



États financiers consolidés
(en milliers de dollars américains)

TREZ CAPITAL YIELD TRUST US

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

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de Trez Capital Yield Trust US (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

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

Au 31 décembre 2023, avec informations comparatives pour 2022

| | Notes | 2023 | 2022 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Actifs | | | |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | | 2 651 \$ | 4 232 \$ |
| Montant à recevoir de parties liées | 9 e) | 3 652 | 1 694 |
| Placements dans des prêts hypothécaires | 4 | 56 037 | 90 962 |
| Placements détenus à la juste valeur | 5 | 86 036 | 75 916 |
| Participations dans des entreprises associées | | 1 372 | 916 |
| Billets à ordre à recevoir | | – | 104 |
| Autres actifs | | 522 | 31 |
| | | 150 270 \$ | 173 855 \$ |

Passifs et actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables

| | | | |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Facilité de crédit | 6 | – \$ | 4 000 \$ |
| Créditeurs et charges à payer | | 547 | 358 |
| Honoraires de gestion et honoraires incitatifs à payer | 9 a) | 1 793 | 1 708 |
| Distributions à verser aux porteurs de parts rachetables | 7 | 964 | 588 |
| Montant à payer à des parties liées | 9 e) | 1 | – |
| Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires | 4 | 5 072 | 9 453 |
| | | 8 377 | 16 107 |
| Parts rachetables, représentant l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables | 8 | 141 893 | 157 748 |
| Total des passifs et de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables et de capitaux propres | | 150 270 \$ | 173 855 \$ |

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

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

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

| | Notes | 2023 | 2022 |
|--|-------|---------------|--------------------|
| Produits | | | |
| Produits d'intérêts sur les prêts hypothécaires | | 8 946 \$ | 10 285 \$ |
| Charge d'intérêts sur les passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires | | (900) | (268) |
| Autres revenus | | 576 | 135 |
| | | <u>8 622</u> | <u>10 152</u> |
| Charges | | | |
| Provision pour pertes sur prêts hypothécaires | 4 b) | 664 | 285 |
| Charges générales et administratives | | 956 | 686 |
| Honoraires de gestion et honoraires incitatifs | 9 a) | 4 015 | 4 073 |
| | | <u>5 635</u> | <u>5 044</u> |
| Profits liés à la juste valeur sur les placements détenus à la juste valeur | 5 | 10 821 | 6 765 |
| Perte sur les participations dans des entreprises associées | | (208) | (402) |
| | | <u>13 600</u> | <u>11 471</u> |
| Coûts de financement | | | |
| Charges d'intérêts | | 41 | 102 |
| Distributions aux porteurs de parts rachetables | 7 | 13 358 | 22 596 |
| | | <u>13 399</u> | <u>22 698</u> |
| Résultat global net attribuable aux porteurs de parts rachetables | | 201 \$ | (11 227) \$ |

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

TREZ CAPITAL YIELD TRUST US

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

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

| | 2023 | 2022 |
|---|------------|------------|
| Solde à l'ouverture de l'exercice | 157 748 \$ | 163 413 \$ |
| Résultat global net attribuable aux porteurs de parts rachetables | 201 | (11 227) |
| Apports et rachats | | |
| Émission de parts | 18 393 | 49 664 |
| Réinvestissement de distributions sur les parts rachetables | 7 547 | 7 020 |
| Rachat de parts | (41 996) | (51 122) |
| | (16 056) | 5 562 |
| Solde à la clôture de l'exercice | 141 893 \$ | 157 748 \$ |

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

TREZ CAPITAL YIELD TRUST US

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

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

| | 2023 | 2022 |
|--|-----------------|-----------------|
| Flux de trésorerie liés aux activités suivantes : | | |
| Activités d'exploitation | | |
| Résultat global net | 201 \$ | (11 227) \$ |
| Éléments sans effet sur la trésorerie | | |
| Produits d'intérêts, après déduction de la charge d'intérêts sur la syndication de prêts | (8 046) | (10 017) |
| Profit lié à la juste valeur sur les placements détenus à la juste valeur | (10 821) | (6 765) |
| Perte sur les participations dans des entreprises associées | 208 | 402 |
| Distributions aux porteurs de parts rachetables | 13 358 | 22 596 |
| Provision pour pertes sur prêts hypothécaires | 664 | 285 |
| Intérêts reçus | 3 258 | 2 798 |
| Variation des éléments du fonds de roulement d'exploitation | | |
| Autres actifs | (491) | (31) |
| Créditeurs et charges à payer | 189 | 3 |
| Honoraires de gestion et honoraires incitatifs à payer | 85 | 1 708 |
| | (1 395) | (248) |
| Activités d'investissement | | |
| Financement de placements dans des prêts hypothécaires | (58 148) | (140 100) |
| Remboursement sur les placements dans des prêts hypothécaires, y compris la syndication de prêts | 78 692 | 150 010 |
| Apports au titre des placements détenus à la juste valeur | (75 579) | (151 627) |
| Distributions provenant des placements détenus à la juste valeur | 90 403 | 126 416 |
| Apports au titre des participations dans des entreprises associées | (663) | (144) |
| Remboursement sur le billet à ordre à recevoir | 104 | 195 |
| Variation du montant à recevoir de parties liées | (1 957) | (235) |
| | 32 852 | (15 485) |
| Activités de financement | | |
| Distributions versées | (5 436) | (4 367) |
| Émission de parts | 18 393 | 38 721 |
| Rachat de parts | (41 996) | (51 121) |
| Avances aux termes des facilités de crédit | - | 4 000 |
| Remboursements sur les facilités de crédit | (4 000) | - |
| Variation du montant à payer à des parties liées | 1 | - |
| | (33 038) | (12 767) |
| Augmentation (diminution) de la trésorerie et des équivalents de trésorerie | (1 581) | (28 500) |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice | 4 232 | 32 732 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice | 2 651 \$ | 4 232 \$ |

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

TREZ CAPITAL YIELD TRUST US

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

1. Nature des activités

Trez Capital Yield Trust US (la « Fiducie ») est une fiducie sans personnalité morale constituée sous le régime des lois de la Colombie-Britannique aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 10 janvier 2013 et modifiée à diverses occasions, la dernière modification ayant été effectuée le 9 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 bénéficiaires sous forme de titres de capitaux propres par l'intermédiaire de sociétés en commandite établies aux États-Unis. Aux termes de la déclaration de fiducie, le droit de propriété sur les biens immobiliers de la Fiducie est dévolu au fiduciaire, et la participation véritable des porteurs de parts de la Fiducie est représentée par des parts. Les affaires et l'administration de la Fiducie sont gérées par le gestionnaire.

Le 9 décembre 2016, les porteurs de parts ont approuvé une réorganisation de la Fiducie en vue de restructurer la Fiducie et ses actifs et passifs de sorte que les porteurs de parts libellées en dollars canadiens détiennent leurs participations dans l'actif net de la Fiducie par l'entremise d'une nouvelle Fiducie appelée Trez Capital Yield Trust US (\$ CA) (la « Fiducie canadienne »), tandis que les détenteurs de parts libellées en dollars américains continueraient de détenir leurs participations dans l'actif net de la Fiducie par l'entremise de la Fiducie (la « réorganisation »).

Le 1^{er} janvier 2018, conformément à la réorganisation, les trois séries de parts libellées en dollars canadiens de la Fiducie, soit les parts de série A (en dollars canadiens), les parts de série F (en dollars canadiens) et les parts de série I (en dollars canadiens) (collectivement, les « parts en dollars canadiens ») ont été rachetées et échangées contre des parts d'une série correspondante de la Fiducie canadienne. Par conséquent, les porteurs détenant antérieurement des parts libellées en dollars canadiens détiennent maintenant des parts de la Fiducie canadienne et les porteurs de parts libellées en dollars américains de la Fiducie américaine continuent de détenir de telles parts de la Fiducie. Une participation proportionnelle de 56,36 % du total de l'actif et du passif de la Fiducie a été transférée à la Fiducie canadienne dans le cadre de la réorganisation.

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 placements détenus à la juste valeur, qui sont évalués à la juste valeur.

TREZ CAPITAL YIELD TRUST US

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

2. Base d'établissement (suite)

c) Monnaie fonctionnelle et monnaie de présentation

Les présents états financiers consolidés sont présentés en dollars américains, soit la monnaie fonctionnelle de la Fiducie.

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 présents 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 g) 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 conclure des ententes de participation dans des prêts avec des institutions financières domiciliées aux États-Unis (les « entités ad hoc »). Les ententes de participation dans des prêts permettent à la Fiducie d'avoir recours à des participations de premier rang, ce qui augmente à la fois les liquidités disponibles et le rendement pour la Fiducie. 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.

TREZ CAPITAL YIELD TRUST US

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars américains, 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)

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.

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 lots.

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^{er} 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.

TREZ CAPITAL YIELD TRUST US

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars américains, 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)

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.

La Fiducie consolide les filiales significatives suivantes :

| | Juridiction d'enregistrement | Pourcentage de participation |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Sous-fiducie Trez Capital Yield Trust US | Colombie-Britannique | 100 % |
| Trez Capital Yield Trust US Equities Limited Partnership | Colombie-Britannique | 100 % |
| Trez Capital Yield Trust US Blocker Corporation | Delaware | 100 % |

L'activité principale de la sous-fiducie Trez Capital Yield Trust US est d'exercer les activités d'investissement de la Fiducie.

L'activité principale de Trez Capital Yield Trust US Equities Limited Partnership et de Trez Capital Yield Trust US Blocker Corporation est d'investir dans des projets d'aménagement immobilier et de constitution de réserves foncières sous forme de lots.

Les placements sur lesquels la Fiducie n'exerce aucune influence notable sont comptabilisés à la juste valeur. La Fiducie détient des placements à la juste valeur principalement dans le but de participer à des accords de partage de prêts avec des institutions financières domiciliées aux États-Unis, et de financer des projets d'aménagement immobilier et des activités de constitution de réserves foncières sous forme de lots.

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 et de financer des activités d'aménagement immobilier et de constitution de réserves foncières sous forme de lots.

TREZ CAPITAL YIELD TRUST US

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

a) Mode de présentation (suite)

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.

Les principales méthodes comptables s'appliquant aux sociétés de personnes aux fins de l'exploitation sous-jacentes participant dans les projets d'aménagement immobilier classés comme étant des participations dans des coentreprises ou des entreprises associées sont décrites ci-après.

- Biens immobiliers en cours d'aménagement détenus en vue de la vente

Les biens immobiliers en cours d'aménagement détenus en vue de la vente sont comptabilisés au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation. La valeur nette de réalisation est le prix estimé de vente dans le cours normal des activités, diminué des coûts nécessaires à l'achèvement de l'aménagement et des frais de vente. Les coûts comprennent tous les coûts d'aménagement directs et les coûts de possession inscrits à l'actif se rapportant à la détention du bien immobilier en cours d'aménagement détenu en vue de la vente, y compris les coûts d'emprunt. Le coût de vente d'un bien immobilier ou d'une unité est réparti en fonction du coût total estimatif du projet, calculé au prorata du prix de vente du bien immobilier ou de l'unité par rapport au produit attendu de la vente de l'ensemble du projet.

- Produits tirés des ventes

Les produits tirés de la vente de biens immobiliers en cours d'aménagement destinés à la vente sont comptabilisés lorsque les risques et les avantages inhérents à la propriété ont été transférés, que la détention ou le titre de propriété est transféré à l'acheteur et que toutes les conditions significatives du contrat de vente ont été remplies et lorsque tous les produits ont été reçus ou que leur recouvrabilité est raisonnablement assurée.

- Autres produits

Les sociétés de personnes aux fins de l'exploitation peuvent gagner d'autres produits, comme des commissions de rendement, en fonction des modalités contractuelles propres à chaque société de personnes. Ces produits sont comptabilisés au fur et à mesure qu'ils sont gagnés conformément aux modalités de la convention de société de personnes respective.

TREZ CAPITAL YIELD TRUST US

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

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) 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.

d) Parts rachetables

Toutes les parts de la Fiducie sont rachetables au gré du porteur de parts et comportent des caractéristiques de distribution différentes selon la catégorie 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.

e) 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.

f) 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.

TREZ CAPITAL YIELD TRUST US

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

g) 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.

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.

Les passifs financiers sont comptabilisés initialement à la juste valeur et sont ultérieurement 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

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

g) 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 |
|---|-------------|
| Actifs financiers | |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | Coût amorti |
| Montant à recevoir de parties liées | Coût amorti |
| Placements dans des prêts hypothécaires | Coût amorti |
| Placements détenus à la juste valeur | JVRN |
| Billets à ordre à recevoir | Coût amorti |
| Autres actifs | Coût amorti |
| Passifs financiers | |
| Facilité de crédit | Coût amorti |
| 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 |
| Montant à payer à des parties liées | 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 n'a pas 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

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

g) 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, d'autres facteurs de risque pertinents doivent également avoir été recensés pour que le prêt hypothécaire passe à la phase 2.

Parmi les autres facteurs de risque pertinents 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.

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.

TREZ CAPITAL YIELD TRUST US

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

g) Instruments financiers (suite)

ii) Dépréciation (suite)

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.
- **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.

TREZ CAPITAL YIELD TRUST US

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

g) Instruments financiers (suite)

ii) Dépréciation (suite)

- 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 le gestionnaire de 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

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

g) 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 éléments du résultat global 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

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

g) 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.

h) 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 de ces 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

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

3. Informations significatives sur les méthodes comptables (suite)

i) Nouvelles normes adoptées avec prise d'effet le 1^{er} 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 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^{er} 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.

j) 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

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars américains, 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 | 41 | 40 470 \$ | 53 | 55 722 \$ |
| Immeubles commerciaux | 5 | 10 213 | 4 | 7 605 |
| Immeubles de commerces de détail | – | – | 1 | 4 452 |
| Immeubles à usage mixte | 2 | 979 | 4 | 13 332 |
| Autres biens immobiliers | 2 | – | – | – |
| | 50 | 51 662 | 62 | 81 111 |
| Syndication de prêts hypothécaires | | 5 072 | | 9 453 |
| Intérêts courus | | 610 | | 1 041 |
| Déduire : provision pour pertes sur prêts hypothécaires [note 4 b)] | | (1 307) | | (643) |
| Placement dans des prêts hypothécaires | | 56 037 \$ | | 90 962 \$ |

| Emplacement des biens immobiliers | 2023 | | 2022 | |
|--------------------------------------|-----------|------------------|-----------|------------------|
| | Nombre | Valeur | Nombre | Valeur |
| Texas | 25 | 24 407 \$ | 27 | 32 166 \$ |
| Washington | 3 | 7 301 | 2 | 5 686 |
| Arizona | 4 | 5 120 | 6 | 6 641 |
| Alabama | 1 | 3 244 | 1 | 2 719 |
| Pennsylvanie | 1 | 3 082 | 1 | 1 357 |
| Géorgie | 6 | 2 950 | 6 | 5 547 |
| Floride | 3 | 1 654 | 11 | 23 730 |
| Colorado | 2 | 1 617 | 2 | 921 |
| Caroline du Sud | 3 | 1 127 | 2 | 1 078 |
| Oklahoma | 1 | 762 | 2 | 338 |
| Indiana | 1 | 398 | 1 | 857 |
| Caroline du Nord | – | – | 1 | 71 |
| Total des prêts hypothécaires | 50 | 51 662 \$ | 62 | 81 111 \$ |

TREZ CAPITAL YIELD TRUST US

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars américains, 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 14,0 % (13,8 % 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 | 5 601 \$ |
| Paiements en souffrance à l'égard de prêts non dépréciés | – | – |
| Prêts échéant en 2024 | 26 | 33 746 |
| Prêts échéant en 2025 | 10 | 6 532 |
| Prêts échéant en 2026 | 10 | 3 753 |
| Prêts échéant en 2027 et par la suite | 3 | 2 030 |
| | 50 | 51 662 \$ |

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. 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 5 072 \$ (9 453 \$ en 2022).

TREZ CAPITAL YIELD TRUST US

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

4. Placements dans des prêts hypothécaires (suite)

b) Provision pour pertes sur prêts hypothécaires

La valeur comptable brute des placements dans des prêts hypothécaires 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 | 34 107 \$ | – \$ | 6 363 \$ | 40 470 \$ |
| Immeubles à usage mixte | 979 | – | – | 979 |
| Immeubles commerciaux | 10 213 | – | – | 10 213 |
| Autres biens immobiliers | – | – | – | – |
| | 45 299 \$ | – \$ | 6 363 \$ | 51 662 \$ |

| Valeur comptable brute | 31 décembre 2022 | | | Total |
|---------------------------|------------------|---------|----------|-----------|
| | Phase 1 | Phase 2 | Phase 3 | |
| Type de biens immobiliers | | | | |
| Immeubles résidentiels | 48 283 \$ | – \$ | 7 439 \$ | 55 722 \$ |
| Immeubles à usage mixte | 13 332 | – | – | 13 332 |
| Immeubles commerciaux | 12 057 | – | – | 12 057 |
| | 73 672 \$ | – \$ | 7 439 \$ | 81 111 \$ |

| Provision pour pertes sur créances | 31 décembre 2023 | | | Total |
|------------------------------------|------------------|---------|---------|----------|
| | Phase 1 | Phase 2 | Phase 3 | |
| Type de biens immobiliers | | | | |
| Immeubles résidentiels | 328 \$ | – \$ | 865 \$ | 1 193 \$ |
| Immeubles à usage mixte | 1 | – | – | 1 |
| Immeubles commerciaux | 95 | – | – | 95 |
| Autres biens immobiliers | 18 | – | – | 18 |
| | 442 \$ | – \$ | 865 \$ | 1 307 \$ |

| Provision pour pertes sur créances | 31 décembre 2022 | | | Total |
|------------------------------------|------------------|---------|---------|--------|
| | Phase 1 | Phase 2 | Phase 3 | |
| Type de biens immobiliers | | | | |
| Immeubles résidentiels | 525 \$ | – \$ | – \$ | 525 \$ |
| Immeubles à usage mixte | 108 | – | – | 108 |
| Immeubles commerciaux | 10 | – | – | 10 |
| | 643 \$ | – \$ | – \$ | 643 \$ |

TREZ CAPITAL YIELD TRUST US

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

4. Placements dans des prêts hypothécaires (suite)

b) Provision pour pertes sur prêts hypothécaires (suite)

Au 31 décembre 2023, la provision pour pertes sur prêts hypothécaires s'élevait à 1 307 \$ (643 \$ en 2022). La provision au titre des prêts classés comme étant à la phase 1, de 442 \$ (643 \$ 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 865 \$ (néant en 2022), principalement en raison des garanties détenues au titre des prêts hypothécaires.

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 | 643 \$ | – \$ | – \$ | 643 \$ |
| Provision pour pertes sur prêts hypothécaires | | | | |
| Transferts vers la phase 1 ¹⁾ | – | – | – | – |
| Transferts vers la phase 2 ¹⁾ | – | – | – | – |
| Transferts vers la phase 3 ¹⁾ | – | – | – | – |
| Réévaluation nette ²⁾ | (114) | – | – | (114) |
| Avances sur les prêts hypothécaires | 298 | – | 865 | 1 163 |
| Remboursements sur les prêts hypothécaires | (385) | – | – | (385) |
| Sorties du bilan | | | | |
| Variation totale | (201) | – | 865 | 664 |
| 31 décembre 2023 | 442 \$ | – \$ | 865 \$ | 1 307 \$ |

| | 31 décembre 2022 | | | Total |
|---|------------------|---------|---------|--------|
| | Phase 1 | Phase 2 | Phase 3 | |
| 31 décembre 2021 | 358 \$ | – \$ | – \$ | 358 \$ |
| Provision pour pertes sur prêts hypothécaires | | | | |
| Transferts vers la phase 1 ¹⁾ | – | – | – | – |
| Transferts vers la phase 2 ¹⁾ | – | – | – | – |
| Transferts vers la phase 3 ¹⁾ | – | – | – | – |
| Réévaluation nette ²⁾ | 101 | – | – | 101 |
| Avances sur les prêts hypothécaires | 408 | – | – | 408 |
| Remboursements sur les prêts hypothécaires | (224) | – | – | (224) |
| Sorties du bilan | – | – | – | – |
| Variation totale | 285 | – | – | 285 |
| 31 décembre 2022 | 643 \$ | – \$ | – \$ | 643 \$ |

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.

TREZ CAPITAL YIELD TRUST US

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

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.

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.</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 parts ordinaires dans les sociétés en commandite sont financés par des entités liées au gestionnaire.</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 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 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

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(Les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars américains, 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 | | | |
| Placements dans des sociétés en commandite | | | |
| Participation dans des prêts | 11 | 1 520 831 \$ | 55 308 \$ |
| Investissements dans des biens immobiliers | 6 | 214 615 | 23 191 |
| Constitution de réserves foncières sous forme de terrains | 10 | 293 078 | 7 537 |
| | 27 | 2 028 524 \$ | 86 036 \$ |
| 31 décembre 2022 | | | |
| Placements dans des sociétés en commandite | | | |
| Participation dans des prêts | 14 | 1 344 526 \$ | 51 987 \$ |
| Investissements dans des biens immobiliers | 6 | 151 256 | 17 024 |
| Constitution de réserves foncières sous forme de terrains | 10 | 99 526 | 6 905 |
| | 30 | 1 595 308 \$ | 75 916 \$ |

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 10 821 \$ (6 765 \$ en 2022). La variation de la juste valeur comprend des produits d'intérêts nets réalisés de 5 337 \$ (3 984 \$ en 2022) et des produits d'intérêts nets latents de 5 484 \$ (2 781 \$ 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'était engagée à rembourser en cas de défaillance aux termes d'ententes de participation dans des prêts conclues avec des tiers s'élevait à 125 772 \$ (81 276 \$ 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 10 167 \$ (17 770 \$ en 2022).

Au 31 décembre 2023, un prêt hypothécaire de 1 915 \$ détenu par une entité structurée était en situation de défaillance (1 914 \$ en 2022). À la date de la défaillance au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la Fiducie a remboursé 1 062 \$ au partenaire de rang prioritaire aux termes de l'entente de participation dans des prêts.

TREZ CAPITAL YIELD TRUST US

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

6. Facilité de crédit

En 2018, la Fiducie a contracté une facilité d'emprunt à terme garanti de premier rang auprès d'une banque afin de disposer d'un produit pouvant aller jusqu'à 25 000 \$ US et portant intérêt au taux préférentiel du WSJ minoré de 1 % et venant à échéance le 31 décembre 2023. En janvier 2023, la facilité d'emprunt à terme a été résiliée. Au 31 décembre 2023, le montant de l'encours aux termes de l'emprunt à terme était de néant (4 000 \$ en 2022).

7. 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 10.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, le bénéfice imposable de la Fiducie s'est chiffré à 9 419 \$ (22 596 \$ en 2022) et les distributions en trésorerie, à 13 358 \$ (11 654 \$ en 2022).

Étant donné que les distributions en trésorerie excédaient le bénéfice imposable, l'écart de 3 939 \$ 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 10 942 \$ 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 7 547 \$ (7 020 \$ 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 | 964 \$ | 588 \$ |

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

Aux 31 décembre 2023 et 2022, 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.

TREZ CAPITAL YIELD TRUST US

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

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

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 dollars américains | 2023 | | 2022 | |
|---|--------|-----------|--------|-----------|
| | Nombre | Valeur | Nombre | Valeur |
| Émises et en circulation à l'ouverture de l'exercice | 1 108 | 11 026 \$ | 1 330 | 13 269 \$ |
| Émises en contrepartie de trésorerie | 234 | 2 339 | 149 | 1 487 |
| Émises au réinvestissement de distributions | 53 | 535 | 45 | 451 |
| Rachetées contre trésorerie | (277) | (2 773) | (413) | (4 129) |
| Transfert entre catégories | – | – | (3) | (32) |
| Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux parts rachetables, liée aux activités d'exploitation | – | 16 | – | (785) |
| Émises en complément | – | – | 76 | 765 |
| Regroupement des parts | – | – | (76) | – |
| Émises et en circulation à la clôture de l'exercice | 1 118 | 11 143 | 1 108 | 11 026 |
| Provisions cumulatives au titre de la phase 1 de l'IFRS 9 | – | 52 | – | 52 |
| | 1 118 | 11 195 \$ | 1 108 | 11 078 \$ |

| Part de série F en dollars américains | 2023 | | 2022 | |
|---|---------|-----------|---------|------------|
| | Nombre | Valeur | Nombre | Valeur |
| Émises et en circulation à l'ouverture de l'exercice | 9 937 | 98 894 \$ | 11 399 | 113 686 \$ |
| Émises en contrepartie de trésorerie | 1 517 | 15 168 | 1 849 | 18 496 |
| Émises au réinvestissement de distributions | 444 | 4 445 | 425 | 4 254 |
| Rachetées contre trésorerie | (3 308) | (33 081) | (3 183) | (31 834) |
| Transfert entre catégories | – | – | (553) | (5 530) |
| Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux parts rachetables, liée aux activités d'exploitation | – | 121 | – | (7 038) |
| Émises en complément | – | – | 686 | 6 860 |
| Regroupement des parts | – | – | (686) | – |
| Émises et en circulation à la clôture de l'exercice | 8 590 | 85 547 | 9 937 | 98 894 |
| Provisions cumulatives au titre de la phase 1 de l'IFRS 9 | – | 481 | – | 480 |
| | 8 590 | 86 028 \$ | 9 937 | 99 374 \$ |

TREZ CAPITAL YIELD TRUST US

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

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

| Parts de série I en dollars américains | 2023 | | 2022 | |
|---|--------|-----------|---------|-----------|
| | Nombre | Valeur | Nombre | Valeur |
| Émises et en circulation à l'ouverture de l'exercice | 4 794 | 47 828 \$ | 3 648 | 36 458 \$ |
| Émises en contrepartie de trésorerie | 89 | 886 | 1 874 | 18 738 |
| Émises au réinvestissement de distributions | 257 | 2 567 | 232 | 2 315 |
| Rachetées contre trésorerie | (614) | (6 142) | (1 516) | (15 159) |
| Transfert entre catégories | – | – | 556 | 5 562 |
| Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux parts rachetables, liée aux activités d'exploitation | – | 64 | – | (3 404) |
| Émises en complément | – | – | 332 | 3 318 |
| Regroupement des parts | – | – | (332) | – |
| Émises et en circulation à la clôture de l'exercice | 4 526 | 45 203 | 4 794 | 47 828 |
| Provisions cumulatives au titre de la phase 1 de l'IFRS 9 | – | 110 | – | 110 |
| | 4 526 | 45 313 \$ | 4 794 | 47 938 \$ |

| Total des parts en dollars américains | 2023 | | 2022 | |
|---|---------|------------|---------|------------|
| | Nombre | Valeur | Nombre | Valeur |
| Émises et en circulation à l'ouverture de l'exercice | 15 839 | 157 748 \$ | 16 377 | 163 413 \$ |
| Émises en contrepartie de trésorerie | 1 840 | 18 393 | 3 872 | 38 721 |
| Émises au réinvestissement de distributions | 754 | 7 547 | 702 | 7 020 |
| Rachetées contre trésorerie | (4 199) | (41 996) | (5 112) | (51 122) |
| Transfert entre catégories | – | – | – | – |
| Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux parts rachetables, liée aux activités d'exploitation | – | 201 | – | (11 227) |
| Émises en complément | – | – | 1 094 | 10 943 |
| Regroupement des parts | – | – | (1 094) | – |
| Émises et en circulation à la clôture de l'exercice | 14 234 | 141 893 | 15 839 | 157 748 |
| Provisions cumulatives au titre de la phase 1 de l'IFRS 9 | – | 442 | – | 643 |
| | 14 234 | 142 335 \$ | 15 839 | 158 391 \$ |

TREZ CAPITAL YIELD TRUST US

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

9. 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, qui est lié au gestionnaire et 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 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;
 - 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 frais annuels (les « honoraires de gestion ») correspondant à 1,5 % (1,5 % en 2022) de la quote-part revenant aux parts de série A et aux parts de série F des actifs bruts annuels moyens et des frais annuels correspondant à 1,15 % (1,15 % en 2022) 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 % (10 % en 2022) du bénéfice net et des gains en capital plus les taxes applicables, avant la déduction des honoraires incitatifs.

TREZ CAPITAL YIELD TRUST US

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

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

a) Honoraires de gestion et honoraires incitatifs (suite)

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Fiducie a engagé des honoraires de gestion et des honoraires incitatifs d'un montant de 4 015 \$ (4 073 \$ en 2022). Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, le gestionnaire a convenu de renoncer aux honoraires de gestion et aux honoraires incitatifs, qui feraient en sorte que les distributions en trésorerie excéderaient le bénéfice comptable net compte non tenu des distributions. Des frais de néant ont fait l'objet d'une renonciation en 2023 (néant 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 1 793 \$ (1 708 \$ en 2022) étaient payables au gestionnaire pour l'exercice considéré.

Le gestionnaire est responsable 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 est tenue de rembourser 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.

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 142 \$ (6 997 \$ en 2022), et elle a vendu à des entités sous gestion commune des placements dans des prêts hypothécaires totalisant 25 074 \$ (29 118 \$ 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 56 037 \$ (86 036 \$ 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 ainsi que d'exercer des activités d'aménagement immobilier et de constitution de réserves foncières sous forme de lots. 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 86 036 \$ (75 916 \$ en 2022).

TREZ CAPITAL YIELD TRUST US

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

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

d) 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 16,9 % et la partie liée détenait une participation de 67,4 % dans des entreprises associées.

e) Montant à payer à des parties liées et montant à recevoir de parties liées

Au 31 décembre 2023, le montant à recevoir de parties liées s'élevait à 3 652 \$ (1 694 \$ en 2022). Le solde se rapportant au montant à recevoir au titre du remboursement d'un emprunt hypothécaire à un compte bancaire du gestionnaire s'établit à 157 \$ (116 \$ en 2022) et le montant à recevoir au titre de factures payées au nom des parties liées s'établit à 3 289 \$ (1 456 \$ en 2022). Au 31 décembre 2023, le montant à payer à des parties liées se chiffrait à 1 \$ (néant en 2022).

10. 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 attribue à ses porteurs de parts son bénéfice imposable, y compris ses gains en capital imposables 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 gains en capital, pour l'année d'imposition 2023.

TREZ CAPITAL YIELD TRUST US

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

11. 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 »).

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 | |
| Actifs financiers non évalués à la juste valeur | | | |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 2 651 \$ | – \$ | 2 651 \$ |
| Montant à recevoir de parties liées | 3 652 | – | 3 652 |
| Placements dans des prêts hypothécaires | 56 037 | – | 56 037 |
| Autres actifs | 511 | – | 511 |
| Actifs financiers évalués à la juste valeur | | | |
| Placements détenus à la juste valeur (niveau 3) | – | 86 036 | 86 036 |
| Passifs financiers non évalués à la juste valeur | | | |
| Facilité de crédit | – | – | – |
| Créditeurs et charges à payer | 547 | – | 547 |
| Honoraires de gestion et honoraires incitatifs à payer | 1 793 | – | 1 793 |
| Distributions à verser aux porteurs de parts rachetables | 964 | – | 964 |
| Montant à payer à des parties liées | 1 | – | 1 |
| Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires | 5 072 | – | 5 072 |
| Parts rachetables, représentant l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables | 141 893 | – | 141 893 |

TREZ CAPITAL YIELD TRUST US

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

11. Évaluations de la juste valeur (suite)

| 31 décembre 2022 | Valeur comptable | | Juste valeur |
|---|------------------|--------|--------------|
| | Coût amorti | JVRN | |
| Actifs financiers non évalués à la juste valeur | | | |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 4 232 \$ | – \$ | 4 232 \$ |
| Montant à recevoir de parties liées | 1 694 | – | 1 694 |
| Placements dans des prêts hypothécaires | 90 962 | – | 90 962 |
| Billets à ordre à recevoir | 104 | – | 104 |
| Actifs financiers évalués à la juste valeur | | | |
| Placements détenus à la juste valeur (niveau 3) | – | 75 916 | 75 916 |
| Passifs financiers non évalués à la juste valeur | | | |
| Facilité de crédit | 4 000 | – | 4 000 |
| Créditeurs et charges à payer | 358 | – | 358 |
| Honoraires de gestion et honoraires incitatifs à payer | 1 708 | – | 1 708 |
| Distributions à verser aux porteurs de parts rachetables | 588 | – | 588 |
| Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires | 9 453 | – | 9 453 |
| Parts rachetables, représentant l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables | 157 748 | – | 157 748 |

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 les passifs liés à 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 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 hypothécaires est fondée sur des données de niveau 3.

b) Placements détenus à la juste valeur

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 un portefeuille de 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.

TREZ CAPITAL YIELD TRUST US

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

11. Évaluations de la juste valeur (suite)

Au 31 décembre 2023, une augmentation de 0,25 % du taux d'actualisation des flux de trésorerie aurait entraîné une diminution de 354 \$ (773 \$ en 2022) de la juste valeur, et une diminution de 0,25 % du taux d'actualisation aurait entraîné une augmentation de 355 \$ (793 \$ en 2022) de la juste valeur.

Le tableau qui suit présente un rapprochement des actifs de niveau 3 au 31 décembre 2023 :

| | |
|--|-----------|
| Placements détenus à la juste valeur au 31 décembre 2021 | 43 939 \$ |
| Entrées au titre des placements | 151 628 |
| Variation réalisée de la juste valeur | 3 984 |
| Variation latente de la juste valeur | 2 781 |
| Distributions versées | (126 416) |
| Placements détenus à la juste valeur au 31 décembre 2022 | 75 916 \$ |
| Entrées au titre des placements | 89 701 |
| Variation réalisée de la juste valeur | 5 337 |
| Variation latente de la juste valeur | 5 484 |
| Distributions versées | (90 402) |
| Placements détenus à la juste valeur au 31 décembre 2023 | 86 036 \$ |

Les principales techniques d'évaluation utilisées pour évaluer la juste valeur des placements sous-jacents 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) 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, le montant à recevoir de parties liées, les billets à ordre à recevoir, les autres actifs, les créditeurs et les charges à payer, les honoraires de gestion et les honoraires incitatifs, les distributions à verser aux porteurs de parts rachetables et le montant à payer à des parties liées, 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.

d) 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.

TREZ CAPITAL YIELD TRUST US

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

12. 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.

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 à recevoir 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 de la trésorerie et des dépôts, ce qui est atténué par la détention de trésorerie et de dépôts auprès de grandes institutions financières au Canada.

Au 31 décembre 2023, le plus important placement du portefeuille de prêts hypothécaires de la Fiducie s'établissait à 5 601 \$ (7 651 \$ en 2022), ce qui correspond à 3,95 % (4,82 % en 2022) de la valeur liquidative de la Fiducie et à 10,84 % (9,43 % en 2022) de son portefeuille de prêts hypothécaires.

TREZ CAPITAL YIELD TRUST US

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

12. Instruments financiers et gestion des risques (suite)

a) Risque de crédit (suite)

Aux 31 décembre 2023 et 2022, 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.

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 sa dette bancaire, de ses créditeurs et charges à payer, de ses passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires, des honoraires de gestion et honoraires incitatifs, des distributions à verser aux porteurs de parts rachetables, 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 | 547 \$ | 547 \$ | 547 \$ | – \$ | – \$ | – \$ |
| Montant à payer au gestionnaire | 1 793 | 1 793 | 1 793 | – | – | – |
| Distributions à verser | 964 | 964 | 964 | – | – | – |
| Montant à payer à des parties liées | 1 | 1 | 1 | – | – | – |
| Total des passifs contractuels, compte non tenu des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires | 3 305 \$ | 3 305 \$ | 3 305 \$ | – \$ | – \$ | – \$ |

1. Au 31 décembre 2023, aucun montant n'était prélevé sur la facilité de crédit présentée à la note 6.

2. 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

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

12. 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 2 651 \$ (4 232 \$ en 2022). Le gestionnaire 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 trimestrielles 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 8, 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 de rachat. 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 136 \$ (190 \$ en 2022) du bénéfice de la Fiducie, principalement en raison de l'accroissement des produits d'intérêts générés par les placements hypothécaires à taux variable.

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.

TREZ CAPITAL YIELD TRUST US

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

12. 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. 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.

13. 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 141 893 \$ (157 748 \$ 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 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.

14. 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.