypothécaires, de Trez Capital Corporation depuis juillet 2000 et est devenu vice-président exécutif le 1^{er} juin 2006. Il est inscrit à titre de courtier en hypothèques adjoint en vertu de la *Mortgage Brokers Act* (Colombie-Britannique). De 1986 à avril 2000, M. Perkins a été directeur de Montrose Realty Corporation, la division des prêts autorisés et de l'immobilier de Montrose Mortgage Corporation en Colombie-Britannique, qui a placé et administre un portefeuille de prêts hypothécaires commerciaux de 1,2 milliard de dollars au nom de diverses caisses de retraite, compagnies d'assurance-vie, banques et clients privés. De 1984 à 1986, M. Perkins a été analyste financier au Controller's Department de la Hong Kong Bank of Canada/Bank of B.C., maintenant la Banque HSBC Canada.

Activités du courtier en hypothèques issues de Trez Texas

En septembre 2010, le courtier en hypothèques a commencé à accorder des prêts dans l'état du Texas. Les activités du courtier en hypothèques relativement à la Fiducie se déroulent principalement au Texas, en Floride, en Géorgie, en Arizona, en Utah, à Washington et en Oregon et d'autres régions choisies des États-Unis par l'intermédiaire de Trez Texas, dont un membre du même groupe que le courtier en hypothèques est le commanditaire majoritaire. La région de la côte nord-ouest du Pacifique (Washington et Oregon) est desservie par les bureaux de Washington, qui sont une division de Trez Texas. Trez Texas consent des prêts à mesure qu'elle trouve des occasions convenables et les soumet au courtier en hypothèques pour les faire approuver par ce dernier en échange de quoi elle perçoit des frais de montage, des commissions d'engagement et des frais de renouvellement des emprunteurs. Trez Texas ne soumettra des occasions de placement à la Fiducie à des fins de considération que si ces placements sont conformes aux objectifs ou aux politiques de placement de la Fiducie.

Dirigeants de Trez Texas

Le nom et la municipalité de résidence de chacun des membres de la haute direction du commandité de Trez Texas, le poste qu'ils occupent et leur occupation principale au cours des cinq dernières années sont les suivants :

Nom et municipalité	Bureau	Occupation principale	Année d'entrée en service comme dirigeant
John D. Hutchinson Coppell, Texas	Vice-président	Chef d'entreprise	2012
Dean Kirkham Vancouver, C.-B.	Chef de l'exploitation	Chef d'entreprise	2021

<u>Nom et municipalité</u>	<u>Bureau</u>	<u>Occupation principale</u>	<u>Année d'entrée en service comme dirigeant</u>
Morley Greene, B.A., LLB Vancouver, C.-B.	Président	Chef d'entreprise	2013

Principales fonctions et biographies

Pour la biographie de Morley Greene, voir « Trez Capital Fund Management Limited Partnership (le gestionnaire) ».

John D. Hutchinson est actuellement vice-président du commandité de Trez Texas. Entre le 1^{er} janvier 1996 et le 31 décembre 2009, M. Hutchinson a été président de la division Dallas de The Ryland Group, Inc, un important promoteur, constructeur et distributeur de logements résidentiels aux États-Unis. En janvier 1995, M. Hutchinson a été président de Perry Homes, Inc, un constructeur de maisons régional ayant des bureaux à Houston et San Antonio, Texas. De 1993 à 1995, M. Hutchinson a été vice-président et chef du contentieux de Hillwood Development, une société de développement immobilier à vocation mixte de Dallas, au Texas, contrôlée par la famille Perot. Entre 1978 et 1993, M. Hutchinson a pratiqué le droit à temps plein à Dallas, au Texas. Juste avant de se lancer dans le secteur immobilier en 1993, M. Hutchinson était associé au sein du cabinet d'avocats Hughes and Luce, LLP de Dallas, qui a par la suite fusionné avec le cabinet national K&L Gates, LLP. Au cours de ses presque 14 années à titre de président de la division de Dallas de Ryland, M. Hutchinson a été responsable des opérations de la division et a supervisé la construction de plus de 11 000 maisons et l'aménagement de 4 000 lots résidentiels. À diverses époques, la division de Dallas comptait plus de 200 employés et ses revenus annuels s'élevaient à plus de 175 millions de dollars.

Le 1^{er} mars 2005, M. Hutchinson a consenti à la mise en place d'une ordonnance d'injonction permanente émise par la cour régionale fédérale à Los Angeles, en Californie. Cette ordonnance a été émise en réponse aux allégations de la Securities and Exchange Commission à l'endroit de M. Hutchinson voulant qu'il ait enfreint certaines dispositions des lois fédérales sur les valeurs mobilières en ce qui concerne l'emploi des options d'achats d'actions, entièrement acquises, qui lui avaient été octroyées en vertu du régime d'options d'achats d'actions pour les employés de The Ryland Group, Inc. M. Hutchinson a consenti à l'inscription de cette injonction sans avoir admis ou nié toute dérogation à la loi. M. Hutchinson a continué dans son rôle de président divisionnel de Ryland jusqu'au 31 décembre 2009, moment où il a donné sa démission pour se concentrer sur des projets immobiliers personnels.

Activités du courtier en hypothèques issues de Trez New York

Le 6 octobre 2021, le courtier en hypothèques a commencé à octroyer des prêts-relais (p. ex. : pendant la période d'octroi des baux ou pour effectuer des rénovations) partout aux États-Unis par l'entremise d'un nouveau partenariat, Trez New York, laquelle est située à New York. L'objectif de Trez New York consiste à repérer des occasions de prêts-relais sur le territoire américain afin d'offrir au courtier en hypothèques d'autres avenues d'affaires dans ce secteur. Trez New York identifiera les prêts-relais aux États-Unis pour le compte du courtier en hypothèques, qui devra les approuver, en échange de quoi il touchera des frais de montage, une commission d'engagement et des frais de renouvellement versés par les emprunteurs. Trez New York ne soumettra pour considération à la Fiducie que des occasions de placement qui sont conformes aux objectifs ou aux politiques de placement de la Fiducie.

Dirigeants de Trez New York

Le nom et la municipalité de résidence de chacun des membres de la haute direction du commandité de Trez New York, le poste qu'ils occupent et leur occupation principale au cours des cinq dernières années sont les suivants :

<u>Nom et municipalité</u>	<u>Bureau</u>	<u>Occupation principale</u>	<u>Année d'entrée en service comme dirigeant</u>
Morley Greene, B.A., LLB Vancouver, C.-B.	Président	Chef d'entreprise	2021

Dean Kirkham Vancouver, C.-B.	Chef de l'exploitation	Chef d'entreprise	2021
John Maragliano, CPA, CA, CFA Vancouver, C.-B.	Chef de la direction financière	Chef d'entreprise	2021

Principales fonctions et biographies

Pour la biographie de Morley Greene, voir « Trez Capital Fund Management Limited Partnership (le gestionnaire) ».

Pour la biographie de Dean Kirkham, voir « Trez Capital Fund Management Limited Partnership (le gestionnaire) ».

Pour la biographie de John Maragliano, voir « Trez Capital Fund Management Limited Partnership (le gestionnaire) ».

Activités du courtier en hypothèques issues de la Californie

Le 11 juin 2019, le courtier en hypothèques a fondé une nouvelle société en commandite simple de la C.-B., soit Trez Capital California Limited Partnership, afin d'effectuer des prêts dans l'État de la Californie. En outre, le 30 janvier 2017, le courtier en hypothèques a fondé une nouvelle société en commandite simple de la C.-B., soit Mortgage Broker-California, afin de trouver des occasions hypothécaires en Californie. Ces sociétés en commandite simple ont reçu l'autorisation et les licences requises pour exploiter en Californie. Les activités du courtier en hypothèques afférentes à la Fiducie dans l'État de la Californie sont réalisées par l'entremise de ces sociétés en commandite. Mortgage Broker-California cherche à repérer les prêts pour le compte du courtier en hypothèques, qui devra les approuver, en échange de quoi la société touchera des frais de montage, une commission d'engagement et des frais de renouvellement versés par les emprunteurs. Mortgage Broker-California ne soumettra pour considération à la Fiducie que des occasions de placement qui sont conformes aux objectifs ou aux politiques de placement de la Fiducie.

Administrateurs et dirigeants de Mortgage Broker-California

Le nom et la municipalité de résidence de chacun des directeurs et membres de la haute direction du commandité de Mortgage Broker-California, le poste qu'ils occupent et leur occupation principale au cours des cinq dernières années sont les suivants :

Nom et municipalité	Bureau	Occupation principale	Année d'entrée en fonction à titre d'administrateur ou de dirigeant
Morley Greene, B.A., LLB Vancouver, C.-B.	Président et administrateur	Chef d'entreprise	2017
Dean Kirkham Vancouver, C.-B.	Chef de l'exploitation et administrateur	Chef d'entreprise	2021

Principales fonctions et biographies

Pour la biographie de Morley Greene, voir « Trez Capital Fund Management Limited Partnership (le gestionnaire) ».

Pour la biographie de Dean Kirkham, voir « Trez Capital Fund Management Limited Partnership (le gestionnaire) ».

Frais du courtier en hypothèques

Le courtier en hypothèques (et Trez Texas, à l'égard des hypothèques de premier ordre consenties par les bureaux du Texas, de la Floride et de Washington, ainsi que Trez New York, à l'égard des hypothèques de premier ordre

consenties par les bureaux de New York) recevra des frais de montage, des commissions d'engagement et des frais de renouvellement pour les hypothèques qu'il monte pour la Fiducie. Ces frais seront généralement payés par les emprunteurs, mais, dans certains cas, ils pourront être déduits des paiements d'intérêt autrement payables à la Fiducie, comme il est décrit ci-après. Les frais de service hypothécaires payables au courtier en hypothèques sont proportionnels aux frais payés à d'autres entités fournissant des services semblables à ceux du courtier en hypothèques et qui ont été négociés sans lien de dépendance. En plus de ces frais, le courtier en hypothèques a le droit de conserver tout intérêt flottant à un jour sur tous les comptes qu'il détient dans le cadre de ses activités d'établissement et de gestion des placements hypothécaires de la Fiducie. Dans certains cas où la Fiducie accepte de participer à un prêt assorti de frais de courtage peu élevés, une partie des frais de courtage peut être déduite des paiements d'intérêt autrement payables à la Fiducie. Dans le cas d'hypothèques ou de participations dans des hypothèques qui ont été achetées par le courtier en hypothèques auprès de tiers pour son propre compte ou pour le compte de la Fiducie, ces frais peuvent également être déduits des paiements d'intérêt autrement payables à la Fiducie ou peuvent être payés directement par la Fiducie en raison de la différence entre le prix de souscription payé par le courtier en hypothèques et le prix de souscription payé par la Fiducie. Les frais de courtage facturés à la Fiducie dans de tels cas varieront en fonction de l'importance de l'opération et du montant des frais payables par ailleurs au courtier en hypothèques.

Aux termes de la convention de courtier en hypothèques, le courtier en hypothèques est responsable de toutes les dépenses d'emploi et autres de son personnel, du loyer et des autres dépenses de bureau du courtier en hypothèques.

Conseil des gouverneurs

La déclaration de Fiducie prévoit la nomination d'un conseil des gouverneurs composé d'au moins quatre 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 en hypothèques, d'une part, et ceux des porteurs de parts, d'autre part, ainsi que pour certaines autres questions énoncées, notamment la vérification annuelle de la Fiducie. Bien que le rôle du conseil des gouverneurs soit généralement de nature consultative et ne soit pas impliqué dans la gestion quotidienne de la Fiducie (voir « Facteurs de risque – Rôle très limité du conseil des gouverneurs »), au cours du plus récent exercice financier, le conseil des gouverneurs a examiné un nombre raisonnable de prêts afin de veiller à ce que les mesures de contrôle appropriées soient respectées.

Les membres du conseil des gouverneurs sont Steve Mathiesen (président), Andrew Huntley (vice-président), Dale Belsher, Paulina Hiebert et Christopher Voutsinas. Les membres du conseil des gouverneurs reçoivent une rémunération de la Fiducie. Les membres du conseil des gouverneurs constituent également le conseil des gouverneurs de Bison Income Trust II, Trez Capital Yield Trust US, Trez Capital Yield Trust US (dollars canadiens) et Trez Capital Yield Trust. Les honoraires versés aux membres du conseil des gouverneurs sont versés en contrepartie de leurs services à toutes les fiducies susmentionnées. À l'heure actuelle, le président du conseil et le président du comité d'examen indépendant reçoivent au total 105 000 \$ par année, le vice-président du conseil et le président du comité de crédit reçoivent 85 000 \$, le président du comité de vérification reçoit 80 000 \$ et les autres membres du conseil reçoivent 55 000 \$ par année. Les frais sont attribués aux fonds sous forme d'un minimum fixe majoré d'un pourcentage en fonction de leur actif total respectif. Le conseil des gouverneurs a, à l'égard de la Fiducie s'il y a lieu, pour objectif de :

- (a) déterminer et établir des procédures pour résoudre les situations où il existe un conflit ou un conflit potentiel entre les intérêts du gestionnaire et du courtier en hypothèques, d'une part, et ceux des porteurs de parts, d'autre part, et examiner tout conflit d'intérêts que le gestionnaire lui soumet pour examen; à ces deux fins, un comité d'examen indépendant a été constitué;
- (b) approuver tous les contrats importants de la Fiducie que le gestionnaire lui soumet pour examen et qui peuvent soulever un conflit d'intérêts, y compris toute entente entre la Fiducie et le fiduciaire ou le gestionnaire;
- (c) rencontrer le gestionnaire de temps à autre, sur une base au moins trimestrielle, afin d'examiner les placements dans des prêts hypothécaires effectués par le gestionnaire pour le compte de la Fiducie, afin de confirmer que ces placements sont conformes aux objectifs de placement de la Fiducie et, à cette fin, un comité de crédit a été constitué;

- (d) examiner et approuver les états financiers annuels fournis aux porteurs de parts et, à cette fin, un comité de vérification a été nommé;
- (e) examiner la conformité de la Fiducie à ses politiques de placement;
- (f) nommer les commissaires aux comptes et fixer leur rémunération;
- (g) approuver l'octroi d'indemnités au fiduciaire, au gestionnaire ou au courtier en hypothèques ou à l'un des membres de leur groupe, ou à leurs administrateurs, dirigeants ou employés respectifs;
- (h) recevoir la démission du fiduciaire et choisir et nommer un fiduciaire remplaçant;
- (i) fournir au fiduciaire toute autre aide que le fiduciaire ou les porteurs de parts peuvent raisonnablement demander de temps à autre.

Un membre du conseil des gouverneurs doit, entre autres, être indépendant à la fois du gestionnaire et du fiduciaire et des membres de leur groupe respectif et ne doit être un employé d'aucun d'eux. 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 aux autres membres du conseil et au gestionnaire la nature et l'étendue de son intérêt et ne peut voter ou signer aucune résolution portant sur cette opération ou ce contrat important.

Chaque membre du conseil des gouverneurs et du comité d'examen indépendant est nommé pour un mandat d'au moins un an et d'au plus trois ans et demeure en fonction jusqu'à ce que son successeur ait été nommé ou que son mandat prenne fin ou que cette personne révoque son consentement. Les mandats des membres du conseil des gouverneurs peuvent être échelonnés. En cas de décès, de destitution, de démission, de faillite ou de toute autre incapacité d'un membre du conseil des gouverneurs, le conseil des gouverneurs comblera une vacance au conseil des gouverneurs dès que possible. Un membre du conseil des gouverneurs dont le mandat a expiré ou expirera prochainement peut être nommé à nouveau par les membres du conseil des gouverneurs. Le mandat d'un membre du conseil des gouverneurs ne peut être renouvelé pour un ou plusieurs mandats qui, s'ils étaient exercés, l'amèneraient à siéger au comité d'examen indépendant pendant plus de six ans, à moins que le gestionnaire n'accepte le renouvellement du mandat du membre.

La nature et l'étendue de l'expérience des membres du conseil des gouverneurs et leur occupation principale sont les suivantes :

Dale Belsher est comptable professionnel agréé, CA et a été chef des finances de Glentel Inc, un détaillant de solutions de télécommunications de Burnaby, de 2001 à 2010. Avant de se joindre à Glentel, Dale était vice-président, finances et chef de la direction financière de Norsat International Inc, une société de technologie des communications par satellite cotée en bourse et établie à Burnaby. Avant de déménager en Colombie-Britannique en 1983, Dale était vice-président, finances et contrôleur de Denro Developments Inc, une entreprise familiale de développement immobilier. Denro était une société d'aménagement foncier et d'ensemble résidentiel multifamilial établie à Regina, en Saskatchewan. Denro a été l'une des premières sociétés de développement immobilier canadiennes à développer des propriétés à Phoenix, en Arizona.

Steve Mathiesen a été avocat de sociétés et de valeurs mobilières pendant plus de 30 ans et est maintenant administrateur de sociétés. Jusqu'en 2011, il était associé au sein du cabinet d'avocats national McMillan LLP, spécialisé dans les fusions et acquisitions, le financement et les questions relatives aux entreprises. Il siège actuellement au conseil d'administration de plusieurs sociétés privées et publiques. Il détient un baccalauréat en droit de l'Université de la Colombie-Britannique, un baccalauréat en économie et en commerce de l'Université Simon Fraser, la désignation ICD.D de l'Institute of Corporate Directors et est un membre retraité du Barreau de la Colombie-Britannique.

Andrew Huntley a passé la majeure partie de ses 35 ans de carrière dans le financement immobilier commercial. Il a pris sa retraite d'AIMCo en 2015 à titre de vice-président principal, placements hypothécaires, après avoir été responsable d'un portefeuille de prêts hypothécaires commerciaux de plus de 3 milliards de dollars. Il a négocié des

transactions complexes dans tous les secteurs et partout en Amérique du Nord et en Europe de l'Ouest. Avant de se joindre à AIMCo, M. Huntley était associé au sein du cabinet Murray & Company de Toronto. Il possède une vaste expérience des conseils d'administration communautaires, notamment à titre de président du conseil d'administration de Northlands à Edmonton. Il détient un baccalauréat ès sciences de l'Université de l'Alberta, une maîtrise en administration des affaires de l'Ivey School of Business de l'Université Western Ontario et la désignation ICD.D.

Paulina Hiebert a occupé le poste de cadre juridique et financier dans les secteurs des services financiers et du commerce au détail pendant plus de 35 ans où elle a obtenu une vaste expérience dans les marchés des capitaux, la finance d'entreprise, les fonds de revenu publics, le financement par emprunt et par participation, la gouvernance d'entreprise et l'expansion internationale.

M^{me} Hiebert est actuellement vice-présidente du conseil des directeurs et présidente du comité de gouvernance et des ressources humaines de l'Alberta Credit Union Deposit Guarantee Corporation (autorités provinciales des coopératives de crédit en Alberta). Elle est également fiduciaire et présidente du comité Governance, Nominating and Compensation Committee du Boston Pizza Royalties Income Fund. Elle détient un baccalauréat en commerce et en droit (avec mention) de l'Université de la Saskatchewan et une maîtrise en administration des affaires de l'Ivey School of Business de l'Université Western Ontario. Elle est membre de la Law Societies of Alberta (en exercice) et du Manitoba (non pratiquante).

Christopher Voutsinas compte plus de 30 ans d'expérience dans la gestion de placements immobiliers et de participations privées. M. Voutsinas est président de Capital Value & Income Corp., une société de conseils en investissement et de placements exclusifs qu'il a fondée en 2011. Auparavant, M. Voutsinas a été le président du conseil d'Infrastructure Ontario et membre du conseil, ainsi que membre du *Real Estate & Investment Committee of Waterfront Toronto*.

M. Voutsinas a occupé divers postes de direction dans des institutions de grande renommée, y compris SEDCO Capital (directeur principal, chef du placement international), Deutsche Bank (directeur principal, chef mondial de la gestion des actifs immobiliers), Goldman Sachs (directeur exécutif, service *Real Estate Principal Investment Area*) et AT&T Resource Management (gestionnaire de portefeuille, *Signature Properties*). Il a dirigé plusieurs équipes de professionnels dans des bureaux situés notamment à Londres, New York, Francfort, Milan, Hong Kong, Djedda et Toronto.

Comité de vérification

La déclaration de Fiducie prévoit que le gestionnaire nommera un comité de vérification composé d'au moins trois personnes dont le mandat consiste à rencontrer les vérificateurs et à examiner et recommander l'approbation des états financiers envoyés aux porteurs de parts. Les membres du comité de vérification sont : Dale Belsher (président), Steve Mathiesen, Andrew Huntley, Paulina Hiebert et Christopher Voutsinas.

Comité de crédit

La déclaration de Fiducie prévoit que le gestionnaire nommera un comité de crédit composé d'au moins deux personnes dont le mandat consiste à rencontrer le gestionnaire de temps à autre, sur une base trimestrielle au moins, pour examiner les placements dans des prêts hypothécaires effectués par le gestionnaire au nom de la Fiducie, afin de confirmer que ces placements respectent l'objectif et les politiques de placement de celle-ci. Les membres du comité de crédit sont : Andrew Huntley (président), Dale Belsher, Steve Mathiesen, Paulina Hiebert et Christopher Voutsinas.

Comité d'examen indépendant

La déclaration de Fiducie prévoit que le gestionnaire nommera un comité d'examen indépendant. Le comité d'examen indépendant a été mis sur pied pour examiner les situations où une personne raisonnable considérerait que le gestionnaire ou une entité liée au gestionnaire a un intérêt qui pourrait entrer en conflit avec la capacité du gestionnaire d'agir de bonne foi et dans l'intérêt de la Fiducie. Les membres du comité d'examen indépendant sont : Steve Mathiesen (président), Dale Belsher, Andrew Huntley, Paulina Hiebert et Christopher Voutsinas.

Le comité d'examen indépendant :

- (a) examinera les politiques et procédures écrites du gestionnaire en matière de conflits d'intérêts et lui faire part de ses commentaires à cet égard;
- (b) examinera et approuvera tous les conflits d'intérêts qui lui sont soumis par le gestionnaire; et
- (c) s'acquittera de toute autre fonction exigée par les lois sur les valeurs mobilières applicables.

Les membres du comité d'examen indépendant ne sont pas rémunérés séparément pour leur participation à ce comité. Ils sont rémunérés en tant que membres du conseil des gouverneurs. Voir « Conseil des gouverneurs ».

Fiduciaire

Computershare Trust Company of Canada est le fiduciaire de la Fiducie aux termes des modalités et conditions énoncées dans la déclaration de Fiducie. L'adresse du fiduciaire est 510 Burrard Street, 3rd Floor, Vancouver (Colombie-Britannique) V6C 3B9.

Les pouvoirs, autorités et responsabilités du fiduciaire sont limités à ceux qui sont expressément énoncés dans la déclaration de Fiducie. Le fiduciaire est responsable de la garde des biens de la Fiducie et du placement des sommes d'argent de temps à autre, faisant partie des biens de la Fiducie, selon les directives du gestionnaire. Le fiduciaire peut également vendre, grever ou aliéner autrement les biens de la Fiducie selon les directives du gestionnaire et peut emprunter de l'argent selon les directives du gestionnaire.

Le fiduciaire ou tout fiduciaire remplaçant peut démissionner moyennant un préavis de 60 jours (ou un délai plus court dont le fiduciaire et le gestionnaire peuvent convenir) aux porteurs de parts et au gestionnaire, ou peut être destitué par le gestionnaire moyennant un préavis de 60 jours si approuvé par résolution spéciale. Si le fiduciaire démissionne, est destitué ou devient incapable d'agir ou si, pour quelque raison que ce soit, un poste du fiduciaire devient vacant, un fiduciaire remplaçant sera nommé sans délai par le gestionnaire pour pourvoir ce poste vacant. Immédiatement après la nomination d'un fiduciaire remplaçant, le fiduciaire signera et remettra les documents que le gestionnaire peut exiger pour le transfert de tout bien de la Fiducie détenu au nom du fiduciaire, rendra compte au gestionnaire de tous les biens de la Fiducie que le fiduciaire détient à titre de fiduciaire et sera alors libéré à titre de fiduciaire.

La déclaration de Fiducie prévoit que le fiduciaire sera responsable de l'exécution de ses obligations aux termes de la déclaration de Fiducie en raison de son inconduite délibérée, de sa mauvaise foi, de sa négligence ou de son manquement à son obligation d'agir honnêtement, de bonne foi et dans l'intérêt de la Fiducie et des porteurs de parts ou d'agir avec le soin, la diligence et la compétence dont un fiduciaire raisonnablement prudent ferait preuve dans des circonstances comparables. De plus, la déclaration de Fiducie contient d'autres dispositions usuelles limitant la responsabilité du fiduciaire.

Le fiduciaire recevra des honoraires de la Fiducie à titre de fiduciaire de la Fiducie et sera remboursé par le gestionnaire pour tous les frais et toutes les dettes qu'il a dûment engagés dans le cadre des activités de la Fiducie.

Politiques et procédures du gestionnaire

Conformément à ses politiques et procédures internes, le gestionnaire et ses administrateurs, dirigeants et employés sont tenus de consacrer autant de temps et d'attention qu'ils le jugent nécessaire et approprié dans les circonstances alors en vigueur.

Le gestionnaire est également tenu d'assurer une répartition équitable des occasions de placement entre ses entités de placement hypothécaire. À cette fin, toutes les entités de placement hypothécaire dont les objectifs de placement sont compatibles avec une occasion de placement particulière sont tenues, dans la mesure du possible, d'y participer au prorata, en fonction, notamment, de l'importance relative de l'occasion de placement pour la réalisation des objectifs de chaque entité de placement hypothécaire et du montant relatif des actifs sous gestion dans chaque entité. L'évaluation de l'importance relative d'une occasion de placement pour la réalisation des objectifs d'une entité de

placement dépend d'un certain nombre de facteurs, notamment, sans toutefois s'y limiter, les autres possibilités de placement, les avoirs actuels de placements identiques ou semblables, les facteurs géographiques et sectoriels et les liquidités de l'entité de placement hypothécaire.

Aux fins des nouvelles occasions de placement hypothécaire, le gestionnaire identifie les entités de placement hypothécaire qui ont des objectifs de placement qui sont compatibles avec l'occasion de placement hypothécaire et les classe selon l'importance relative que chaque entité de placement hypothécaire accorde à cette occasion de placement afin d'atteindre ses objectifs de placement. Si une telle occasion de placement répond aux objectifs de plus d'une entité de placement hypothécaire, elle est d'abord considérée pour l'entité de placement hypothécaire qui accorde le plus haut niveau d'importance à l'occasion de placement. Si deux ou plusieurs entités de placement hypothécaire ont un rang égal quant à l'importance qu'elles accordent à l'occasion de placement, chaque entité de placement hypothécaire participe généralement au prorata de l'occasion de placement.

Dépositaire

Computershare Trust Company of Canada est le dépositaire des actifs de la Fiducie représentés par des hypothèques garanties par des biens immobiliers situés au Canada, conformément à la convention de dépôt. Les filiales du courtier en hypothèques sont les dépositaires des actifs garantis par des biens immobiliers situés aux États-Unis.

L'adresse du dépositaire est Computershare Trust Company of Canada, 9th Floor – 100 University Avenue, Toronto (Ontario) M5J 2Y1.

Le dépositaire a le droit de recevoir des honoraires de la Fiducie, qui seront payés par le gestionnaire, comme il est décrit à la rubrique « Administrateurs, membres de la direction, promoteurs et porteurs principaux – Frais de la Fiducie », et d'être remboursé pour tous les frais et obligations que le dépositaire a dûment engagés dans le cadre de ses activités.

Promoteurs

Trez Capital Fund Management Limited Partnership (le gestionnaire) et Trez Capital Limited Partnership (le courtier en hypothèques) sont les promoteurs de la Fiducie en raison de l'initiative de leurs prédécesseurs de former et d'établir la Fiducie et de prendre les mesures nécessaires au placement public des parts. Les administrateurs et dirigeants du gestionnaire et du courtier en hypothèques sont indiqués ci-dessus. Les membres du même groupe que le gestionnaire et le courtier en hypothèques et les personnes qui ont un lien avec lui peuvent recevoir une partie des frais de vente. Ni le gestionnaire ni le courtier en hypothèques ne recevront d'avantages, directement ou indirectement, découlant de l'émission des parts autres que ceux décrits dans la présente notice d'offre.

PORTEURS PRINCIPAUX DE LA FIDUCIE

À la connaissance du gestionnaire, aucune personne n'était propriétaire véritable, directement ou indirectement, d'au moins 10 % des parts au 1^{er} avril 2023 ni n'exerçait un contrôle sur celles-ci.

STRUCTURE DE CAPITAL

Structure

La Fiducie est une Fiducie d'investissement à participation unitaire constituée sous le régime des lois de la province de la Colombie-Britannique. Le tableau suivant présente le détail des titres en circulation de la Fiducie au 1^{er} avril 2023 :

Description du titre ⁽¹⁾	Nombre de parts autorisées à être délivrées	Prix par titre	Nombre en circulation au 1 ^{er} avril 2023
Parts de série A	Illimité	10,00 \$	1 308 294
Parts de série F	Illimité	10,00 \$	19 123 193
Parts de série I	Illimité	10,00 \$	10 423 198
Total			30 854 685

⁽¹⁾ Voir « Titres offerts ».

Ventes et rachats antérieurs

Aux termes de placements antérieurs, les parts suivantes ont été vendues au cours de la période de 12 mois terminée le 30 avril 2023 :

Description du titre	Nombre de titres émis	Prix par titre	Total des fonds reçus
Parts de série A	172 892	10,00 \$	1 728 915 \$
Parts de série F	4 954 274	10,00 \$	49 542 740 \$
Parts de série I	399 001	10,00 \$	3 990 007 \$
Total	5 526 166		55 261 662 \$

Aux termes de placements antérieurs, les parts suivantes ont été rachetées au cours des deux plus récents exercices financiers :

Description du titre	Date de fin de l'exercice financier	Nombre de titres visés par une demande de rachat non réglée le premier jour de l'année	Nombre de titres visés par une demande de rachat pendant l'année	Nombre de titres ayant été rachetés pendant l'année	Prix moyen payé pour le rachat des titres	Source des fonds utilisés pour régler les rachats	Nombre de titres visés par une demande de rachat non réglée le dernier jour de l'année
Parts de série A	31 décembre 2022	24 167	759 547	720 613	10,00 \$	Revenu en intérêts et remboursement des placements	63 102
Parts de série F	31 décembre 2022	1 125 501	5 667 202	6 640 152	10,00 \$	Revenu en intérêts et remboursement des placements	152 551
Parts de série I	31 décembre 2022	11 324	1 573 607	1 577 931	10,00 \$	Revenu en intérêts et remboursement des placements	7 000
Parts de série A	31 décembre 2021	1 038	457 648	434 519	10,00 \$	Revenu en intérêts et remboursement des placements	24 167

Description du titre	Date de fin de l'exercice financier	Nombre de titres visés par une demande de rachat non réglée le premier jour de l'année	Nombre de titres visés par une demande de rachat pendant l'année	Nombre de titres ayant été rachetés pendant l'année	Prix moyen payé pour le rachat des titres	Source des fonds utilisés pour régler les rachats	Nombre de titres visés par une demande de rachat non réglée le dernier jour de l'année
Parts de série F	31 décembre 2021	428 117	5 824 108	5 126 724	10,00 \$	Revenu en intérêts et remboursement des placements	1 125 501
Parts de série I	31 décembre 2021	16 115	2 125 782	2 130 573	10,00 \$	Revenu en intérêts et remboursement des placements	11 324

Aux termes de placements antérieurs, les parts suivantes ont été rachetées au cours de la période entre le 31 décembre 2022 et le 1^{er} avril 2023 :

Description du titre	Dates de début et de fin de la période	Nombre de titres visés par une demande de rachat non réglée le premier jour de la période	Nombre de titres visés par une demande de rachat pendant la période	Nombre de titres ayant été rachetés pendant la période	Prix moyen payé pour le rachat des titres	Source des fonds utilisés pour régler les rachats	Nombre de titres visés par une demande de rachat non réglée le dernier jour de la période
Parts de série A	31 déc. 2022 – 1 ^{er} avril 2023	63 102	61 134	96 717	10,00 \$	Revenu en intérêts et remboursement des placements	27 519
Parts de série F	31 déc. 2022 – 1 ^{er} avril 2023	152 551	1 150 889	1 087 934	10,00 \$	Revenu en intérêts et remboursement des placements	215 506
Parts de série I	31 déc. 2022 – 1 ^{er} avril 2023	7 000	1 087 310	1 074 090	10,00 \$	Revenu en intérêts et remboursement des placements	20 220

TITRES OFFERTS

Description des parts offertes

Les placements dans la Fiducie sont représentés par des parts. La Fiducie est autorisée à avoir un nombre illimité de séries d'une seule catégorie de parts, assorties des modalités et conditions que le gestionnaire peut fixer. Chaque part représente un intérêt bénéficiaire indivis dans l'actif net de la Fiducie. Le gestionnaire, à son gré, détermine le nombre de séries de parts et établit les caractéristiques de chaque série, y compris l'admissibilité des investisseurs, la désignation et la devise de chaque série, la date de clôture initiale et le prix d'offre initial pour la première émission de parts de la série, tout seuil de placement initial minimal ou ultérieur, tout montant de rachat minimal ou solde minimal du compte, les frais d'acquisition et de rachat payables relativement à la série, les droits de rachat, la convertibilité entre séries et toute caractéristique propre aux séries supplémentaires.

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. Le prix ou la valeur de la contrepartie pour laquelle des parts peuvent être émises sera déterminé par le gestionnaire.

Chaque part d'une série confère à son porteur les mêmes droits et les mêmes obligations éventuelles qu'un porteur de toute autre part de cette série et aucun porteur de parts d'une série n'a droit à un privilège, une priorité ou une préférence par rapport à tout autre porteur de parts de cette série. Chaque porteur de parts a droit à une voix pour chaque part détenue et, sous réserve d'un rajustement de la quote-part d'une part à la suite de la date de la première émission d'une part au cours du premier exercice, a le droit de participer également à toutes les distributions effectuées par la Fiducie à l'égard de cette série, notamment les distributions du revenu imposable (dont il doit recevoir sa part) et la tranche non imposable des 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 la totalité de l'actif de la Fiducie restant après le paiement de toutes les dettes, toutes les obligations et tous les frais de liquidation de la Fiducie jusqu'à concurrence d'un montant correspondant au prix de souscription de ces parts. Voir « Dissolution de la Fiducie ».

Séries

Le gestionnaire peut créer une ou plusieurs nouvelles séries sans l'approbation des porteurs de parts (pourvu qu'elles respectent les objectifs de placement énoncés dans la déclaration de Fiducie). Avant l'émission d'une nouvelle série, le gestionnaire signera une déclaration de Fiducie supplémentaire créant la nouvelle série et les modalités et objectifs de placement s'y rapportant. Toute nouvelle série créée par le gestionnaire doit :

- (a) être désignée par une lettre ou des lettres ou des lettres et des chiffres; et
- (b) avoir les droits de séries (y compris les droits de rachat) établis par le gestionnaire.

Aucune série ne peut avoir priorité sur une autre série, étant entendu que le calcul des distributions et le prix de rachat de chaque série peuvent différer.

La Fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts incessibles rachetables et incessibles d'intérêt véritable dans les séries, chacune d'elles représentant une participation indivise égale dans l'actif net de la Fiducie. La Fiducie est actuellement autorisée à émettre des parts de série A, des parts de série F et des parts de série I. Aucune fraction de part ne sera émise.

Trois séries de parts de la Fiducie sont offertes aux termes de la présente notice d'offre :

Les **parts de série A** sont conçues pour les investisseurs qui ne sont pas admissibles à l'achat de parts de série F. Les parts de série A versent une commission de suivi.

Les **parts de série F** sont conçues pour les investisseurs qui participent à un programme de comptes intégrés ou à la rémunération à l'acte parrainé par un courtier et qui sont assujettis à des frais annuels fondés sur l'actif plutôt qu'à des commissions pour chaque opération ou, à la discrétion du gestionnaire, à tout autre investisseur pour lequel le gestionnaire n'engage pas de frais de placement.

Les **parts de série I** ne sont généralement offertes qu'aux investisseurs qui font des placements importants dans la Fiducie. Les investisseurs de série I paient des frais de gestion négociés. Voir « Administrateurs, membres de la direction, promoteurs et porteurs principaux – Honoraires du gestionnaire ». Des frais de service négociés peuvent être payables par les investisseurs à un courtier qui vend des parts de série I. Le gestionnaire ne verse aucune commission de vente à un courtier qui vend des parts de série I.

Pour être admissibles à l'achat de parts de série I, les investisseurs doivent conclure une entente avec le gestionnaire. Cette convention établira, entre autres, le montant à investir, les frais de gestion payables au gestionnaire et les frais de service payables au courtier, le cas échéant. Si l'investisseur n'était pas admissible à détenir des parts de série I au moment où il les a achetées à l'origine, ou s'il n'est plus admissible à détenir des parts de série I, le courtier doit demander au gestionnaire d'échanger ses parts contre des parts de série A ou de série F de la Fiducie ou de les racheter. Le gestionnaire se réserve également le droit, à son gré, de racheter ou de substituer des parts de série I en parts de série A ou de série F s'il juge que l'investisseur n'est pas admissible à détenir des parts de série I.

Toutes les parts d'une même série ont le droit de participer au prorata : i) à tout paiement ou toute distribution fait par la Fiducie aux porteurs de parts de la même série; et ii) à la liquidation de la Fiducie, dans toute distribution aux porteurs de parts de la même série de l'actif net de la Fiducie attribuable à la série restante après règlement des dettes impayées de cette série.

Les parts en circulation d'une série peuvent être subdivisées ou regroupées au gré du gestionnaire. Le gestionnaire peut changer la désignation des parts d'une série pour des parts de toute autre série.

Politique en matière de change et de couverture

La Fiducie peut investir dans des placements hypothécaires libellés en dollars américains. Afin d'atténuer les effets défavorables des fluctuations des taux de change, la Fiducie effectuera des opérations de couverture de change. Les placements sous forme de prêts libellés en dollars américains sont habituellement couverts au moyen d'échanges à terme d'une durée d'environ un mois, ou d'une autre durée déterminée par le gestionnaire, pour le plus grand avantage des porteurs de parts. La conclusion de telles opérations de couverture comporte des coûts, qui comprennent l'écart de taux d'intérêt entre les taux d'intérêt canadiens et américains. Ces frais sont assumés par la Fiducie.

Le coût des opérations de couverture est réparti entre toutes les séries.

Aucun transfert de parts

Les parts ne sont pas transférables, sauf par l'effet de la loi (comme le décès ou la faillite d'un porteur de parts) ou dans des circonstances où le gestionnaire juge approprié de le faire à son entière discrétion. En outre, les lois sur les valeurs mobilières restreindront et pourraient interdire le transfert de parts. Pour disposer des parts, le porteur de parts doit les faire racheter. Aucun transfert de parts ne prendra effet ni ne sera reconnu par l'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts de la Fiducie tant qu'un formulaire de transfert en la forme prescrite dans la déclaration de Fiducie n'aura pas été dûment rempli et signé par le porteur de parts, à titre de cédant, et par le cessionnaire et livré à l'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts. Le cessionnaire, en exécutant le formulaire de cession : i) reconnaît accepter d'être lié aux dispositions de la déclaration de Fiducie et d'être responsable de toutes les obligations des porteurs de parts; ii) fait certaines déclarations et donne certaines garanties que le cessionnaire n'est pas un « non-résident » aux fins de la Loi de l'impôt et n'est pas un « non-Canadien » aux fins de la *Loi sur l'investissement Canada* et que le cessionnaire conservera ce statut tant qu'il détiendra des parts; et iii) ratifie et confirme irrévocablement la procuration donnée au gestionnaire dans le cadre du transfert. Conformément aux dispositions de la déclaration de Fiducie, lorsque le cessionnaire a été inscrit à titre de porteur de parts, il sera assujetti aux obligations et aura les droits d'un porteur de parts aux termes de la déclaration de Fiducie.

Liquidité

Il n'existe aucun marché sur lequel les parts peuvent être vendues. Aucun marché ne devrait se développer. Les investisseurs peuvent trouver difficile ou impossible de vendre leurs parts. Toutefois, les porteurs de parts peuvent exercer leur droit de rachat. Voir « Droit de rachat des porteurs de parts ». Toutefois, rien ne garantit que des fonds seront disponibles pour permettre au gestionnaire d'honorer les demandes de rachat. Un avis de rachat d'un montant supérieur à la valeur liquidative des parts peut amener le gestionnaire à retarder le rachat et, en fin de compte, à dissoudre la Fiducie. Voir « Résumé de la déclaration de Fiducie – Dissolution de la Fiducie ».

Regroupement et subdivision

Les parts peuvent être regroupées ou subdivisées par le fiduciaire à la demande du gestionnaire.

Droit de rachat des porteurs de parts

Les parts peuvent être remises au gestionnaire en saisissant une demande de rachat, laquelle peut être saisie sur le réseau de FundSERV lorsque les parts ont été achetées par l'entremise de ce réseau. Un porteur de parts a le droit, en tout temps ou lorsqu'il y a lieu, de racheter (le « **rachat** ») la totalité ou une partie de ses parts par tranches d'au moins 1 000 \$, en donnant un avis écrit de 30 jours au gestionnaire, lequel avis est irrévocable et doit contenir une demande claire qu'un nombre précis de parts soient rachetées à un prix précis équivalant à : (i) à tout moment jusqu'au premier anniversaire de leur émission, 99 % de leur prix de souscription; et (ii) par la suite, au prix de souscription. Le gestionnaire a le droit de racheter de telles parts en tout temps à partir de la date de l'avis de rachat et jusqu'à 30 jours après que l'avis de rachat est reçu. Si un porteur de parts, après le rachat, détient des parts d'une valeur inférieure à 1 000 \$, il doit racheter la totalité de son placement. Le gestionnaire peut, à son gré, racheter les parts du porteur de parts si leur valeur est inférieure à 1 000 \$. Le formulaire d'avis peut être obtenu auprès du gestionnaire. Le paiement sera effectué par l'entremise du réseau de FundSERV lorsque les parts ont été achetées par l'entremise de ce réseau.

Suspension des rachats

Le gestionnaire peut également, à l'occasion, suspendre les rachats ou mettre fin à la Fiducie lorsque le prix de rachat dépasse la valeur liquidative par part. Le gestionnaire n'est pas tenu d'accepter des avis de rachat pour des montants dépassant, au total, 5 % de la valeur liquidative de la Fiducie à ce moment, au cours d'un mois civil donné.

Le gestionnaire peut suspendre le rachat de parts, ou reporter le jour du paiement ou le droit de rachat, pour une période d'au plus 180 jours, pendant toute période au cours de laquelle il détermine qu'il existe des conditions qui rendent la vente des actifs de la Fiducie impossible ou nuisent à la capacité du gestionnaire de déterminer la valeur des actifs détenus par celle-ci. Une telle suspension prendra effet au moment précisé par le gestionnaire et, par la suite, il n'y aura aucun rachat de parts au cours de la période de 180 jours jusqu'à ce que le gestionnaire déclare la fin de la suspension.

La suspension peut s'appliquer à toutes les demandes de rachat reçues avant la suspension, mais dont le paiement n'a pas été effectué, ainsi qu'à toutes les demandes reçues pendant que la suspension est en vigueur. Tous les porteurs de parts qui présentent de telles demandes seront avisés par le gestionnaire de la suspension et du fait que le rachat sera effectué à un prix déterminé le premier jour ouvrable suivant la fin de la suspension. Tous ces porteurs de parts auront le droit de retirer leur demande de rachat et seront avisés qu'ils ont le droit de le faire. La suspension prend fin en tout état de cause le premier jour où la condition ayant donné lieu à la suspension a cessé d'exister, à condition qu'il n'existe alors aucune autre condition en vertu de laquelle une suspension est autorisée. Dans la mesure où elle n'est pas incompatible avec les règles et règlements officiels promulgués par tout organisme gouvernemental ayant compétence sur la Fiducie, toute déclaration de suspension faite par le fiduciaire ou le gestionnaire sera définitive.

Opérations à court terme

Afin de protéger les intérêts des porteurs de parts restants dans la Fiducie et de décourager les opérations à court terme dans la Fiducie, les porteurs de parts seront assujettis à une déduction pour opérations à court terme. Si un porteur de

parts fait racheter des parts au cours de la première année suivant l'achat de parts, la Fiducie déduira et conservera, au bénéfice des porteurs de parts restants de la Fiducie, 1 % du prix de souscription des parts faisant l'objet du rachat.

Rachat à la demande du gestionnaire

Les non-résidents du Canada et/ou les sociétés de personnes qui ne sont pas des sociétés de personnes canadiennes au sens de la Loi de l'impôt (ou toute combinaison des deux) (collectivement, les « **non-résidents** ») ne peuvent à aucun moment être les propriétaires véritables de la majorité des parts (sur un certain nombre de parts ou selon la juste valeur marchande), et le gestionnaire doit informer l'agent comptable des registres et l'agent des transferts de la Fiducie de cette restriction. Le gestionnaire peut exiger des déclarations quant au territoire de résidence d'un propriétaire véritable de parts et, s'il s'agit d'une société de personnes, à son statut de société de personnes canadienne. Si le gestionnaire apprend, à la suite de l'exigence de ces déclarations quant à la propriété véritable ou autrement, que les propriétaires véritables de 40 % des parts alors en circulation (sur un certain nombre de parts ou selon la juste valeur marchande) sont ou pourraient être des non-résidents, ou qu'une telle situation est imminente, il peut en faire une annonce publique. Si le gestionnaire détermine que plus de 40 % des parts (sur la base du nombre de parts ou de la juste valeur marchande) sont détenues en propriété véritable par des non-résidents, ou qu'une telle situation est imminente, il peut envoyer un avis à ces porteurs de parts non-résidents, choisis dans l'ordre inverse de l'ordre d'acquisition ou de la manière qu'il juge équitable et pratique, leur demandant de vendre leurs parts ou une partie de celles-ci dans un délai précis de 30 jours au moins. Si les porteurs de parts qui reçoivent cet avis n'ont pas disposé du nombre précisé de parts ou n'ont pas fourni au gestionnaire une preuve satisfaisante qu'ils ne sont pas des non-résidents dans ce délai, le gestionnaire peut, au nom de ces porteurs de parts, racheter ces parts au prix de souscription et, dans l'intervalle, suspendre les droits de vote et les distributions rattachés à ces parts. Dès ce rachat, les porteurs visés cesseront d'être porteurs véritables de parts et leurs droits seront limités à la réception du produit net du rachat de ces parts.

Si, à une date de versement d'une distribution, les fonds sont insuffisants pour payer la commission de suivi à même la distribution autrement payable aux porteurs de parts de série A, le gestionnaire rachètera un nombre suffisant de parts de chaque porteur de parts de série A pour payer la commission de suivi payable par ces porteurs de parts.

SOUSCRIPTION DE PARTS

Les parts sont offertes conditionnellement au fur et à mesure que les souscriptions sont acceptées par la Fiducie et sous réserve de leur vente préalable. Il n'y a pas d'offre minimale ou maximale. Les souscriptions de parts seront reçues par la Fiducie sous réserve du droit de les refuser ou de les attribuer en totalité ou en partie et du droit de clore les registres de souscription à tout moment sans préavis.

Chaque personne qui souscrit des parts sera tenue de remplir et de remettre à la Fiducie un formulaire de souscription qui se trouve à l'adresse www.trezcapital.com, ainsi que le paiement du prix de souscription de la manière qui y est décrite.

Les souscriptions reçues pourront être rejetées ou attribuées par la Fiducie en totalité ou en partie, à l'entière discrétion du gestionnaire. La Fiducie n'est pas tenue d'accepter de souscriptions. Si une souscription n'est pas acceptée, la Fiducie retournera sans délai au souscripteur l'entente de souscription et les fonds qui la composent. La confirmation de l'acceptation d'une souscription sera envoyée au souscripteur ou, le cas échéant, au courtier inscrit par la Fiducie. La Fiducie se réserve le droit de fermer les registres de souscription en tout temps sans préavis.

SOUS RÉSERVE DE CE QUI PRÉCÈDE, TOUS LES DOCUMENTS DE SOUSCRIPTION DEVRAIENT ÊTRE EXAMINÉS PAR LES SOUSCRIPTEURS ÉVENTUELS ET LEURS CONSEILLERS PROFESSIONNELS AVANT LA SOUSCRIPTION DE PARTS.

Procédure de souscription

Les souscripteurs peuvent souscrire des parts dans le cadre de la présente offre en remettant les documents suivants à la Fiducie à l'adresse indiquée dans la convention de souscription :

- (a) une convention de souscription signée; et

- (b) un chèque, une traite bancaire, un règlement par FundSERV ou un virement télégraphique à l'ordre de « Trez Capital Prime Trust » d'un montant correspondant au prix de souscription des parts.

La Fiducie conservera les fonds de souscription en Fiducie jusqu'à minuit le deuxième jour ouvrable suivant la date à laquelle elle aura reçu une convention de souscription signée. Par la suite, la Fiducie détiendra les fonds de souscription en Fiducie en attendant la clôture du présent placement.

La Fiducie peut recueillir, utiliser et divulguer des renseignements personnels individuels conformément à sa politique de protection de la vie privée et obtiendra de temps à autre le consentement à la collecte, à l'utilisation et à la divulgation de tels renseignements conformément à sa politique et à la loi.

La Fiducie prévoit qu'il y aura de multiples clôtures. La Fiducie peut clôturer toute partie du présent placement à toute date qu'elle peut déterminer selon son seul jugement commercial. La Fiducie se réserve le droit d'accepter ou de rejeter en totalité ou en partie toute souscription de parts et le droit de clore les registres de souscription à tout moment sans préavis. Toute somme d'argent qui n'est pas acceptée aux fins de souscription sera retournée rapidement après qu'il aura été déterminé que le placement n'a pas été accepté. La clôture du présent placement, la Fiducie fournira aux souscripteurs directs une confirmation de leur souscription de parts, pourvu que le prix de souscription ait été payé intégralement. Le souscripteur qui achète des parts par l'entremise d'un courtier inscrit recevra un avis d'exécution du courtier inscrit auprès duquel ou par l'entremise duquel les parts ont été achetées.

Les souscripteurs devraient examiner attentivement les modalités de la convention de souscription pour obtenir des renseignements plus détaillés sur les droits et obligations des souscripteurs et de la Fiducie. La signature et la remise d'une convention de souscription lieront les souscripteurs aux modalités de celle-ci, qu'elle soit signée par les souscripteurs ou par un mandataire pour leur compte. Les souscripteurs devraient consulter leurs propres conseillers professionnels. Voir « Facteurs de risque ».

Porteurs de parts admissibles

Le gestionnaire offre en vente un nombre illimité de parts sur une base continue dans chacune des provinces du Canada et dans chacun des territoires au moyen d'un placement privé.

L'offre est en cours de réalisation dans toutes les provinces et tous les territoires, conformément aux dispenses de prospectus prévues aux articles 2.3, 2.9 et 2.10 du Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus (le « **Règlement 45-106** ») et à l'article 73.3 de la Loi sur les valeurs mobilières (Ontario).

La dispense prévue à l'article 2.3 du Règlement 45-106 peut être distribuée aux investisseurs qui achètent pour compte propre et qui sont des « investisseurs qualifiés » au sens du Règlement 45-106 et de l'article 73.3 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario). Certains investisseurs qualifiés seront tenus de signer une attestation de risque sous la forme jointe en annexe B à la convention de souscription.

La dispense prévue à l'article 2.10 du Règlement 45-106 peut être distribuée aux investisseurs qui achètent pour leur propre compte i) un titre dont le coût d'acquisition total pour l'investisseur est d'au moins 150 000 \$, payé comptant au moment de l'acquisition, et ii) l'investisseur n'est pas un particulier.

La dispense prévue à l'article 2.9 du Règlement 45-106 ne peut être distribuée qu'aux investisseurs qui achètent pour leur propre compte, qui reçoivent la présente notice d'offre avant de signer la convention de souscription et qui signent une attestation de risque dans le formulaire joint en annexe A à la convention de souscription.

Au Manitoba, dans les Territoires du Nord-Ouest, au Nunavut, à l'Île-du-Prince-Édouard et au Yukon, un investisseur doit être admissible à acheter plus de 10 000 \$ de parts lorsqu'il se prévaut de l'exemption de la notice d'offre. Dans les provinces de l'Alberta, du Nouveau-Brunswick, de la Nouvelle-Écosse, de l'Ontario, du Québec et de la Saskatchewan, les investisseurs qui se prévalent de la dispense de la notice d'offre doivent remplir les annexes du formulaire d'attestation de risque joint à la convention de souscription. Selon la situation de chaque investisseur dans ces provinces, certaines limites de placement s'appliqueront à toutes les parts acquises aux termes de la dispense de la notice d'offre, comme suit :

- (a) dans le cas d'un investisseur « non admissible » qui est un particulier, le coût d'acquisition de toutes les parts acquises par le souscripteur aux termes de la dispense de la notice d'offre au cours des 12 mois précédents ne peut dépasser 10 000 \$;
- (b) dans le cas d'un investisseur « admissible » qui est un particulier, le coût d'acquisition de toutes les parts acquises par l'acheteur en vertu de la dispense de la notice d'offre au cours des 12 mois précédents ne peut dépasser 30 000 \$;
- (c) dans le cas d'un investisseur « admissible » qui est un particulier et qui reçoit un avis d'un gestionnaire de portefeuille, d'un courtier en valeurs mobilières ou d'un courtier sur le marché dispensé indiquant que le placement supérieur à 30 000 \$ est approprié, le coût d'acquisition de toutes les parts acquises par l'investisseur aux termes de la dispense prévue dans la notice d'offre au cours des 12 mois précédents ne peut dépasser 100 000 \$.

Les dispenses susmentionnées libèrent la Fiducie des dispositions des lois sur les valeurs mobilières applicables de chacune des provinces du Canada et des Territoires du Nord-Ouest, du Yukon et du Nunavut, qui l'obligeraient par ailleurs à déposer un prospectus et à obtenir un visa à cet égard. 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 d'éléments importants par les autorités en valeurs mobilières.

Le gestionnaire est inscrit à titre de courtier sur le marché dispensé dans diverses provinces du Canada, ce qui lui permet, pour le compte de la Fiducie, d'offrir les parts en vente directement aux investisseurs. La Fiducie peut également faire appel à des courtiers qualifiés pour vendre des parts et peut conclure des conventions de placement pour compte non exclusif avec ces courtiers dans le cadre de ces ventes. Selon les exigences provinciales, les courtiers auxquels la Fiducie a recours peuvent être tenus d'être inscrits à titre de courtiers sur le marché dispensé aux termes du Règlement 31-103 sur les obligations d'inscription, les dispenses et les obligations permanentes des inscrits des Autorités canadiennes en valeurs mobilières.

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, généralement dans les 30 jours suivant leur réception par le gestionnaire. La souscription minimale est de 500 parts (5 000 \$). Le gestionnaire se réserve le droit de clôturer les registres de souscription en tout temps sans préavis. La confirmation de l'acceptation d'une souscription sera envoyée par le gestionnaire à l'investisseur. 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. Si une souscription est rejetée, le gestionnaire retournera rapidement à l'investisseur après avoir pris la décision de rejeter la souscription, la convention de souscription, tout autre document remis par l'investisseur et les fonds de souscription comprenant cette souscription.

Sous réserve des droits d'action contractuels et d'un droit de retrait de deux jours pour certains investisseurs prévus aux présentes, et sous réserve des lois sur les valeurs mobilières applicables, la souscription de l'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, à moins que le gestionnaire l'ait préalablement acceptée.

Les parts seront émises à un investisseur si une convention de souscription essentiellement sous la forme prescrite par le gestionnaire de temps à autre est reçue par la Fiducie et acceptée par le gestionnaire et si le paiement du prix de souscription est effectué par chèque ou traite bancaire. Les parts seront émises au prix de 10,00 \$ la part, sous réserve, dans tous les cas, des niveaux de placement minimums décrits ci-dessus. L'investisseur qui souscrit des parts en signant et livrant une convention de souscription deviendra un porteur de parts après que le gestionnaire aura accepté cette souscription et que la Fiducie aura reçu le prix de souscription.

Placements supplémentaires

La souscription additionnelle minimale est de 1 000 \$ ou tout montant supérieur qui pourrait être autrement requis pour se conformer aux lois sur les valeurs mobilières applicables ou qui pourrait être prescrit par le gestionnaire.

Aucun certificat de parts

Aucun certificat attestant la propriété des parts ne sera émis à un porteur de parts.

IMPÔT SUR LE REVENU

De l'avis de Thorsteinssons 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 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 également fondé sur les hypothèses suivantes : i) aucune des hypothèques ne constituera un « abri fiscal déterminé » au sens de l'article 143.2 de la Loi de l'impôt; ii) la Fiducie n'acquerra aucune hypothèque qui ferait en sorte que la Fiducie devienne une EIPD au sens du paragraphe 122.1 1) de la Loi de l'impôt; iii) aucune des hypothèques ne sera un « bien canadien imposable » au sens de la Loi de l'impôt (sans renvoi à son alinéa b); et iv) aucune des hypothèques ne sera pas un « bien d'un fonds de placement non résidant » conformément à l'article 94.1 de la Loi de l'impôt.

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 de toutes les incidences fiscales dans 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 dans la Fiducie.**

Statut de la Fiducie

Le gestionnaire et le fiduciaire ont avisé les conseillers fiscaux que la Fiducie est une « Fiducie de fonds commun de placement » au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt et qu'elle est reconnue comme telle par l'Agence du revenu du Canada. La Fiducie est devenue un « placement enregistré » pour les régimes à prestations différées à compter du 1^{er} janvier 2007. Le présent résumé est fondé sur l'hypothèse que la Fiducie est et, à tout moment important, sera une Fiducie de fonds commun de placement et un « placement enregistré ».

Imposition de la Fiducie

La Fiducie doit payer de l'impôt sur son revenu imposable pour chacune de ses années d'imposition, 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 dans le calcul du revenu imposable de la Fiducie pour les années futures conformément à la Loi de l'impôt. La déclaration de Fiducie exige que la Fiducie distribue, en espèces et en parts, la totalité de son revenu imposable chaque année, de sorte qu'elle ne paiera aucun impôt en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt.

La Fiducie est tenue d'inclure dans son revenu pour une année d'imposition tous les intérêts qu'elle accumule (ou est réputée accumuler) jusqu'à la fin de cette année (ou jusqu'à la disposition de la dette au cours de l'année) ou qui sont devenus à recevoir ou qu'elle a reçus avant la fin de cette année, notamment à la conversion, au rachat ou au remboursement à échéance, sauf si ces intérêts étaient inclus dans le calcul de son revenu pour une année antérieure et excluant tout intérêt couru avant le moment de l'acquisition de la dette par la Fiducie. Au moment de la disposition réelle ou réputée d'une dette, la Fiducie sera tenue d'inclure dans le calcul de son revenu pour l'année de la disposition tous les intérêts courus sur cette dette depuis la dernière date de paiement d'intérêt jusqu'à la date de disposition, sauf dans la mesure où ces intérêts ont été inclus dans le calcul de son revenu pour cette année ou pour toute autre, et ces intérêts ne seront pas inclus dans le produit de disposition aux fins du calcul de gains ou pertes.

Si la Fiducie cesse d'être admissible à titre de Fiducie de fonds commun de placement en vertu de la Loi de l'impôt et qu'un porteur de parts est un « bénéficiaire désigné » de la Fiducie au cours d'une année d'imposition de la Fiducie, le « revenu désigné » de la Fiducie pour cette année d'imposition sera assujéti à l'impôt de la partie XII.2 de la Loi de l'impôt au taux courant de 40 %. Une partie de l'impôt de la partie XII.2 payé par la Fiducie sera, si la Fiducie fait une désignation dans sa déclaration de revenus, déduite de l'impôt payable par ailleurs par les porteurs de parts qui ne sont pas des bénéficiaires désignés de la Fiducie. Un « bénéficiaire désigné » est défini dans la Loi de l'impôt comme comprenant les non-résidents du Canada, certaines entités exonérées d'impôt et certaines fiducies. Le « revenu désigné » 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. Le gestionnaire et le fiduciaire ne s'attendent pas à ce que la Fiducie réalise un revenu désigné.

Dans la mesure où les placements de la Fiducie comprennent des actifs libellés en devises autres que le dollar canadien, le coût et le produit de disposition de ces actifs, le revenu et tout autre montant pertinent doivent être déterminés aux fins de la Loi de l'impôt en dollars canadiens, et la Fiducie peut donc constater des gains ou pertes en raison des fluctuations de la valeur des devises étrangères par rapport au dollar canadien. Dans la mesure où la Fiducie tire un revenu ou des gains de placements dans des pays autres que le Canada, elle peut être tenue de payer de l'impôt sur le revenu ou sur les bénéfices à ces pays et l'utilisation de crédits ou de déductions à l'égard de l'impôt étranger ainsi payé est assujéti à des règles et restrictions spéciales prévues par la Loi de l'impôt. 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 part de revenu de source étrangère.

La participation de la Fiducie à des ententes de syndication de prêts, l'application de pertes fiscales ou d'autres événements pourraient entraîner des écarts entre l'année où les revenus ou les pertes ou bien les gains et les pertes résultant de la variation de la valeur des devises sont réalisés et l'année à laquelle ces revenus, gains ou pertes sont comptabilisés par la Fiducie en vertu des règles fiscales de la Loi de l'impôt. Cela pourrait signifier que les revenus ou les pertes attribués à la Fiducie, ou que les gains ou les pertes liés à la fluctuation des devises et réalisés par la Fiducie, seront inclus dans le calcul du revenu imposable de la Fiducie dans une année autre que l'année où ces revenus, ces gains ou ces pertes se produisent. Ceci pourrait avoir une incidence sur le montant du revenu imposable attribué aux porteurs de parts de la Fiducie pour une année donnée.

La Loi de l'impôt impose les fiducies qui sont des « fiducies intermédiaires de placement déterminées » ou des « fiducies-EIPD ». Pour être admissible à titre de Fiducie intermédiaire de placement déterminée, une Fiducie doit remplir trois conditions : elle doit résider au Canada; les placements dans la Fiducie doivent être cotés ou négociés sur une bourse de valeurs ou un autre marché public; et la Fiducie doit détenir un ou plusieurs « biens hors portefeuille ». Étant donné que les parts de la Fiducie ne sont pas inscrites à la cote d'une bourse de valeurs ou d'un autre marché public, la Fiducie n'est pas une Fiducie intermédiaire de placement déterminée et n'est pas assujéti à l'impôt en vertu de la Loi de l'impôt à ce titre.

La Fiducie sera une « institution financière désignée » aux fins de la *Loi sur la taxe d'accise*. L'application de la TPS/TVH aux institutions financières est complexe et controversée. La Fiducie devra payer la TPS/TVH sur les frais de gestion ainsi que sur certains autres intrants et elle devrait pouvoir récupérer une partie de la TPS/TVH qu'elle paie sous forme de crédits de taxe sur les intrants, dans la mesure où la propriété ou le service ainsi acquis est utilisé pour fournir des services particuliers détaxés à des non-résidents, par exemple des prêts mezzanine liés à des propriétés situées à l'extérieur du Canada. Il est probable qu'une partie de la TPS/TVH payée par la Fiducie ne soit pas admissible aux crédits de taxe sur les intrants, et elle représentera un coût direct pour la Fiducie.

Après 2019, la Loi de l'impôt interdit à la Fiducie de distribuer un revenu ordinaire dans le cadre du prix de rachat des parts et restreint la capacité de la Fiducie, dans certains cas, à distribuer des gains en capital dans le cadre du prix de rachat des parts. Bien que la Fiducie n'ait pas eu recours à ces procédures dans le cours normal de ses activités de rachat, si la Fiducie effectue des placements dans d'autres fiducies de fonds commun de placement, elle pourrait être tenue de réaliser des distributions imposables plus importantes aux porteurs de parts restants.

Si la Fiducie cesse d'être admissible à titre de Fiducie de fonds commun de placement et qu'elle détient à la fin d'un mois un bien qui n'est pas un « placement admissible » pour le type de régime différé qui détient des parts, elle devra payer un impôt de pénalité en vertu de la partie X.2 de la Loi de l'impôt correspondant à 1 % de la juste valeur marchande dudit bien au moment de son acquisition. La déclaration de Fiducie interdit à la Fiducie de détenir des

biens qui feraient en sorte que les parts de la Fiducie cessent d'être des « placements admissibles » pour un régime différé.

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 imposable de la Fiducie pour l'année distribuée en espèces et en parts au porteur de parts (y compris les montants distribués au rachat de parts). Chaque année, la Fiducie informera chaque porteur de parts de la part du revenu imposable de la Fiducie qui lui est distribuée.

Tout montant distribué à un porteur de parts au cours d'une année qui dépasse le revenu imposable de la Fiducie n'est pas inclus dans le calcul du revenu du porteur de parts pour l'année. En vertu de la Loi de l'impôt, la Fiducie peut déduire dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition un montant inférieur au montant de ses distributions pour l'année civile dans laquelle cette année d'imposition prend fin. Cela permettra à la Fiducie d'utiliser, au cours d'une année d'imposition, les pertes des années antérieures. Le montant distribué à un porteur de parts, mais non déduit par la Fiducie ne sera pas inclus dans son revenu. Toutefois, le paiement de cet excédent, sauf à titre de produit de disposition d'une part ou d'une partie de celle-ci, réduira le prix de base rajusté des parts du porteur de parts pour celui-ci, sauf dans la mesure où ce montant se rapporte à la tranche non imposable des gains en capital nets réalisés de la Fiducie distribués au porteur de parts. Si les montants déduits du prix de base rajusté de la part dépassent le prix de base rajusté de la part, l'excédent est réputé être un gain en capital réalisé par le porteur de parts. Le prix de base rajusté de la part est alors ramené à zéro.

Si la Fiducie reçoit des dividendes, un revenu de source étrangère ou des gains en capital réalisés, 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 conservent leur caractère lorsqu'ils leur sont distribués. 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 pour dividendes de la Loi de l'impôt applicables aux particuliers. La Fiducie effectuera des opérations de couverture à l'égard des hypothèques libellées en devises autres que le dollar canadien, qui visent à réduire les gains ou les pertes découlant des fluctuations de la valeur des devises étrangères par rapport au dollar canadien.

La Fiducie a l'intention de faire une désignation en vertu de la Loi de l'impôt afin que le revenu provenant de sources étrangères conserve son caractère lorsqu'il est distribué aux porteurs de parts. 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 (ou subira une perte en capital) correspondant à l'excédent (ou à l'insuffisance) du produit de disposition, déduction faite des frais raisonnables de disposition, par rapport au prix de base rajusté pour lui de ces parts immédiatement avant la disposition. Tous les montants pertinents doivent être établis en dollars canadiens au taux de change approprié pour l'opération en question. Le prix de base rajusté d'une part correspond au prix de base rajusté total de toutes les parts du porteur de parts divisé par le nombre de parts détenues. Si le porteur de parts acquiert des parts de la même série à des moments différents, le coût de chaque part de cette série appartenant au porteur de parts sera établi en établissant la moyenne du coût des parts acquises et du prix de base rajusté des parts de la même série appartenant alors au porteur de parts. Les parts supplémentaires acquises par un porteur de parts, y compris en règlement d'une distribution, ont un coût initial pour le porteur de parts correspondant à la valeur des parts ou au montant de la distribution ainsi réglée, selon le cas. En règle générale, le prix de base rajusté total des parts d'une même série correspondra au coût total de toutes les parts de la série acquises par le porteur de parts moins le prix de base rajusté des parts de la série précédemment rachetées ou autrement aliénées et le montant dont le prix de base rajusté des parts de la série doit être réduit en raison des distributions versées par la Fiducie au porteur de parts, comme il est décrit ci-dessus. Il incombe aux porteurs de parts de faire le suivi de leur prix de base rajusté.

La moitié de tout gain en capital réalisé par un porteur de parts à la disposition de parts doit être incluse dans son revenu à titre de gain en capital imposable. La moitié d'une perte en capital est une perte en capital déductible, qui peut être déduite des gains en capital imposables réalisés par le porteur de parts dans une année. Les pertes en capital déductibles d'un porteur de parts qui excèdent ses gains en capital imposables au cours d'une année peuvent être

reportées rétrospectivement sur trois ans ou prospectivement indéfiniment et déduites des gains en capital imposables nets réalisés au cours de ces années antérieures ou ultérieures dans la mesure et dans les circonstances prévues par la Loi de l'impôt.

Tout regroupement de parts n'est pas un événement imposable pour un porteur de parts. Le prix de base rajusté des parts regroupées des porteurs de parts correspondra au résultat obtenu lorsque le prix de base rajusté des parts d'un porteur de parts immédiatement avant le moment du regroupement est divisé par le nombre de parts que le porteur de parts détient immédiatement après le regroupement.

La Loi de l'impôt prévoit un impôt minimum de remplacement applicable aux particuliers (y compris certaines fiducies et successions) résidant au Canada, qui est calculé en fonction d'un revenu imposable rajusté. En vertu des règlements actuels de la Loi de l'impôt, 80 % des gains en capital (déduction faite des pertes en capital) et le montant réel des dividendes imposables (compte non tenu de toute majoration) sont inclus dans le revenu imposable rajusté.

Dans le cadre de son budget fédéral déposé le 28 mars 2023, le ministre des Finances au fédéral a proposé une modification à la Loi de l'impôt afin d'élargir l'assiette de l'impôt minimum de remplacement (« IMR »). Ces modifications proposées, si elles sont ratifiées par le parlement, seront en vigueur pour l'exercice financier de 2023. En résumé, les propositions visant l'IMR auraient pour effet de :

- augmenter le taux d'IMR de 15 % à 20,5 %;
- augmenter le taux d'inclusion des gains en capital de l'IMR de 80 % à 100 %;
- inclure dans l'assiette de l'IMR la totalité de l'avantage associé aux options d'achat d'actions accordées aux employés;
- inclure à l'assiette de l'IMR 30 % des gains en capital sur les dons de titres cotés en bourse, qui s'appliquerait à l'avantage total associé aux options d'achat d'actions accordées aux employés dans la mesure où une déduction peut être demandée parce que les titres sous-jacents sont des titres cotés en bourse qui ont fait l'objet d'un don;
- refuser 50 % d'un certain nombre de déductions : les plus pertinentes pour les porteurs de parts étant probablement celles afférentes aux frais d'intérêts et les frais financiers engagés pour gagner un revenu de biens, à la déduction pour les pertes comme commanditaire d'autres années et aux pertes autres que des pertes en capital d'autres années;
- sous réserve de certaines exceptions, permettre que seulement 50 % des crédits d'impôt non remboursables soient accordés en vue de réduire l'IMR; et
- augmenter l'exonération, passant de 40 000 \$ à la borne inférieure de la quatrième tranche d'imposition fédérale. Selon l'indexation prévue pour l'année d'imposition 2024, il s'agirait d'un montant d'environ 173 000 \$. Le montant de l'exonération serait indexé en fonction de l'inflation annuelle.

Tout impôt additionnel payable par un particulier en vertu des dispositions fiscales minimales peut être reporté prospectivement et appliqué en réduction de certains impôts payables par ailleurs au cours de l'une des sept années d'imposition suivantes; toutefois, ce montant reporté prospectivement ne pourra être crédité pour une année donnée que dans la mesure où l'impôt payable par le particulier pour l'année, calculé sans référence aux dispositions fiscales minimales, dépasse l'impôt payable aux termes des dispositions fiscales minimales pour l'année. 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 faire en sorte que le porteur de parts soit assujéti à l'impôt minimum de remplacement ou augmenter son impôt minimum de remplacement.

Déclaration des renseignements fiscaux

En principe, bien que les porteurs de parts n'aient pas à se conformer à d'autres d'exigences en matière de déclaration ou de dépôt aux États-Unis issues de la propriété des parts de la Fiducie, la Fiducie a des obligations de diligence raisonnable et de déclaration en vertu de la loi américaine sur la conformité fiscale des comptes étrangers (telle que mise en œuvre au Canada par l'accord Canada-États-Unis sur l'échange amélioré de renseignements fiscaux et la partie XVIII de la Loi de l'impôt, collectivement « **FATCA** ») et la norme commune de déclaration de l'OCDE (telle que mise en œuvre au Canada par la partie XIX de la Loi de l'impôt, « **NCD** »). En règle générale, les porteurs de parts (ou, lorsqu'il s'agit de porteurs de parts qui sont des entités, les « personnes responsables ») devront, par la loi, fournir à la Fiducie ou à son courtier inscrit des renseignements ayant trait à leur citoyenneté ou à leur résidence fiscale et, le cas échéant, à leur numéro d'identification aux fins de l'impôt étranger. Si un porteur de parts (ou, le cas échéant, l'une des personnes responsables) ne fournit pas ces renseignements ou si, pour répondre aux exigences de l'accord FACTA, il ou elle est identifié comme étant de citoyenneté américaine (y compris un citoyen américain vivant au Canada) ou si, pour répondre aux exigences de la NCD, il ou elle est identifié comme étant un résident fiscal d'un pays autre que le Canada ou les États-Unis, les renseignements sur le détenteur de parts (ou, le cas échéant, les personnes responsables) et ses placements dans la Fiducie seront généralement signalés à l'Agence du revenu du Canada (ARC). L'ARC fournira ces renseignements, s'il s'agit de répondre aux exigences de l'accord FATCA, à l'Internal Revenue Service des États-Unis et, s'il s'agit de répondre aux exigences de la NCD, à l'autorité fiscale compétente de tout pays qui est signataire de l'Accord multilatéral entre autorités compétentes relatif à l'échange automatique de renseignements financiers ou qui a par ailleurs accepté d'échanger des renseignements avec le Canada en vertu des normes communes relatives à la production de rapports.

Placements des régimes à prestations différées

Les parts de la Fiducie constitueront un « placement admissible » aux termes de la Loi de l'impôt pour les régimes à prestations différées tant que la Fiducie est admissible à titre de Fiducie de fonds commun de placement aux fins de la Loi de l'impôt.

Même si les parts constituent des placements admissibles pour les régimes différés, les parts de la Fiducie constitueront un « placement interdit » pour les porteurs de parts qui détiennent des parts dans des comptes d'épargne libres d'impôt, des régimes enregistrés d'épargne-retraite, des fonds enregistrés de revenu de retraite, des régimes enregistrés d'épargne-invalidité et des régimes enregistrés d'épargne-études si, notamment, le porteur a un « intérêt important » dans la Fiducie. Un porteur de parts détiendra une participation importante dans la Fiducie s'il détient, seul ou avec d'autres personnes et sociétés de personnes avec lesquelles il a un lien de dépendance, des participations dans la Fiducie dont la juste valeur marchande représente au moins 10 % de la valeur de tous les droits véritables dans la Fiducie. La participation d'un porteur de parts qui détient moins de 10 % des intérêts bénéficiaires dans la Fiducie ne peut constituer un placement interdit.

Les porteurs de parts éventuels devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité pour savoir si les parts de la Fiducie constitueraient des placements interdits aux termes de la Loi sur l'impôt dans leur situation particulière.

INDEMNITÉS VERSÉES AUX VENDEURS ET AUX TROUVEURS

Commissions de vente

La Fiducie et le gestionnaire n'exigent pas de frais ni de commission lorsque les investisseurs achètent des parts de la Fiducie.

La Fiducie versera une commission de suivi aux courtiers inscrits à l'égard des parts de série A, payable mensuellement à terme échu. Le montant de la commission de suivi sera déduit des distributions aux porteurs de parts de série A.

Les investisseurs sont priés de noter que les courtiers ou conseillers autorisés peuvent exiger des investisseurs une commission de vente initiale (estimée à un maximum de 5 % du prix de souscription) au moment de l'achat des parts, ce qui peut réduire le montant investi dans la Fiducie.

Déduction pour opérations à court terme

Afin de protéger les intérêts des porteurs de parts restants dans la Fiducie et de décourager les opérations à court terme dans la Fiducie, les porteurs de parts seront assujettis à une déduction pour opérations à court terme. Si un porteur de parts fait racheter des parts de la Fiducie dans l'année suivant leur achat, la Fiducie déduira et conservera, au profit des porteurs de parts restants de la Fiducie, 1 % du prix de souscription des parts faisant l'objet du rachat.

Rémunération du courtier

Comme il est indiqué à la rubrique « Commissions de vente » ci-dessus, les courtiers ou les conseillers qui vendent des parts de la Fiducie peuvent exiger des investisseurs une commission au moment de l'achat de parts, ce qui réduira le montant d'argent investi dans la Fiducie.

La Fiducie versera des commissions de suivi au courtier ou au conseiller autorisé d'un investisseur à titre de rémunération pour les conseils et services continus à l'égard des parts de série A. Les commissions de suivi sont comptabilisées et versées mensuellement au taux annuel courant de 1,0 % du prix de souscription par part des parts de série A détenues par les clients du courtier ou du conseiller autorisé. La commission de suivi est calculée en fonction du prix de souscription des parts pour chaque mois civil. La commission de suivi ne sera pas versée si les parts sont rachetées. Les commissions de suivi sont calculées mensuellement et payables environ 10 jours après le dernier jour de chaque mois. Le montant de la commission de suivi sera déduit des distributions autrement payables aux porteurs de parts de série A. La Fiducie peut, à l'occasion, payer la commission de suivi plus souvent qu'une fois par mois, auquel cas la commission de suivi sera calculée au prorata pour la période à laquelle elle se rapporte.

Les investisseurs qui achètent des parts de série I par l'entremise d'un courtier versent à ce dernier des frais de service négociés et des frais de gestion moins élevés sont versés au gestionnaire par la Fiducie.

Le tableau suivant présente le montant en dollars des commissions de suivi payables par la Fiducie relativement aux parts de série A et les commissions engagées par le gestionnaire relativement au capital mobilisé pour la Fiducie en 2022 :

Commissions de suivi :	Commissions encourues par le gestionnaire sur le capital mobilisé¹
168 373 \$	537 332 \$

(1) Non payables par la Fiducie

Les commissions de vente et les commissions de suivi payables par la Fiducie peuvent être modifiées ou supprimées par le gestionnaire en tout temps. Le gestionnaire peut, à son gré, négocier, modifier les modalités de la commission de suivi ou y mettre fin avec les courtiers et les conseillers. Les courtiers ou conseillers admissibles à une commission de suivi à l'égard de la Fiducie pour la première fois doivent communiquer par écrit avec le gestionnaire pour obtenir le premier versement. Par la suite, les paiements sont effectués automatiquement tant et aussi longtemps que le courtier ou le conseiller demeure admissible.

FACTEURS DE RISQUE

L'achat de parts comporte un certain nombre de facteurs de risque. Un investisseur devrait prendre la décision d'investir dans la Fiducie après avoir examiné attentivement avec ses conseillers la pertinence d'un placement dans la Fiducie à la lumière de son objectif de placement et des renseignements énoncés dans la présente notice d'offre. Le

gestionnaire ne fait aucune recommandation quant à la pertinence d'un placement de la Fiducie par quiconque. Tous les porteurs de parts éventuels devraient envisager un placement dans la Fiducie dans le contexte global de leurs politiques de placement. Les considérations de politique d'investissement comprennent, sans s'y limiter, l'établissement d'objectifs, la définition des contraintes de risque/rendement et la prise en compte des horizons temporels. Le présent placement ne convient pas aux investisseurs qui ne peuvent se permettre d'assumer des risques modérés relativement à leurs placements. En plus des facteurs énoncés ailleurs dans la présente notice d'offre, les investisseurs éventuels devraient tenir compte des facteurs suivants.

Rendement des parts déterminé en fonction du portefeuille hypothécaire

Le rendement des porteurs de parts sera déterminé par le rendement généré par le portefeuille hypothécaire. Le rendement des parts peut diminuer ou augmenter. La Fiducie ne fait aucune déclaration quant au rendement qu'un porteur de parts obtiendra sur les parts et rien ne garantit que l'information sur le courtier en hypothèques ou le portefeuille hypothécaire présentée dans la présente notice d'offre sera, à quelque égard que ce soit, indicative de leur rendement futur (en termes de rentabilité, de volatilité ou de faible corrélation avec les autres placements).

Évolution des valeurs immobilières

Les placements de la Fiducie dans des prêts hypothécaires de premier rang seront directs ou indirects, et garantis par des biens immobiliers dont la valeur peut fluctuer. La valeur des biens immobiliers est influencée par la conjoncture économique générale, les marchés immobiliers locaux, l'attrait de la propriété pour les locataires/acheteurs, la concurrence d'autres propriétés disponibles, les fluctuations des prix du marché et des taux d'occupation, les frais d'exploitation et autres facteurs. La valeur des biens immobiliers productifs de revenus peut également dépendre de la solvabilité et de la stabilité financière des emprunteurs et/ou des locataires. L'évolution des conditions du marché peut faire baisser la valeur du bien garanti et réduire les flux de trésorerie réels ou projetés du bien, ce qui a une incidence sur la capacité de l'emprunteur à assurer le service de la dette ou à rembourser le prêt. En particulier, les perturbations des marchés du crédit et des marchés financiers à l'échelle mondiale et les perturbations économiques locales dans les régions où se trouvent les emprunteurs des prêts hypothécaires pourraient avoir une incidence défavorable sur la valeur des biens immobiliers sur lesquels les prêts hypothécaires sont garantis et sur la capacité des emprunteurs de rembourser les prêts hypothécaires, ce qui aurait une incidence défavorable sur les activités de la Fiducie.

Une baisse importante de la valeur d'un bien immobilier fourni en garantie d'une hypothèque peut faire en sorte que la valeur du bien soit inférieure au montant du capital impayé du prêt hypothécaire. La saisie par la Fiducie d'un tel prêt hypothécaire pourrait ne pas lui procurer un produit suffisant pour rembourser le capital impayé du prêt hypothécaire.

Bien que des évaluations indépendantes soient généralement requises avant que la Fiducie puisse effectuer 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 des travaux de construction, de remise en état, d'assainissement ou d'améliorations locatives sur le bien immobilier qui garantissent le prêt. Rien ne garantit que ces conditions seront remplies et si, et dans la mesure où elles ne le sont pas, la valeur estimative pourrait ne pas être atteinte. Même si ces conditions sont remplies, la valeur estimative ne reflète pas nécessairement la valeur marchande de l'immeuble au moment où les conditions sont remplies.

Technologie et sécurité de l'information

Les activités de la Fiducie sont assujetties aux risques liés à sa capacité de protéger ses systèmes d'information, y compris la sécurité et la confidentialité de ses systèmes d'information. Les activités de la Fiducie reposent sur la sécurité et l'intégrité des systèmes d'information du gestionnaire et de ses sociétés affiliées. La Fiducie s'appuie sur la technologie de l'information pour gérer ses activités, y compris le maintien de bases de données exclusives contenant des renseignements sensibles et confidentiels sur ses investissements et ses contreparties (qui peuvent comprendre des renseignements personnels et des renseignements sur le crédit) et pour le transfert électronique de fonds lorsqu'il y a lieu.

Des parties non autorisées peuvent tenter d'accéder aux systèmes ou aux installations de la Fiducie par divers moyens, y compris le piratage des systèmes ou des installations de la Fiducie, la fraude, la ruse ou d'autres moyens de tromper les employés ou les entrepreneurs du gestionnaire ou de ses sociétés affiliées. En particulier, les risques de cybersécurité auxquels sont confrontées les entreprises qui utilisent des systèmes de technologie de l'information et en dépendent ont augmenté au cours des dernières années en raison de la prolifération des cybermenaces qui visent les ordinateurs, les systèmes d'information, les logiciels, les données et les réseaux. Les cybermenaces comprennent, entre autres, les tentatives non autorisées d'accès, de désactivation, de modification ou de dégradation des systèmes et réseaux d'information, les pannes de télécommunication, les arrêts, l'introduction de virus/vers informatiques et d'autres codes malveillants tels que les « rançongiciels », et les courriels frauduleux de « hameçonnage » qui cherchent à détourner des données et des renseignements ou à installer des logiciels malveillants sur les ordinateurs des utilisateurs.

Une partie capable de contourner les mesures de sécurité de la Fiducie pourrait détourner les renseignements confidentiels de celle-ci, causer une interruption des activités de la Fiducie, endommager son infrastructure informatique ou nuire autrement à sa réputation. Les effets potentiels particuliers liés aux cybermenaces ou au cyberterrorisme comprennent le vol ou la perte de données, l'accès non autorisé à des renseignements confidentiels et leur divulgation, l'interruption des services, les coûts de correction, l'augmentation des coûts de cybersécurité, la perte de revenus, les litiges et les atteintes à la réputation, qui peuvent tous avoir une incidence importante sur la Fiducie.

Bien que la Fiducie maintienne des mesures de sécurité de l'information et surveille continuellement les menaces à la sécurité de ses systèmes de technologie de l'information et qu'elle mette en œuvre des mesures pour gérer ces menaces, rien ne garantit que la Fiducie sera à l'abri de ces risques de sécurité et que les risques pourront être entièrement atténués en raison notamment de la nature évolutive des menaces à la cybersécurité, de la difficulté de prévoir ces menaces et de la difficulté de détecter immédiatement toutes ces menaces, et toute atteinte à la sécurité de l'information de la Fiducie peut avoir une incidence défavorable importante sur ses activités, son exploitation, sa situation financière et ses flux de trésorerie. En outre, les cyberincidents peuvent également rester non détectés pendant une période prolongée, ce qui pourrait exacerber les conséquences susmentionnées. Dans l'ensemble, les atteintes à la sécurité pourraient exposer la Fiducie à un risque de perte ou de litige et à une éventuelle responsabilité pour dommages. La Fiducie peut être tenue d'engager des dépenses importantes pour se protéger contre les atteintes à la sécurité ou pour atténuer les problèmes causés par de telles atteintes.

Concentration et composition du portefeuille hypothécaire

Le portefeuille hypothécaire sera investi dans des hypothèques de premier ordre, bien que la Fiducie puisse également détenir de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. Étant donné la concentration de l'exposition de la Fiducie aux prêts hypothécaires, la Fiducie sera plus vulnérable aux événements économiques ou réglementaires défavorables touchant les biens immobiliers qu'un fonds de placement qui détient un portefeuille diversifié de titres. Au 31 décembre 2022, 6,7 % du portefeuille hypothécaire de la Fiducie, en nombre d'hypothèques, et 9,8 % du portefeuille hypothécaire de la Fiducie, en valeur monétaire, étaient liés à des hypothèques consenties à un emprunteur. Étant donné la concentration de l'exposition de la Fiducie à cet emprunteur, la Fiducie sera plus vulnérable à une situation financière défavorable touchant cet emprunteur qu'une entité de placement hypothécaire dont les placements hypothécaires ne sont pas concentrés dans un petit nombre d'emprunteurs. Les placements dans les prêts hypothécaires sont relativement illiquides. Cette illiquidité aura tendance à limiter la capacité de la Fiducie de modifier rapidement le portefeuille hypothécaire en fonction de l'évolution de la conjoncture économique ou des conditions de placement.

Les objectifs et les restrictions de placement de la Fiducie permettent d'investir l'actif de la Fiducie dans un large éventail d'hypothèques. Par conséquent, la composition du portefeuille hypothécaire peut varier considérablement de temps à autre, sous réserve des objectifs et des restrictions de placement de la Fiducie. Le portefeuille hypothécaire sera investi et peut à l'occasion être concentré selon l'emplacement des propriétés, le type de propriété ou d'autres facteurs, de sorte que le portefeuille hypothécaire sera moins diversifié qu'à d'autres moments. Par conséquent, les rendements générés par le portefeuille hypothécaire peuvent changer à mesure que sa composition change.

Aucun marché

Il n'existe aucun marché pour les parts et aucun marché pour les parts ne devrait se développer. Les parts ne seront pas transférables, sauf par l'effet de la loi (comme le décès ou la faillite d'un porteur de parts) ou dans des circonstances

où le gestionnaire juge approprié de le faire à son entière discrétion. En outre, les lois sur les valeurs mobilières restreindront et pourraient interdire le transfert de parts. Voir « Restrictions à la revente ».

Placements non garantis ou non assurés

Rien ne garantit que les prêts hypothécaires de la Fiducie donneront lieu à un taux de rendement garanti ou à un rendement pour les porteurs de parts ni que des pertes ne seront pas subies sur un ou plusieurs prêts hypothécaires. De plus, à tout moment, les taux d'intérêt exigés pour les prêts hypothécaires reflètent le niveau général des taux d'intérêt et, à mesure que les taux d'intérêt fluctuent, on s'attend à ce que le rendement global des placements hypothécaires change également.

Les obligations d'un emprunteur hypothécaire envers la Fiducie ou toute autre personne ne sont pas garanties par le gouvernement du Canada, le gouvernement d'une province ou l'un de ses organismes ni assurées en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada). Si une sûreté supplémentaire est donnée par l'emprunteur ou un tiers ou si un garant privé garantit les obligations de l'emprunteur hypothécaire, rien ne garantit qu'une telle sûreté ou garantie supplémentaire sera suffisante pour assurer l'intégrité de la Fiducie si et quand le recours à cette garantie est prévu. De plus, les parts ne sont pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la société d'assurance-dépôts* du Canada et ne sont pas assurées en vertu des dispositions de cette loi ou de toute autre loi.

Manque de liquidité

Une baisse de la liquidité des marchés financiers, comme celle causée par la crise extraordinaire du crédit qui a débuté en 2008 ou par la pandémie de COVID-19 qui a commencé en 2019, pourrait avoir une incidence sur la capacité des emprunteurs de la Fiducie de refinancer et de rembourser les hypothèques du portefeuille hypothécaire à leur échéance. Si une crise semblable se produisait, le gestionnaire s'attend à ce qu'une baisse de liquidité se produise sur les marchés financiers et ce manque de liquidité pourrait obliger la Fiducie à suspendre le rachat de ses parts.

Financement subordonné

La Fiducie emprunte des fonds et garantit ces emprunts par des placements hypothécaires dans le portefeuille. Par la même occasion, elle participe à certaines hypothèques dans des positions de rang inférieur (subordonnées), soit par l'entremise d'arrangements de syndication de prêts individuels ou de facilités de prêts multiples. Ceci accroît le risque d'insolvabilité de la Fiducie et le risque de perte en hypothèques des porteurs de parts puisque le portefeuille d'hypothèques de la Fiducie sert de garantie aux prêteurs de tierce partie dans le cadre d'une facilité de crédit. Parallèlement, la Fiducie participe à certaines hypothèques dans une position subordonnée au sein du portefeuille de la Fiducie. Les facilités de prêts multiples, plus particulièrement, ont contribué à l'augmentation du risque en raison des exigences potentielles sur le plan du rachat, des clauses de défaut et de garanties croisés et les clauses de valorisation au prix de marché. Qui plus est, de tels fonds empruntés pourraient être présentés comme montants nets (p. ex. : le placement net dans l'hypothèque par la Fiducie) dans les états financiers conformément aux normes comptables de l'IFRS. Voir « Syndication de prêts ».

La Fiducie prendra un rang subalterne dans le cadre d'une première hypothèque à l'égard de laquelle un tiers occupe un poste de premier rang. Voir « Syndication de prêts ». La tranche de premier rang de l'hypothèque sera payée en priorité en échange d'un taux d'intérêt inférieur au taux stipulé de l'hypothèque, ce qui accroîtra le risque pour le rang inférieur de recouvrer intégralement ses intérêts et son capital en cas de défaut. Si une mesure de forclusion est prise 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 de premier rang 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 d'autres biens appartenant à son débiteur.

Degré d'endettement

Le degré d'endettement de la Fiducie pourrait avoir des conséquences importantes pour les porteurs de parts. Par exemple, le degré d'endettement pourrait influencer sur la capacité de la Fiducie d'obtenir du financement additionnel à

l'avenir pour le fonds de roulement, les dépenses en immobilisations ou d'autres fins générales, ce qui la rendrait plus vulnérable à un ralentissement des activités ou de l'économie en général.

Sensibilité aux taux d'intérêt

Il est prévu que le cours des parts et la valeur du portefeuille hypothécaire à un moment donné pourraient être touchés par le niveau des taux d'intérêt en vigueur à ce moment. Le revenu de la Fiducie sera principalement constitué de versements d'intérêts sur les hypothèques constituant le portefeuille hypothécaire. Si les taux d'intérêt diminuent (mesurés par les indices sur lesquels les taux d'intérêt des prêts hypothécaires de la Fiducie sont fondés), la Fiducie pourrait avoir de la difficulté à monter d'autres prêts hypothécaires portant des taux suffisants pour atteindre le paiement ciblé des distributions sur les parts au taux précédemment atteint par la Fiducie. Rien ne garantit qu'un contexte de taux d'intérêt caractérisé par une baisse importante des taux d'intérêt n'aurait pas une incidence défavorable sur la capacité de la Fiducie de maintenir les distributions sur les parts à un niveau constant. En outre, si les taux d'intérêt augmentent, il devient alors plus dispendieux d'emprunter de l'argent, ce qui pourrait réduire la demande sur le marché immobilier. De ce fait, la valeur des propriétés pourrait diminuer et avoir une incidence défavorable sur la valeur des placements. La hausse des taux d'intérêt peut également avoir des retombées négatives sur le niveau de liquidité général au sein des marchés financiers.

Fluctuations des taux de capitalisation

Comme les taux d'intérêt fluctuent sur le marché des prêts, il en va généralement de même pour les taux de capitalisation qui influent sur la valeur sous-jacente des biens immobiliers. Ainsi, lorsque les taux d'intérêt augmentent, les taux de capitalisation peuvent augmenter. Au cours de la période de placement ou d'aménagement, des gains et des pertes au moment de la disposition peuvent survenir en raison de l'augmentation ou de la diminution de ces taux de capitalisation.

Conditions météorologiques extrêmes et catastrophes naturelles

La survenance de conditions météorologiques imprévisibles et extrêmes pourrait avoir une incidence défavorable sur les placements et la situation financière de la Fiducie. Les conditions météorologiques extrêmes et les catastrophes naturelles peuvent avoir une incidence négative, entre autres, sur la valeur des terrains, les taux de défaillance, les taux de capitalisation, les taux de forclusion et les coûts d'assurance et peuvent nécessiter des frais de remise en état pour les propriétés endommagées ou entraîner des retards dans la réalisation de projets qui peuvent faire partie directement ou indirectement du portefeuille hypothécaire de la Fiducie.

Risque transfrontalier

Certains des prêts hypothécaires de la Fiducie sont, et continueront d'être réalisés, aux États-Unis. À mesure que la Fiducie continue d'accroître ses prêts hypothécaires transfrontaliers existants, elle pourrait faire face à des risques transfrontaliers, notamment des risques liés aux changements de politique, à la dotation en personnel et à la gestion des investissements transfrontaliers, aux tarifs et autres obstacles commerciaux, à des incidences fiscales différentes et potentiellement défavorables, à une conformité réglementaire accrue et contradictoire et à des défis causés par les différences culturelles et de distance.

Questions fiscales

Le rendement du placement du porteur de parts dans les parts est assujéti aux modifications apportées aux lois fiscales fédérales et provinciales canadiennes, aux propositions fiscales, aux autres politiques ou règlements gouvernementaux et à leur interprétation gouvernementale, administrative ou judiciaire. Dans la mesure où la Fiducie réalise un revenu aux États-Unis, elle est également exposée aux modifications apportées aux lois fiscales fédérales et étatiques américaines, aux propositions fiscales, aux autres politiques ou règlements gouvernementaux et à l'interprétation gouvernementale, administrative ou judiciaire américaine de ces dernières. Rien ne garantit que les lois, les propositions, les politiques ou les règlements fiscaux ou leur interprétation dans l'un ou l'autre pays ne seront pas

modifiés d'une manière qui modifiera fondamentalement les incidences fiscales pour les porteurs de parts qui acquièrent, détiennent ou disposent de parts.

Le versement d'un revenu au moyen de la distribution de parts pour le règlement d'éléments hors caisse tels que les gains de change, par exemple, ou pour tenir compte de différences comptables et fiscales, pourrait faire en sorte que les porteurs de parts aient une obligation fiscale sans que soit versée une distribution correspondante en espèces pour régler l'obligation fiscale.

Si la Fiducie cesse d'être admissible à titre de Fiducie de fonds commun de placement ou de placement enregistré, les parts peuvent cesser d'être des placements admissibles pour les régimes à prestations différées. Cela pourrait faire en sorte que les régimes différés qui détiennent des parts soient assujettis à une pénalité fiscale en vertu de la Loi de l'impôt.

Syndication de prêts - affectation des revenus (pertes)

La Fiducie conclut des transactions de syndication de prêts avec d'autres entités de placement gérées par le gestionnaire ainsi qu'avec des tiers financiers. Ces arrangements pourraient prévoir une convention de mise en commun ou un échéancier de contributions différent. De ce fait, cette situation peut entraîner des écarts sur le plan de la répartition du revenu (perte) ou du revenu imposable (perte), de sorte que la Fiducie pourrait toucher un montant plus élevé ou moins élevé de revenu (perte)/revenu imposable (perte) que si elle était demeurée propriétaire à part entière de l'hypothèque et qu'elle n'avait pas participé à l'entente de syndication de prêts.

Couverture

La Fiducie conclut des opérations de couverture relativement à des placements libellés en dollars américains afin de gérer les risques liés aux fluctuations de la conversion des devises. Les instruments de couverture permettent au gestionnaire de réduire, mais non d'éliminer, les effets potentiels de la variabilité des flux de trésorerie découlant des fluctuations de la conversion des devises. La stratégie de couverture du gestionnaire et les opérations de couverture futures seront déterminées à sa discrétion. Les opérations de couverture de placements en dollars américains peuvent ne pas compenser parfaitement les fluctuations du taux de change du dollar canadien par rapport au dollar américain.

Risques liés aux prolongations et aux défauts de paiement d'hypothèques

Le gestionnaire peut de temps à autre juger approprié de prolonger ou de renouveler la durée d'un prêt hypothécaire au-delà de son échéance, ou d'accumuler l'intérêt sur un prêt hypothécaire, afin d'offrir à l'emprunteur une souplesse de remboursement accrue. Le gestionnaire le fera généralement s'il est d'avis que le risque que la Fiducie ne soit pas remboursée intégralement du capital et des intérêts dus sur le prêt hypothécaire est très faible. Dans ces circonstances, toutefois, la Fiducie est exposée au risque que le capital ou les intérêts courus de ce prêt hypothécaire ne soient pas remboursés en temps opportun ou ne le soient pas du tout, ce qui pourrait avoir une incidence sur les flux de trésorerie de la Fiducie pendant la période au cours de laquelle elle accorde cet aménagement. De plus, si l'évaluation de l'actif a fluctué en grande partie en raison de la conjoncture du marché, il existe un risque que la Fiducie ne recouvre pas la totalité ou la quasi-totalité du capital et des intérêts qui lui sont dus à l'égard de ce prêt hypothécaire.

Lorsqu'un prêt hypothécaire est prolongé au-delà de son échéance, le prêt hypothécaire peut être conservé sur une base mensuelle ou renouvelé pour une durée additionnelle au moment de son échéance. Nonobstant une telle prolongation ou un tel renouvellement, si l'emprunteur manque par la suite à ses obligations aux termes des modalités du prêt, le gestionnaire peut exercer ses recours hypothécaires à l'égard du prêt hypothécaire prorogé ou renouvelé. De plus, en raison de la baisse possible de la valeur des biens immobiliers, en particulier compte tenu de la conjoncture, rien ne garantit que la Fiducie sera en mesure de recouvrer la totalité ou la quasi-totalité du capital et des intérêts qui lui sont dus à l'égard de ces hypothèques en exerçant ses recours hypothécaires. Si la Fiducie ne pouvait recouvrer la totalité ou la quasi-totalité du capital et des intérêts qui lui sont dus à l'égard de ces prêts hypothécaires, la valeur liquidative de la Fiducie serait réduite et le rendement, la situation financière et les résultats d'exploitation de la Fiducie pourraient être touchés de façon défavorable.

Forclusion et coûts connexes

Un ou plusieurs emprunteurs pourraient ne pas effectuer les paiements selon les modalités de leurs prêts et la Fiducie pourrait donc être forcée d'exercer ses droits à titre de créancier hypothécaire. Le recouvrement d'une partie des actifs de la Fiducie pourrait ne pas être possible pendant une période prolongée au cours de ce processus et, dans certaines circonstances, il pourrait y avoir des complications dans l'exercice des droits de la Fiducie à titre de créancier hypothécaire. Les frais juridiques et autres frais engagés par la Fiducie dans l'exercice de ses droits à titre de créancier hypothécaire contre un emprunteur défaillant sont habituellement recouvrables de l'emprunteur directement ou par la vente du bien hypothéqué par pouvoir de vente ou autrement, mais rien ne garantit qu'ils seront effectivement recouverts. Si ces frais ne sont pas recouvrables, ils seront assumés par la Fiducie.

De plus, certaines dépenses importantes, y compris les impôts fonciers, les coûts de réparation et de remplacement des immobilisations, les coûts d'entretien, les paiements hypothécaires, les coûts d'assurance et les frais connexes, doivent être engagées pendant toute la période où le bien immobilier est détenu, peu importe si le bien produit un revenu ou si des paiements hypothécaires sont faits. La Fiducie peut donc être tenue d'engager de telles dépenses pour protéger son investissement, même si l'emprunteur ne respecte pas ses obligations contractuelles.

La Fiducie a l'intention de détenir des biens saisissables aux États-Unis par l'intermédiaire d'une filiale d'une société américaine (ou autre entité appropriée) afin d'empêcher la Fiducie d'avoir un « établissement stable » aux États-Unis aux fins de la convention fiscale. Si la Fiducie devait être considérée comme ayant un établissement stable aux États-Unis, les incidences fiscales pour la Fiducie pourraient être touchées de façon importante et défavorable.

Dépendance envers le gestionnaire/courtier en hypothèques

La Fiducie dépendra grandement de la bonne foi, de l'expérience et du jugement des administrateurs et des dirigeants du gestionnaire et du courtier en hypothèques pour gérer ses activités et ses affaires. La perte des services d'employés clés du gestionnaire ou du courtier en hypothèques pourrait avoir une incidence défavorable sur la Fiducie. Les porteurs de parts n'ont aucun droit de participer à la gestion de la Fiducie.

Rôle très limité du conseil des gouverneurs

Le rôle du conseil des gouverneurs est généralement de nature consultative; il a pour objectif de gérer et d'assurer un suivi des conflits d'intérêt qui pourraient survenir entre le gestionnaire, les entités gérées par lui et ses sociétés affiliées. Le conseil des gouverneurs ne s'occupe pas de la gestion quotidienne de la Fiducie. Ses responsabilités diffèrent de celles d'un conseil des directeurs d'une société, ces dernières se limitant à celles qui sont expressément énoncées dans la déclaration de Fiducie; la quasi-totalité des pouvoirs, autorisations et responsabilités à l'égard de la Fiducie relève du gestionnaire. Tandis que la déclaration de Fiducie stipule que le conseil des gouverneurs a la responsabilité de veiller à ce que les actions du gestionnaire et du fiduciaire respectent, en tout temps, les modalités de la déclaration de Fiducie, le conseil des gouverneurs n'a qu'un accès limité aux opérations et activités du gestionnaire au quotidien et dépend ainsi, dans une large mesure, du compte-rendu du gestionnaire quant à ses activités. Incidemment, même si le conseil des gouverneurs se réunit au moins à tous les trimestres et a adopté des mesures de gouvernance et d'autres pratiques qui correspondent aux normes du marché afin de tempérer les risques de non-conformité avec la déclaration de Fiducie par le gestionnaire, il est impossible de garantir qu'aucune non-conformité n'aura lieu étant donné, d'une part, la capacité et l'autorité limitées du conseil des gouverneurs de superviser et surveiller les activités et exploitations du gestionnaire au quotidien, et d'autre part, sa dépendance envers le compte-rendu du gestionnaire sur ses activités.

Restrictions relatives au rachat

Des conditions peuvent survenir qui obligeront le gestionnaire à suspendre le rachat des parts ou à reporter le jour du paiement ou le droit de rachat pour une période d'au plus 180 jours, pour ou pendant une période au cours de laquelle le gestionnaire détermine qu'il existe des conditions qui rendent la vente des actifs de la Fiducie peu pratique ou empêchent le gestionnaire d'établir la valeur des actifs qu'il détient. Si le gestionnaire reçoit un avis de rachat ou est tenu d'effectuer un rachat pour un montant supérieur au prix de rachat par part, il peut, à son gré, suspendre les rachats ou donner un avis de dissolution de la Fiducie à la date de dissolution qui précède la date prévue du rachat. Voir « Titres offerts – Droit de rachat des porteurs de parts ».

Crise sanitaire publique

L'écllosion d'épidémies, de pandémies ou d'autres crises sanitaires, comme celles du nouveau coronavirus COVID-19 (« **COVID-19** »), pourrait avoir des retombées majeures pour les affaires et les activités de la Fiducie, ainsi que sa situation financière. Les mesures prises à l'échelle mondiale pour gérer la propagation de la COVID-19 peuvent engendrer, entre autres, d'importantes restrictions sur le plan des déplacements, des mises en quarantaine, la fermeture temporaire d'entreprises ainsi que la diminution générale des activités de consommation. Une telle crise sanitaire pourrait entraîner des perturbations et de la volatilité sur les marchés financiers et dans les chaînes d'approvisionnement mondiales, ainsi qu'une diminution des échanges commerciaux et des transactions, un vent de pessimisme chez les consommateurs et une réduction sur le plan des déplacements de personnes, ce qui pourrait éventuellement avoir des répercussions sur le prix des biens immobiliers, les taux d'intérêt, les cotes de crédit, le risque de crédit et l'inflation. Parmi les risques encourus par la Fiducie pendant une telle crise sanitaire, citons également les risques relatifs à la santé et à la sécurité des employés ainsi que ceux issus d'une éventuelle interruption temporaire des activités dans les zones géographiques touchées par une épidémie. À ce jour, les répercussions de la COVID-19 sur la Fiducie ont été limitées et, à l'heure actuelle, ne devraient pas être importantes à l'avenir étant donné la solidité des données fondamentales immobilières dans les régions et les catégories d'actif visées par la Fiducie.

Nature des parts

Les parts partagent certaines caractéristiques communes aux titres de participation. Les parts représentent une participation indivise dans les actifs de la Fiducie. Toutefois, les porteurs de parts n'auront pas les droits prévus par la loi normalement associés à la propriété d'actions d'une société par actions, y compris, par exemple, le droit d'intenter des actions pour « abus » ou des actions « dérivées ».

Conflits d'intérêts potentiels

Le gestionnaire est tenu de respecter une norme de diligence dans l'exercice de ses fonctions à l'égard de la Fiducie. Toutefois, ni le gestionnaire ni ses dirigeants, administrateurs, membres du même groupe ou employés ne sont tenus de consacrer la totalité ou une partie précise de leur temps à leurs responsabilités relatives à la Fiducie. Le gestionnaire et ses dirigeants, administrateurs, membres de son groupe ou employés peuvent entreprendre des activités financières, de placement ou professionnelles qui donnent lieu à des conflits d'intérêts à l'égard de la Fiducie.

Certains conflits d'intérêts inhérents découlent du fait que le gestionnaire peut exercer des activités de placement pour d'autres clients (y compris d'autres entités de placement hypothécaire ou de placement en actions qu'il gère) dans lesquelles la Fiducie n'aura aucune participation. Les activités de placement futures du gestionnaire, y compris l'établissement d'autres entités de placement hypothécaire ou de placement en actions, peuvent donner lieu à d'autres conflits d'intérêts.

Le gestionnaire offre également des services de promotion, de gestion ou de gestion de placements ou d'autres services liés à d'autres produits ou véhicules de placement ou à tout autre fonds ou Fiducie. Ces entités concurrentes peuvent avoir des politiques de placement semblables à celles de la Fiducie ou des entités par l'entremise desquelles elles effectuent des répartitions de placements et le gestionnaire peut recevoir une rémunération différente à l'égard de ces entités. Le gestionnaire suivra des procédures conçues pour assurer une répartition appropriée des occasions de placement disponibles entre la Fiducie et les entités concurrentes. Par ailleurs, d'autres entités gérées par le gestionnaire pourraient participer en tant que coinvestisseurs avec la Fiducie dans un placement. Ces autres entités gérées par le gestionnaire pourraient occuper un rang inférieur, supérieur ou égal à celui de la Fiducie. De tels coplacements pourraient entraîner des conflits d'intérêts. Pour obtenir de plus amples renseignements sur la syndication de prêts et les entités *ad hoc*, veuillez consulter les notes des états financiers de la Fiducie.

Lorsqu'il existe un risque important de dommage à la Fiducie découlant d'un conflit d'intérêts, ce conflit sera géré de manière à empêcher qu'il n'ait une incidence défavorable sur les intérêts de la Fiducie, y compris par l'entremise du comité d'examen indépendant de celle-ci.

Disponibilité des investissements

La capacité de la Fiducie d'effectuer des placements conformément à ses objectifs dépendra de la disponibilité de placements appropriés. 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.

Frais et coûts de transaction

La Fiducie sera assujettie au paiement de divers frais, y compris ceux du courtier en hypothèques. Se reporter à la rubrique intitulée « Administrateurs, membres de la direction, promoteurs et porteurs principaux – Honoraires du gestionnaire; Frais de la Fiducie ».

Responsabilité personnelle possible des porteurs de parts

La déclaration de Fiducie prévoit qu'il est prévu qu'aucun porteur de parts ne sera tenu personnellement responsable en tant que tel 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 il pourrait autrement devoir indemniser le fiduciaire pour toute responsabilité engagée par celui-ci, mais plutôt qu'on prévoit que les biens en Fiducie seront soumis à tout recouvrement ou exécution pour 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 minime 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 peut régler 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 engagement est limitée à la valeur de l'actif net de la Fiducie.

En vertu de la loi intitulée *Income Trust Liability Act* (Colombie-Britannique), les porteurs de parts ne sont pas responsables, à titre de bénéficiaires d'une Fiducie, de tout acte, défaut, obligation ou responsabilité de la Fiducie. Cette loi n'a pas encore fait l'objet d'un examen judiciaire et il est possible qu'un porteur de parts puisse contester avec succès l'application de cette loi pour des motifs de compétence ou autres. Les porteurs de parts qui résident dans des territoires qui n'ont pas adopté de loi semblable à la loi de la Colombie-Britannique pourraient ne pas avoir droit à la protection de la loi de la Colombie-Britannique. Quoi qu'il en soit, le gestionnaire considère que le risque de responsabilité personnelle des porteurs de parts 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) comprend une limitation expresse de cette responsabilité.

CONFLITS D'INTÉRÊTS ET INTÉRÊTS DE LA DIRECTION ET D'AUTRES DANS LES OPÉRATIONS IMPORTANTES

Général

Les souscripteurs de parts seront tenus de se fier au jugement, à l'honnêteté et à la bonne foi du gestionnaire. Les personnes qui ne sont pas disposées à s'y fier ne devraient acheter aucune des parts offertes aux présentes.

Un comité d'examen indépendant a été établi pour la Fiducie. Le mandat du comité d'examen indépendant est d'examiner et de recommander ou d'approuver le plan d'action proposé par le gestionnaire en réponse aux questions de conflit d'intérêts qui lui sont soumises par celui-ci. Le comité d'examen indépendant a adopté une charte écrite qui prescrit son mandat, ses responsabilités et ses fonctions ainsi que les politiques et procédures qui régissent ses activités.

Une question de conflit d'intérêts est une situation où une personne raisonnable considérerait que le gestionnaire, ou toute personne qui lui est liée, a un intérêt qui pourrait entrer en conflit avec la capacité du gestionnaire d'agir de bonne foi dans l'intérêt supérieur de la Fiducie. Voir « Administrateurs, membres de la direction, promoteurs et porteurs principaux – Conseil des gouverneurs – Comité d'examen indépendant » pour une description des membres du comité d'examen indépendant.

Bien que le comité d'examen indépendant soit tenu de l'examiner (voir « **Conseil des gouverneurs** »), il peut y avoir des situations dans lesquelles les intérêts individuels du gestionnaire peuvent entrer en conflit avec ceux de la Fiducie ou de ses porteurs de parts. Le gestionnaire prendra toute décision concernant la Fiducie ou les porteurs de parts conformément à son obligation d'agir honnêtement et de bonne foi.

Dans le cas d'hypothèques, les achats et les ventes réalisés auprès d'une entité reliée le sont en vertu d'un principal non payé plus intérêts courus dus à la date de transaction qui, selon le gestionnaire, représente les valeurs justes estimées des hypothèques en question. Au cours de l'année terminée le 31 décembre 2022, la Fiducie a réalisé des achats hypothécaires de l'ordre de 61 314 083 \$ (60 761 783 \$ en 2021) et des ventes d'actifs hypothécaires de l'ordre de 35 791 384 \$ (54 997 861 \$ en 2021) à des entités sous gestion commune. Voir « Opérations entre parties liées ».

Le courtier en hypothèques ou les membres de son groupe peuvent également toucher des frais de courtage en plaçant des hypothèques sur des propriétés et en effectuant des procédures de vérification diligente.

Le gestionnaire et le courtier en hypothèques sont des membres du même groupe et les opérations entre eux n'ont pas été et ne seront pas négociées ou effectuées sans lien de dépendance.

Autres activités concurrentes du gestionnaire et des membres de son groupe

La capacité du gestionnaire d'exploiter des entreprises commerciales pour son propre compte et pour le compte de tiers n'est aucunement limitée ni touchée, et il peut être engagé dans la propriété, l'acquisition et l'exploitation d'entreprises qui sont en concurrence avec la Fiducie. En outre, le gestionnaire et les membres de son groupe ont établi et peuvent établir à l'avenir d'autres fiducies ou d'autres instruments de placement qui ont ou pourraient avoir des objectifs de placement identiques ou semblables à ceux de la Fiducie et agir à titre de conseiller et/ou de gestionnaire de ces Fiducies. Toutefois, la déclaration de Fiducie comprend un engagement du gestionnaire à exercer ses pouvoirs de bonne foi et au mieux des intérêts de la Fiducie et, à cet égard, à exercer le degré de soin, de diligence et de compétence qu'un gestionnaire raisonnablement prudent exercerait dans des circonstances comparables.

Le gestionnaire peut également établir ou acquérir une participation dans une ou plusieurs entreprises de courtage d'hypothèques (voir « Facteurs de risque – Conflits d'intérêts »), et ces entreprises peuvent recommander des placements pour la Fiducie qui, s'ils sont pris, donneront droit à des frais de courtage à ces entreprises. La Fiducie ne s'est pas engagée à faire des placements auprès de ces maisons de courtage d'hypothèques.

Le gestionnaire, le courtier en hypothèques ou les membres de leur groupe détermineront le montant des frais de courtage ou de vérification diligente qu'ils peuvent exiger. Dans le cas d'hypothèques de premier rang consenties par le courtier en hypothèques, ces frais seront généralement payés par l'emprunteur. Dans certains cas où la Fiducie accepte de participer à un prêt assorti de frais de courtage peu élevés, une partie des frais de courtage peut être déduite des paiements d'intérêt autrement payables à la Fiducie. Dans le cas d'hypothèques privilégiées achetées par le courtier en hypothèques auprès de tiers, ces frais peuvent également être déduits des paiements d'intérêt autrement payables à la Fiducie, ou peuvent être payés directement par la Fiducie en raison de la différence entre le prix d'achat payé par le courtier en hypothèques et celui payé par la Fiducie. Les frais de courtage facturés à la Fiducie dans de tels cas varieront en fonction de l'importance de l'opération et du montant des frais payables par ailleurs au courtier en hypothèques. Ces frais seront généralement payés par l'emprunteur, mais peuvent être déduits des sommes payées par les emprunteurs à l'égard des hypothèques existantes qui ont été achetées de tiers.

VÉRIFICATEURS

Le vérificateur de la Fiducie est KPMG LLP, dont l'adresse est 777 Dunsmuir Street, Vancouver (Colombie-Britannique) V7Y 1K3.

AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET AGENT DES TRANSFERTS

Trez Capital Limited Partnership agit à titre d'agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts pour toutes les opérations.

QUESTIONS JURIDIQUES ET FISCALES

Certaines questions d'ordre juridique relatives à l'émission et à la vente de parts offertes aux termes des présentes seront tranchées pour le compte de la Fiducie par Bennett Jones LLP et, en ce qui concerne les questions fiscales, par Thorsteinssons LLP.

OBLIGATIONS D'INFORMATION CONTINUE À L'ÉGARD DES INVESTISSEURS

Étant donné que la Fiducie n'est pas un « émetteur assujéti » au sens de la *Securities Act* (Colombie-Britannique), les exigences de déclaration continue des lois sur les valeurs mobilières pertinentes ne s'appliquent généralement pas à la Fiducie. Toutefois, au plus tard le 31 mars de chaque année civile, la Fiducie fournira à chaque porteur de parts tous les renseignements requis pour produire sa déclaration de revenus canadienne et fournira à chaque porteur de parts ses états financiers annuels vérifiés, ainsi qu'un avis sur l'utilisation du produit tiré de la présente notice d'offre, conformément à l'annexe 45-106A16.

RESTRICTIONS À LA REVENTE

Les parts seront assujéties à un certain nombre de restrictions à la revente, y compris une restriction à la négociation. Les investisseurs ne pourront négocier les titres que s'ils se conforment à une dispense des exigences de prospectus et d'inscription prévues par la législation en valeurs mobilières.

À moins que la législation en valeurs mobilières ne le permette, l'investisseur ne peut négocier les parts avant la date qui tombe quatre mois ou un jour après la plus tardive des dates suivantes : i) la date à laquelle la Fiducie est devenue un émetteur assujéti dans une province ou un territoire du Canada; ou ii) la date de distribution.

À moins que la législation en valeurs mobilières ne le permette, l'investisseur ne peut négocier les parts sans le consentement écrit préalable de l'organisme de réglementation du Manitoba, à moins que :

- (a) la Fiducie a déposé un prospectus auprès de l'organisme de réglementation du Manitoba à l'égard des parts qui ont été achetées et l'organisme de réglementation du Manitoba a délivré un visa pour ce prospectus; ou
- (b) l'investisseur détient les titres depuis au moins 12 mois.

L'organisme de réglementation du Manitoba consent à une opération s'il est d'avis que cela ne nuit pas à l'intérêt public.

DROITS D'ACTION CONTRACTUELS ET LÉGAUX DES ACHETEURS

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces du Canada accorde aux investisseurs (appelés droits prévus par la loi), ou exige que les investisseurs (appelés droits contractuels) se voient accorder (appelés droits contractuels), en plus de tout autre droit qu'ils peuvent avoir en droit, un recours en annulation ou en dommages-intérêts lorsque la présente notice d'offre et toute modification à celle-ci contient une présentation inexacte des faits; l'acheteur doit toutefois exercer ces recours dans le délai prévu par les lois en valeurs mobilières. Dans les présentes, sauf indication contraire, le terme « information fausse ou trompeuse » s'entend d'une fausse déclaration d'un fait important ou d'une omission de déclarer un fait important qui doit être déclaré ou qui est nécessaire pour rendre une déclaration dans la présente notice d'offre non trompeuse compte tenu des circonstances dans lesquelles elle a été faite. Les acquéreurs de parts devraient se reporter aux dispositions applicables de la législation en valeurs mobilières de leur province pour

connaître les détails de ces droits ou consulter un conseiller juridique. Les droits d'action contractuels décrits ci-dessous seront fournis aux investisseurs dans leurs conventions de souscription.

Si vous faites l'acquisition de ces titres, vous aurez des droits, certains desquels sont décrits ci-dessous. Vous devriez solliciter les services d'un avocat pour tout renseignement concernant vos droits. Le texte qui suit est un résumé des droits d'annulation ou de dommages-intérêts, ou des deux, que les investisseurs peuvent exercer en vertu de la législation en valeurs mobilières des provinces du Canada. Ces droits seront expressément conférés aux investisseurs dans la convention de souscription devant être signée par les investisseurs dans le cadre du placement des titres aux termes des présentes.

Droit d'annulation de deux jours

Vous pouvez annuler votre contrat d'achat de ces titres. Pour ce faire, vous devez envoyer un avis au gestionnaire au plus tard à minuit le deuxième jour ouvrable suivant la signature du contrat d'achat des titres.

Droits des investisseurs en Colombie-Britannique

Si un investisseur i) réside en Colombie-Britannique; ii) n'est pas un « investisseur qualifié » au sens du Règlement 45-106 et iii) n'achète pas, pour son propre compte, un nombre suffisant de parts de sorte que le prix de souscription global pour lui soit d'au moins 150 000 \$, alors si la présente notice d'offre contient une présentation inexacte des faits, il aura un droit légal d'intenter une action en dommages-intérêts contre la Fiducie et chaque administrateur du gestionnaire à la date de la présente notice d'offre et chaque personne qui signe cette notice d'offre. La Fiducie a accordé un droit d'action contractuel identique dans la convention de souscription aux acquéreurs résidant en Colombie-Britannique qui sont des « investisseurs qualifiés » ou qui achètent un nombre suffisant de parts pour que le prix de souscription global soit d'au moins 150 000 \$.

Par ailleurs, l'acquéreur peut choisir d'exercer un droit de résolution contre la Fiducie, auquel cas l'acquéreur n'aura aucun droit d'action en dommages-intérêts contre la Fiducie ou le gestionnaire.

S'il y a lieu, l'investisseur peut se prévaloir du droit d'intenter une poursuite, qu'il se soit fondé ou non sur la présentation inexacte des faits. Toutefois, la Fiducie et le gestionnaire ou les entités auxquelles l'investisseur a le droit d'intenter une poursuite peuvent invoquer divers moyens de défense, notamment s'il peut être prouvé que l'investisseur était au courant de la présentation inexacte des faits lorsque l'investisseur a acheté les titres dans une action en dommages-intérêts, le montant qu'il peut recouvrer ne sera pas supérieur au prix payé pour ses titres et ne comprendra aucune partie des dommages que la Fiducie ou le gestionnaire prouve ne représente pas la dépréciation des titres découlant de cette fausse déclaration.

Si un investisseur a l'intention de se prévaloir des droits décrits ci-dessus, il doit le faire dans des délais strictement limités. L'investisseur doit intenter une action en annulation de la convention dans les 180 jours suivant la signature de la convention d'achat des titres. L'investisseur doit intenter son action en dommages-intérêts dans les 180 jours suivant la connaissance de la présentation inexacte des faits ou dans les 3 ans suivant la signature de l'entente d'achat des titres, selon la première éventualité.

Le résumé qui précède est assujéti aux dispositions expresses de la *Securities Act* (Colombie-Britannique) et des règles et règlements qui en découlent et il y est fait référence pour le texte intégral et les dispositions. Les investisseurs sont invités à se reporter à ces dispositions pour connaître les détails de ces droits ou à consulter un avocat.

Droits des investisseurs en Alberta

Si un investisseur i) réside en Alberta; ii) n'est pas un « investisseur qualifié » au sens du Règlement 45-106 et iii) achète les parts pendant la période de placement, il est réputé s'être fondé sur une déclaration contenue dans la présente notice d'offre; s'il s'agit d'une fausse déclaration au moment de l'achat, l'investisseur a le droit de poursuivre la Fiducie pour dommages et intérêts, mais peut choisir (tout en étant propriétaire des parts acquises) de faire valoir un droit de résolution contre celle-ci, auquel cas il ne pourra exercer un droit de poursuivre en dommages et intérêts contre celle-ci, à condition que :

- (a) la Fiducie ne sera pas tenue responsable aux termes de ce droit d'action si elle prouve que l'investisseur a acheté les parts en ayant connaissance de la présentation inexacte des faits;
- (b) dans une action en dommages-intérêts, la Fiducie ne sera pas tenue responsable de la totalité ou d'une partie des dommages-intérêts si elle prouve qu'ils ne représentent pas la dépréciation de la valeur des parts en raison de la présentation inexacte des faits sur laquelle elle s'appuie; et
- (c) en aucun cas le montant recouvrable en vertu de ce droit d'action ne dépassera le prix auquel les parts ont été vendues à l'investisseur.

La Fiducie a accordé un droit d'action contractuel identique dans la convention de souscription aux investisseurs résidant en Alberta qui sont des « investisseurs qualifiés ».

En Alberta, aucune action ne peut être intentée pour faire valoir ce droit d'action à moins que ce droit ne soit exercé :

- (a) dans le cas d'une action en résolution, au plus tard 180 jours après la date à laquelle l'investisseur a acheté les parts; ou
- (b) dans le cas d'une action, autre qu'une action en résolution, la première de ces éventualités : A) 180 jours à compter du jour où l'investisseur a eu connaissance pour la première fois des faits donnant lieu à la cause d'action, ou B) un an à compter du jour où l'investisseur a acheté les parts.

Le résumé qui précède est assujéti aux dispositions expresses de la *Securities Act* (Alberta) et des règles et règlements qui en découlent, et il y est fait référence pour le texte intégral et les dispositions. Si un investisseur réside en Alberta, il devrait consulter ces dispositions pour connaître les détails de ces droits ou consulter un conseiller juridique.

Droits des investisseurs en Ontario

Si la présente notice d'offre, avec toute modification aux présentes, remise à un acquéreur de parts résidant en Ontario contient une présentation inexacte des faits et constituait une présentation inexacte des faits au moment de l'achat des parts par cet acquéreur, l'acquéreur sera réputé s'être fondé sur la présentation inexacte des faits et aura, comme il est prévu ci-après, un droit d'action contre la Fiducie en dommages et intérêts ou, alors que le porteur des parts acquises par lui, en obtenir la résolution, auquel cas, si l'acquéreur choisit de faire valoir son droit de résolution, celui-ci ne sera réputé avoir aucun droit à un recours contre la Fiducie, à condition que :

- (a) le droit d'action en résolution ou en dommages-intérêts ne pourra être exercé par un investisseur résidant en Ontario que si l'investisseur donne un avis à la Fiducie, au plus tard 180 jours pour les investisseurs résidant en Ontario, après la date à laquelle le paiement a été effectué pour les parts (ou après le paiement initial, lorsque les paiements subséquents au paiement initial sont effectués conformément à un engagement contractuel pris avant ou simultanément au paiement initial) que l'investisseur exerce ce droit; et, pour les investisseurs résidant en Ontario un droit d'action est amorcé afin de renforcer ce droit i) dans le cas d'une action en résolution pour dommages-intérêts, pas plus de 180 jours suivant la date d'achat; ou ii) dans le cas d'une poursuite pour dommages pas plus que les 180 jours suivant la date à laquelle l'investisseur a appris l'inexactitude des faits ou trois années après la date d'achat;
- (b) la Fiducie ne sera pas responsable si elle prouve que l'acquéreur a acheté les parts en ayant connaissance de la présentation inexacte des faits;
- (c) dans une action en dommages-intérêts, la Fiducie ne sera pas tenue responsable de la totalité ou d'une partie des dommages-intérêts si elle prouve qu'ils ne représentent pas la dépréciation de la valeur des parts en raison de la présentation inexacte des faits sur laquelle elle s'appuie;
- (d) en aucun cas, le montant recouvrable dans le cadre d'une action n'excédera le prix auquel les parts ont été vendues à l'investisseur; et

- (e) les droits d'action en annulation ou en dommages-intérêts s'ajoutent et ne dérogent pas à tout autre droit que l'investisseur peut avoir en droit.

Droits des investisseurs en Saskatchewan

La *Securities Act, 1988* (Saskatchewan) prévoit que si la présente notice d'offre ou toute modification aux présentes contient une présentation inexacte des faits, l'acheteur de parts aux termes de la présente notice d'offre est réputé s'être fié à la présentation inexacte des faits s'il s'agissait d'une présentation inexacte des faits au moment de l'achat et a un droit légal de poursuite pour dommages ou annulation contre la Fiducie et un droit légal de poursuite pour dommages et intérêts contre chaque promoteur et administrateur de la Fiducie au moment de la transmission ou de la livraison de la présente notice d'offre ou de sa modification, toute personne ou société dont le consentement a été déposé concernant l'offre, sauf pour les rapports, opinions ou déclarations qui ont été faits par eux, toute personne ou société ayant signé cette notice d'offre ou toute modification aux présentes et chaque personne ou société qui vend des parts au nom de la Fiducie par cette notice d'offre ou toute modification aux présentes. Ces droits d'action sont soumis à certaines limitations, dont :

- (a) aucune personne ou société ne sera tenue responsable si elle prouve que l'acquéreur a acheté les parts en ayant connaissance de la présentation inexacte des faits; et
- (b) dans une action en dommages-intérêts, la Fiducie ne sera pas tenue responsable de la totalité ou d'une partie des dommages-intérêts si elle prouve qu'ils ne représentent pas la dépréciation de la valeur des parts en raison de la présentation inexacte des faits sur laquelle elle s'appuie.

La *Securities Act, 1988* (Saskatchewan) prévoit également que lorsque de la publicité ou de la documentation de vente (au sens attribué à ce terme dans cette loi) diffusée dans le cadre du placement de parts contient une présentation inexacte des faits, l'acheteur qui achète des parts mentionnées dans cette publicité ou cette documentation de vente est réputé s'être fondé sur cette présentation inexacte si, au moment de l'achat, elle était fautive et a un droit légal de poursuite en dommages et intérêts ou un droit de résolution contre la Fiducie et un droit légal de poursuite contre tout promoteur ou directeur de la Fiducie au moment de la distribution de la publicité et de la documentation de vente, et chaque personne ou société qui, au moment de la distribution de la publicité et de la documentation de vente, vend des parts au nom de la Fiducie dans l'offre selon la distribution de la publicité et de la documentation de vente. Ces droits d'action sont soumis à certaines limitations, dont :

- (a) aucune personne ou société ne sera tenue responsable si elle prouve que l'acheteur a acheté les parts en ayant connaissance de la présentation inexacte des faits; et
- (b) dans une action en dommages-intérêts, la Fiducie ne sera pas tenue responsable de la totalité ou d'une partie des dommages-intérêts si elle prouve qu'ils ne représentent pas la dépréciation de la valeur des parts en raison de la présentation inexacte des faits sur laquelle elle s'appuie.

En outre, la *Securities Act, 1988* (Saskatchewan) prévoit que, lorsqu'un particulier fait une déclaration verbale à un acquéreur éventuel de parts qui contient une information fautive ou trompeuse concernant les parts et que la déclaration verbale est faite avant ou au moment de l'achat des parts, l'acquéreur est réputé s'être fondé sur cette information si elle était une présentation inexacte au moment de l'achat et a un droit prévu par la loi de demander réparation pour dommages contre le particulier ayant fait cette déclaration. Ce droit est soumis à certaines limitations, notamment :

- (a) aucune personne ne sera responsable si elle prouve que l'investisseur a acheté les parts en ayant connaissance de la présentation inexacte des faits; et
- (b) dans une action en dommages-intérêts, aucune personne ou société ne sera tenue responsable de la totalité ou d'une partie des dommages-intérêts si elle prouve qu'ils ne représentent pas la dépréciation de la valeur des parts en raison de la présentation inexacte des faits sur laquelle elle s'appuie.

Un acquéreur de parts d'un vendeur qui négocie des parts en contravention de la *Securities Act, 1988* (Saskatchewan), de son règlement d'application ou d'une décision de la Saskatchewan Securities Commission peut choisir d'annuler le contrat et de récupérer toutes les sommes ou autres contreparties payées par lui au vendeur aux termes de cette opération.

L'acquéreur de parts auquel la présente notice d'offre ou toute modification aux présentes n'a pas été remise avant cet achat a un droit d'action en résolution ou en dommages-intérêts contre la Fiducie ou tout courtier qui a omis de remettre la présente notice d'offre ou toute modification aux présentes avant cet achat.

Aucune action ne peut être intentée pour faire valoir les droits susmentionnés :

- (a) dans le cas d'une action en résolution, plus de 180 jours après la date d'achat des parts; ou
- (b) dans le cas d'une action en dommages-intérêts, plus que la première des deux éventualités :
 - (i) un an après que l'acheteur a eu connaissance pour la première fois des faits à l'origine de la cause d'action; ou
 - (ii) six ans après la date d'achat des parts.

Droits des investisseurs au Manitoba

La législation en valeurs mobilières du Manitoba prévoit que les acquéreurs de parts aux termes de la présente notice d'offre ont, en plus de tout autre droit ou recours qu'ils peuvent avoir en droit, et sans dérogation à celui-ci, le droit contractuel d'intenter une action en dommages-intérêts ou en résolution contre la Fiducie si la présente notice ou toute modification aux présentes contient une présentation inexacte des faits. Toutefois, ces droits doivent être exercés dans les délais prescrits décrits ci-dessous.

Chaque acquéreur de parts aux termes de la présente notice d'offre ne sera pas lié par le contrat d'achat de parts si la personne ou la société auprès de laquelle les parts ont été achetées ou son mandataire reçoit un avis écrit ou télégraphique attestant son intention de ne pas être lié au plus tard à minuit le deuxième jour ouvrable suivant la réception réelle ou réputée par l'investisseur ou son mandataire de la présente notice d'offre et a le droit de résilier le contrat pour l'achat des parts, et que son porteur, si la notice ou toute modification aux présentes, en date de réception réelle ou réputée, contient une présentation inexacte des faits. Toutefois, l'investisseur ne peut entreprendre aucune action pour faire valoir ce droit après l'expiration de la plus tardive des dates suivantes : i) 180 jours suivant la date de réception réelle ou réputée de la présente notice d'offre ou de toute modification apportée aux présentes par l'investisseur ou son mandataire, ou ii) la date du contrat visant l'achat des parts.

Si la présente notice d'offre ou toute modification aux présentes contient une information fautive ou trompeuse, l'investisseur a également le droit d'intenter une action en dommages-intérêts contre toute personne ou société qui a signé l'un des certificats exigés dans la présente notice d'offre et contre tout administrateur qui, à la date de signature de la présente notice ou de toute modification aux présentes, était administrateur de la personne ou société qui a signé ces certificats pour toute perte ou tout dommage subi en raison de l'achat du titre, sauf preuve :

- (a) que la présente notice d'offre ou toute modification de celle-ci a été remise à l'investisseur sans que l'administrateur le sache ou y consente;
- (b) qu'après la remise de la présente notice d'offre à l'investisseur et avant l'achat des parts par l'investisseur, l'administrateur a retiré son consentement à la remise de la présente notice d'offre aux investisseurs éventuels et a donné un avis public raisonnable de ce retrait et de la raison pour laquelle il avait pris connaissance de toute fautive déclaration dans la présente notice ou de toute modification à celle-ci;
- (c) que l'administrateur a des motifs raisonnables de croire et croyait que chaque fautive déclaration était vraie;

- (d) que l'administrateur n'avait aucun motif raisonnable de croire que l'expert qui a fait la déclaration dans la présente notice d'offre ou toute modification à celle-ci ou dont le rapport ou l'évaluation a été produit ou résumé fidèlement dans celle-ci n'était pas compétent pour faire cette déclaration, cette évaluation ou ce rapport; ou
- (e) que, à l'égard de toute fausse déclaration censée être une déclaration faite par un agent officiel ou contenue dans ce qui est censé être une copie ou un extrait d'un document public officiel, il s'agissait d'une représentation exacte et juste de la déclaration ou de la copie ou de l'extrait du document;

mais aucune action en dommages-intérêts ne peut être intentée par l'acquéreur contre les signataires des certificats de la présente notice d'offre ou leurs administrateurs dans les 180 jours suivant la connaissance de la présentation inexacte des faits ou dans les deux ans suivant la signature par l'acquéreur de l'entente d'achat des parts, si cette date est antérieure.

Droits des investisseurs au Nouveau-Brunswick

Si la présente notice d'offre contient une présentation inexacte des faits, l'investisseur qui achète les parts offertes par la présente notice d'offre pendant la période de placement est réputé s'être fié à la présentation inexacte des faits s'il s'agissait d'une présentation inexacte des faits au moment de l'achat, et l'investisseur a un droit d'action en dommages-intérêts ou en résolution contre la Fiducie. Si l'investisseur choisit d'exercer un droit de résolution contre la Fiducie, il n'a aucun droit d'action en dommages-intérêts contre la Fiducie.

Aucune personne ou société n'est responsable si elle prouve que l'investisseur a acheté les parts en ayant connaissance de la présentation inexacte des faits.

Dans une action en dommages-intérêts, le défendeur n'est pas responsable de la totalité ou d'une partie des dommages-intérêts dont il prouve qu'ils ne représentent pas la dépréciation de la valeur des parts résultant de la présentation inexacte des faits.

En aucun cas, le montant recouvrable ne doit dépasser le prix auquel les parts ont été offertes.

Dans le cas d'une action en annulation, aucune action ne peut être intentée plus de 180 jours après la date de la transaction qui a donné lieu à la cause d'action. Dans le cas d'une action en dommages-intérêts, aucune action en dommages-intérêts ne peut être intentée plus longtemps que la première de ces éventualités : i) 1 an à compter du jour où l'investisseur a eu connaissance pour la première fois des faits donnant lieu à la cause d'action, ou ii) 6 ans à compter du jour de l'opération qui a donné lieu à la cause d'action.

Droits des investisseurs en Nouvelle-Écosse

L'article 138 de la *Securities Act* (Nouvelle-Écosse) prévoit que si la présente notice d'offre, ainsi que toute modification qui y est apportée, ou tout document intégré par renvoi ou réputé intégré à la présente notice d'offre ou à toute modification qui y est apportée, ou toute publicité ou toute documentation de vente (au sens de la *Securities Act* de la Nouvelle-Écosse) relative aux parts, contient une présentation inexacte des faits, tout investisseur à qui est envoyée ou remise la présente notice d'offre, et tout investisseur qui achète les parts mentionnées dans cette publicité ou cette documentation, est réputé avoir utilisé la présentation inexacte s'il s'agissait d'une présentation inexacte au moment de l'achat et a, assujetti aux conditions aux présentes, le droit en action pour dommages et intérêts contre la Fiducie à la date de cette notice d'offre, et assujetti aux recours additionnels contre les administrateurs de la Fiducie et chaque personne ayant signé cette notice d'offre (et la responsabilité de ces personnes et sociétés est commune et liée au même recours en action), ou l'investisseur peut plutôt choisir d'exercer son droit en résolution contre la Fiducie, auquel cas l'investisseur n'a aucun droit en dommages et intérêts contre la Fiducie, tout administrateur ou toute personne ayant signé cette notice d'offre à la date de celle-ci, à condition que :

- (a) aucune action ne sera intentée pour faire valoir le droit de résolution ou les dommages-intérêts créés en vertu de l'article 138 de la *Securities Act* (Nouvelle-Écosse) plus de 120 jours après la date du paiement des parts (ou après la date à laquelle le paiement initial a été effectué pour les parts lorsque

les paiements subséquents au paiement initial sont effectués conformément à un engagement contractuel pris avant ou simultanément avec le paiement initial);

- (b) aucune personne ou société n'est responsable en vertu de l'article 138 de la *Securities Act* (Nouvelle-Écosse) si elle prouve que l'investisseur a acheté les parts en ayant connaissance de la présentation inexacte des faits;
- (c) aucune personne ou société, autre que la Fiducie, n'est responsable en vertu de l'article 138 de la *Securities Act* (Nouvelle-Écosse) si la personne ou la société le prouve :
 - (i) la présente notice d'offre ou la modification de la présente notice d'offre a été envoyée ou remise à l'investisseur à son insu ou sans son consentement et que, lorsqu'elle en a eu connaissance, la personne ou la société a donné un avis général raisonnable qu'elle lui eût été remise à son insu ou sans son consentement;
 - (ii) après la remise de la présente notice d'offre ou de sa modification et avant l'achat des parts par l'investisseur, lorsqu'elle a eu connaissance d'une présentation inexacte des faits dans la présente notice d'offre ou de sa modification, ou d'un document intégré ou réputé intégré par renvoi aux présentes, la personne ou la société a retiré son consentement à la présente notice ou à la modification de celle-ci et donné un avis général raisonnable du retrait et des motifs de celui-ci; ou
 - (iii) à l'égard de toute partie de la présente notice d'offre ou de sa modification, ou de tout document intégré ou réputé intégré par renvoi aux présentes, qui est censé avoir été fait sous l'autorité d'un expert ou être une copie ou un extrait d'un rapport, d'un avis ou d'une déclaration d'un expert, la personne ou société n'avait aucun motif raisonnable de croire ou ne croyait pas qu'il existait une présentation inexacte des faits, ou que la partie pertinente de la notice ou de la modification, ou ce document ne constituait pas une reproduction fidèle ou extrait fidèle du rapport, avis, de l'énoncé, du témoignage ou n'en constitue pas une;
- (d) aucune personne ou société, autre que la Fiducie, n'est responsable en vertu de l'article 138 de la *Securities Act* (Nouvelle-Écosse) à l'égard de toute partie de la présente notice d'offre, ou de toute modification de celle-ci ou de tout document qui y est intégré ou réputé intégré par renvoi, qui ne prétend pas avoir été fait sous l'autorité d'un expert ou qui ne constitue pas une copie ou un extrait du rapport, avis ou déclaration d'un expert, sauf si la personne ou société a fait défaut de mener une enquête raisonnable pour établir qu'il y a eu fausse déclaration, ou a cru à tort ou à raison raisonnable;
- (e) dans une action en dommages-intérêts intentée en vertu de l'article 138 de la *Securities Act* (Nouvelle-Écosse), le défendeur n'est pas responsable de la totalité ou d'une partie des dommages-intérêts dont il prouve qu'ils ne représentent pas la dépréciation de la valeur des parts découlant de la présentation inexacte des faits;
- (f) le montant recouvrable par un demandeur en vertu de l'article 138 de la *Securities Act* (Nouvelle-Écosse) ne peut excéder le prix auquel les parts ont été offertes aux termes de la présente notice d'offre ou de sa modification.

Droits des investisseurs au Québec

En sus de tout autre droit ou recours mis à la disposition de l'acheteur par la loi, si cette notice d'offre est remise à un investisseur résidant au Québec et si elle contient une fausse déclaration, l'investisseur aura un droit statutaire de poursuite en vertu des lois du Québec ou, dans les cas où la législation québécoise ne fournit pas de tels droits, l'investisseur aura un droit contractuel de poursuite équivalent au droit statutaire de poursuite en vertu des lois de la Colombie-Britannique.

Les recours statutaires dont disposent les acheteurs résidant au Québec sont décrits dans l'article 221 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Québec). L'article 221 prévoit que les droits de recours établis en vertu des articles 217, 218 et 219, traitant des informations fausses ou trompeuses contenues dans un prospectus, s'appliquent également aux acheteurs de titres en vertu d'une notice d'offre prévue par la Loi. Un acheteur qui a souscrit ou acheté des titres dans le cadre d'une distribution effectuée selon les modalités d'une notice d'offre contenant une fausse déclaration peut demander la résiliation du contrat ou que le prix soit révisé, sans préjudice de toute éventuelle demande de dommages et intérêts. Le défendeur peut faire échec à la demande seulement s'il est prouvé que l'acheteur était au courant, au moment de la transaction, de la présumée fausse déclaration.

L'acheteur peut réclamer des dommages à la Fiducie, aux administrateurs et aux dirigeants de la Fiducie, au courtier lié par contrat à la Fiducie, et à toute personne qui est tenue de signer une attestation de responsabilité dans la notice d'offre. En outre, l'acheteur peut réclamer des dommages à l'expert dont l'avis contenant une fausse déclaration est apparu, avec son consentement, dans la notice d'offre.

Général

Les résumés qui précèdent sont assujettis aux dispositions expresses de la *Securities Act* (Colombie-Britannique), de la *Securities Act* (Alberta), de la *Securities Act* (Ontario), de la *Securities Act, 1988* (Saskatchewan), de la *Securities Act* (Manitoba), de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Nouveau-Brunswick), de la *Securities Act* (Nouvelle-Écosse), de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Québec), et des règlements, règles et politiques qui y sont énoncés.

Les droits d'action décrits aux présentes s'ajoutent à tout autre droit ou recours dont l'investisseur peut disposer en droit et sans dérogation.

La présente notice d'offre pourrait inclure un rapport et/ou une déclaration des vérificateurs ou des avocats, y compris, mais sans s'y limiter, des déclarations concernant les incidences fiscales et les états financiers joints aux présentes. Vous ne disposez pas d'un droit légal d'action contre ces parties advenant une fausse déclaration contenue dans la notice d'offre. Pour obtenir de plus amples renseignements à cet égard, vous êtes invités à consulter un conseiller juridique.

ÉTATS FINANCIERS

Les états financiers vérifiés de la Fiducie pour l'exercice terminé le 31 décembre 2022 et pour l'exercice terminé le 31 décembre 2021 sont joints à la présente notice d'offre.

CERTIFICAT DE LA FIDUCIE ET DU PROMOTEUR

Le texte qui précède ne contient aucune fausse déclaration d'un fait important et n'omet pas d'énoncer un fait important qui doit être énoncé ou qui est nécessaire pour empêcher qu'une déclaration faite soit fausse ou trompeuse dans les circonstances dans lesquelles elle a été faite.

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

DATÉE EN VIGUEUR ce 30^e jour d'avril 2023.

Trez Capital Prime Trust

**Par son gestionnaire et promoteur, Trez Capital Fund Management Limited Partnership,
par son associé général, Trez Capital Fund Management (2011) Corporation**

« Morley Greene »

(Signé) Morley Greene
Chef de la direction générale et administrateur

« John Maragliano »

(Signé) John Maragliano
Chef de la direction financière et
administrateur

**Au nom des administrateurs de Trez Capital (2011) Corporation,
le commandité de Trez Capital Limited Partnership**

« Morley Greene »

(Signé) Morley Greene
Administrateur

« John Maragliano »

(Signé) Dean Kirkham
Administrateur

« Dean Kirkham »

(Signé) Dean Kirkham
Administrateur

**Au nom des administrateurs de Trez Capital Fund
Management (2011) Corporation, le commandité de Trez Capital
Fund Management Limited Partnership**

« Morley Greene »

(Signé) Morley Greene
Administrateur

« Dean Kirkham »

(Signé) Dean Kirkham
Administrateur

CERTIFICAT DE LA FIDUCIE ET DU PROMOTEUR

Le présent certificat annexé à la notice d'offre de Trez Capital Prime Trust en date du 30 avril 2023 certifie que :

1. la notice d'offre, lorsqu'elle est lue à la date du présent certificat, ne contient aucune information fausse ou trompeuse;
2. il n'y a eu aucun changement important par rapport à Trez Capital Prime Trust qui n'est pas divulgué dans la notice d'offre; et
3. la notice d'offre, lorsqu'elle est lue à la date du présent certificat, offre à tout acquéreur raisonnable suffisamment de renseignements pour lui permettre de prendre une décision de placement éclairée.

DATÉE EN VIGUEUR ce 24^e jour d'août 2023.

Trez Capital Prime Trust

**Par son gestionnaire et promoteur, Trez Capital Fund Management Limited Partnership,
par son associé commandité, Trez Capital Fund Management (2011) Corporation**

« Morley Greene »

(Signé) Morley Greene
Chef exécutif et administrateur

« John Maragliano »

(Signé) John Maragliano
Chef de la direction financière et administrateur

**Au nom des administrateurs de Trez Capital Fund Management (2011) Corporation,
le commandité de Trez Capital Fund Management Limited Partnership**

« Morley Greene »

(Signé) Morley Greene
Administrateur

« John Maragliano »

(Signé) John Maragliano
Administrateur

« Dean Kirkham »

(Signé) Dean Kirkham
Administrateur

**Au nom des administrateurs de Trez Capital (2011) Corporation,
le commandité de Trez Capital Limited Partnership**

« Morley Greene »

(Signé) Morley Greene
Administrateur

« Dean Kirkham »

(Signé) Dean Kirkham
Administrateur