



États financiers consolidés  
(en milliers de dollars canadiens)

## **TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)**

et rapport de l'auditeur indépendant sur ces états

Exercice clos le 31 décembre 2023



**KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l.**  
CP 10426, 777 rue Dunsmuir  
Vancouver (Colombie-Britannique) V7Y 1K3  
Canada  
Téléphone : 604-691-3000  
Télécopieur : 604-691-3031

## RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Aux porteurs de parts de Trez Capital Yield Trust US (\$ CA)

### **Opinion**

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de Trez Capital Yield Trust US (\$ CA) (l'« entité »), qui comprennent :

- l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2023;
- l'état consolidé du résultat global pour l'exercice clos à cette date;
- l'état consolidé des variations de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables pour l'exercice clos à cette date;
- le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date;
- ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des informations significatives sur les méthodes comptables;

(ci-après, les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée de l'entité au 31 décembre 2023, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board.

### **Fondement de l'opinion**

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « **Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers** » de notre rapport de l'auditeur.

Nous sommes indépendants de l'entité conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.



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

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

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

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de l'entité.

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

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister.

Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;



- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité de l'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport de l'auditeur sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport de l'auditeur. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener l'entité à cesser son exploitation;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle;
- nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit;
- nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés concernant l'information financière des entités et activités du groupe pour exprimer une opinion sur les états financiers. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du groupe, et assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit.

*KPMG A.R.L. / S.E.N.C.R.L.*

Comptables professionnels agréés

Vancouver (Canada)  
Le 29 avril 2024

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

État consolidé de la situation financière  
(en milliers de dollars canadiens)

Au 31 décembre 2023, avec informations comparatives pour 2022

	Notes	2023	2022
<b>Actifs</b>			
Trésorerie et équivalents de trésorerie		60 969 \$	90 100 \$
Dépôts de garantie	6	2 990	43 370
Actifs dérivés sur devises	6	26 873	–
Montant à recevoir de parties liées	12 f)	45 637	7 658
Placements dans des prêts hypothécaires	4	617 670	851 982
Placements détenus à la juste valeur	5	540 005	358 770
Participations dans des entreprises associées		7 270	4 971
Participations dans des coentreprises		7 349	7 098
Billets à ordre à recevoir		–	182
Autres actifs		5 478	8 440
		<b>1 314 241 \$</b>	<b>1 372 571 \$</b>

## Capitaux propres

Cumul des autres éléments du résultat global		32 \$	237 \$
Participations ne donnant pas le contrôle	12 d)	3 728	14 224
		<b>3 760</b>	<b>14 461</b>

## Passifs et actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables

Créditeurs et charges à payer		3 231	2 827
Honoraires de gestion et honoraires incitatifs à payer	12 a)	11 055	8 985
Distributions à verser aux porteurs de parts rachetables	10	6 547	5 193
Passifs dérivés sur devises	6	63	28 567
Montant à payer à des parties liées	12 f)	432	383
Emprunts garantis	8	27 613	219 076
Emprunts	9	150 338	5 644
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	4 a)	31 961	98 479
		<b>231 240</b>	<b>369 154</b>
Parts rachetables, représentant l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	11	1 079 241	988 956
		<b>1 314 241 \$</b>	<b>1 372 571 \$</b>

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers consolidés.

Approuvé au nom du conseil du commandité du gestionnaire,  
Trez Capital Fund Management Limited Partnership

(signé) « John Maragliano »  
Administrateur

(signé) « Dean Kirkham »  
Administrateur

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

État consolidé du résultat global  
(en milliers de dollars canadiens)

Exercice clos le 31 décembre 2023, avec informations comparatives pour 2022

	Notes	2023	2022
<b>Produits</b>			
Produits d'intérêts sur les prêts hypothécaires		113 807 \$	86 464 \$
Charge d'intérêts sur les passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires		(6 775)	(2 172)
Autres revenus		3 738	1 255
		110 770	85 547
<b>Charges</b>			
Provision pour pertes sur prêts hypothécaires	4 b)	680	2 757
Perte (profit) de change		5 631	(92)
Charges générales et administratives		9 420	5 636
Honoraires de gestion et honoraires incitatifs	12 a)	28 168	23 624
		43 899	31 925
Profit lié à la juste valeur sur les placements détenus à la juste valeur	5	58 071	30 004
Perte sur les participations dans des entreprises associées		(1 122)	(1 976)
Profit sur les participations dans des coentreprises		419	1 758
		57 368	29 786
Bénéfice d'exploitation		124 239	83 408
<b>Coûts de financement</b>			
Charge d'intérêts		32 969	17 327
Distributions aux porteurs de parts rachetables	10	88 161	68 484
		121 130	85 811
<b>Résultat net de l'exercice</b>		<b>3 109 \$</b>	<b>(2 403) \$</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>			
Écart de conversion au titre des établissements à l'étranger		(205)	274
<b>Résultat global de l'exercice</b>		<b>2 904 \$</b>	<b>(2 129) \$</b>
<b>Résultat net attribuable aux :</b>			
Porteurs de parts rachetables		2 828 \$	(3 031) \$
Participations ne donnant pas le contrôle	12 d)	281	628
		3 109 \$	(2 403) \$
<b>Résultat global net attribuable aux :</b>			
Porteurs de parts rachetables		2 623 \$	(2 757) \$
Participations ne donnant pas le contrôle		281	628
		2 904 \$	(2 129) \$

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers consolidés.

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

État consolidé de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables  
(en milliers de dollars canadiens)

Exercice clos le 31 décembre 2023, avec informations comparatives pour 2022

	2023	2022
Solde à l'ouverture de l'exercice	988 956 \$	913 562 \$
Résultat net attribuable aux porteurs de parts rachetables	2 828	(3 031)
Apports et rachats		
Émission de parts	241 881	243 531
Réinvestissement de distributions sur les parts rachetables	34 770	26 223
Rachat de parts	(189 194)	(191 329)
	87 457	78 425
Solde à la clôture de l'exercice	1 079 241 \$	988 956 \$

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers consolidés.

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Tableau consolidé des flux de trésorerie  
(en milliers de dollars canadiens)

Exercice clos le 31 décembre 2023, avec informations comparatives pour 2022

	2023	2022
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :		
Activités d'exploitation		
Résultat net pour l'exercice	3 109 \$	(2 403) \$
Éléments sans effet sur la trésorerie		
Produits d'intérêts, après déduction de la charge d'intérêts sur la syndication de prêts	(107 032)	(84 292)
Provision pour pertes sur prêts hypothécaires	680	2 757
Profit lié à la juste valeur sur les placements détenus à la juste valeur	(58 071)	(30 004)
Perte sur les participations dans des entreprises associées	1 122	1 976
Profit sur les participations dans des coentreprises	(419)	(1 758)
Conversion de devises	26 282	(66 271)
Distributions aux porteurs de parts rachetables	88 161	68 484
(Profit latent) perte latente sur les dérivés sur devises	(55 378)	29 014
Charge d'intérêts	32 969	17 327
Intérêts reçus	67 898	38 663
Intérêts payés	(32 022)	(17 358)
Variation des éléments du fonds de roulement d'exploitation		
Dépôts de garantie	40 380	(15 416)
Autres actifs	(995)	7 393
Créditeurs et charges à payer	404	(302)
Honoraires de gestion et honoraires incitatifs à payer	2 070	8 985
	9 158	(43 205)
Activités d'investissement		
Financement de placements dans des prêts hypothécaires	(593 142)	(790 287)
Remboursement sur les placements dans des prêts hypothécaires, y compris la syndication de prêts	483 856	809 865
Apports au titre des placements détenus à la juste valeur	(170 297)	(692 765)
Distributions provenant des placements détenus à la juste valeur	261 218	584 504
Apports au titre des participations dans des entreprises associées	(3 512)	(663)
Remboursement sur les billets à ordre à recevoir	182	306
Distributions aux participations ne donnant pas le contrôle	(1 204)	9 264
Variation du montant à payer à des parties liées	(33 807)	(4 640)
	(56 706)	(84 416)
Activités de financement		
Émission de parts	241 881	243 531
Rachat de parts	(189 194)	(191 329)
Distributions versées	(52 036)	(40 058)
Produits tirés des emprunts garantis	21 826	45 849
Remboursements sur les emprunts garantis	(85 764)	–
Produits tirés des emprunts	92 013	7 815
Remboursements sur les emprunts	(10 358)	(13 451)
Variation du montant à recevoir de parties liées	49	–
	18 417	52 357
Diminution de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	(29 131)	(75 264)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	90 100	165 364
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	<b>60 969 \$</b>	<b>90 100 \$</b>

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers consolidés.



# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

---

## 1. Nature des activités

Trez Capital Yield Trust US (\$ CA) (la « Fiducie ») est une fiducie sans personnalité morale qui a été constituée sous le régime des lois de la Colombie-Britannique aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 8 décembre 2016 (la « déclaration de fiducie »).

Trez Capital Fund Management Limited Partnership est le gestionnaire de la Fiducie (le « gestionnaire ») et Trez Capital Limited Partnership est le courtier hypothécaire de la Fiducie (le « courtier hypothécaire »).

La Fiducie a été constituée dans le but de générer un flux de produits tirés des participations acquises dans un portefeuille de prêts hypothécaires visant divers types de biens immobiliers et d'accords de participation aux bénéfices limités sous forme de titres de capitaux propres par l'intermédiaire de sociétés en commandite établies aux États-Unis.

L'établissement principal de la Fiducie est situé au 1700 – 745, rue Thurlow, Vancouver (Colombie-Britannique) V6E 0C5.

## 2. Base d'établissement

### a) Déclaration de conformité

Les présents états financiers consolidés de la Fiducie ont été établis conformément aux normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »).

La publication de ces états financiers consolidés a été approuvée par le conseil des gouverneurs le 29 avril 2024.

### b) Base d'évaluation

Les présents états financiers consolidés ont été établis au coût historique, sauf pour ce qui est des dépôts de garantie, des actifs dérivés sur devises, des placements dans des prêts hypothécaires évalués à la juste valeur, des placements détenus à la juste valeur et de passifs dérivés sur devises, qui sont évalués à la juste valeur.

### c) Monnaie fonctionnelle et monnaie de présentation

La monnaie fonctionnelle de la Fiducie est le dollar américain. Les actifs et les passifs monétaires libellés dans une monnaie étrangère sont convertis en dollars américains au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les actifs et passifs non monétaires sont convertis aux taux de change historiques.

La Fiducie utilise le dollar canadien comme monnaie de présentation. Par conséquent, les états financiers de la Fiducie ont été convertis en dollars canadiens, comme suit :

- i)* les montants des actifs et des passifs sont convertis au taux de change à la clôture de chaque période de présentation de l'information financière;
- ii)* les montants pris en compte dans le calcul du bénéfice sont convertis au taux de change moyen de l'exercice;
- iii)* les profits ou les pertes découlant de la conversion des montants déterminés en *i)* et en *ii)* ci-dessus sont comptabilisés dans le cumul des autres éléments du résultat global, qui est un poste distinct dans les capitaux propres à l'état consolidé de la situation financière.

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

---

## 2. Base d'établissement (suite)

### d) Utilisation d'estimations et recours au jugement

L'établissement d'états financiers consolidés exige que la direction ait recours à son jugement, fasse des estimations et pose des hypothèses qui influent sur l'application des méthodes comptables ainsi que sur la valeur comptable des actifs, des passifs, des produits et des charges. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations. Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont revues de façon continue. Toute révision des estimations comptables est comptabilisée de façon prospective.

Pour établir des estimations, le gestionnaire se fie à des renseignements d'origine externe et à des données observables lorsqu'il le peut, et il utilise des analyses internes en complément, au besoin. Les estimations et jugements importants utilisés pour déterminer la valeur comptable des actifs et des passifs figurant dans les états financiers consolidés se rapportent aux placements dans des prêts hypothécaires et aux placements détenus à la juste valeur.

### i) Placements dans des prêts hypothécaires

La Fiducie est tenue d'évaluer les « pertes de crédit attendues » prospectives au titre des placements dans des prêts hypothécaires. Le modèle fondé sur les pertes de crédit attendues est expliqué plus en détail à la note 3 i) ii). L'estimation des flux de trésorerie futurs comprend des hypothèses sur la situation du marché de l'immobilier local, sur les taux d'intérêt du marché, sur la disponibilité et les modalités du financement, sur la valeur sous-jacente des sûretés et sur divers autres facteurs. Ces hypothèses sont limitées par la disponibilité de données comparables fiables sur le marché, par l'incertitude économique et par l'incertitude des prédictions concernant des événements à venir. Par conséquent, du fait de leur nature, les estimations de la dépréciation sont subjectives et peuvent ne pas nécessairement être comparables aux résultats réels. Si les hypothèses sous-jacentes devaient changer, les flux de trésorerie futurs estimés pourraient varier de manière significative.

### ii) Placements détenus à la juste valeur

Les placements détenus à la juste valeur comprennent les participations dans des sociétés en commandite créées afin de permettre à la Fiducie de prendre part à des ententes de participation dans des prêts avec des institutions financières domiciliées aux États-Unis (les « entités ad hoc »). La Fiducie doit faire preuve de jugement pour déterminer si elle exerce ou non un contrôle, un contrôle conjoint ou une influence notable sur les entités ad hoc.

Le contrôle est défini comme étant le pouvoir de diriger les décisions de nature financière et opérationnelle d'une entité afin de tirer des avantages de ses activités, et l'influence notable est définie comme étant le pouvoir de participer aux décisions de nature financière et opérationnelle des entités ad hoc. La Fiducie a déterminé qu'elle n'exerce aucun contrôle, aucun contrôle conjoint ni aucune influence notable, puisqu'elle n'a pas la capacité de contrôler les activités pertinentes des entités ad hoc ni d'exercer une influence sur ces activités. Par conséquent, elle a évalué les placements à la juste valeur conformément à l'IFRS 9.

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

---

## 2. Base d'établissement (suite)

d) Utilisation d'estimations et recours au jugement (suite)

ii) Placements détenus à la juste valeur (suite)

La Fiducie estime la valeur de ces placements en fonction de son évaluation du marché actuel des prêts hypothécaires assortis de modalités identiques ou similaires. Si les hypothèses sous-jacentes aux taux d'intérêt du marché courants devaient changer, les flux de trésorerie futurs estimés et les produits pourraient varier, ce qui aurait une incidence sur la juste valeur.

Les placements détenus à la juste valeur comprennent également les participations dans des projets d'aménagement immobilier et de constitution de réserves foncières sous forme de terrains.

La Fiducie a déterminé, pour ces entités, qu'elle n'exerce ni contrôle, ni contrôle conjoint, ni influence notable, étant donné qu'elle n'a pas la capacité d'exercer le contrôle ou une influence notable sur les activités pertinentes et elle a donc évalué les placements à leur juste valeur conformément à l'IFRS 9.

## 3. Informations significatives sur les méthodes comptables

Avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> janvier 2023, la Fiducie a adopté les modifications de l'IAS 1, *Présentation des états financiers*, et les directives mises à jour de l'énoncé de pratiques en IFRS 2, *Porter des jugements sur l'importance relative*. Les modifications exigent la présentation d'informations « significatives » sur ses méthodes comptables, plutôt que la présentation d'informations sur ses « principales » méthodes comptables. Les méthodes comptables décrites ci-après ont été appliquées de manière uniforme à toutes les périodes présentées dans les présents états financiers consolidés, sauf indication contraire.

a) Mode de présentation

i) Filiales

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de la Fiducie et des filiales contrôlées par la Fiducie. La Fiducie exerce un contrôle sur une entité lorsqu'elle est exposée ou a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec cette dernière et qu'elle a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'elle détient sur l'entité. Les états financiers des filiales sont consolidés depuis la date à laquelle le contrôle commence jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse.

Les états financiers consolidés reflètent la situation financière, les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie de la Fiducie et de ses filiales. Les soldes et les transactions intragroupes sont éliminés aux fins de l'établissement des états financiers consolidés.

Les participations ne donnant pas le contrôle représentent la partie du résultat net et de l'actif net des filiales consolidées qui ne sont pas détenues par la Fiducie, et elles sont présentées séparément dans l'état consolidé du résultat global et dans les capitaux propres de l'état consolidé de la situation financière.

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

## 3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

### a) Mode de présentation (suite)

#### i) Filiales (suite)

La Fiducie consolide les filiales significatives suivantes :

	Province d'enregistrement	Pourcentage de participation
Sous-fiducie Trez Capital Yield Trust US C\$ Trust	Colombie-Britannique	100 %
Trez Capital Yield Trust US C\$ Equities LP	Colombie-Britannique	100 %
Trez Capital Yield Trust US C\$ Blocker Corp	Delaware	100 %
TCL Land BK (2023) LP	Colombie-Britannique	84 %
TCL Land BK3 LP	Colombie-Britannique	82 %
TCL Land BK4 LP	Colombie-Britannique	82 %
TC LB LP	Colombie-Britannique	80 %
TC LB Aspen Meadows LP	Colombie-Britannique	80 %
TC LB Bella Vita LP	Colombie-Britannique	80 %
TC LB Heron Bay LP	Colombie-Britannique	80 %
TC LB Royal Pines LP	Colombie-Britannique	80 %
TRCH Moore Road LP	Colombie-Britannique	70 %

En 2023, la Fiducie a réalisé un placement dans TCL Land BK (2023) LP. Tous ces investissements ont été mis en place pour faciliter les opérations de constitution de réserves foncières sous forme de terrains dont le financement repose sur un prêt hypothécaire dans une mesure de 95 % ou de 99 %.

Le 13 octobre 2023, la Fiducie a cessé de contrôler Trez Capital (2018) Nominee LP, filiale entièrement détenue au cours de l'exercice précédent. Par conséquent, avec prise d'effet le 13 octobre 2023, le résultat net et l'actif net de l'ancienne filiale n'ont pas été consolidés dans les états financiers consolidés de la Fiducie au 31 décembre 2023 et ont plutôt été comptabilisés à titre de participation dans une entité structurée non consolidée dans les placements détenus à la juste valeur.

En 2023, Trez Camperdown LP, filiale détenue à 85 % au cours de l'exercice précédent, a été liquidée. La facilité d'emprunt mentionnée à la note 8 c) a été entièrement remboursée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Le 3 avril 2023, la Fiducie a cessé de contrôler Trez Capital HBL LP, filiale détenue à 82 % au cours de l'exercice précédent. Par conséquent, avec prise d'effet le 3 avril 2023, le résultat net et l'actif net de l'ancienne filiale n'ont pas été consolidés dans les états financiers consolidés de la Fiducie au 31 décembre 2023 et ont plutôt été comptabilisés à titre de participation dans une entité structurée non consolidée dans les placements détenus à la juste valeur.

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

---

## 3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

### a) Mode de présentation (suite)

#### ii) Placements détenus à la juste valeur

Les placements sur lesquels la Fiducie n'exerce aucun contrôle ni aucune influence notable sont comptabilisés à la juste valeur. La Fiducie détient des placements détenus à la juste valeur principalement dans le but d'être partie à des ententes de participation dans des prêts avec des institutions financières domiciliées aux États-Unis.

#### iii) Participations dans des entreprises associées

Les placements sur lesquels la Fiducie exerce une influence notable sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions relatives aux politiques financières et opérationnelles de l'entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques. Selon la méthode de la mise en équivalence, la participation est initialement comptabilisée au coût et elle est ajustée par la suite pour tenir compte de toute variation postérieure à l'acquisition de la quote-part revenant à la Fiducie de l'actif net de l'entité émettrice. La quote-part revenant à la Fiducie du résultat net de l'entité émettrice est incluse dans l'état consolidé du résultat global de la Fiducie.

La Fiducie détient des participations dans des entreprises associées principalement dans le but d'investir dans des projets d'aménagement immobilier.

#### iv) Participations dans des entités contrôlées conjointement

La Fiducie et certaines de ses filiales détiennent des participations dans diverses coentreprises d'aménagement, lesquelles sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

La Fiducie détient des participations dans d'autres fiducies et sociétés en commandite dans le but d'investir dans des projets d'aménagement immobilier. Dans certains cas, les participations de la Fiducie sont détenues par l'intermédiaire d'entités de portefeuille intermédiaires.

Lorsque la Fiducie détermine qu'elle exerce un contrôle conjoint sur les entités émettrices, les participations sont initialement comptabilisées au coût et elles sont ajustées par la suite pour tenir compte de toute variation postérieure à l'acquisition de la quote-part revenant à la Fiducie de l'actif net de l'entité émettrice. La quote-part revenant à la Fiducie du résultat net de l'entité émettrice est incluse dans l'état consolidé du résultat global de la Fiducie.

### b) Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie se composent de la trésorerie détenue auprès d'institutions financières, et les équivalents de trésorerie comprennent les titres dont l'échéance est d'au plus trois mois au moment de leur acquisition.

### c) Dépôts de garantie

Les dépôts de garantie se rapportent aux dépôts effectués dans le cadre de transactions de swap de devises.

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

---

## 3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

### d) Billets à ordre à recevoir

Les billets à ordre sont comptabilisés au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué de toute dépréciation.

### e) Parts rachetables

Toutes les parts de la Fiducie sont rachetables au gré du porteur de parts et, par conséquent, elles sont classées dans les passifs financiers et présentées en tant qu'« actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables » dans l'état consolidé de la situation financière. Les parts rachetées sont comptabilisées dans la période au cours de laquelle le rachat prend effet. Les profits résultant du rachat sont comptabilisés dans l'état consolidé du résultat global au cours de la même période.

### f) Comptabilisation des produits

Les produits d'intérêts sont comptabilisés dans l'état consolidé du résultat global sur la base du taux d'intérêt effectif. Les intérêts sur les actifs financiers dépréciés sont comptabilisés sur la base du taux d'intérêt utilisé pour actualiser les flux de trésorerie futurs aux fins de l'évaluation de la perte de valeur.

### g) Distributions sur les parts rachetables

Les distributions aux porteurs de parts de chaque série de parts rachetables sont versées mensuellement, à terme échu. Le total des distributions à verser relativement à la clôture de l'exercice au 31 décembre correspondra au moins à 100 % du bénéfice imposable de la Fiducie pour l'exercice. Les distributions sur les parts rachetables sont traitées en tant que charges dans l'état consolidé du résultat global, les parts ayant été classées dans les passifs. Les distributions sont comptabilisées dans la période à laquelle elles se rapportent.

### h) Écart de conversion

Les produits et les charges libellés en devises sont convertis en dollars canadiens au taux de change moyen en vigueur pour la période.

Les actifs et les passifs libellés en devises sont convertis en dollars canadiens au taux de change en vigueur à la date des états financiers consolidés.

### i) Instruments financiers

#### i) Comptabilisation, classement et évaluation des actifs financiers et des passifs financiers

Aux termes de l'IFRS 9, au moment de la comptabilisation initiale, un actif financier est évalué à la juste valeur et ultérieurement classé comme étant évalué au coût amorti, à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (la « JVAERG ») ou à la juste valeur par le biais du résultat net (la « JVRN »). Le classement des actifs financiers qui constituent des instruments d'emprunt aux termes de l'IFRS 9 est généralement fondé sur le modèle économique suivi pour la gestion de l'actif financier et les caractéristiques de ses flux de trésorerie contractuels.

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

---

## 3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

### i) Instruments financiers (suite)

#### j) Comptabilisation, classement et évaluation des actifs financiers et des passifs financiers (suite)

Un actif financier qui constitue un instrument d'emprunt doit être évalué au coût amorti si les deux conditions suivantes sont réunies et qu'il n'est pas désigné comme étant à la JVRN :

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

L'actif financier constituant l'instrument d'emprunt le plus important pour la Fiducie correspond aux placements dans des prêts hypothécaires. L'objectif de la Fiducie est de détenir ces placements et de percevoir les paiements d'intérêts contractuels sur les prêts. Les paiements reçus par la Fiducie correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts. Par conséquent, l'actif répond aux critères d'évaluation au coût amorti de l'IFRS 9. Certains soldes inclus à titre de placements dans des prêts hypothécaires comprennent des versements qui ne constituent pas uniquement des remboursements de principal et d'intérêts et qui sont évalués à la JVRN.

Les passifs financiers sont comptabilisés initialement à la juste valeur et sont classés en tant qu'autres passifs financiers ou comme étant à la JVRN. Un passif financier est classé comme étant à la JVRN s'il est classé comme étant détenu à des fins de transaction, s'il est un dérivé ou s'il est désigné comme tel au moment de sa comptabilisation initiale. Les passifs financiers à la JVRN sont évalués à la juste valeur, et les profits et pertes nets, y compris toute charge d'intérêts, sont comptabilisés en résultat net. Les autres passifs financiers sont subséquentement évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. La charge d'intérêt est comptabilisée en résultat net. Tout profit ou perte au moment de la décomptabilisation est également comptabilisé en résultat net.

Les instruments financiers subséquentement évalués au coût amorti sont évalués selon la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué de toute perte de valeur. La méthode du taux d'intérêt effectif est une méthode de calcul du coût amorti d'un actif financier ou d'un passif financier et d'affectation des produits d'intérêts ou des charges d'intérêts au cours de la période concernée. Le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise exactement les décaissements ou encaissements de trésorerie futurs estimés sur la durée de vie attendue de l'instrument financier ou, selon les cas, sur une période plus courte de sorte à obtenir la valeur comptable nette de l'actif financier ou du passif financier.

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

## 3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

### i) Instruments financiers (suite)

#### i) Comptabilisation, classement et évaluation des actifs financiers et des passifs financiers (suite)

La Fiducie a classé ses instruments financiers comme suit :

	Classement
<b>Actifs financiers</b>	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Coût amorti
Dépôts de garantie	JVRN
Actifs dérivés sur devises	JVRN
Montant à recevoir d'une partie liée	Coût amorti
Placements dans des prêts hypothécaires	Coût amorti / JVRN
Placements détenus à la juste valeur	JVRN
Billets à ordre à recevoir	Coût amorti
Autres actifs	Coût amorti
<b>Passifs financiers</b>	
Créditeurs et charges à payer	Coût amorti
Honoraires de gestion et honoraires incitatifs à payer	Coût amorti
Distributions à verser aux porteurs de parts rachetables	Coût amorti
Passifs dérivés sur devises	JVRN
Montant à payer à des parties liées	Coût amorti
Emprunts garantis	Coût amorti
Emprunts	Coût amorti
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	Coût amorti
Parts rachetables, représentant l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	Coût amorti

### ii) Dépréciation

Aux termes de l'IFRS 9, une entité doit comptabiliser des corrections de valeur pour pertes au titre des pertes de crédit attendues sur les actifs financiers évalués au coût amorti.

La Fiducie évalue les pertes de crédit attendues à chaque date de clôture selon un modèle de dépréciation des pertes de crédit attendues à trois phases, comme suit :

#### *Actifs financiers productifs*

- Phase 1 Entre la comptabilisation initiale d'un actif financier et la date à laquelle il est déterminé que le risque de crédit de ce dernier a augmenté de façon importante depuis sa comptabilisation initiale, l'entité doit comptabiliser une correction de valeur pour pertes d'un montant correspondant aux pertes de crédit attendues en raison des défaillances qui pourraient survenir au cours des 12 mois suivant la date de clôture.
- Phase 2 Advenant une augmentation importante du risque de crédit de l'actif financier depuis sa comptabilisation initiale, l'entité doit comptabiliser une correction de valeur pour pertes d'un montant correspondant aux pertes de crédit attendues sur la durée de vie résiduelle de l'actif.



# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

---

## 3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

### i) Instruments financiers (suite)

#### ii) Dépréciation (suite)

##### *Actifs financiers dépréciés*

- Phase 3 Lorsqu'un actif financier est considéré comme étant déprécié et en situation de défaillance, l'entité doit le classer à la phase 3 et comptabiliser une correction de valeur pour pertes d'un montant correspondant aux pertes de crédit attendues sur la durée de vie résiduelle de l'actif.

Pour déterminer si un prêt hypothécaire est en situation de défaillance, la Fiducie tient compte de facteurs tant quantitatifs que qualitatifs. Il y a défaillance lorsque les paiements d'intérêt sur les placements dans des prêts hypothécaires sont échus ou en souffrance depuis au moins 90 jours et que la Fiducie détermine qu'il y a eu une telle détérioration de la qualité de crédit que la Fiducie n'a plus l'assurance raisonnable qu'elle pourra recouvrer l'intégralité du montant du principal et des intérêts en temps opportun ou, encore, que la Fiducie amorce la mise en application des recours dont elle dispose aux termes de ses ententes contractuelles.

Pour déterminer si le risque de crédit d'un actif financier a augmenté de façon importante depuis sa comptabilisation initiale et pour estimer les pertes de crédit attendues, la Fiducie tient compte d'informations, tant quantitatives que qualitatives, qui sont raisonnables, justifiables, pertinentes et disponibles. Selon l'IFRS 9, le risque de crédit est présumé avoir augmenté de façon importante lorsque les paiements sont en souffrance depuis au moins 30 jours. Toutefois, d'après l'expérience passée de la Fiducie, les prêts hypothécaires peuvent être en souffrance depuis 30 jours, mais être remis en règle par l'emprunteur; par conséquent, un autre facteur de risque additionnel doit également avoir été recensé pour que le prêt hypothécaire passe à la phase 2.

Parmi les autres facteurs de risque additionnels à prendre en considération afin de détecter une augmentation importante du risque de crédit, notons :

- l'évolution de la situation financière de l'emprunteur;
- la réactivité de l'emprunteur;
- la conjoncture économique : taux d'intérêt, prix des logements, statistiques immobilières et statistiques relatives à l'emploi;
- des informations prospectives justifiables : facteurs macroéconomiques telles les prévisions en matière de taux d'intérêt.

Pour déterminer s'il y a eu une augmentation importante du risque de crédit depuis la comptabilisation initiale, ou s'il y a eu une réduction subséquente du risque de crédit l'ayant ramené au même niveau qu'à la comptabilisation initiale, l'entité doit exercer un jugement important.

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

---

## 3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

### i) Instruments financiers (suite)

#### ii) Dépréciation (suite)

Elle doit également faire preuve de jugement pour formuler des hypothèses et des estimations aux fins du calcul des pertes de crédit attendues, y compris les transferts entre les trois phases et le recours à des informations prospectives.

On évalue si le risque de crédit a augmenté de façon importante en fonction du risque de défaillance à la date de la modification. Si la Fiducie détermine qu'une modification ne donne pas lieu à une décomptabilisation, elle évalue si le risque de crédit a augmenté de manière importante en fonction du risque de défaillance au moment de la comptabilisation initiale de l'actif d'origine. Les flux de trésorerie attendus devant découler des modalités contractuelles modifiées sont pris en compte au moment du calcul des pertes de crédit attendues pour l'actif visé par la modification. Dans le cas des prêts modifiés dont les pertes de crédit attendues devaient être comptabilisées pour la durée de vie du prêt, les prêts peuvent revenir à une comptabilisation des pertes de crédit attendues pour les 12 mois à venir après une période de bonne performance et l'amélioration de la situation financière de l'emprunteur.

Les pertes de crédit attendues pour la durée de vie correspondent aux pertes de crédit attendues en raison de tous les cas de défaillance qui pourraient survenir sur la durée de vie attendue d'un instrument financier. Les pertes de crédit attendues pour les 12 mois à venir correspondent aux pertes de crédit attendues en raison de tous les cas de défaillance qui pourraient survenir dans les 12 mois suivant la date de clôture (ou sur une période plus courte si la durée de vie attendue de l'instrument est inférieure à 12 mois). La période maximale prise en considération pour évaluer les pertes de crédit attendues correspond à la période contractuelle maximale pendant laquelle la Fiducie est exposée au risque de crédit.

Les pertes de crédit attendues s'entendent de la différence qui existe entre la valeur actualisée de tous les flux de trésorerie contractuels dus aux termes des modalités contractuelles initiales et la valeur actualisée de tous les flux de trésorerie que l'on s'attend à recevoir. L'application du concept fait appel à trois données d'entrée pour évaluer les pertes de crédit attendues au titre des engagements et des prêts hypothécaires classés à la phase 1, à savoir : la probabilité de défaillance (« PD »), la perte en cas de défaillance (« PCD ») et l'exposition en cas de défaillance (« ECD »).

Ces données sont déterminées à chaque période de présentation de l'information financière à l'aide des données historiques et des conditions actuelles.

- **PD** La probabilité de défaillance s'entend de la probabilité qu'un prêt ne soit pas remboursé et qu'il se retrouve en situation de défaillance pour les 12 mois à venir pour la phase 1 ou pour sa durée de vie pour la phase 2. La probabilité de défaillance de chaque prêt est calculée en fonction d'un modèle reposant sur des données historiques et elle est estimée en fonction des conditions actuelles du marché et d'informations raisonnables et justifiables concernant la conjoncture économique à venir.

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

---

## 3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

### i) Instruments financiers (suite)

#### ii) Dépréciation (suite)

- ECD L'exposition en cas de défaillance est calculée en fonction d'un modèle reposant sur des données historiques et elle représente une estimation du montant des encours de crédit au moment où une défaillance pourrait se produire. En ce qui a trait aux éléments hors bilan et aux montants inutilisés, l'exposition en cas de défaillance comprend une estimation des montants supplémentaires susceptibles d'être prélevés au moment de la défaillance.
- PCD La perte en cas de défaillance s'entend du montant qui pourrait ne pas être recouvré en cas de défaillance et elle est calculée en fonction d'un modèle reposant sur des données historiques et des informations raisonnables et justifiables concernant la conjoncture économique à venir, le cas échéant. La perte en cas de défaillance tient compte du montant et de la qualité de toute sûreté détenue.

Au moment d'évaluer les informations concernant l'éventuelle conjoncture économique, la Fiducie a recours à de multiples scénarios économiques, dont un scénario de base, lequel illustre l'issue la plus probable et correspond à l'opinion que la Fiducie se fait du portefeuille. Le calcul des pertes de crédit attendues tient compte de prévisions concernant la conjoncture économique à venir. Pour déterminer le montant des pertes de crédit attendues, la Fiducie a tenu compte des variables macroéconomiques clés pertinentes pour chaque type de placement. Les principales variables macroéconomiques sur lesquelles repose l'estimation des flux de trésorerie futurs comprennent les valeurs et les conditions du marché immobilier local, ainsi que les données relatives à l'emploi et à la croissance démographique. Ces hypothèses sont limitées par la disponibilité de données comparables fiables sur le marché, par l'incertitude économique et par l'incertitude des prédictions concernant des événements à venir.

Si les hypothèses sous-jacentes devaient changer, les flux de trésorerie futurs estimés pourraient varier. Les prévisions sont formulées en interne par la Fiducie. La Fiducie fait preuve de discernement fondé sur son expérience en matière de crédit pour intégrer diverses prévisions économiques fondées sur des pondérations probabilistes dans le calcul des pertes de crédit attendues définitives. La correction de valeur est sensible aux variations des prévisions économiques et des pondérations probabilistes associées à chaque scénario prévisionnel.

### iii) Décomptabilisation d'actifs financiers et de passifs financiers

#### A) Actifs financiers

La Fiducie décomptabilise un actif financier lorsque les droits contractuels aux flux de trésorerie dégagés par l'actif financier arrivent à expiration, lorsqu'elle transfère les droits de recevoir les flux de trésorerie contractuels dans le cadre d'une transaction au cours de laquelle la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif financier sont transférés ou, encore, lorsque la Fiducie ne transfère ni ne conserve la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété des actifs financiers, mais qu'elle ne conserve pas un contrôle sur l'actif financier.

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

---

## 3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

### i) Instruments financiers (suite)

#### iii) Décomptabilisation d'actifs financiers et de passifs financiers (suite)

##### A) Actifs financiers (suite)

Toute participation dans de tels actifs financiers transférés qui sont admissibles à la décomptabilisation qui est créée ou conservée par la Fiducie est comptabilisée en tant qu'actif ou passif distinct. À la décomptabilisation d'un actif financier, l'écart entre la valeur comptable de l'actif (ou la valeur comptable attribuée à la partie de l'actif qui est transférée), et la somme de *i*) la contrepartie reçue (y compris tout nouvel actif obtenu, déduction faite de tout nouveau passif repris) et *ii*) de tout profit ou perte cumulé(e) ayant été comptabilisé(e) dans les autres revenus est comptabilisé dans l'état du résultat global.

Dans les cas où la Fiducie conserve la totalité ou la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un prêt hypothécaire transféré, le prêt hypothécaire transféré n'est pas décomptabilisé et il est comptabilisé en tant que passif au titre des syndications de prêts hypothécaires dans l'état consolidé de la situation financière.

##### B) Passifs financiers

La Fiducie décomptabilise un passif financier lorsque l'obligation liée au passif est éteinte, annulée ou arrivée à expiration.

### iv) Modifications de prêts

La Fiducie peut modifier les modalités contractuelles des prêts hypothécaires pour des raisons commerciales ou de crédit. Les modalités d'un prêt en règle peuvent être modifiées pour des raisons commerciales dans le but d'offrir aux emprunteurs des prix concurrentiels et d'autres modalités. Les prêts peuvent également être modifiés pour des raisons de crédit lorsque les modalités contractuelles sont modifiées de sorte à accorder des conditions avantageuses à un emprunteur qui pourrait être en difficulté financière.

Lorsque les modalités contractuelles d'un actif financier sont modifiées, une évaluation est effectuée si les modalités contractuelles ont été modifiées de manière importante. La Fiducie considère qu'un ou plusieurs des facteurs suivants constituent une modification importante : une baisse marquée des taux d'intérêt, une prolongation de la durée de remboursement à un taux d'intérêt inférieur à celui du marché, une dispense de remboursement d'une partie ou de la totalité du principal ou des arrérages d'intérêt ou une modification importante des garanties fournies.

Lorsque la modification est considérée comme étant importante, la valeur comptable de l'actif financier d'origine est décomptabilisée, la juste valeur de l'actif financier modifié est comptabilisée et le profit ou la perte en découlant est comptabilisé dans l'état consolidé du résultat global. Afin de déterminer si le risque de crédit lié à l'actif financier a connu une augmentation importante, la date de la modification est considérée comme étant la date d'émission de l'actif financier modifié.

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

---

## 3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

### i) Instruments financiers (suite)

#### iv) Modifications de prêts (suite)

Lorsque la modification n'est pas considérée comme étant importante, la valeur comptable brute du prêt modifié est recalculée en fonction de la valeur actualisée des flux de trésorerie modifiés établie au moyen du taux d'intérêt effectif initial et le profit ou la perte découlant de la modification est comptabilisé dans l'état consolidé du résultat global. La date d'émission de l'actif financier antérieure à la modification continue d'être utilisée afin de déterminer si le risque de crédit lié à l'actif financier a connu une augmentation importante.

### j) Cumul des autres éléments du résultat global

Le cumul des autres éléments du résultat global correspond à l'écart de conversion cumulé des comptes des établissements à l'étranger dont la monnaie fonctionnelle est le dollar américain.

### k) Impôt sur le résultat

La Fiducie est une fiducie de fonds commun de placement aux termes de *la Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). La Fiducie attribuera à ses porteurs de parts son bénéfice imposable, y compris ses gains en capital imposables qui auraient autrement été assujettis à l'impôt canadien. Par conséquent, la Fiducie ne comptabilise aucune charge au titre de l'impôt canadien dans ses états financiers consolidés.

La Fiducie détient certaines participations dans des entreprises associées et des coentreprises établies aux États-Unis. Certaines participations dans des entreprises associées et des coentreprises sont détenues par des filiales contrôlées par la Fiducie qui sont tenues de payer à l'Internal Revenue Service des États-Unis de l'impôt sur le revenu sur la base du bénéfice imposable calculé aux fins de l'impôt américain. Par conséquent, l'impôt exigible inscrit à l'état consolidé du résultat global est fondé sur le bénéfice imposable des filiales aux fins de l'impôt américain pour l'exercice. L'impôt exigible est établi par application des taux d'imposition qui étaient adoptés ou quasi adoptés à la clôture de la période de présentation de l'information financière.

L'impôt différé est comptabilisé selon la méthode du report variable. Selon la méthode du report variable, l'impôt sur le résultat doit refléter les conséquences fiscales futures attendues des différences temporaires entre la valeur comptable des actifs et des passifs et leur valeur fiscale. Des actifs d'impôt différé et des passifs d'impôt différé sont déterminés pour chaque différence temporaire en fonction des taux d'imposition adoptés ou quasi adoptés qui devraient être en vigueur lorsque les éléments sous-jacents devraient être réalisés. L'incidence d'une modification des taux d'imposition ou de la législation fiscale est comptabilisée dans la période au cours de laquelle ils sont quasi adoptés. Les actifs d'impôt différé, tels que les pertes autres qu'en capital reportées en avant, sont comptabilisés dans la mesure où il est probable que la Fiducie dégagera un bénéfice imposable auquel elle pourra les imputer. L'impôt différé est uniquement comptabilisé à l'égard des actifs d'impôt américain et des passifs d'impôt américain.

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

---

## 3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

### l) Nouvelles normes adoptées avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> janvier 2023

#### i) Définition des estimations comptables

Le 12 février 2021, l'IASB a publié *Définition des estimations comptables (modifications de l'IAS 8, Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs)* afin d'aider les entités à faire la distinction entre les méthodes comptables et les estimations comptables. Les modifications présentent une nouvelle définition des estimations comptables, précisant qu'il s'agit des montants des états financiers qui comportent une incertitude d'évaluation. Les modifications clarifient également le lien entre les méthodes comptables et les estimations comptables, indiquant qu'une société établit une estimation comptable aux fins de la réalisation de l'objectif d'une méthode comptable. Les modifications sont entrées en vigueur et ont été adoptées par la Fiducie le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Les modifications n'ont eu aucune incidence significative sur les états financiers consolidés de la Fiducie au 31 décembre 2023 et pour l'exercice clos à cette date.

#### ii) Informations à fournir sur les méthodes comptables

En février 2021, l'IASB a publié des modifications de l'IAS 1, *Présentation des états financiers*, et une mise à jour de l'énoncé de pratiques en IFRS 2, *Porter des jugements sur l'importance relative*, pour aider les sociétés à fournir des informations utiles sur leurs méthodes comptables. Les modifications de l'IAS 1 obligent les sociétés à fournir des informations significatives sur leurs méthodes comptables plutôt que des informations sur leurs principales méthodes comptables. Les modifications sont entrées en vigueur et ont été adoptées par la Fiducie le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Les modifications n'ont eu aucune incidence significative sur les états financiers consolidés de la Fiducie au 31 décembre 2023 et pour l'exercice clos à cette date.

### m) Normes publiées mais non encore entrées en vigueur

Au 31 décembre 2023, diverses normes et modifications de normes avaient été publiées par l'IASB, mais ne s'appliquaient pas encore aux présents états financiers consolidés. Aucune de ces normes ou modifications de normes n'est considérée comme étant pertinente aux fins des états financiers consolidés de la Fiducie.

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

## 4. Placements dans des prêts hypothécaires

La Fiducie détient des prêts hypothécaires ordinaires non assurés visant les biens immobiliers suivants :

Types de biens immobiliers	2023		2022	
	Nombre	Valeur	Nombre	Valeur
Immeubles résidentiels	65	531 909 \$	96	550 577 \$
Immeubles à usage mixte	3	26 556	5	63 080
Hôtels	2	10 909	–	–
Immeubles industriels	4	7 663	3	18 212
Immeubles de bureaux	1	7 349	2	110 931
Autres biens immobiliers	2	1	–	–
Immeubles de commerces de détail	–	–	3	9 053
<b>Total des prêts hypothécaires</b>	<b>77</b>	<b>584 387</b>	<b>109</b>	<b>751 853</b>
Syndication de prêts hypothécaires		31 961		98 479
Intérêts courus		7 486		7 134
Déduire : provision pour pertes sur prêts hypothécaires [note 4 b)]		(6 164)		(5 484)
<b>Placements dans des prêts hypothécaires</b>		<b>617 670 \$</b>		<b>851 982 \$</b>

Le total des prêts hypothécaires de 584 387 \$ (751 853 \$ en 2022) comprend des prêts hypothécaires évalués au coût amorti totalisant 344 803 \$ (628 603 \$ en 2022) et des prêts hypothécaires évalués à la juste valeur totalisant 239 584 \$ (123 250 \$ en 2022).

Emplacement des biens immobiliers	2023		2022	
	Nombre	Valeur	Nombre	Valeur
Texas	41	368 357 \$	55	372 657 \$
Arizona	8	58 109	12	93 992
Floride	6	38 253	18	87 321
Washington	4	38 118	4	22 780
Georgie	7	30 921	7	33 911
Alabama	1	13 705	1	4 519
Caroline du Sud	3	12 678	4	117 298
Colorado	2	10 394	2	6 538
Pennsylvanie	1	7 349	1	3 310
Oklahoma	1	4 039	2	2 118
Indiana	1	2 463	1	5 423
Utah	2	1	–	–
Oregon	–	–	1	1 506
Caroline du Nord	–	–	1	480
<b>Total des prêts hypothécaires</b>	<b>77</b>	<b>584 387 \$</b>	<b>109</b>	<b>751 853 \$</b>

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

## 4. Placements dans des prêts hypothécaires (suite)

Les prêts hypothécaires sont garantis par les biens immobiliers auxquels ils se rapportent et portent intérêt selon un taux moyen pondéré de 19,6 % (14,2 % en 2022).

Les remboursements de principal, déduction faite des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires, sont exigibles en fonction des échéances contractuelles de chaque prêt, comme suit :

Durée à courir jusqu'à l'échéance	Nombre	Valeur
Paiements en souffrance	1	20 993 \$
Paiements en souffrance à l'égard de prêts non dépréciés	—	—
Prêts échéant en 2024	38	259 112
Prêts échéant en 2025	19	137 365
Prêts échéant en 2026	16	144 896
Prêts échéant en 2027 et par la suite	3	22 021
	77	584 387 \$

### a) Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires

La Fiducie a conclu, avec des prêteurs tiers, des ententes de participation dans des prêts hypothécaires aux termes desquelles les prêteurs tiers obtiennent le rang prioritaire et la Fiducie conserve un rang subordonné, le tout étant garanti par des prêts hypothécaires de premier rang. Ainsi, la quote-part de la participation revenant aux prêteurs de premier rang est comptabilisée en tant que passif lié à la syndication de prêts hypothécaires sans recours. Les intérêts gagnés sur la quote-part de la participation transférée et la charge d'intérêts connexe sont comptabilisés dans l'état consolidé du résultat global.

Dans le cas des placements n'ayant pas satisfait aux critères de décomptabilisation, les transactions aux termes des ententes de participation ont fait en sorte que la Fiducie a comptabilisé les prêts hypothécaires visés et des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires correspondants dans l'état consolidé de la situation financière. Au 31 décembre 2023, la valeur comptable, qui équivaut à la juste valeur, des actifs transférés et des passifs correspondants était de 31 961 \$ (98 479 \$ en 2022).

### b) Provision pour pertes sur prêts hypothécaires

La valeur comptable brute des placements dans des prêts hypothécaires évalués au coût amorti et la perte de crédit attendue par type de biens immobiliers se détaillent comme suit :

Valeur comptable brute	31 décembre 2023			Total
	Phase 1	Phase 2	Phase 3	
Type de biens immobiliers				
Immeubles résidentiels	267 293 \$	— \$	25 032 \$	292 325 \$
Immeubles de bureaux	7 349	—	—	7 349
Immeubles à usage mixte	26 556	—	—	26 556
Immeubles industriels	7 663	—	—	7 663
Hôtels	10 909	—	—	10 909
Autres biens immobiliers	1	—	—	1
	319 771 \$	— \$	25 032 \$	344 803 \$



# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

## 4. Placements dans des prêts hypothécaires (suite)

### b) Provision pour pertes sur prêts hypothécaires (suite)

Valeur comptable brute	31 décembre 2022			Total
	Phase 1	Phase 2	Phase 3	
Type de biens immobiliers				
Immeubles résidentiels	401 387 \$	– \$	25 940 \$	427 327 \$
Immeubles de bureaux	110 931	–	–	110 931
Immeubles à usage mixte	63 080	–	–	63 080
Immeubles industriels	18 212	–	–	18 212
Immeubles de commerces de détail	9 053	–	–	9 053
	602 663 \$	– \$	25 940 \$	628 603 \$

Provision pour pertes sur prêts hypothécaires	31 décembre 2023			Total
	Phase 1	Phase 2	Phase 3	
Type de biens immobiliers				
Immeubles résidentiels	2 370 \$	– \$	3 303 \$	5 673 \$
Immeubles de bureaux	35	–	–	35
Immeubles à usage mixte	7	–	–	7
Immeubles industriels	267	–	–	267
Hôtels	76	–	–	76
Autres biens immobiliers	106	–	–	106
	2 861 \$	– \$	3 303 \$	6 164 \$

Provision pour pertes sur prêts hypothécaires	31 décembre 2022			Total
	Phase 1	Phase 2	Phase 3	
Type de biens immobiliers				
Immeubles résidentiels	4 868 \$	– \$	– \$	4 868 \$
Immeubles de bureaux	31	–	–	31
Immeubles à usage mixte	567	–	–	567
Immeubles industriels	11	–	–	11
Immeubles de commerces de détail	7	–	–	7
	5 484 \$	– \$	– \$	5 484 \$

Au 31 décembre 2023, la provision pour pertes sur prêts hypothécaires s'élevait à 6 164 \$ (5 484 \$ en 2022). La provision au titre des prêts classés comme étant à la phase 1, de 2 861 \$ (5 484 \$ en 2022), représente l'estimation par la direction des pertes de crédit attendues sur les prêts hypothécaires du portefeuille de la Fiducie qui n'ont pas connu d'augmentation importante du risque de crédit depuis la comptabilisation initiale. Les pertes de crédit attendues ont été évaluées individuellement pour chacun des placements dans des prêts hypothécaires et des engagements classés comme étant aux phases 2 et 3. Au 31 décembre 2023, la direction estimait que les pertes de crédit attendues à l'égard de ces éléments s'élevaient à 3 303 \$ (néant en 2022).

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

## 4. Placements dans des prêts hypothécaires (suite)

### b) Provision pour pertes sur prêts hypothécaires (suite)

La variation des provisions pour pertes sur prêts hypothécaires se détaille comme suit :

	31 décembre 2023			Total
	Phase 1	Phase 2	Phase 3	
31 décembre 2022	5 484 \$	– \$	– \$	5 484 \$
Provision pour pertes sur prêts hypothécaires				
Transferts vers la phase 1 <sup>1)</sup>	–	–	–	–
Transferts vers la phase 2 <sup>1)</sup>	–	–	–	–
Transferts vers la phase 3 <sup>1)</sup>	–	–	–	–
Réévaluation nette <sup>2)</sup>	(2 416)	–	3 303	887
Avances sur les prêts hypothécaires	1 195	–	–	1 195
Remboursements sur les prêts hypothécaires	(1 402)	–	–	(1 402)
Sorties du bilan	–	–	–	–
Variation totale	(2 623)	–	3 303	680
31 décembre 2023	2 861 \$	– \$	3 303 \$	6 164 \$

	31 décembre 2022			Total
	Phase 1	Phase 2	Phase 3	
31 décembre 2021	2 727 \$	– \$	– \$	2 727 \$
Provision pour pertes sur prêts hypothécaires				
Transferts vers la phase 1 <sup>1)</sup>	–	–	–	–
Transferts vers la phase 2 <sup>1)</sup>	–	–	–	–
Transferts vers la phase 3 <sup>1)</sup>	–	–	–	–
Réévaluation nette <sup>2)</sup>	1 810	–	–	1 810
Avances sur les prêts hypothécaires	3 298	–	–	3 298
Remboursements sur les prêts hypothécaires	(2 351)	–	–	(2 351)
Sorties du bilan	–	–	–	–
Variation totale	2 757	–	–	2 757
31 décembre 2022	5 484 \$	– \$	– \$	5 484 \$

1) Les transferts entre les phases sont présumés avoir lieu avant toute réévaluation correspondante de la provision.

2) La réévaluation nette représente la variation de la correction de valeur découlant de la modification des hypothèses ou des données d'entrée du modèle, y compris l'évolution des conditions macroéconomiques, et la variation de l'évaluation à la suite d'un transfert entre les phases.

## 5. Placements détenus à la juste valeur

Le gestionnaire a conclu que les placements de la Fiducie dans des sociétés en commandite sur lesquelles elle n'exerce ni contrôle ni influence notable répondent à la définition d'entités structurées.

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

## 5. Placements détenus à la juste valeur (suite)

Le tableau qui suit présente les types d'entités structurées que la Fiducie ne consolide pas, mais dans lesquelles elle détient une participation.

Types d'entités structurées	Nature et objet	Participation détenue par la Fiducie
Sociétés en commandite parties à des ententes de participation dans des prêts	<p>Sociétés en commandite créées dans le but de permettre à la Fiducie de conclure des ententes de participation dans des prêts avec des institutions financières domiciliées aux États-Unis ou de gérer certains biens immobiliers.</p> <p>Les sociétés en commandite sont financées au moyen d'apports de capitaux de la Fiducie et d'entités liées à la Fiducie prenant la forme de parts de société en commandite et de facilités de crédit contractées auprès d'institutions financières domiciliées aux États-Unis.</p>	Placements en parts des sociétés en commandite
Sociétés en commandite parties à des placements privilégiés dans des projets immobiliers	<p>Sociétés en commandite constituées pour détenir des projets immobiliers aux États-Unis. Les placements effectués par la Fiducie génèrent des produits d'intérêts mensuels fixes provenant de leur placement privilégié. Les placements en actions ordinaires dans les sociétés en commandite sont financés par des entités liées au gestionnaire.</p> <p>Les sociétés en commandite sont financées au moyen de placements privilégiés par la Fiducie et par des entités liées à la Fiducie, ainsi qu'au moyen de parts ordinaires financés par des entités liées à la Fiducie.</p>	Placements en parts privilégiées des sociétés en commandite
Sociétés en commandite parties à des opérations de constitution de réserves foncières sous forme de terrains	<p>Sociétés en commandite créées dans le but de prendre part à des opérations de constitution de réserves foncières sous forme de terrains.</p> <p>Les sociétés en commandite sont financées au moyen d'apports de capitaux prenant la forme de parts de sociétés en commandite par la Fiducie et par les entités liées à la Fiducie et prenant la forme de facilités de crédit par la Fiducie et les entités liées à la Fiducie.</p>	Placements en parts des sociétés en commandite

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

## 5. Placements détenus à la juste valeur (suite)

Le tableau qui suit présente la participation de la Fiducie dans les placements détenus à la juste valeur.

	Nombre de sociétés en commandite	Actif total	Valeur comptable incluse dans les placements détenus à la juste valeur
31 décembre 2023			
<b>Placements dans des sociétés en commandite</b>			
Participation dans des prêts	15	2 244 775 \$	405 692 \$
Placements immobiliers	5	284 097	134 313
	20	2 528 872 \$	540 005 \$
31 décembre 2022			
<b>Placements dans des sociétés en commandite</b>			
Participation dans des prêts	16	1 846 775 \$	258 766 \$
Placements immobiliers	5	204 235	99 576
Constitution de réserves foncières sous forme de terrains	1	5 313	428
	22	2 056 323 \$	358 770 \$

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Fiducie a comptabilisé une variation de la juste valeur des placements détenus à la juste valeur de 58 071 \$ (30 004 \$ en 2022). La variation de la juste valeur comprend des produits d'intérêts nets réalisés de 21 179 \$ (14 859 \$ en 2022), des produits d'intérêts nets latents de 33 628 \$ (15 145 \$ en 2022) et des produits latents tirés des biens immobiliers de 3 624 \$ (néant en 2022).

Si un placement hypothécaire détenu par une entité structurée se retrouvait en situation de défaillance, la Fiducie pourrait avoir l'obligation de rembourser des partenaires aux termes d'ententes de participation dans des prêts conclues avec des tiers. Au 31 décembre 2023, le montant total que la Fiducie s'est engagée à rembourser en cas de défaillance aux termes d'ententes de participation dans des prêts conclues avec des tiers s'élevait à 551 058 \$ (349 549 \$ en 2022). De plus, au 31 décembre 2023, des partenaires aux termes des ententes de participation dans des prêts conclues avec des tiers détenaient des options de vente pouvant être exercées en cas de défaillance afin d'obliger la Fiducie à rembourser un montant de 43 590 \$ (104 356 \$ en 2022).

Au 31 décembre 2023, un prêt hypothécaire de 12 367 \$ détenu par une entité structurée était en situation de défaillance (12 148 \$ en 2022). À la date de la défaillance, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la Fiducie a remboursé un montant de 6 623 \$ au partenaire de rang prioritaire aux termes de l'entente de participation dans des prêts.

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

---

## 5. Placements détenus à la juste valeur (suite)

Au 31 décembre 2022, la Fiducie exerçait un contrôle sur Trez Capital (2018) Nominee LP et consolidait ses résultats financiers. Le 13 octobre 2023, la convention de société en commandite visant Trez Capital (2018) Nominee LP a été modifiée pour permettre la participation variable de plusieurs participants. Au 31 décembre 2023, la Fiducie n'exerçait aucun contrôle ni aucune influence notable sur l'entité de sorte que sa participation dans l'entité était comptabilisée dans les placements détenus à la juste valeur à titre de participation dans la société en commandite aux termes d'ententes de participation dans des prêts.

Au 31 décembre 2022, la Fiducie exerçait un contrôle sur Trez Capital HBL LP et consolidait ses résultats financiers. Le 3 avril 2023, la convention de société en commandite visant Trez Capital HBL LP a été modifiée pour permettre la participation variable de plusieurs participants. Au 31 décembre 2023, la Fiducie n'exerçait aucun contrôle ni aucune influence notable sur l'entité de sorte que sa participation dans l'entité était comptabilisée dans les placements détenus à la juste valeur à titre de participation dans la société en commandite aux termes d'ententes de participation dans des prêts.

## 6. Dérivés sur devises et dépôts de garantie

La Fiducie a pris des mesures pour atténuer l'incidence des fluctuations des taux de change étant donné qu'elle a conclu des contrats de change afin de gérer la majeure partie de son exposition aux devises. Au 31 décembre 2023, la Fiducie était partie à des contrats de change à terme lui permettant de vendre un total de 788 100 \$ (1 017 973 \$ en 2022) en dollars américains. Les dérivés sur devises sont présentés à la valeur de marché à l'état consolidé de la situation financière. Au 31 décembre 2023, la juste valeur des actifs s'élevait à 26 873 \$ (néant en 2022) et la juste valeur des passifs, à 63 \$ (28 567 \$ en 2022). La Fiducie conclut ses dérivés sur devises directement auprès d'institutions financières tierces.

Au 31 décembre 2023, les dépôts de garantie sur les contrats de change, qui sont considérés être un solde de trésorerie soumis à des restrictions, totalisaient 2 990 \$ (43 370 \$ en 2022).

## 7. Facilité de crédit

Le 28 décembre 2023, la Fiducie a conclu une facilité de crédit à limite d'emprunt renouvelable avec une banque à charte américaine afin de disposer d'un produit pouvant aller jusqu'à 30 000 \$ US et portant intérêt au taux préférentiel du WSJ majoré de 0,25 % et au taux plancher de 4,5 %. Des frais annuels correspondant à 0,5 % de la partie disponible mais non utilisée de la facilité de crédit s'appliquent sur celle-ci. La facilité de crédit arrivera à échéance le 28 décembre 2026.

La Fiducie doit respecter des critères financiers et d'autres clauses restrictives aux termes de la facilité de crédit. Elle doit notamment a) maintenir une valeur nette supérieure à 70 % de la valeur nette au moment du montage; b) maintenir un montant en trésorerie de plus de 3 000 \$ US; c) avoir accès à du financement lui permettant de maintenir un montant en trésorerie global de plus de 30 000 \$ US; d) maintenir un ratio de couverture du service de la dette supérieur à 1,5 pour 1,0; e) maintenir un ratio de levier financier inférieur à 0,5 pour 1,0; et f) maintenir un ratio de couverture par les flux de trésorerie supérieur à 1,5 pour 1,0. Au 31 décembre 2023, la Fiducie respectait toutes les clauses restrictives applicables aux termes de la facilité de crédit.

Au 31 décembre 2023, aucun montant n'était prélevé sur la facilité de crédit.

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

## 8. Emprunts garantis

	2023	2022
Emprunt en dollars américains auprès d'une société privée d'un montant maximal de 100 000 \$ US, portant intérêt au TIOL majoré de 7,0 % par année, composé et payable mensuellement <sup>a)</sup>	– \$	108 697 \$
Emprunt en dollars américains auprès d'une société privée d'un montant maximal de 115 000 \$ US, portant intérêt au taux préférentiel majoré de 3,25 % par année, composé et payable mensuellement et échéant le 8 mai 2023 <sup>b)</sup>	–	75 362
Emprunt en dollars américains auprès d'une société privée d'un montant maximal de 83 000 \$ US, portant intérêt i) à un taux fixe équivalent à 5,5 % par année jusqu'au 31 décembre 2022, et ii) au plus élevé des taux suivants : A) un taux d'intérêt variable correspondant au taux préférentiel WSJ majoré de 50 points de base, et B) 4,5 % par année à compter du 31 décembre 2022, et échéant le 11 janvier 2026 <sup>c)</sup>	–	9 217
Emprunt en dollars américains auprès d'une banque d'un montant de 19 786 \$ US, portant intérêt à un taux variable correspondant au plus élevé des taux suivants : i) le taux préférentiel WSJ majoré de 0,50 %, ou ii) 4,00 % par année, et échéant le 31 octobre 2025 <sup>d)</sup>	15 538	25 800
Emprunt en dollars américains auprès d'une société fermée, portant intérêt à un taux variable correspondant au plus élevé des taux suivants : i) le taux préférentiel WSJ majoré de 2,00 %, ou ii) 8,25 % par année, et échéant le 14 septembre 2025 et le 31 décembre 2027 <sup>e)</sup>	12 075	–
<b>Total</b>	<b>27 613 \$</b>	<b>219 076 \$</b>

a) En 2018, une filiale de la Fiducie, Trez Capital (2018) Nominee LP, a conclu une facilité d'emprunt à terme garantie de premier rang pour un produit disponible pouvant atteindre 100 000 \$ US, et portant intérêt au moindre i) du TIOL majoré de 5,25 % ou ii) du taux maximal, défini comme le taux d'intérêt permis par la loi et non usuraire le plus élevé applicable.

En novembre 2021, l'emprunt a été renouvelé au taux TIOL à un mois, avec un plancher de 0,25 %, majoré de 7,00 % par année. L'emprunt est garanti par la Fiducie et d'autres entités liées à la Fiducie en vertu du contrôle commun.

Au 31 décembre 2022, la Fiducie détenait intégralement la participation dans Trez Capital (2018) Nominee LP. Le 13 octobre 2023, la convention de société en commandite a été modifiée pour permettre la participation variable de plusieurs participants. Au 31 décembre 2023, des entités liées sous gestion commune détenaient une participation de 15 % dans Trez Capital (2018) Nominee LP. Comme il est décrit à la note 5, la participation de la Fiducie dans l'entité est comptabilisée dans les placements détenus à la juste valeur au 31 décembre 2023, car la Fiducie n'exerce aucun contrôle ni aucune influence notable sur l'entité.

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

## 8. Emprunts garantis (suite)

- b) En 2019, Trez Camperdown LP a conclu une facilité d'emprunt à terme garantie de premier rang pour un produit disponible pouvant atteindre 115 000 \$ US, portant intérêt au taux préférentiel majoré de 3,25 %, avec un plancher de 8,75 %, et échéant à la première des dates suivantes : 3 ans à compter de la date du billet ou à la date d'échéance initiale de l'emprunt sous-jacent. L'échéance de l'emprunt a été prorogée au 8 mai 2023 conformément à la 7<sup>e</sup> modification. L'emprunt a été remboursé en totalité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.
- c) En 2022, une filiale de la Fiducie, Trez Capital HBL LP, a conclu une facilité d'emprunt à terme garantie de premier rang pour un produit disponible pouvant aller jusqu'à 83 000 \$ US, et portant intérêt i) à un taux fixe égal à 5,5 % par année jusqu'au 31 décembre 2022, et ii) au taux d'intérêt le plus élevé des taux suivants : a) un taux d'intérêt variable correspondant au taux préférentiel WSJ majoré de 50 points de base; et b) 4,5 % par année à compter du 31 décembre 2022.

Au 31 décembre 2022, la Fiducie détenait une participation de 82 % dans Trez Capital HBL LP. Le 3 avril 2023, la convention de société en commandite visant Trez Capital HBL LP a été modifiée pour permettre la participation variable de plusieurs participants. Comme il est décrit à la note 5, la participation de la Fiducie dans l'entité est comptabilisée dans les placements détenus à la juste valeur au 31 décembre 2023, car la Fiducie n'exerce aucun contrôle ni aucune influence notable sur l'entité.

- d) En 2022, une filiale de la Fiducie, Trez Capital Yield Trust US Canadian Dollar Sub-Trust Equities LP, a conclu une convention d'emprunt de 19 786 \$ US, portant intérêt à un taux variable correspondant au plus élevé des taux suivants : i) le taux préférentiel WSJ majoré de 0,50 %, ou ii) 4,00 % par année, et échéant le 31 octobre 2025. Au 31 décembre 2023, l'encours de l'emprunt à terme s'élevait à 15 538 \$ (25 800 \$ en 2022).
- e) En 2023, une filiale de la Fiducie, Trez Capital Yield Trust US Canadian Dollar Sub-Trust Equities LP, a conclu des conventions d'emprunt portant intérêt à des taux variables correspondant au plus élevé des taux suivants : i) le taux préférentiel WSJ majoré de 2,00 %, ou ii) 8,25 % par année, échéant le 14 septembre 2025 et le 31 décembre 2027. Au 31 décembre 2023, l'encours des emprunts à terme s'élevait à 12 075 \$.

## 9. Emprunts

	2023	2022
Emprunt en dollars américains de sociétés en commandite qui sont parties à la constitution de réserves foncières sous forme de terrains auprès d'entités sous gestion commune	150 338 \$	5 644 \$
	150 338 \$	5 644 \$

Les emprunts viennent à échéance à diverses dates allant de mars 2024 à juin 2028 et sont garantis par des actes de fiducie couvrant des prêts hypothécaires évalués à la juste valeur (se reporter à la note 4) d'un montant de 239 584 \$ (123 250 \$ en 2022) au 31 décembre 2023. Les emprunts portent intérêt au taux le plus élevé des taux suivants : taux fixes allant de 9,50 % à 10 % par année, et taux préférentiel WSJ majoré d'une prime allant de 4,25 % à 6,75 % par année.

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

## 9. Emprunt (suite)

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Fiducie a engagé une charge d'intérêts de 13 453 \$ (2 164 \$ en 2022) au titre d'un emprunt.

Aux 31 décembre 2023 et 2022, Trez Capital Yield Trust US C\$ Equities LP détenait un emprunt auprès de Trez Capital HBL LP. Au 31 décembre 2022, les deux entités étaient des filiales consolidées de la Fiducie et le solde de l'emprunt a été éliminé à titre de transaction intragroupe. Comme il est décrit à la note 5, la Fiducie a cessé de contrôler Trez Capital HBL LP en 2023 et ce placement est comptabilisé dans les placements détenus à la juste valeur au 31 décembre 2023. Ainsi, l'emprunt à Trez Capital HBL LP n'est plus éliminé au moment de la consolidation et est comptabilisé comme un passif envers le tiers.

## 10. Distributions à verser aux porteurs de parts rachetables

La Fiducie distribue son bénéfice imposable à ses porteurs de parts, y compris les gains en capital imposables.

Pour chaque porteur de parts, le total des distributions est déterminé en proportion de la période de l'exercice au cours de laquelle il avait investi dans la Fiducie. Les distributions attribuables à chaque série de parts différeront en raison de la déduction des commissions de suivi, au sens donné à ce terme dans la déclaration de fiducie, à payer à l'égard des parts de série A et des frais d'administration réduits à payer à l'égard des parts de série I.

Le total des distributions à verser à la clôture d'un exercice donné, à savoir le 31 décembre, sera au moins égal à 100 % du bénéfice imposable de la Fiducie, y compris les gains et les pertes calculés aux fins de l'impôt qui découlent des fluctuations du dollar américain par rapport au dollar canadien, comme il est expliqué à la note 13.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, le bénéfice imposable de la Fiducie s'est chiffré à 87 590 \$ (70 732 \$ en 2022) et les distributions en trésorerie, à 88 161 \$ (68 484 \$ en 2022).

Puisque les distributions en trésorerie excédaient le bénéfice imposable, l'écart de 571 \$ entre les distributions en trésorerie et le bénéfice imposable est considéré être un remboursement de capital aux fins de l'impôt (en 2022, une distribution théorique aux fins de l'impôt de 2 248 \$ a été réglée par l'émission de parts qui ont été regroupées immédiatement après).

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, une tranche de 34 770 \$ (26 223 \$ en 2022) des distributions déclarées a été réinvestie.

Au 31 décembre 2023, les distributions mensuelles à verser aux porteurs de parts s'établissaient comme suit :

	2023	2022
Trésorerie versée après la clôture de l'exercice	6 547 \$	5 193 \$



# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

## 11. Parts rachetables, représentant l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables

Aux 31 décembre 2023, la Fiducie était autorisée à émettre un nombre illimité de parts de série A, de parts de série F et de parts de série I (collectivement, les « parts »).

Les porteurs de parts ont droit à une voix par part. Les parts sont rachetables au gré du porteur sur présentation d'un préavis de 30 jours, et ce, par tranches d'au moins 5 \$. Si le gestionnaire reçoit un avis de rachat, celui-ci aura lieu dans les trente jours suivant la réception de l'avis. Les rachats peuvent être assujettis à un escompte de 1,0 % si les parts sont rachetées avant leur premier anniversaire.

Toutes les séries de parts ont les mêmes objectifs, stratégies et restrictions, mais sont assorties d'une ou de plusieurs caractéristiques, comme les frais et les distributions, qui diffèrent d'une série à l'autre. Les parts de la Fiducie ne satisfont pas aux critères d'exception de l'IAS 32 aux fins du classement en tant qu'instruments de capitaux propres en raison de leurs modalités de rachat et des dissemblances de leurs caractéristiques selon les séries. Par conséquent, les parts ont été classées en tant que passifs financiers aux termes des normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board.

Parts de série A en \$ CA	2023		2022	
	Nombre	Valeur	Nombre	Valeur
Émises et en circulation à l'ouverture de l'exercice	8 038	79 935 \$	5 787	57 667 \$
Émises en contrepartie de trésorerie	1 452	14 520	3 363	33 633
Émises au réinvestissement de distributions	275	2 752	217	2 166
Rachetées contre trésorerie	(1 487)	(14 869)	(1 073)	(10 733)
Transfert entre séries	(149)	(1 493)	(265)	(2 646)
Augmentation (diminution) de l'actif net	–	213	–	(245)
Émises en complément	10	98	9	93
Émises et en circulation à la clôture de l'exercice	8 139	81 156	8 038	79 935
Cumul des autres éléments du résultat global		2		19
Provisions cumulatives au titre de la phase 1 de l'IFRS 9		215		443
	8 139	81 373 \$	8 038	80 397 \$

Part de série F en \$ CA	2023		2022	
	Nombre	Valeur	Nombre	Valeur
Émises et en circulation à l'ouverture de l'exercice	52 694	523 790 \$	51 858	517 037 \$
Émises en contrepartie de trésorerie	16 096	160 960	15 419	154 186
Émises au réinvestissement de distributions	2 232	22 316	1 677	16 774
Rachetées contre trésorerie	(10 325)	(103 251)	(10 978)	(109 780)
Transfert entre séries	(329)	(3 285)	(5 338)	(53 382)
Augmentation (diminution) de l'actif net	–	1 579	–	(1 605)
Émises en complément	68	687	56	560
Émises et en circulation à la clôture de l'exercice	60 436	602 796	52 694	523 790
Cumul des autres éléments du résultat global		18		125
Provisions cumulatives au titre de la phase 1 de l'IFRS 9		1 598		2 905
	60 436	604 412 \$	52 694	526 820 \$

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

## 11. Parts rachetables, représentant l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables (suite)

Parts de série I en \$ CA	2023		2022	
	Nombre	Valeur	Nombre	Valeur
Émises et en circulation à l'ouverture de l'exercice	38 735	385 231 \$	33 980	338 858 \$
Émises en contrepartie de trésorerie	6 640	66 401	5 571	55 712
Émises au réinvestissement de distributions	864	8 641	644	6 437
Rachetées contre trésorerie	(7 107)	(71 074)	(7 082)	(70 817)
Transfert entre séries	478	4 778	5 603	56 028
Augmentation (diminution) de l'actif net	–	1 036		(1 181)
Émises en complément	28	276	19	194
Émises et en circulation à la clôture de l'exercice	39 638	395 289	38 735	385 231
Cumul des autres éléments du résultat global		12		92
Provisions cumulatives au titre de la phase 1 de l'IFRS 9		1 048		2 136
	39 638	396 349 \$	38 735	387 459 \$

Total des parts en \$ CA	2023		2022	
	Nombre	Valeur	Nombre	Valeur
Émises et en circulation à l'ouverture de l'exercice	99 467	988 956 \$	91 625	913 562 \$
Émises en contrepartie de trésorerie	24 188	241 881	24 353	243 531
Émises au réinvestissement de distributions	3 371	33 709	2 538	25 377
Rachetées contre trésorerie	(18 919)	(189 194)	(19 133)	(191 330)
Augmentation (diminution) de l'actif net	–	2 828	–	(3 031)
Émises en complément	106	1 061	84	847
Émises et en circulation à la clôture de l'exercice	108 213	1 079 241	99 467	988 956
Cumul des autres éléments du résultat global		32		237
Provisions cumulatives au titre de la phase 1 de l'IFRS 9		2 861		5 484
	108 213	1 082 134 \$	99 467	994 677 \$

## 12. Transactions avec des parties liées et soldes connexes

Les transactions avec des parties liées dont il n'est pas question ailleurs dans les présents états financiers consolidés sont les suivantes :

- La Fiducie investit dans des prêts hypothécaires seule ou en collaboration avec des parties liées au gestionnaire. Les titres de propriété des prêts hypothécaires sont détenus par une simple fiducie (le « fiduciaire ») au nom des propriétaires véritables des prêts hypothécaires.
- Par ailleurs, certaines fonctions sont remplies par le courtier hypothécaire. Le gestionnaire et le courtier hypothécaire sont liés à la Fiducie du fait d'un contrôle commun. Dans le cas des prêts hypothécaires détenus sur une base participative :
  - les droits de la Fiducie sont tels qu'ils sont énoncés dans la déclaration de fiducie et dans la convention de participation et de services hypothécaires de ceux-ci conclue avec le courtier hypothécaire;
  - aux termes de la convention de participation et de services hypothécaires, le courtier hypothécaire convient d'administrer et de gérer les prêts hypothécaires pour le compte du fiduciaire et des autres entités émettrices, et il assure la souscription, la gestion et la syndication des prêts de la Fiducie;

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

---

## 12. Transactions avec des parties liées et soldes connexes (suite)

- le courtier hypothécaire s'acquitte de certaines tâches, notamment l'inscription des prêts hypothécaires, la recherche de titres de propriété et la tenue d'un registre de tous les titres de propriété et autres documents concernant les garanties se rapportant aux prêts hypothécaires.

### a) Honoraires de gestion et honoraires incitatifs

La Fiducie est gérée par le gestionnaire aux termes de la déclaration de fiducie, dont un résumé est présenté dans la notice d'offre la plus récente. Le gestionnaire peut, conformément aux modalités de la déclaration de fiducie, déléguer ses pouvoirs à des tiers lorsqu'il le juge à propos.

Chaque série de parts de la Fiducie est réputée avoir droit à sa quote-part des actifs bruts annuels moyens, selon la définition figurant dans la déclaration de fiducie. Le gestionnaire a le droit de recevoir des honoraires annuels (les « honoraires de gestion ») correspondant à 1,5 % de la quote-part revenant aux parts de série A et aux parts de série F des actifs bruts annuels moyens, et des honoraires annuels correspondant à 1,15 % de la quote-part revenant aux parts de série I des actifs bruts annuels moyens (les actifs bruts moyens de la Fiducie sont calculés selon une moyenne mobile simple de la valeur à la clôture du mois de tous les actifs de la Fiducie, à l'exclusion des syndications de prêts hypothécaires), plus les taxes applicables, payables mensuellement. Pour chaque série de parts de la Fiducie, le gestionnaire reçoit également des honoraires additionnels (les « honoraires incitatifs »), payables annuellement, qui correspondent à 10 % du bénéfice net et des gains en capital, plus les taxes applicables, avant la déduction des honoraires incitatifs.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Fiducie a engagé des honoraires de gestion et des honoraires incitatifs avant renonciations de 28 168 \$ (24 507 \$ en 2022). Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, le gestionnaire a convenu de renoncer à des honoraires incitatifs de néant (883 \$ en 2022). Les honoraires ayant fait l'objet d'une renonciation ne pourront être recouverts ni au cours de l'exercice considéré ni au cours d'exercices futurs.

Au 31 décembre 2023, des honoraires de gestion et honoraires incitatifs de 11 055 \$ (8 985 \$ en 2022) étaient payables au gestionnaire pour l'exercice considéré.

Le gestionnaire est responsable des charges liées aux parts du placement initial, des autres commissions de courtage et des charges liées à l'emploi de son personnel, à son loyer et à ses autres frais de bureau. Le gestionnaire n'est aucunement responsable de l'impôt exigible de la Fiducie ou des impôts auxquels la Fiducie pourrait être assujettie. La Fiducie remboursera au gestionnaire toutes les charges engagées aux fins de la gestion de la Fiducie, sauf les charges mentionnées précédemment.

### b) Transfert de placements dans des prêts hypothécaires

La Fiducie investit généralement dans une participation dans un prêt hypothécaire au moment de son financement. Cependant, en tout temps pendant la durée du prêt hypothécaire, elle peut acquérir auprès de parties liées au gestionnaire, au fiduciaire et au courtier hypothécaire une participation dans le prêt hypothécaire ou leur vendre sa participation dans ce dernier. Les transactions d'achat auprès de parties liées et de vente à des parties liées sont effectuées sur la base du montant du principal impayé majoré des intérêts courus exigibles à la date de la transaction, ce qui équivaut à la juste valeur estimée des prêts hypothécaires connexes.

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

---

## 12. Transactions avec des parties liées et soldes connexes (suite)

### b) Transfert de placements dans des prêts hypothécaires (suite)

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Fiducie a acheté auprès d'entités sous gestion commune des placements dans des prêts hypothécaires totalisant 74 866 \$ (43 620 \$ en 2022) auprès d'entités sous gestion commune, et elle a vendu à des entités sous gestion commune des placements dans des prêts hypothécaires totalisant 65 475 \$ (174 334 \$ en 2022).

### c) Participation conjointe dans des prêts hypothécaires et des placements détenus à la juste valeur

La Fiducie a investi dans un portefeuille de prêts hypothécaires. Au 31 décembre 2023, le solde de ce placement, dont la quasi-totalité a été effectuée sur une base participative en collaboration avec des parties liées, s'établissait à 584 387 \$ (751 853 \$ en 2022).

La Fiducie a investi dans des placements détenus à la juste valeur constitués dans le but de lui permettre de conclure des ententes de participation dans des prêts avec des institutions financières domiciliées aux États-Unis et dans des projets d'aménagement immobilier. Au 31 décembre 2023, le solde de ce placement, dont la quasi-totalité a été effectuée sur une base participative en collaboration avec des parties liées, s'élevait à 540 005 \$ (358 769 \$ en 2022).

### d) Participation ne donnant pas le contrôle

Les participations ne donnant pas le contrôle figurant à l'état consolidé de la situation financière comprennent un montant de 3 728 \$ (14 224 \$ en 2022) qui est détenu par des entités sous gestion commune. Les participations ne donnant pas le contrôle se rapportent aux placements de la Fiducie dans TC LB LP, TC LB Aspen Meadows LP, TC Bella Vita LP, TC LB Heron Bay LP, TC LB Royal Pines LP dont la participation ne donnant pas le contrôle détient une participation de 20 %, au placement dans TRCH Moore Road LP dont la participation ne donnant pas le contrôle détient une participation de 30 %, au placement dans TCL Land BK3 LP et TCL Land BK4 LP dont la participation ne donnant pas le contrôle détient une participation de 18 % et au placement dans TCL Land BK (2023) LP dont la participation ne donnant pas le contrôle détient une participation de 16 %.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Fiducie a attribué un bénéfice de 281 \$ (bénéfice de 628 \$ en 2022) à la participation ne donnant pas le contrôle.

### e) Participations conjointes dans des entreprises associées

La Fiducie détient une participation dans des entreprises associées conjointement avec une partie liée du fait d'une gestion commune. Au 31 décembre 2023, la Fiducie détenait une participation de 67,4 % et la partie liée détenait une participation de 16,9 %, dans des entreprises associées.

### f) Montant à payer à des parties liées et montant à recevoir de parties liées

Au 31 décembre 2023, les montants à recevoir de parties liées s'élevaient à 45 637 \$ (7 658 \$ en 2022) et se rapportaient à des montants à recevoir au titre des paiements d'intérêts payés à l'égard des facilités de crédit pour le compte de parties liées de 15 333 \$ (néant en 2022) et à des factures payées pour le compte de parties liées de 30 304 \$ (7 658 \$ en 2022). Le montant à payer à des parties liées s'élevait à 432 \$ au 31 décembre 2023 (383 \$ en 2022).

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

---

## 13. Impôt sur le résultat

La Fiducie est admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (la « Loi de l'impôt »).

La Fiducie attribuée à ses porteurs de parts son bénéfice imposable, y compris ses profits (pertes) de change qui auraient autrement été assujettis à l'impôt. Par conséquent, la Fiducie ne comptabilise aucune charge au titre de l'impôt canadien dans ses états financiers consolidés.

En vertu de la Loi de l'impôt, la Fiducie est tenue de calculer ses résultats fiscaux canadiens en dollars canadiens. Tout montant libellé en dollars américains pris en compte dans le calcul des résultats fiscaux canadiens de la Fiducie doit être converti en dollars canadiens, ce qui est généralement effectué par application du taux de change en vigueur le jour où ce montant a pris naissance. Par conséquent, la Fiducie peut réaliser des profits et des pertes aux fins de l'impôt en raison de la fluctuation de la valeur du dollar américain par rapport au dollar canadien.

Tout bénéfice imposable réalisé par la Fiducie pour une année d'imposition donnée sera versé ou à verser aux porteurs de parts; il doit donc être inclus dans le calcul du revenu des porteurs de parts aux fins de l'impôt canadien. La Fiducie a l'intention de distribuer au moins 100 % de son bénéfice imposable, y compris les profits (pertes) de change, pour l'exercice 2023.

La Fiducie détient certaines participations dans des coentreprises établies aux États-Unis. Ces participations dans des entreprises associées et des coentreprises sont détenues par des filiales en propriété exclusive qui sont tenues de payer à l'Internal Revenue Service des États-Unis de l'impôt sur le revenu sur la base de leur bénéfice imposable calculé aux fins de l'impôt américain. Par conséquent, l'impôt exigible inscrit à l'état consolidé du résultat global est fondé sur le bénéfice imposable des filiales aux fins de l'impôt américain pour l'exercice. L'impôt exigible est établi par application des taux d'imposition qui étaient adoptés ou quasi adoptés à la clôture de la période de présentation de l'information financière.

## 14. Évaluations de la juste valeur

La juste valeur d'un instrument financier correspond au montant auquel celui-ci pourrait être échangé dans le cadre d'une transaction courante entre des parties consentantes, autrement que dans un contexte de liquidation ou de vente forcée.

Les tableaux qui suivent présentent la hiérarchie de présentation de la juste valeur en fonction des données d'entrée ayant servi à l'évaluation des actifs ou des passifs de la Fiducie qui sont évalués à la juste valeur ou pour lesquels la présentation d'informations relatives à la juste valeur est requise. Cette hiérarchie place au plus haut niveau les prix non ajustés cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques (« données d'entrée de niveau 1 ») et, au plus bas niveau, les données d'entrée non observables (« données d'entrée de niveau 3 »).

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

## 14. Évaluations de la juste valeur (suite)

Les trois niveaux de la hiérarchie des justes valeurs se détaillent comme suit :

- prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques (« niveau 1 »);
- données, autres les prix cotés sur des marchés actifs inclus visés au niveau 1, qui sont observables soit directement (à savoir, des prix) ou indirectement (à savoir, des données dérivées de prix) pour l'actif ou le passif concerné (« niveau 2 »);
- données relatives à l'actif ou au passif concerné qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables (données non observables) (« niveau 3 »).

31 décembre 2023	Valeur comptable		Juste valeur
	Coût amorti	JVRN	
<b>Actifs financiers non évalués à la juste valeur</b>			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	60 969 \$	– \$	60 969 \$
Montant à recevoir de parties liées	45 637	–	45 637
Placements dans des prêts hypothécaires	344 803	–	344 803
<b>Actifs financiers évalués à la juste valeur</b>			
Dépôts de garantie (niveau 2)	–	2 990	2 990
Actifs dérivés sur devises (niveau 2)	–	26 873	26 873
Placements dans des prêts hypothécaires (niveau 3)	–	239 584	239 584
Placements détenus à la juste valeur (niveau 3)	–	540 005	540 005

31 décembre 2023	Valeur comptable		Juste valeur
	Coût amorti	JVRN	
<b>Passifs financiers non évalués à la juste valeur</b>			
Créditeurs et charges à payer	3 231 \$	– \$	3 231 \$
Honoraires de gestion et honoraires incitatifs à payer	11 055	–	11 055
Distributions à verser aux porteurs de parts rachetables	6 547	–	6 547
Montant à payer à des parties liées	432	–	432
Emprunts garantis	27 613	–	27 613
Emprunts	150 338	–	150 338
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	31 961	–	31 961
Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	1 079 241	–	1 079 241
<b>Passifs financiers évalués à la juste valeur</b>			
Passifs dérivés sur devises (niveau 2)	–	63	63

31 décembre 2022	Valeur comptable		Juste valeur
	Coût amorti	JVRN	
<b>Actifs financiers non évalués à la juste valeur</b>			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	90 100 \$	– \$	90 100 \$
Montant à recevoir de parties liées	7 658	–	7 658
Placements dans des prêts hypothécaires	628 603	–	628 603
Billets à ordre à recevoir	182	–	182
Autres actifs	8 440	–	8 440
<b>Actifs financiers évalués à la juste valeur</b>			
Dépôts de garantie (niveau 2)	–	43 370	43 370
Actifs dérivés sur devises (niveau 2)	–	–	–
Placements dans des prêts hypothécaires (niveau 3)	–	123 250	123 250
Placements détenus à la juste valeur (niveau 3)	–	358 770	358 770

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

## 14. Évaluations de la juste valeur (suite)

31 décembre 2022	Valeur comptable		Juste valeur
	Coût amorti	JVRN	
<b>Passifs financiers non évalués à la juste valeur</b>			
Créditeurs et charges à payer	2 827 \$	– \$	2 827 \$
Honoraires de gestion et honoraires incitatifs à payer	8 985	–	8 985
Distributions à verser aux porteurs de parts rachetables	5 193	–	5 193
Montant à payer à des parties liées	383	–	383
Emprunts garantis	219 076	–	219 076
Emprunts	5 644	–	5 644
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	98 479	–	98 479
Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	988 956	–	–
<b>Passifs financiers évalués à la juste valeur</b>			
Passifs dérivés sur devises (niveau 2)	–	28 567	28 567

Il n'y a eu aucun transfert entre les niveaux 1, 2 ou 3 au cours des exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022.

Les techniques d'évaluation et les données d'entrée utilisées pour évaluer les instruments financiers de la Fiducie se présentent comme suit :

a) Placements dans des prêts hypothécaires et passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires

Il n'existe pas de prix coté sur un marché actif pour les placements hypothécaires et la syndication de prêts hypothécaires. Le gestionnaire détermine la juste valeur en se fondant sur son évaluation du marché actuel des prêts pour des placements hypothécaires dont les modalités sont identiques ou similaires. Habituellement, la juste valeur des placements dans des prêts hypothécaires se rapproche de leur valeur comptable étant donné qu'il s'agit de prêts à court terme qui sont remboursables au gré de l'emprunteur sans rendement à maintenir et sans pénalité. Ainsi, la juste valeur des placements dans des prêts hypothécaires est fondée sur des données de niveau 3.

Le tableau qui suit présente un rapprochement des placements dans des prêts hypothécaires (niveau 3) au 31 décembre 2023 :

Placements dans des prêts hypothécaires au 31 décembre 2021	44 174 \$
Entrées au titre des placements	76 783
Variation réalisée de la juste valeur	–
Variation latente de la juste valeur	–
Incidence de la conversion des devises	2 293
Distributions versées	–
Placements dans des prêts hypothécaires au 31 décembre 2022	123 250
Entrées au titre des placements	143 888
Variation réalisée de la juste valeur	–
Variation latente de la juste valeur	–
Incidence de la conversion des devises	(2 792)
Distributions versées	(24 762)
Placements dans des prêts hypothécaires au 31 décembre 2023	239 584 \$

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

## 14. Évaluations de la juste valeur (suite)

Les principales techniques d'évaluation utilisées pour évaluer la juste valeur des placements dans des prêts hypothécaires se présentent comme suit :

Techniques d'évaluation	Données non observables importantes	Corrélation entre les données d'entrée non observables importantes et l'évaluation de la juste valeur
Flux de trésorerie actualisés	Résultat d'exploitation net Taux d'actualisation Probabilité de flux de trésorerie	La juste valeur estimée augmenterait (diminuerait) advenant une variation des données d'entrée non observables importantes.

### b) Placements détenus à la juste valeur

La juste valeur d'un instrument financier correspond au montant auquel celui-ci pourrait être échangé dans le cadre d'une transaction courante entre des parties consentantes, autrement que dans un contexte de liquidation ou de vente forcée.

Il n'existe pas de prix coté sur un marché actif pour les placements détenus à la juste valeur. Les placements détenus à la juste valeur consistent en une tranche des prêts hypothécaires montés aux États-Unis. Le gestionnaire détermine la juste valeur en se fondant sur son évaluation du marché actuel des prêts et du risque de crédit pour des placements hypothécaires dont les modalités sont identiques ou similaires. La juste valeur du portefeuille de prêts hypothécaires a été déterminée au moyen d'un modèle de flux de trésorerie. Les taux d'actualisation appliqués sont fondés sur les taux courants du marché et ajustés pour tenir compte de toute variation du risque de crédit de l'emprunteur.

Habituellement, la juste valeur de ces placements se rapproche de leur valeur comptable étant donné qu'il s'agit de prêts hypothécaires à court terme et qu'ils portent intérêt à des taux variables.

Au 31 décembre 2023, une augmentation de 0,25 % du taux d'actualisation des flux de trésorerie aurait entraîné une diminution de 1 198 \$ (4 052 \$ en 2022) de la juste valeur, et une diminution de 0,25 % du taux d'actualisation aurait entraîné une augmentation de 1 202 \$ (4 165 \$ en 2022) de la juste valeur.

Le tableau qui suit présente un rapprochement des placements détenus à la juste valeur (niveau 3) au 31 décembre 2023 :

Placements détenus à la juste valeur au 31 décembre 2021	176 682 \$
Entrées au titre des placements	722 538
Variation réalisée de la juste valeur	14 860
Variation latente de la juste valeur	15 145
Incidence de la conversion des devises	14 049
Distributions versées	(584 504)
Placements détenus à la juste valeur au 31 décembre 2022	358 770
Entrées au titre des placements	294 114
Modifications au contrôle de filiales	99 464
Variation réalisée de la juste valeur	21 179
Variation latente de la juste valeur	36 892
Incidence de la conversion des devises	(9 196)
Distributions versées	(261 218)
Placements détenus à la juste valeur au 31 décembre 2023	540 005 \$



# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

## 14. Évaluations de la juste valeur (suite)

### b) Placements détenus à la juste valeur (suite)

Les principales techniques d'évaluation utilisées pour évaluer la juste valeur des placements détenus à la juste valeur se présentent comme suit :

Techniques d'évaluation	Données non observables importantes	Corrélation entre les données d'entrée non observables importantes et l'évaluation de la juste valeur
Flux de trésorerie actualisés	Résultat d'exploitation net Taux d'actualisation Probabilité de flux de trésorerie	La juste valeur estimée augmenterait (diminuerait) advenant une variation des données d'entrée non observables importantes.

### c) Dérivés sur devises

La Fiducie a conclu des contrats de change pour atténuer l'incidence des fluctuations des taux de change. Le gestionnaire détermine la juste valeur des dérivés sur devises en fonction des données obtenues de courtiers tiers en produits dérivés et reconnaît ce montant comme étant la juste valeur des dérivés. Par conséquent, la juste valeur des dérivés sur devises est fondée sur des données d'entrée de niveau 2.

### d) Autres actifs financiers et passifs financiers

La valeur comptable des actifs financiers et des passifs financiers qui ne sont pas évalués à la juste valeur, comme la trésorerie et les équivalents de trésorerie, les dépôts de garantie, les billets à ordre à recevoir, le montant à recevoir d'une partie liée, les intérêts à recevoir, les créanciers et les charges à payer, les honoraires de gestion et les honoraires incitatifs, les distributions à verser aux porteurs de parts rachetables, le montant à payer à des parties liées, les emprunts garantis ainsi que les emprunts, se rapproche de leur juste valeur en raison de la durée relativement courte de leur échéance ou du fait qu'ils sont à recevoir ou à payer à vue.

### e) Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables

La Fiducie rachète et émet régulièrement des parts rachetables pour un montant égal à la part proportionnelle de l'actif net de la Fiducie au moment du rachat, calculé selon une formule qui est conforme à celle utilisée pour les présents états financiers consolidés. Ainsi, la valeur comptable de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables se rapproche de sa juste valeur et est fondée sur les données d'entrée de niveau 2.

## 15. Instruments financiers et gestion des risques

La Fiducie est exposée, par son recours aux instruments financiers, aux risques suivants :

- risque de crédit;
- risque de liquidité;
- risque de marché.

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

---

## 15. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

Les politiques du gestionnaire en matière de gestion des risques sont habituellement suivies dans le cadre de la gestion globale des activités de la Fiducie. La direction est consciente des risques liés à ces objectifs en raison de sa collaboration étroite avec les employés et les tiers. Dans le cours normal de ses activités, la Fiducie peut être exposée à divers risques susceptibles d'avoir une incidence sur sa performance opérationnelle. L'implication directe de la direction dans les activités de la Fiducie permet de repérer les risques et les écarts par rapport aux attentes. La Fiducie n'a désigné aucune transaction à titre d'opération de couverture aux fins de la gestion du risque.

Dans le cadre de l'exploitation globale de la Fiducie, la direction envisage divers moyens pour éviter une concentration excessive des risques. Parmi les risques et les mesures prises pour les gérer, il y a notamment lieu de noter ceux qui sont décrits ci-après.

### a) Risque de crédit

Le risque de crédit s'entend du risque qu'une contrepartie à un instrument financier manque à l'une de ses obligations envers la Fiducie et qu'elle amène de ce fait la Fiducie à subir une perte financière. Ce risque découle principalement des placements dans des prêts hypothécaires, des billets à ordre et des autres créances. Aux fins de la présentation d'informations sur la gestion des risques, la Fiducie prend en considération et consolide tous les éléments de l'exposition au risque de crédit (notamment le coefficient prêt-valeur, les risques propres à un secteur donné, les risques propres à un emplacement donné et le risque de défaillance propre à un débiteur précis).

La Fiducie gère son exposition au risque de crédit en procédant à un contrôle diligent initial approfondi et en surveillant attentivement son portefeuille de prêts hypothécaires, en communication activement avec les emprunteurs, en instaurant des procédures d'exécution rigoureuses des recours par son courtier hypothécaire à l'égard des prêts hypothécaires en situation de défaillance, ainsi qu'en faisant correspondre le profil des flux de trésorerie des actifs et des passifs.

Tous les placements hypothécaires sont approuvés par le comité de crédit, lequel est composé de membres de la haute direction du courtier hypothécaire. Le comité de crédit du courtier hypothécaire revoit régulièrement ses politiques en matière de plafonnement des prêts. La Fiducie est également exposée de manière minimale au risque de crédit en raison des dépôts en trésorerie, ce qui est atténué par la détention de dépôts auprès de grandes institutions financières au Canada.

Au 31 décembre 2023, l'exposition maximale de la Fiducie au risque de crédit (compte non tenu des garanties et autres rehaussements de crédit) était représentée par la valeur comptable respective des actifs financiers pertinents figurant à l'état consolidé de la situation financière.

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

## 15. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

### b) Risque de liquidité

Le risque de liquidité s'entend du risque que la Fiducie éprouve des difficultés à honorer ses obligations liées à des passifs financiers devant être réglés par la remise de trésorerie ou d'un autre actif financier.

Les besoins de la Fiducie en matière de liquidités se rapportent à ses obligations aux termes de ses emprunts garantis, de ses créditeurs et charges à payer, de ses passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires, de ses honoraires de gestion et des honoraires incitatifs à payer, de ses montants à payer à des parties liées, de ses distributions à verser aux porteurs de parts rachetables, de ses emprunts, de ses intérêts à payer, de ses parts rachetables, et de ses engagements à consentir des avances futures aux termes de son portefeuille de prêts hypothécaires actuel. Pour gérer son exposition au risque de liquidité, la Fiducie s'assure que la somme *i*) des montants pouvant être prélevés sur sa ligne de crédit bancaire, *ii*) du financement qu'elle peut obtenir aux termes d'autres facilités d'emprunt et *iii*) des remboursements prévus aux termes de son portefeuille de prêts hypothécaires actuel et de ses placements détenus à la juste valeur excède ses besoins projetés (y compris le financement d'avances supplémentaires aux termes des placements hypothécaires existants et nouveaux).

Les créditeurs et charges à payer, dont on s'attend qu'ils soient réglés dans les trois mois suivant la clôture de l'exercice, découlent des charges d'exploitation normales.

Les porteurs de parts de la Fiducie disposent d'un droit limité de racheter leurs parts de la Fiducie, comme il est décrit dans la notice d'offre et au paragraphe 8.15 de la déclaration de fiducie de la Fiducie. Le gestionnaire a le droit de prolonger d'une durée maximale de 180 jours le délai de paiement du rachat des parts des porteurs de parts pour toute période au cours de laquelle le gestionnaire détermine qu'il existe des conditions qui rendent impossible la vente d'actifs de la Fiducie ou qui compromettent la capacité du gestionnaire à déterminer la valeur liquidative de la Fiducie.

Le tableau qui suit présente le calendrier contractuel des flux de trésorerie :

31 décembre 2023	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	D'ici 1 an	Au cours de l'exercice suivant	D'ici 3 à 5 ans	Dans plus de 5 ans
Créditeurs et charges à payer	3 231 \$	3 231 \$	3 231 \$	– \$	– \$	– \$
Montant à payer au gestionnaire	11 055	11 055	11 055	–	–	–
Distributions à verser	6 547	6 547	6 547	–	–	–
Montant à payer à des parties liées	432	432	432	–	–	–
Emprunts garantis	27 613	27 613	–	22 028	5 585	–
Emprunts	150 338	150 338	2 843	32 682	114 813	–
Total des passifs contractuels, compte non tenu des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	199 216 \$	199 216 \$	24 108 \$	54 710 \$	120 398 \$	– \$

1. Les emprunts garantis comprennent les intérêts fondés sur le taux préférentiel au 1<sup>er</sup> janvier 2024 majoré des taux d'intérêt supplémentaires, en supposant que les encours ne sont pas remboursés avant l'échéance convenue.
2. Les emprunts comprennent les intérêts courus aux taux d'intérêt annuels de 14,1 %, en supposant que tous les encours ne sont pas remboursés avant l'échéance des emprunts.
3. Les remboursements de principal au titre des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires selon la date d'échéance contractuelle sont présentés à leur montant net dans les placements dans des prêts hypothécaires figurant à la note 4.

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

---

## 15. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

### b) Risque de liquidité (suite)

Au 31 décembre 2023, la Fiducie avait une position de trésoreries et d'équivalents de trésorerie de 60 969 \$ (90 100 \$ en 2022) et disposait d'une facilité de crédit inutilisée de 30 000 \$ US (néant en 2022). La direction est d'avis que la Fiducie sera en mesure de financer ses activités au moyen des flux de trésorerie générés par ses activités d'exploitation, ses activités d'investissement et ses facilités de crédit.

### c) Risque de marché

Le risque de marché s'entend du risque que la variation des facteurs liés au marché, comme les taux d'intérêt, les taux de change et les autres risques de prix, influent sur le bénéfice de la Fiducie ou sur la juste valeur de ses avoirs en instruments financiers. L'objectif de la gestion du risque de marché consiste à gérer et à maintenir les expositions au risque de marché à l'intérieur de paramètres acceptables tout en optimisant les rendements.

La stratégie de gestion du risque de marché de la Fiducie est dictée par l'objectif de placement de cette dernière, qui consiste à investir dans un portefeuille diversifié de prêts hypothécaires visant des biens immobiliers situés aux États-Unis qui préserve le capital et génère des rendements de sorte à permettre à la Fiducie de verser des distributions mensuelles à ses porteurs de parts.

L'exposition de la Fiducie au risque de marché est gérée sur une base régulière par le gestionnaire conformément aux politiques et aux procédures en place.

### i) Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt s'entend du risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier varient par suite de fluctuations des taux d'intérêt en vigueur sur le marché.

L'exposition de la Fiducie au risque de taux d'intérêt découle principalement du rendement de ses placements dans des prêts hypothécaires par rapport à celui de ses sources de financement des prêts hypothécaires. Comme il est décrit à la note 11, les porteurs de parts peuvent demander le rachat de leurs parts sur présentation d'un préavis de 30 jours. Une hausse importante des taux d'intérêt pourrait inciter des porteurs de parts à demander le rachat de leurs parts, ce qui pourrait entraîner une insuffisance des fonds disponibles pour répondre à ces demandes. La Fiducie facture une pénalité de 1 % sur les rachats effectués avant le premier anniversaire des parts.

Au 31 décembre 2023, une augmentation ou une diminution de 0,25 % des taux d'intérêt, toutes les autres variables demeurant constantes, aurait entraîné une augmentation ou une diminution d'environ 1 172 \$ (1 547 \$ en 2022) du bénéfice de la Fiducie, principalement en raison du profit généré sur les dépôts en trésorerie de la Fiducie et de l'accroissement des produits d'intérêts générés par les placements hypothécaires à taux variable après déduction de la hausse ou de la baisse de la charge d'intérêts attribuables aux emprunts garantis et autres emprunts.

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

## 15. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

### c) Risque de marché (suite)

#### ii) Risque de change

Le risque de change s'entend du risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des taux de change. La monnaie fonctionnelle de la Fiducie est le dollar américain.

La Fiducie a pris des mesures pour atténuer l'incidence des fluctuations des taux de change sur ses obligations de rachat des parts de séries canadiennes en dollars canadiens, comme il est décrit à la note 6. Au 31 décembre 2023, la Fiducie était partie à des contrats de change à terme lui permettant de vendre un total de 788 100 \$ (1 017 973 \$ en 2022) en dollars américains.

Les dérivés sur devises sont présentés à la valeur de marché à l'état consolidé de la situation financière. Au 31 décembre 2023, la juste valeur des actifs s'élevait à 26 873 \$ (néant en 2022) et la juste valeur des passifs, à 63 \$ (28 567 \$ en 2022). La Fiducie conclut ses dérivés sur devises directement auprès d'institutions financières tierces.

Les tableaux qui suivent indiquent la devise à l'égard de laquelle l'exposition de la Fiducie au risque de change n'était pas couverte au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022. Ils illustrent également l'incidence potentielle sur l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables d'une appréciation ou d'une dépréciation de 5 % du dollar canadien par rapport à l'autre monnaie, toutes les autres variables demeurant constantes.

Augmentation (diminution) en dollars canadiens :

		2023	
Devise	Exposition	Incidence sur l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	
Exposition en dollars américains	(5 855) \$	(279) \$	
Pourcentage de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	(0,54) %	(0,03) %	

  

		2022	
Devise	Exposition	Incidence sur l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	
Exposition en dollars américains	(4 266) \$	(21) \$	
Pourcentage de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	0,43 %	0,00 %	

# TREZ CAPITAL YIELD TRUST US (\$ CA)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Exercice clos le 31 décembre 2023

---

## 15. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

### c) Risque de marché (suite)

#### iii) Autre risque de prix

L'autre risque de prix s'entend du risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des cours du marché. La Fiducie est exposée au risque de prix en raison de ses placements dans des prêts hypothécaires et des projets d'aménagement immobilier par l'entremise de ses participations dans des entreprises associées et des coentreprises. Ces risques découlent de l'évolution du marché immobilier et pourraient être de nature locale, nationale ou mondiale. La dégradation de la valeur des biens immobiliers accroît l'exposition de la Fiducie à ces risques. La Fiducie gère son exposition à ces risques en entretenant activement des liens étroits avec les emprunteurs et en surveillant activement tous les prêts. De plus, la Fiducie a diversifié sur le plan géographique son portefeuille de placements dans des prêts hypothécaires afin de gérer ce risque.

## 16. Gestion du capital

La Fiducie considère que l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables constitue du capital, ce qui, au 31 décembre 2023, représentait 1 079 241 \$ (988 956 \$ en 2022).

L'objectif de la Fiducie en matière de gestion du capital consiste à préserver sa capacité de poursuivre son exploitation et à s'assurer de disposer de suffisamment de liquidités pour investir dans des prêts hypothécaires afin de procurer un rendement à ses porteurs de parts. Afin d'obtenir les capitaux supplémentaires nécessaires à l'atteinte de cet objectif, la Fiducie pourrait tenter de mobiliser des fonds supplémentaires en émettant de nouvelles parts.

La Fiducie, par l'entremise de son gestionnaire, gère la structure de son capital et y apporte des ajustements au besoin en fonction des fonds dont elle dispose ainsi que de l'utilisation de sa ligne de crédit afin de continuer à investir dans des placements dans des prêts hypothécaires et dans d'autres placements. La stratégie de placement du gestionnaire consiste toujours à préserver le capital des investisseurs tout en offrant un flux de produits d'intérêts constant.

La Fiducie n'est pas assujettie à des exigences externes en matière de capital autres que celles décrites à la note 10 et, en ce qui a trait à l'émission, au rachat ou à la revente de ses parts rachetables, elle n'est assujettie à aucune autre restriction d'ordre juridique que celles prévues aux termes de sa convention de fiducie.

## 17. Engagements et éventualités

Dans le cours normal de ses activités, la Fiducie pourrait éventuellement être partie à des litiges et à des réclamations découlant de ses investissements dans des placements hypothécaires et dans d'autres placements. Au besoin, la direction comptabilise des provisions appropriées au titre des comptes connexes.

Bien qu'il ne soit pas possible d'estimer avec exactitude l'ampleur des coûts et des pertes éventuels, le cas échéant, la direction est d'avis que l'issue de ces éventualités n'aurait pas une incidence défavorable significative sur la situation financière de la Fiducie. L'estimation de la Fiducie fait appel à une part importante de jugement étant donné que la responsabilité de la Fiducie, le cas échéant, n'a pas encore été déterminée et que, par conséquent, les montants connexes pourraient varier de manière significative à l'avenir si la situation venait à changer.