

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

Placement privé

NOTICE D'OFFRE

30 avril 2021



**Trez Capital Yield Trust US (\$ CA)**  
1700 – 745 Thurlow St., Vancouver (Colombie-Britannique) V6E 0C5  
n° de téléphone : 604 689-0821 n° de télécopieur : 604 638-2775  
[investor-services@trezcapital.com](mailto:investor-services@trezcapital.com)

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

<b>Émetteur</b>	La Fiducie est un fonds privé de placement à capital variable établi conformément aux lois de la Colombie-Britannique le 8 décembre 2016.
<b>Déclarant SEDAR :</b>	La Fiducie dépose seulement les documents requis conformément à l'article 2.9 du <i>Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus</i> auprès de SEDAR; elle n'y dépose pas de documents d'information sur une base continue comme sont tenus de le faire les émetteurs assujétis.
<b>Titres offerts :</b>	Parts des séries A, F et I, libellées en dollars canadiens.
<b>Prix par titre :</b>	Le prix de souscription s'établit à 10,00 \$ par part.
<b>Offre minimale/maximale :</b>	<b>Il n'y a pas d'offre minimale ou maximale. Vous êtes peut-être le seul acheteur. Les fonds disponibles aux termes de la présente offre pourraient ne pas être suffisants pour atteindre les objectifs que nous proposons.</b>
<b>Achat minimal :</b>	500 parts (5 000 \$)
<b>Conditions de paiement :</b>	Traite bancaire, chèques certifiés ou virement bancaire à la clôture.
<b>Date(s) de clôture proposée(s) :</b>	Offre continue. Des clôtures peuvent survenir de temps à autre à mesure que les souscriptions sont reçues.
<b>Incidences fiscales :</b>	Ces titres comportent d'importantes incidences fiscales. Voir « Incidences fiscales ».
<b>Agent de placement :</b>	Non. La Fiducie peut verser des frais d'acquisition à des courtiers inscrits ou, lorsque cela est permis, à des non-inscrits, d'un montant déterminé par le gestionnaire, à sa discrétion et agissant raisonnablement, payable au moment du placement initial.
<b>Restrictions à la revente :</b>	Il vous sera interdit de vendre vos titres pendant une période indéterminée. Voir « Restrictions à la revente ».
<b>Droits de l'acheteur :</b>	Vous avez deux (2) jours ouvrables pour annuler votre contrat d'achat de ces titres. Si la présente notice d'offre contient de fausses déclarations, vous avez le droit d'intenter une poursuite en dommages-intérêts ou d'annuler le contrat. Voir « Droits d'action contractuels et légaux des acheteurs ».
<b>Droits de rachat :</b>	Un placement dans les parts de la Fiducie devrait être considéré comme un placement à moyen ou à long terme. À court terme, mis à part les distributions au comptant reçues à l'égard des parts de la Fiducie, les porteurs de parts ne devraient s'attendre à aucun événement de liquidité. Toutes les parts confèrent des droits de rachat, sous réserve de certaines restrictions importantes.

Le prix de rachat payable par la Fiducie aux porteurs de parts pourrait être inférieur au prix par part payé par les porteurs de ces parts. Les parts sont rachetables à la demande des porteurs de parts, moyennant un préavis écrit de trente jours, à un prix

de rachat égal à : (i) à tout moment jusqu'au premier anniversaire de leur émission, 99 % de leur prix de souscription; et (ii) par la suite, au prix de souscription. En outre, le fiduciaire, sur les conseils du gestionnaire, peut suspendre le rachat de parts ou le paiement du produit du rachat. Voir « Titres offerts – Droit de rachat des porteurs de parts ».

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

## TABLE DES MATIÈRES

<b>RÉSUMÉ</b> .....	<b>1</b>
<b>GLOSSAIRE</b> .....	<b>10</b>
<b>DEVISE CANADIENNE</b> .....	<b>15</b>
<b>ÉNONCÉS PROSPECTIFS</b> .....	<b>15</b>
<b>INTERPRÉTATION</b> .....	<b>15</b>
<b>DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI</b> .....	<b>15</b>
<b>UTILISATION DES FONDS DISPONIBLES</b> .....	<b>16</b>
Produit des souscriptions et fonds disponibles .....	16
Utilisation du produit net des souscriptions.....	16
<b>LA FIDUCIE</b> .....	<b>16</b>
Structure .....	16
Activités de la Fiducie .....	17
Stratégies de placement .....	17
Relations organisationnelles .....	25
Portefeuille de prêts hypothécaires de la Fiducie au 31 décembre 2020. ....	26
Rapprochement du portefeuille d’hypothèques avec les états financiers vérifiés (ÉFV) : .....	27
Développements récents .....	28
<b>OBJECTIFS ET POLITIQUES</b> .....	<b>28</b>
Objectif d’affaires.....	28
Stratégies de placement .....	28
Restrictions en matière de placement .....	29
<b>APERÇU DE L’INDUSTRIE ET DU SECTEUR</b> .....	<b>31</b>
Aperçu des secteurs immobiliers dans lesquels la Fiducie peut investir .....	33
<b>DISTRIBUTIONS</b> .....	<b>35</b>
Distributions mensuelles .....	35
Distribution à la dissolution de la Fiducie .....	37
<b>ACCORDS IMPORTANTS</b> .....	<b>37</b>
<b>RÉSUMÉ DE LA DÉCLARATION DE FIDUCIE</b> .....	<b>37</b>
Assemblées des porteurs de parts et résolutions .....	37
Questions nécessitant l’approbation des porteurs de parts .....	38
Modifications apportées à la déclaration de Fiducie par le gestionnaire .....	39
Fusions autorisées.....	40
Présentation de l’information aux porteurs de parts .....	40
Aucun certificat .....	41
Responsabilité des porteurs de parts.....	41
Dissolution de la Fiducie .....	42
<b>CALCUL DE LA VALEUR COMPTABLE</b> .....	<b>42</b>
Politique d’évaluation.....	42
Valeur comptable de la Fiducie .....	43
Différences par rapport aux normes internationales d’information financière .....	44
<b>ADMINISTRATEURS, MEMBRES DE LA DIRECTION, PROMOTEURS ET PORTEURS PRINCIPAUX</b> .....	<b>44</b>

Trez Capital Fund Management Limited Partnership (le gestionnaire).....	44
Honoraires du gestionnaire.....	47
Frais de la Fiducie.....	48
Trez Capital Limited Partnership (le courtier en hypothèques).....	48
Conseil des gouverneurs.....	54
Fiduciaire.....	56
Politiques et procédures du gestionnaire.....	57
Promoteurs.....	57
Porteurs principaux de la Fiducie.....	58
<b>STRUCTURE DE CAPITAL.....</b>	<b>58</b>
Structure.....	58
Ventes et rachats antérieurs.....	58
<b>TITRES OFFERTS.....</b>	<b>59</b>
Description des parts offertes.....	59
Séries.....	60
Couverture.....	61
Aucun transfert de parts.....	61
Liquidité.....	62
Regroupement et subdivision.....	62
Droit de rachat des porteurs de parts.....	62
Suspension des rachats.....	62
Opérations à court terme.....	63
Rachat à la demande du gestionnaire.....	63
<b>SOUSCRIPTION DE PARTS.....</b>	<b>63</b>
Procédure de souscription.....	64
<b>ÉTATS FINANCIERS.....</b>	<b>66</b>
<b>IMPÔT SUR LE REVENU.....</b>	<b>66</b>
Statut de la Fiducie.....	66
Imposition de la Fiducie.....	66
Imposition des porteurs de parts.....	68
Placements des régimes à prestations différées.....	69
<b>INDEMNITÉS VERSÉES AUX VENDEURS ET AUX TROUVEURS.....</b>	<b>70</b>
Commissions de vente.....	70
Déduction pour opérations à court terme.....	70
Rémunération du courtier.....	70
<b>FACTEURS DE RISQUE.....</b>	<b>71</b>
Rendement des parts déterminé en fonction du portefeuille de placements.....	71
Évolution des valeurs immobilières.....	71
Concentration et composition du portefeuille de placements.....	72
Aucun marché.....	72
Placements non garantis ou non assurés.....	72
Manque de liquidité.....	72
Risques liés aux prêts mezzanine.....	73
Risques liés aux placements en actions privilégiées.....	73
Financement subordonné et non conventionnel.....	73
Degré d'endettement.....	73
Sensibilité aux taux d'intérêt.....	74
Fluctuations des taux de capitalisation.....	74
Conditions météorologiques extrêmes et catastrophes naturelles.....	74

Coentreprises .....	74
Coûts fixes et dépenses accrues .....	74
Risques liés au développement .....	75
Risques liés à la construction .....	75
Risques liés aux entrepreneurs et aux gestionnaires immobiliers .....	75
Risques liés aux locataires .....	76
Risque transfrontalier .....	76
Questions fiscales .....	76
Couverture .....	77
Syndication de prêts - affectation des revenus (pertes) .....	77
Valeur du dollar canadien par rapport au dollar américain : incidence sur les résultats et les distributions de la Fiducie .....	77
Risques liés aux prolongations et aux défauts de paiement d'hypothèques .....	77
Forclusion et coûts connexes .....	78
Dépendance envers le gestionnaire/courtier en hypothèques .....	78
Rôle très limité du conseil des gouverneurs .....	78
Restrictions relatives au rachat .....	78
Crise sanitaire publique .....	78
Nature des parts .....	79
Conflits d'intérêts potentiels .....	79
Disponibilité des investissements .....	80
Frais et coûts de transaction .....	80
Responsabilité personnelle possible des porteurs de parts .....	80
<b>CONFLITS D'INTÉRÊTS ET INTÉRÊTS DE LA DIRECTION ET D'AUTRES DANS LES OPÉRATIONS IMPORTANTES .....</b>	<b>80</b>
Général .....	80
Autres activités concurrentes du gestionnaire et des membres de son groupe .....	81
<b>VÉRIFICATEURS .....</b>	<b>81</b>
<b>AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET AGENT DES TRANSFERTS .....</b>	<b>81</b>
<b>QUESTIONS JURIDIQUES ET FISCALES .....</b>	<b>82</b>
<b>OBLIGATIONS D'INFORMATION CONTINUE À L'ÉGARD DES INVESTISSEURS .....</b>	<b>82</b>
<b>RESTRICTIONS À LA REVENTE .....</b>	<b>82</b>
<b>DROITS D'ACTION CONTRACTUELS ET LÉGAUX DES ACHETEURS .....</b>	<b>82</b>
Droit d'annulation de deux jours .....	83
Droits des investisseurs en Colombie-Britannique .....	83
Droits des investisseurs en Alberta .....	83
Droits des investisseurs en Ontario .....	84
Droits des investisseurs en Saskatchewan .....	84
Droits des investisseurs au Manitoba .....	86
Droits des investisseurs au Nouveau-Brunswick .....	87
Droits des investisseurs en Nouvelle-Écosse .....	87
Droits des investisseurs au Québec .....	88
Général .....	89
<b>CERTIFICAT DE LA FIDUCIE ET DU PROMOTEUR .....</b>	<b>91</b>

## RÉSUMÉ

*Le texte qui suit est un résumé de certains renseignements contenus dans la présente notice d'offre, et il y a lieu de se reporter aux renseignements plus détaillés et supplémentaires contenus ailleurs dans la présente notice. Sauf indication contraire, tous les montants en dollars indiqués aux présentes sont exprimés en dollars canadiens.*

**Offre :** Un placement continu de parts de Fiducie de séries A, F et I. Il n'y a pas de montant d'offre minimal ou maximal. Voir « Souscription de parts ». Un souscripteur dont la souscription est acceptée deviendra un porteur de parts de la Fiducie.

**Prix de souscription :** Le prix de souscription par part est de 10,00 \$ CA.

**Souscription minimale :** La souscription minimale est de 500 parts (5 000 \$). Les résidents de certaines provinces peuvent être limités quant au montant qu'ils peuvent investir lorsqu'ils se fient à la présente notice d'offre. Voir « Souscription de parts ».

**Objectif d'affaires :** L'objectif d'affaires de la Fiducie est de préserver le capital investi et de générer un revenu régulier pour les investisseurs en tirant parti d'un marché à créneaux mal desservi et en effectuant des placements prudents aux États-Unis, comme le choisit le courtier en hypothèques. La Fiducie s'est d'abord concentrée sur les placements au Texas et a depuis pris de l'expansion pour investir dans d'autres états en croissance.

La Fiducie réalise trois différents types de placements : (a) placements hypothécaires adossés à un bien immobilier, (b) prêts mezzanine et (c) placements en actions.

a) Les « placements hypothécaires » ciblent les financements hypothécaires flexibles à court terme adossés à des biens immobiliers offerts à des taux attrayants. Ceux-ci sont généralement assortis d'un taux de base et, à l'occasion mais peu fréquemment, d'une option de participation « bonifiée » découlant de l'économie du projet (« **participations hypothécaires** »).

b) Les « prêts mezzanine » sont des placements directs ou indirects dans des prêts garantis par une participation du promoteur dans l'entité responsable de l'aménagement immobilier. Ces prêts se limitent à 10 % de l'actif net de la Fiducie, à l'occasion.

Les placements de la Fiducie dans les placements hypothécaires et les prêts mezzanine sont collectivement appelés « **placements sous forme de prêts** ».

c) Les « placements en actions » consistent en des placements dans des biens immobiliers par l'intermédiaire d'une participation financière indirecte et non garantie dans des biens immobiliers avec des tiers jugés admissibles par la Fiducie. Ceux-ci se limitent à 20 % de l'actif net de la Fiducie, à l'occasion.

Les placements sous forme de prêts et les placements en actions sont collectivement appelés « **placements** ».

Le gestionnaire utilisera les stratégies de prêt et les avantages concurrentiels bien établis du courtier en hypothèques, à savoir i) des modalités de structure souples, ii) la rapidité et la certitude d'exécution et iii) sa capacité de générer un flux d'opérations.

En général, la plupart des placements produiront un revenu en touchant des paiements d'intérêt ou des revenus de participation aux bénéfices provenant de la vente de biens immobiliers. Les placements hypothécaires génèrent généralement un revenu au moyen de paiements d'intérêt, qui sont habituellement payables périodiquement tout au long de la durée des prêts hypothécaires ou à leur échéance. Les participations hypothécaires tirent un revenu des paiements d'intérêt qui sont habituellement payables périodiquement pendant toute la durée de l'hypothèque ou entièrement à leur échéance, majoré d'une participation bénéficiaire lorsque le promoteur vend le bien immobilier. Pour les placements en actions, la Fiducie agit en tant que financier et avance les fonds aux projets sous-jacents en échange d'un taux de rendement privilégié et un rang supérieur à celui des porteurs d'actions ordinaires ou en échange d'une part des profits

sur une base négociée et prédéterminée avec les autres porteurs d'actions ordinaires. Toutes les hypothèques seront garanties par des biens immobiliers composés principalement de biens résidentiels (généralement les maisons unifamiliales sont non comprises), de bureaux, de commerces, d'établissements industriels, d'hôtels ou d'autres biens commerciaux. Les hypothèques peuvent être de premier rang, de rang inférieur dans une hypothèque de premier rang ou de rang subséquent ou subordonné. Les hypothèques individuelles peuvent être garanties par une ou plusieurs propriétés appartenant au même débiteur hypothécaire. Voir « Objectifs et politiques – Restrictions en matière de placement ».

**Syndication de prêts :** Le gestionnaire pourrait permettre à des tiers ou à d'autres entités de placement qu'il gère soit de participer à une portion de rang supérieur d'une hypothèque de premier rang soit de participer à des prêts qui prendront un rang égal ou inférieur. Ces ententes conclues avec des tiers et d'autres entités de placement gérées par le gestionnaire lui permettent de diversifier davantage ses investissements dans les prêts hypothécaires et de répartir les risques relatifs à ces prêts de manière appropriée.

Dans certains cas, particulièrement en ce qui en trait aux placements hypothécaires, le gestionnaire peut permettre à une tierce partie (comme une banque, une société de fiducie ou un autre investisseur hypothécaire) ou une autre entité de placement qu'il gère de participer à une portion de rang supérieur d'un prêt hypothécaire de premier rang à un taux d'intérêt réduit, permettant ainsi à la Fiducie de conserver une portion disproportionnellement grande des revenus provenant des intérêts, par rapport à la portion restante du prêt hypothécaire. Cette pratique, parfois appelée « subdivision d'un prêt en plusieurs tranches », permet à la Fiducie d'accroître efficacement son rendement tout en utilisant moins de capital pour chaque placement hypothécaire (ce qui diversifie davantage le portefeuille de la Fiducie) et au gestionnaire de généralement conserver le contrôle sur l'administration des prêts hypothécaires. Le participant de rang supérieur se verra accorder la priorité pour le paiement de sa position « supérieure » dans l'hypothèque en échange d'un montant d'intérêt inférieur au taux stipulé de l'hypothèque et le gestionnaire estime que la Fiducie reçoit un montant d'intérêt disproportionné par rapport au changement du risque associé à la partie de l'hypothèque qu'elle conserve.

Un placement de la Fiducie dans une hypothèque de rang subséquent diffère d'un placement de rang inférieur dans une première hypothèque en ce sens qu'une hypothèque de rang inférieur ou de rang subséquent a une priorité de remboursement inférieure et que le gestionnaire n'a aucun contrôle sur l'administration de la première hypothèque si un défaut survient. Les hypothèques seront arrangées par le courtier en hypothèques. Voir « La Fiducie – Syndication de prêts ».

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

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

Parts de série A : TRZ – 360

Parts de série F : TRZ – 370

Parts de série I : TRZ – 380

**Politique de distribution :**

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

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

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

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

**Les porteurs de parts qui font racheter leurs parts avant la fin d'un mois ou d'un exercice ne participeront pas aux distributions pour ce mois ou pour la distribution finale de fin d'exercice, selon le cas.**

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

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

La Fiducie a l'intention de distribuer son bénéfice net et ses gains en capital nets réalisés, le cas échéant, au cours de l'exercice où ils sont gagnés ou réalisés afin de s'assurer qu'aucun impôt sur le revenu n'est payable par la Fiducie. Si les distributions aux porteurs de parts dépassent le bénéfice net et les gains en capital nets réalisés, le cas



échéant, de la Fiducie, le prix de base rajusté des parts des porteurs de parts sera généralement réduit. Par ailleurs, la Fiducie peut comptabiliser ces distributions excédentaires à titre d'avances aux porteurs de parts, lesquelles sont remboursées au moyen d'une réduction des distributions de l'année suivante. Voir « Distributions » et « Incidences fiscales ».

**Couverture :**

La Fiducie investit dans des placements libellés en dollars américains. Afin d'atténuer, mais non d'éliminer, les effets défavorables d'une baisse du dollar américain par rapport au dollar canadien entre le moment où la Fiducie acquiert un placement libellé en dollars américains et le moment où un placement libellé en dollars américains est remboursé, la Fiducie effectue souvent des opérations de couverture de change. Les placements libellés en dollars américains sont couverts au moyen d'échange de devises dont l'échéance est d'environ un mois ou d'une autre durée déterminée par le gestionnaire pour le plus grand avantage des porteurs de parts. Voir la rubrique « Titres offerts – Couverture ».

**Rachat par les porteurs de parts :**

Sous réserve des restrictions ci-dessous, les parts sont rachetables à la demande des porteurs de parts, moyennant un préavis écrit de 30 jours, à un prix de rachat égal à :

- (a) en tout temps jusqu'au premier anniversaire de leur émission, 99 % de 10,00 \$ CA par part; et
- (b) par la suite, à 10,00 \$ CA la part.

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

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

**Clôture :**

Les clôtures auront lieu aux dates déterminées par le gestionnaire.

**Honoraires du gestionnaire :**

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

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

**Frais de courtage en hypothèques :**

Les membres du même groupe que Trez Capital Limited Partnership (le « **courtier en hypothèques** »), Trez Capital Texas L.P. (« **Trez Texas** ») et Trez Florida Capital Group LP (« **Trez Florida** ») (collectivement, les « **initiateurs** ») initieront des

placements pour le compte du courtier en hypothèques et le courtier en hypothèques effectuera son examen préalable habituel du placement proposé. Le courtier en hypothèques arrangerait également des hypothèques pour le compte de la Fiducie et agirait à titre de courtier en hypothèques de la Fiducie.

Le courtier en hypothèques peut percevoir des frais de courtage en plaçant des hypothèques sur des propriétés et en faisant preuve de diligence raisonnable. Dans le cas d'hypothèques consenties par le courtier en hypothèques ou ses sociétés affiliées, ces frais seront généralement payés par l'emprunteur et le courtier en hypothèques n'imposera aucun frais à la Fiducie. Dans certains cas où la Fiducie accepte de participer à un prêt sans frais de courtage, le courtier en hypothèques imputera les frais de courtage à la Fiducie, et les frais de courtage pourront être déduits des paiements d'intérêt autrement payables à la Fiducie. Dans le cas d'hypothèques ou de participations dans des hypothèques qui ont été achetées par le courtier en hypothèques auprès de tiers pour son propre compte ou pour le compte de la Fiducie, ces frais peuvent également être déduits des paiements d'intérêt autrement payables à la Fiducie ou peuvent être payés directement par la Fiducie en raison de la différence entre le prix de souscription payé par le courtier en hypothèques et le prix de souscription payé par la Fiducie. Les frais de courtage facturés à la Fiducie dans de tels cas varieront en fonction de l'importance de l'opération et du montant des frais payables par ailleurs au courtier en hypothèques. Les initiateurs recevront une quote-part des frais d'émission, des commissions d'engagement et des frais de renouvellement des prêts hypothécaires qu'ils consentent à la Fiducie.

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

**Commissions de suivi :**

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

**Utilisation du produit de la vente :**

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

La Fiducie paiera les frais du présent placement.

**Distribution à la dissolution :**

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

**Imposition de la Fiducie et des porteurs de parts :**

En règle générale, la Fiducie ne paiera pas d'impôt en vertu de la partie 1 de la Loi de l'impôt sur son revenu imposable dans la mesure où il est distribué à ses porteurs de parts. Dans des circonstances limitées, la Fiducie peut être tenue de payer un impôt étranger sur le revenu. La Fiducie ne sera pas assujettie à l'impôt à titre de « Fiducie intermédiaire de placement déterminée » ou de « Fiducie intermédiaire de placement déterminée ». Dans le calcul de leur revenu, les porteurs de parts seront tenus d'inclure le revenu imposable qui leur a été distribué par la Fiducie. Les distributions non incluses dans le revenu d'un porteur de parts, autres que la tranche non imposable des gains en capital nets réalisés, réduiront généralement le prix de base rajusté des parts détenues

pour un porteur de parts. Lors d'un rachat ou d'une autre disposition de parts, le porteur de parts réalisera un gain ou subira une perte en capital dans la mesure où le produit de disposition est supérieur ou inférieur au prix de base rajusté des parts. La moitié d'un gain en capital doit être incluse dans le revenu à titre de gain en capital imposable. La moitié d'une perte en capital est une perte en capital déductible qui peut être déduite des gains en capital imposables réalisés au cours de l'année, l'excédent pouvant être reporté rétrospectivement sur trois ans ou prospectivement indéfiniment, et appliqué aux gains en capital imposables réalisés au cours de ces années antérieures ou ultérieures.

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

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

**Placements des régimes à prestations différées :**

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

**Pas de transférabilité :**

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

**Facteurs de risque :**

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

- a) Le rendement pour les porteurs de parts sera déterminé par le rendement généré par le portefeuille de placements. Ces investissements sont touchés par la conjoncture économique générale, les marchés immobiliers locaux, l'attrait de la propriété pour les locataires/acheteurs, la concurrence d'autres propriétés disponibles, les fluctuations des prix du marché et des taux d'occupation, les frais d'exploitation et autres facteurs. Il est possible que la détérioration du marché du crédit ait une incidence sur le rendement de la Fiducie. Voir « Administrateurs, direction, promoteurs et porteurs principaux – Le courtier en hypothèques – Procédures de diligence raisonnable et réduction des risques ».
- b) Les placements, qui seront des placements indirects dans des biens immobiliers ou qui seront garantis par des biens immobiliers, peuvent fluctuer en valeur. Des changements dans les conditions du marché peuvent diminuer la valeur du bien garanti et réduire les flux de trésorerie réels ou projetés du bien, ce qui peut nuire à la capacité de l'emprunteur d'assurer le service de la dette ou de rembourser le prêt ou de vendre le bien immobilier.
- c) Au 31 décembre 2020, 6,8 % du portefeuille de placements de la Fiducie, en nombre d'hypothèques, sont liés à des hypothèques accordées à un seul emprunteur. En outre, 16,9 % du portefeuille de placements de la Fiducie, en valeur monétaire, sont liés à des hypothèques accordées à un seul emprunteur.

Le ratio prêt/valeur des propriétés qui garantissent ces hypothèques est de 83,3 %. Étant donné la concentration de l'exposition de la Fiducie à cet emprunteur, la Fiducie sera plus vulnérable à une situation financière défavorable touchant cet emprunteur qu'une entité de placement hypothécaire dont les placements hypothécaires ne sont pas concentrés dans un petit nombre d'emprunteurs.

- d) Étant donné la concentration de l'exposition de la Fiducie au secteur des prêts hypothécaires et des placements immobiliers, la Fiducie sera plus vulnérable aux événements économiques ou réglementaires défavorables touchant ce secteur qu'une entité de placement qui n'est pas concentrée dans un seul secteur. Les placements dans les prêts hypothécaires et les biens immobiliers sont relativement peu liquides. Ce manque de liquidité peut faire en sorte que la Fiducie suspende le rachat de parts de temps à autre. Les placements seront investis et peuvent à l'occasion être concentrés selon l'emplacement des propriétés, le type de propriété ou d'autres facteurs, de sorte que les placements seront moins diversifiés qu'à d'autres moments.
- e) Une baisse de la liquidité sur les marchés financiers pourrait avoir une incidence sur la capacité des emprunteurs de la Fiducie de refinancer et de rembourser les placements sous forme de prêts à leur échéance et sur la capacité de vendre des biens immobiliers. Ce manque de liquidité peut faire en sorte que la Fiducie suspende le rachat de parts de temps à autre.
- f) Il n'existe aucun marché pour les parts et aucun marché pour les parts ne devrait se développer. Les parts ne seront pas transférables, sauf par l'effet de la loi (comme le décès ou la faillite d'un porteur de parts) ou dans des circonstances où le gestionnaire juge approprié de le faire à son entière discrétion. En outre, les lois sur les valeurs mobilières restreindront et pourraient interdire le transfert de parts. Voir « Restrictions à la revente ».
- g) La Fiducie ne fait aucune déclaration quant au rendement qui sera généré par les placements. Rien ne garantit que les rendements passés des fonds gérés par le gestionnaire seront, à quelque égard que ce soit, indicatifs du rendement futur des placements (en termes de rentabilité, de volatilité ou de faible corrélation avec les autres placements).
- h) Les prêts mezzanine sont des financements subordonnés et la capacité de l'emprunteur à rembourser dépend du rendement du bien immobilier sous-jacent ou de la solvabilité de l'emprunteur. Les prêts mezzanine sont généralement des prêts sans recours, ce qui limite la possibilité de recouvrement en cas de défaut.
- i) Les placements en actions privilégiées sont subordonnés à l'endettement (y compris les prêts mezzanine), mais sont prioritaires par rapport à la participation au capital. Les placements en actions privilégiées versent généralement un revenu fixe et ne sont pas garantis par les biens immobiliers sous-jacents. En revanche, en cas de défaut, les placements en actions privilégiées ont le droit d'effectuer un changement de contrôle relatif à la propriété du bien immobilier. Étant donné les droits limités associés aux placements en actions privilégiées, il existe un risque plus élevé de perte sur ces investissements.
- j) Le financement subordonné, qui sera effectué par la Fiducie, est généralement considéré comme présentant un risque plus élevé que le financement principal.
- k) Si les taux d'intérêt diminuent (mesurés par les indices sur lesquels les taux d'intérêt des placements sous forme de prêts de la Fiducie sont fondés), la Fiducie pourrait avoir de la difficulté à obtenir d'autres placements portant des taux suffisants pour atteindre le versement ciblé de distributions sur les parts aux taux qu'elle a atteints auparavant.

- l) Si les taux d'intérêt augmentent, la valeur des propriétés pourrait diminuer et avoir une incidence défavorable sur la valeur des placements.
- m) La Fiducie emprunte des fonds et garantit ces emprunts par des placements dans le portefeuille ou occupe un poste de rang inférieur dans un placement hypothécaire ou une participation hypothécaire, ce qui accroît le risque d'insolvabilité de la Fiducie et le risque de responsabilité des porteurs de parts.
- n) La Fiducie dépendra grandement de l'expertise et des compétences du gestionnaire et du courtier en hypothèques. La perte de services d'employés clés du gestionnaire ou du courtier en hypothèques pourrait avoir une incidence défavorable sur la Fiducie.
- o) Le rôle du conseil des gouverneurs est généralement de nature consultative et il ne s'occupe pas de la gestion quotidienne de la Fiducie. Ses fonctions diffèrent de celles du conseil d'administration d'une société par actions. Ses responsabilités se limitent à celles qui sont expressément énoncées dans la déclaration de Fiducie et la quasi-totalité des pouvoirs, autorisations et responsabilités à l'égard de la Fiducie sont ceux du gestionnaire.
- p) Des conditions peuvent survenir qui obligeraient le gestionnaire à suspendre le rachat des parts ou à reporter le jour du paiement ou le droit de rachat pour une période d'au plus 180 jours, pour ou pendant toute période au cours de laquelle le gestionnaire détermine qu'il existe des conditions qui rendent la vente des actifs de la Fiducie impossible ou empêchent le gestionnaire d'établir la valeur des actifs qu'il détient. Si le gestionnaire reçoit un avis de rachat ou est tenu d'effectuer un rachat pour un montant supérieur à la valeur comptable par part, il peut, à son gré, donner un avis de dissolution de la Fiducie à la date de dissolution qui précède la date prévue du rachat ou des rachats. Voir « Titres offerts – Droit de rachat des porteurs de parts ».
- q) La Fiducie conclut des opérations de couverture relativement à des placements libellés en dollars américains afin de gérer les risques liés aux fluctuations de la conversion des devises. Les instruments de couverture permettent au gestionnaire de réduire, mais non d'éliminer, les effets potentiels de la variabilité des flux de trésorerie découlant des fluctuations de la conversion des devises. La stratégie de couverture du gestionnaire et les opérations de couverture futures seront déterminées à sa discrétion.
- r) La Fiducie conclut des transactions de syndication de prêts avec d'autres entités de placement gérées par le gestionnaire ainsi qu'avec des tiers financiers. Ces ententes peuvent prévoir une mise en commun et/ou un calendrier différent des contributions. Ainsi, il peut en résulter un décalage dans la répartition du revenu (perte) ou du revenu (perte) imposable, de sorte que la fiducie pourrait recevoir un montant de revenu (perte) ou de revenu (perte) imposable inférieur ou supérieur à celui qu'elle aurait reçu si elle avait conservé la propriété exclusive de l'hypothèque et n'avait pas participé à l'entente de syndication de prêts.
- s) L'écllosion d'épidémies, de pandémies ou d'autres crises sanitaires, comme celles du nouveau coronavirus COVID-19 (« **COVID-19** »), pourrait avoir des retombées majeures pour les affaires et les activités de la Fiducie, ainsi que sa situation financière. À la date de la présente notice d'offre, les mesures prises à l'échelle mondiale pour gérer la propagation de la COVID-19 a engendré, entre autres, d'importantes restrictions sur le plan des déplacements, des mises en quarantaine, la fermeture temporaire d'entreprises ainsi que la diminution générale des activités de consommation. Même si on s'attend à ce que ces mesures soient temporaires, il est impossible de prédire avec certitude ni la durée de ces perturbations à l'échelle mondiale ni leur impact financier. Une telle crise sanitaire pourrait entraîner des perturbations et de la volatilité sur les marchés

financiers et dans les chaînes d'approvisionnement mondiales, ainsi qu'une diminution des échanges commerciaux et des transactions, un vent de pessimisme chez les consommateurs et une réduction sur le plan des déplacements de personnes, ce qui pourrait éventuellement avoir des répercussions sur le prix des biens immobiliers, les taux d'intérêt, les cotes de crédit, le risque de crédit et l'inflation. Parmi les risques encourus par la Fiducie pendant une telle crise sanitaire, citons également les risques relatifs à la santé et à la sécurité des employés ainsi que ceux issus d'une éventuelle interruption temporaire des activités dans les zones géographiques touchées par une épidémie. Bien que l'ampleur des effets de la COVID-19 sur la Fiducie ait été limitée jusqu'à présent, il se peut que la COVID-19 ait une incidence défavorable et importante sur les activités, les résultats d'exploitation et la situation financière de la Fiducie tandis que la situation se résorbe.

- t) Les parts présentent certaines caractéristiques communes aux titres de participation. Les parts représentent une participation indivise dans les actifs de la Fiducie. Toutefois, les porteurs de parts n'auront pas les droits prévus par la loi normalement associés à la propriété d'actions d'une société par actions, y compris, par exemple, le droit d'intenter des actions pour « abus » ou des actions « dérivées ».
- u) Le gestionnaire est tenu de respecter une norme de diligence dans l'exercice de ses fonctions à l'égard de la Fiducie. Toutefois, ni le gestionnaire ni ses dirigeants, administrateurs, membres du même groupe ou employés ne sont tenus de consacrer la totalité ou une partie précise de leur temps à leurs responsabilités relatives à la Fiducie. Le gestionnaire et ses dirigeants, administrateurs, employés et membres de son groupe peuvent entreprendre des activités financières, de placement ou professionnelles qui donnent lieu à des conflits d'intérêts à l'égard de la Fiducie.
- v) Le paiement du revenu par la distribution de parts, par exemple, en règlement de la distribution de revenu d'un porteur de parts, peut faire en sorte que les porteurs de parts aient une obligation fiscale sans distribution correspondante en espèces pour payer cette obligation fiscale.

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

**Certificats :**

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

## GLOSSAIRE

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

« **Actif total brut annuel moyen** » désigne, pour une période donnée, la somme de l'actif total de la Fiducie déterminé à la fin de chaque mois de cette période, divisée par le nombre de mois de cette période;

« **Actif total** » désigne la juste valeur globale de l'actif de la Fiducie déterminée conformément aux modalités de la déclaration de Fiducie;

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

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

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

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

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

moins les sommes d'argent, les titres, les biens, les actifs ou les placements distribués, dépensés, vendus, transférés ou aliénés d'une autre manière conformément aux dispositions de la déclaration de Fiducie;

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

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

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

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

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

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

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

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

« **Convention de courtage en hypothèques** » désigne la convention datée du 8 décembre 2016 intervenue entre le gestionnaire, le courtier en hypothèques et la Fiducie, aux termes de laquelle le courtier en hypothèques fournit ses services à la Fiducie;

« **Convention de souscription** » désigne la convention de souscription des parts, dont le modèle se trouve à l'adresse [www.trezcapital.com](http://www.trezcapital.com);

« **Court terme** », lorsqu'il est utilisé pour les placements sous forme de prêts, désigne les placements dont la date d'échéance prévue n'est généralement pas supérieure à trois ans;

« **Courtier en hypothèques** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « La Fiducie – Structure »;

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

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

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

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

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

« **Exercice financier** » désigne chacune de ces périodes consécutives de douze mois commençant le 1<sup>er</sup> janvier et se terminant le 31 décembre;

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

« **Fiducie** » désigne Trez Capital Yield Trust US (\$ CA), une Fiducie créée aux termes de la déclaration de Fiducie;

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

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

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

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



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

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

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

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

« **Hypothèque** » ou « **Hypothèques** » ou « **Acte de Fiducie** » ou « **Actes de Fiducie** » désigne une hypothèque, un acte de Fiducie, une hypothèque d'une hypothèque ou une hypothèque d'un droit de tenure à bail (ou un autre instrument semblable, y compris une cession ou une reconnaissance d'un intérêt dans une hypothèque), un acte de Fiducie, une charge ou autre sûreté d'un bien immeuble ou d'un bien immobilier servant à garantir les obligations de remboursement par une charge sur ce bien immobilier;

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

« **Initiateurs** » signifie collectivement Trez Texas et Trez Florida;

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

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

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

« **Paiement de fin d'exercice final** » s'entend, à l'égard d'une année donnée, d'un montant égal à tout montant payable en sus des distributions déjà versées pour cette année;

« **Part** » désigne une part d'intérêt bénéficiaire dans la Fiducie, émise dans une série de telles parts;

« **Participation hypothécaire** » désigne un investissement dans une hypothèque qui comprend le versement d'une prime sur tout profit tiré de la disposition de l'immeuble;

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

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

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

« **Placements** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Résumé – Objectif d'affaires »;

« **Placement en actions** » désigne, à l'égard d'un bien immobilier, une entente conclue avec un tiers en vue d'investir dans un bien immobilier au moyen d'une participation indirecte non garantie dans un tel bien immobilier. Il est entendu que le terme « placement en actions » ne comprend pas un placement de la Fiducie dans une filiale en propriété exclusive de la Fiducie;

« **Placement hypothécaire** » désigne un placement effectué par la Fiducie dans une hypothèque;

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

« **Placements sous forme de prêts** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Résumé – Objectif d'affaires »;

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

« **Portefeuille de placements** » désigne le portefeuille de placements acquis par la Fiducie conformément à la politique de placement de la Fiducie. Par souci de clarté, le portefeuille inclut des hypothèques détenues par des sociétés, des fiducies ou des personnes (collectivement, les « entités ad hoc ») pour permettre à la Fiducie de conclure des ententes de syndication de prêts avec certains tiers investisseurs;

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

« **Prêts mezzanine** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Résumé – Objectif d'affaires »;

« **Prix de souscription** » désigne un montant égal à 10,00 \$ CA par part;

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

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

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

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

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

« **Règlement 45-106** » a le sens qui lui est donné à la rubrique « Souscription de parts – Porteurs de parts admissibles »;

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

« **Résolution ordinaire** » désigne une résolution à laquelle les porteurs de plus de 50 % de toutes les parts en circulation de la Fiducie ou, lorsque les séries sont touchées différemment par la résolution, 50 % de chaque série ou approuvée par au moins 50 % des voix exprimées par les porteurs de parts (ou les porteurs de parts de cette série) présents en personne ou par procuration à une assemblée des porteurs de parts qui a été dûment convoquée et à laquelle

un quorum est présent, conformément aux présentes et exclusion faite des voix des parts appartenant au gestionnaire ou aux membres de son groupe pour toute question pour laquelle ils ont un intérêt financier (autre que les porteurs de parts);

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

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

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

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

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

« **Trez Florida** » désigne Trez Florida Capital Group LP, société en commandite constituée en vertu des lois du Delaware;

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

« **Valeur comptable des parts** » désigne un montant égal à la valeur liquidative;

« **Valeur comptable par part** » désigne la valeur comptable par part, telle qu’elle est décrite à la rubrique « Calcul de la valeur comptable – Valeur comptable de la Fiducie »;

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

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

« **Vérificateurs** » désigne le cabinet de comptables professionnels agréés nommé à titre de vérificateurs de la Fiducie de temps à autre par le conseil des gouverneurs.

## DEVISE CANADIENNE

Tous les montants en dollars indiqués aux présentes, sauf indication contraire, sont exprimés dans la devise du Canada.

## ÉNONCÉS PROSPECTIFS

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

## INTERPRÉTATION

Dans la présente notice d'offre, à moins que le contexte n'indique ou n'exige une interprétation différente, le terme « Fiducie » désigne la Fiducie, telle qu'elle est gérée par le gestionnaire et, dans le contexte des activités de la Fiducie, désigne les activités de la Fiducie menées par le gestionnaire au nom de la Fiducie.

## DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

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

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

## UTILISATION DES FONDS DISPONIBLES

### Produit des souscriptions et fonds disponibles

	<u>En supposant un placement de 1 000 000 \$</u>	<u>En supposant un placement de 20 000 000 \$</u>
A. Montant à réunir dans le cadre du présent placement	1 000 000 \$ <sup>(1)</sup>	20 000 000 \$ <sup>(1)</sup>
B. Commissions et frais de vente	Néant \$	Néant \$
C. Coûts estimatifs de l'offre (juridiques, comptables)	Néant \$ <sup>(2)</sup>	Néant \$ <sup>(2)</sup>
D. Produit net (D = A - B - C) (au 31 décembre 2020)	1 000 000 \$	20 000 000 \$
E. Capital de placement – Parts rachetables	755 063 587 \$	755 063 587 \$
F. Fonds de roulement déficitaire	Néant \$	Néant \$
G. Fonds disponibles (G = D + E - F) (au 31 décembre 2020)	756 063 587 \$	775 063 587 \$

#### Remarques :

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

#### Utilisation du produit net des souscriptions

Le produit net de souscription sera investi dans des placements aux États-Unis. Les placements seront effectués conformément aux « Objectifs et politiques ». En attendant ces placements, le produit net des souscriptions sera investi dans des placements intermédiaires autorisés. Le gestionnaire déploiera ses efforts commerciaux raisonnables pour faire des placements appropriés du produit net de souscription dans des placements aussitôt que possible après chaque clôture.

## LA FIDUCIE

### Structure

La Fiducie est une Fiducie de placement à capital variable créée sous le régime des lois de la province de la Colombie-Britannique aux termes d'une déclaration de Fiducie faite en date du 8 décembre 2016 et modifiée lors d'une assemblée extraordinaire des porteurs de parts le 14 août 2018 (la « **déclaration de Fiducie** »). Les principales activités de la Fiducie se déroulent dans l'établissement situé au 1700-745 Thurlow Street, Vancouver (Colombie-Britannique) V6E 0C5. La Fiducie n'est pas un « organisme de placement collectif » au sens de la législation en valeurs mobilières applicable. La Fiducie diffère d'un fonds commun de placement en ce sens que les parts sont rachetables mensuellement par le porteur de parts à 99 % du prix de souscription au cours de la première année suivant l'achat, et au prix de souscription par la suite, plutôt que selon leur valeur liquidative ou leur valeur marchande. Les rachats sont traités 30 jours après le rachat demandé. La Fiducie n'est pas assujettie aux restrictions de placement prescrites pour les organismes de placement collectif au sens de la législation en valeurs mobilières applicable et, par conséquent, elle est autorisée à investir dans des placements et à emprunter des fonds.

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

valeur de l'actif de la Fiducie, moins son passif, calculée à une date donnée conformément à la déclaration de Fiducie. Le gestionnaire calculera la valeur liquidative de chaque part. La valeur liquidative par part sera la même pour toutes les séries.

Computershare Trust Company of Canada est le fiduciaire de la Fiducie aux termes de la déclaration de Fiducie. Trez Capital Fund Management Limited Partnership est le gestionnaire aux termes de la déclaration de Fiducie. Trez Capital Limited Partnership est le courtier en hypothèques de la Fiducie aux termes de la convention de courtier en hypothèques. L'établissement principal du gestionnaire et du courtier en hypothèques est situé au 1700-745 Thurlow Street, Vancouver (Colombie-Britannique) V6E 0C5. Le siège social du gestionnaire et du courtier en hypothèques est situé au 2900-595 Burrard Street, Vancouver (Colombie-Britannique) V7X 1J5.

### **Activités de la Fiducie**

La Fiducie a été créée dans le but de générer des revenus à partir de participations acquises dans un portefeuille d'hypothèques aux États-Unis, ainsi que d'investissements dans des biens immobiliers aux États-Unis au moyen de placements sous forme de prêts et de placements en actions. La Fiducie a l'intention de participer aux marchés immobiliers américains qui offrent à la Fiducie des occasions de placement potentielles. La Fiducie s'est d'abord concentrée sur le Texas et a depuis pris de l'expansion pour investir dans d'autres états en croissance.

### **Stratégies de placement**

Le gestionnaire a établi la Fiducie afin de tirer parti d'un créneau sous-desservi aux États-Unis qui nécessite des prêts hypothécaires à court terme souples et personnalisés, ainsi que des occasions de placement dans les biens immobiliers aux États-Unis.

#### **(A) Prêts hypothécaires**

La stratégie de la Fiducie consiste à faire des placements prudents dans des prêts hypothécaires axés sur le financement à court terme aux investisseurs et aux promoteurs immobiliers jugés admissibles par le gestionnaire. Les institutions financières américaines sont généralement réticentes à consacrer des ressources à la création et à la structuration d'hypothèques pour les investisseurs et les promoteurs immobiliers et ne sont généralement pas en mesure d'offrir la personnalisation ou la rapidité nécessaires pour répondre aux besoins de ces emprunteurs. En raison de la sous-utilisation des services de ces emprunteurs, la concurrence est réduite dans ce secteur du marché, ce qui donne à la Fiducie l'occasion d'offrir des prêts hypothécaires bien structurés et garantis à des prix intéressants.

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

Une fois ces hypothèques structurées, la Fiducie a la possibilité d'accroître son rendement en permettant à des tiers (y compris des banques américaines, des sociétés de Fiducie et d'autres entités de placement hypothécaire) de participer à ces hypothèques de premier rang à des taux d'intérêt réduits, ce qui lui permet de conserver un intérêt disproportionné à l'égard des parties des hypothèques qu'il détient. Le gestionnaire peut également conserver la totalité de l'hypothèque pour la Fiducie et les autres entités de placement hypothécaire qu'il gère. Le gestionnaire est également en mesure de structurer l'hypothèque en une tranche de rang supérieur et une tranche de rang inférieur afin d'offrir un rendement intéressant à chaque entité de placement hypothécaire qu'il gère, rajusté en fonction du risque en fonction de la réalisation des objectifs de placement de chaque entité. Lorsque la Fiducie prend une tranche de rang inférieur d'une hypothèque qui, en vertu d'une entente avec d'autres investisseurs, sera subordonnée à ces autres investisseurs en ce qui a trait à la priorité de paiement, la Fiducie obtiendra un taux d'intérêt plus élevé pour ce faire, proportionnel au risque supplémentaire. Voir « Syndication de prêts ».

Un placement de la Fiducie dans une hypothèque de deuxième rang diffère d'une position de rang inférieur dans une hypothèque de premier rang du fait que le gestionnaire n'a aucun contrôle sur l'administration de l'hypothèque de premier rang en cas de défaut.

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

En général, les hypothèques génèrent un revenu au moyen de paiements d'intérêt, qui sont habituellement payables soit périodiquement pendant toute la durée des hypothèques soit à l'échéance de celles-ci. Le gestionnaire a l'intention de maintenir un portefeuille équilibré d'hypothèques dont les dates d'échéance sont échelonnées. Toutes les hypothèques seront garanties par des biens immobiliers composés principalement de biens immobiliers qui nécessitent une infrastructure horizontale (comme des conduites de gaz, des conduites d'eau, des réseaux d'égouts, des routes pavées), mais peuvent aussi comprendre d'autres biens résidentiels (généralement les maisons unifamiliales sont non comprises), des bureaux, des commerces, des établissements industriels, des hôtels ou autres biens commerciaux. Les hypothèques peuvent être de premier rang, de rang inférieur dans une hypothèque de premier rang ou de rang subséquent, et les hypothèques individuelles peuvent être garanties par plus d'une propriété appartenant au même débiteur hypothécaire.

Les prêts avec participation hypothécaire procurent potentiellement au prêteur un rendement de deux façons : a) un taux d'intérêt convenu, lequel est payable soit périodiquement pendant toute la durée des hypothèques soit à l'échéance de celles-ci; et b) de temps en temps, le prêteur peut recevoir une participation aux bénéfices de l'entreprise à la disposition des biens immobiliers. Ces prêts sont habituellement garantis par les biens immobiliers. Les paiements d'intérêt au taux convenu sont versés pendant la durée du prêt et la participation est payée lorsque le bien immobilier est vendu et que les profits sont vérifiables.

Depuis plus de 20 ans, le courtier en hypothèques et son prédécesseur, Trez Capital Corporation, gèrent une série de fonds de placement hypothécaires auparavant offerts aux investisseurs sans prospectus, ainsi que TG Income Trust, TG Income Trust II et TG Income Trust III, qui ont été offerts en Colombie-Britannique et en Alberta par prospectus. En 2012, le gestionnaire a offert des actions de Trez Capital Mortgage Investment Corporation et de Trez Capital Senior Mortgage Investment Corporation par prospectus dans toutes les provinces et tous les territoires du Canada, sauf au Québec.

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

#### (B) Prêts mezzanine

La Fiducie peut effectuer des placements directs ou indirects dans des prêts garantis par la participation du promoteur dans l'entité qui met en valeur les biens immobiliers. Le financement mezzanine peut prendre plusieurs formes, mais le plus souvent, il consiste à accorder un crédit aux partenaires ou à d'autres actionnaires de l'emprunteur et à mettre en gage les participations de ces parties (y compris le droit à la distribution du revenu). La Fiducie obtiendra un taux de rendement plus élevé que celui d'une première hypothèque sur les biens immobiliers, ce qui est proportionnel au risque plus élevé d'un prêt participatif.

#### (C) Placements en actions

Les placements en actions sont généralement conclus par l'intermédiaire d'une société en commandite. La Fiducie, à titre de financier, constituera une entité qui sera le commanditaire et le promoteur sera le commandité. Il peut y avoir

des tiers qui participent à titre de commanditaires aux côtés de la Fiducie. Le ou les commanditaires et le promoteur avanceront des fonds au projet. Habituellement, le promoteur et le(s) financier(s) obtiendront un taux de rendement privilégié sur leurs avances respectives et, après le remboursement du capital avancé et le taux de rendement privilégié, le solde du produit sera réparti sur une base prédéterminée et négociée. En outre, la Fiducie pourrait effectuer un placement en actions dans le cadre duquel elle conclut une entente avec les porteurs d'actions ordinaires afin d'obtenir un rang supérieur à celui des porteurs d'actions ordinaires, l'objectif étant généralement, à titre de porteur d'actions privilégiées, de percevoir un revenu fixe et un paiement prioritaire en vertu de cette position supérieure.

#### Processus de placement

En ce qui concerne la Fiducie, le courtier en hypothèques a formé les initiateurs pour mener ses activités à partir du Texas et de la Floride. Voir « Administrateurs, direction, promoteurs et porteurs principaux – Trez Capital Limited Partnership (le courtier en hypothèques) ». Sous la supervision du courtier en hypothèques, les initiateurs et le courtier en hypothèques créeront des placements potentiels qui seront examinés par le courtier en hypothèques. Voir « Administrateurs, direction, promoteurs et porteurs principaux – Le courtier en hypothèques – Les activités du courtier en hypothèques ». Les initiateurs et le courtier en hypothèques utiliseront un processus de placement qui se caractérise par une approche descendante pour identifier les occasions de placement intéressantes, en commençant par une analyse macroéconomique des divers marchés géographiques et catégories d'actifs, puis par l'identification et l'évaluation des occasions de placement individuelles. Une fois qu'une occasion de placement est jugée satisfaisante par les initiateurs ou le courtier en hypothèques sur la base d'un examen initial, le courtier en hypothèques effectue une vérification diligente complète des actifs sous-jacents. Cette approche descendante dans la sélection des placements devrait permettre à la Fiducie d'effectuer des placements de grande qualité qui offrent des rendements attrayants rajustés en fonction du risque.

Les procédures de diligence raisonnable entreprises par le courtier en hypothèques avant de financer des investissements ont permis d'obtenir un solide dossier de rendement du capital, des intérêts et des profits des investissements placés par le courtier en hypothèques. La stratégie de base du courtier en hypothèques, qui consiste à investir dans l'immobilier traditionnel sur les principaux marchés et à mettre en œuvre des stratégies de sortie à contenu multiple, s'est avérée fructueuse à long terme.

Le courtier en hypothèques gère les risques associés aux placements au moyen d'une vérification diligente initiale et d'un suivi minutieux de son portefeuille de placements, d'une communication active avec les emprunteurs et les partenaires de placements en actions et de l'instauration rapide de procédures d'exécution en cas de défaut de paiement des prêts hypothécaires. Tous les biens immobiliers sont évalués en fonction de leur emplacement, de leur qualité, de la source de remboursement, des perspectives de valeur ajoutée et du profil des flux de trésorerie. De plus, la solvabilité de l'emprunteur ou du partenaire de financement par capitaux propres est examinée et des engagements personnels sont souvent obtenus des mandants de l'emprunteur. Une fois financé, le courtier en hypothèques surveille régulièrement la situation de chaque placement et le rendement de l'emprunteur et des partenaires de placement en actions. Le courtier en hypothèques communique régulièrement avec les emprunteurs et les partenaires de placements en actions pour comprendre le rendement de leurs biens immobiliers et pour discuter et surveiller leurs stratégies de remboursement et de réaménagement, le cas échéant. Le courtier en hypothèques croit qu'une relation solide avec les emprunteurs et les partenaires de placements en actions est essentielle au succès des prêts hypothécaires et au développement d'emprunteurs et de partenaires de placements en actions de bonne qualité et réguliers.

Le courtier en hypothèques surveille le rendement du portefeuille de placements, y compris le suivi de l'état des paiements impayés et des dates d'échéance, de l'avancement des projets de construction, des exigences de remboursement des ventes et du calcul et de l'évaluation des autres frais applicables. Chaque membre de la direction du gestionnaire et du courtier en hypothèques possède une connaissance et une compréhension approfondies de l'industrie hypothécaire et immobilière qui lui ont permis de prendre des décisions de placement prudentes et d'identifier de bonnes occasions de placement. Dans le cadre de l'approbation de chaque placement, le courtier en hypothèques suit généralement le processus d'approbation des placements résumé ci-dessous :



## **Étape de l’approbation de l’investissement**

---

## **Activité d’approbation des investissements**

---

Premier examen du comité de crédit

Le comité de crédit du courtier en hypothèques examine une analyse écrite complète (un « résumé des nouvelles affaires ») préparée par la personne qui est l’initiateur du placement pertinent (qui sera généralement un employé, un dirigeant ou un agent du courtier en hypothèques) qui détaille les modalités du prêt proposé et fournit une évaluation préliminaire fondée sur les renseignements préliminaires reçus de l’emprunteur éventuel, ainsi que sur certains documents probants soumis à une diligence raisonnable initiale.

Avant de préparer un résumé des nouvelles affaires, dans les situations où un placement potentiel est complexe ou atypique par rapport au cours normal des affaires, l’initiateur du placement (qui sera généralement un employé, un dirigeant ou un agent du courtier en hypothèques) est encouragé à discuter du placement avec un membre du comité de crédit. Les premières discussions seront généralement accompagnées d’une analyse écrite qui comprendra des caractéristiques de haut niveau de l’opération et un aperçu des principaux risques et mesures d’atténuation. Les discussions préliminaires visent à améliorer l’alignement de l’appétence pour le risque avec les initiateurs de placements.

Lettre d’intention

Après examen du Résumé des affaires nouvelles, si l’évaluation préliminaire est positive, le comité de crédit peut autoriser l’émission d’une lettre d’intention. La lettre d’intention est ensuite envoyée à l’emprunteur éventuel pour signature et retour, accompagnée d’un chèque de dépôt de l’emprunteur éventuel suffisant pour couvrir les frais de vérification diligente, juridiques et autres.

Réunion de démarrage de l’équipe de diligence raisonnable

Le preneur ferme affecté à l’opération proposée, l’initiateur, le gestionnaire du risque de crédit et de la prise ferme, et le gestionnaire du financement et de l’administration des prêts hypothécaires, tiennent une réunion pour élaborer une stratégie pour le processus de diligence raisonnable. Cela comprend des discussions sur le calendrier, les rôles et les responsabilités, les tactiques de souscription et les problèmes potentiels.

Diligence raisonnable

Le preneur ferme effectue une vérification diligente, y compris un examen des éléments suivants : les vérifications de crédit, les états financiers et les états de l’avoir net personnel des emprunteurs éventuels, des partenaires de placements en actions et de tout garant; les recherches sur Internet; les rapports de tiers (comme les évaluations de valeur, les évaluations environnementales, les évaluations de l’état des bâtiments, les évaluations géotechniques et les rapports des experts en quantité); les rôles de location, les contrats de location, les contrats de préclusion, le budget de développement, le calendrier d’aménagement et le zonage, ainsi que les permis, le solde hypothécaire avant classement et ultérieurement. Le preneur ferme examine également le reste de l’information contenue dans la liste de vérification diligente du courtier en hypothèques et complète un modèle d’analyse de souscription. Le preneur ferme procède à la rédaction d’un rapport des opérations de prise ferme qui détaille les modalités du prêt, la prise ferme et la diligence raisonnable, et qui comprend une analyse complète du placement.

Réunion d’examen de la prise ferme

Le rapport des opérations de prise ferme est soumis au gestionnaire du risque de crédit et de la prise ferme, pour une première révision. Celui-ci examine les données de souscription, les hypothèses, les contrôles préalables et l’analyse des résultats, puis confirme que la vérification diligente a eu lieu conformément aux politiques et aux procédures avant qu’elle ne soit soumise à l’approbation du crédit.

**Étape de l’approbation de l’investissement**

**Activité d’approbation des investissements**

	Remarque : Tout changement apporté aux modalités de l’opération ou tout changement dans la perception du risque qui survient au cours de la vérification diligente exige que l’opération soit retournée au comité de crédit aux fins d’approbation.
Approbation de crédit	Une fois que la vérification diligente est terminée et que l’opération est réputée répondre aux attentes établies par le comité au cours du premier examen du comité, elle est soumise au délégué approprié du comité de crédit aux fins d’approbation.
Lettre d’engagement	Une fois la transaction approuvée, une lettre d’engagement est envoyée à l’emprunteur pour signature. Lorsqu’une lettre d’engagement ne s’applique pas dans certaines juridictions, le conseiller juridique du courtier en hypothèques prépare et conclut une convention de prêt avec l’emprunteur.
Processus de financement hypothécaire	Le conseiller juridique du courtier en hypothèques prépare les documents juridiques, obtient l’assurance titres et effectue les recherches et les demandes de renseignements nécessaires. Le courtier en hypothèques obtient les conseils d’un conseiller en assurance pour savoir si la couverture d’assurance actuelle ou proposée est adéquate. Le courtier en hypothèques obtient des lettres d’envoi et de confiance de divers consultants qui ont fourni des rapports concernant l’opération.
Réunion de diligence raisonnable finale et financement	Le preneur ferme et le service de financement hypothécaire du courtier en hypothèques confirment que toutes les exigences en matière de diligence raisonnable et de financement ont été respectées. Le service de trésorerie du courtier en hypothèques, à la demande du gestionnaire, détermine la source des fonds et les bailleurs de fonds pour le placement. Le conseiller juridique enregistre l’hypothèque et les autres documents de garantie et s’assure que toutes les conditions sont remplies avant de remettre les fonds à l’emprunteur ou au partenaire de placements en actions.

Le courtier en hypothèques a l’intention de gérer le risque pour les porteurs de parts en diversifiant les placements sur le plan géographique et dans les secteurs résidentiel, industriel, de détail et de bureaux. Pour gérer et diversifier le risque, le courtier en hypothèques peut permettre à un ou plusieurs investisseurs de participer à des placements.

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

***Syndication de prêts***

Le gestionnaire pourrait permettre à des tiers ou à d’autres entités de placement qu’il gère de participer soit à une portion de rang supérieur d’une hypothèque de premier rang, soit à des prêts qui prendront un rang égal ou inférieur. Ces ententes conclues avec des tiers et d’autres entités de placement hypothécaire gérées par le gestionnaire lui permettent de diversifier davantage ses investissements dans les prêts hypothécaires et de répartir les risques relatifs à ces prêts de manière appropriée. La syndication de prêts permet au gestionnaire, entre autres, de réduire l’exposition de la Fiducie à une seule hypothèque, de promouvoir la diversification au sein de la Fiducie, de fournir un rendement plus élevé et de générer des liquidités pour la Fiducie.

Par exemple, la Fiducie peut détenir des participations dans des prêts hypothécaires dans lesquels le gestionnaire a permis à des tiers (comme des banques ou des sociétés de fiducie et d'autres investisseurs hypothécaires) ou à d'autres entités de placement qu'il gère soit de prêter au créancier hypothécaire contre une garantie de l'hypothèque applicable, soit de participer à cet égard à des taux d'intérêt réduits dans un poste supérieur sans recours. Cela permet à la Fiducie de conserver un montant d'intérêts créditeurs disproportionné par rapport à son rang inférieur dans les prêts hypothécaires qu'elle conserve. Cette pratique, parfois appelée « subdivision d'un prêt en plusieurs tranches », permet à la Fiducie d'accroître efficacement son rendement tout en utilisant moins de capital pour chaque placement hypothécaire (ce qui diversifie davantage le portefeuille de la Fiducie) et au gestionnaire de généralement conserver le contrôle sur l'administration des prêts hypothécaires. Le gestionnaire est d'avis que la répartition en tranches améliorera les rendements rajustés en fonction du risque puisque le taux d'intérêt reçu par la Fiducie sera considérablement plus élevé que le taux qu'elle aurait obtenu en vertu d'un prêt hypothécaire non réparti équivalent.

Dans le cas où un tiers participe à une tranche de rang supérieur dans le cadre d'une syndication de prêts, celle-ci représente généralement de 50 % à 80 % de l'hypothèque, bien que le gestionnaire puisse négocier, à l'occasion et à sa seule discrétion, une participation à effet de levier plus élevé. La négociation des modalités de l'entente de syndication de prêts est généralement réalisée par les employés ou les conseillers du courtier hypothécaire.

En plus de permettre à un tiers de participer à une tranche de rang supérieur d'une hypothèque de premier rang, le gestionnaire peut diviser la tranche de rang inférieur en une « tranche de rang inférieur B » et une « tranche de rang inférieur C ». La Fiducie décrit une « tranche de rang inférieur » comme étant subordonnée à la « tranche de rang supérieur » et une « tranche de rang inférieur B » comme étant supérieure à une « tranche de rang inférieur C ».

Dans certaines circonstances, le gestionnaire peut déterminer qu'un placement hypothécaire comporte un élément de risque plus élevé qu'il n'est approprié ou qu'un prêt dans son ensemble est trop important pour la Fiducie. Dans cette situation, le gestionnaire peut répartir le prêt dans ses autres entités de placement afin de réduire cette position à une seule entité de placement ou de liquider une portion du prêt à un tiers présentant une tolérance au risque plus élevée. Le processus de syndication facilite la capacité de fournir une portion de premier rang plus sûre d'un prêt hypothécaire à une entité à faible risque, avec des portions de second rang progressivement plus risquées et à rendement plus élevé pour celles dont la tolérance au risque est plus élevée.

Dans le cadre de certains arrangements de syndication d'un prêt hypothécaire en plusieurs tranches, principalement à l'égard de tiers aux États-Unis qui exigent que les hypothèques soient détenues par une filiale de la Fiducie domiciliée aux États-Unis, la Fiducie peut, à la discrétion du gestionnaire, effectuer des placements dans des hypothèques par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs sociétés, Fiducies ou personnes dont les actions ou participations peuvent être directement ou indirectement détenues ou contrôlées par la Fiducie ou pour son compte et qui sont détenues en actions, société ou personne morale ou en commandite ou autres dans une société qui détient la propriété légale ou bénéficiaire de ces hypothèques. D'autres ententes de syndication conféreront à la Fiducie un droit juridique à l'égard de l'hypothèque en question, bien qu'il ne s'agisse pas d'une participation directement inscrite. Le cas échéant et dans la plupart des cas, une assurance titres sera obtenue. L'assurance titres peut être détenue au nom du gestionnaire et non au nom de la Fiducie, au besoin. De plus, le prêteur officiel obtiendra une garantie standard à l'égard des hypothèques commerciales qui, selon l'hypothèque en question, peut comprendre une ou plusieurs cessions de loyers, une cession de conventions d'achat (sur des projets d'aménagement résidentiel), une convention de garantie générale et des engagements personnels des emprunteurs.

Les participations de la Fiducie, d'autres entités de placement et de tiers dans des prêts hypothécaires seront généralement représentées par des conventions légales de participation aux termes desquelles l'entité prêteuse conserve le contrôle général de l'administration des hypothèques. Le tiers qui prête au créancier hypothécaire assignerait une portion de l'hypothèque en garantie (et les documents de prêts afférents) afin d'adosser le prêt consenti par le tiers au créancier hypothécaire, et les documents entre le créancier hypothécaire et le tiers prêter indiqueraient qu'en cas de défaut de l'emprunteur de payer une somme due aux termes d'un prêt hypothécaire, le créancier hypothécaire aura le droit de faire exécuter le prêt hypothécaire conformément à la loi applicable. Si un débiteur hypothécaire omet d'effectuer un paiement prévu des intérêts ou du capital, le créancier hypothécaire communiquera immédiatement avec le débiteur hypothécaire et, à défaut d'une rectification rapide, émettra un avis de son intention d'exercer le ou les recours dont dispose le créancier hypothécaire et que le gestionnaire juge appropriés. Dans le cadre de certaines ententes de syndication hypothécaire, le gestionnaire pourrait être tenu d'obtenir l'approbation du tiers

participant à l'hypothèque sur un plan proposé concernant l'application de la loi et les recours avant de prendre toute mesure à cet égard.

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

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

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

Le partage de prêts peut se faire pour un prêt individuel ou pour un groupe de prêts en vertu duquel des hypothèques sont rassemblées pour former un portefeuille de placements. Dans un tel cas, le tiers participe au portefeuille d'hypothèques plutôt qu'à une hypothèque individuelle. De façon générale, les tiers participeront dans une tranche de rang supérieur à tout portefeuille d'hypothèques, lui donnant ainsi la priorité sur ce dernier.

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

En outre, en vertu de certaines ententes de syndication, les directeurs ou agents du gestionnaire, les sociétés affiliées du gestionnaire ou les employés du gestionnaire ou de ses sociétés affiliées (collectivement, les « parties liées ») pourraient également participer à l'hypothèque moyennant un rang égal ou inférieur. Cette situation survient normalement lorsque le gestionnaire a déterminé qu'il souhaite réduire le risque d'une hypothèque particulière ou dégager des liquidités au sein de la Fiducie; il pourrait alors offrir à des parties liées de participer à l'hypothèque.

#### *Syndication d'actions*

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

Le gestionnaire pourrait aussi permettre à des tiers ou à d'autres entités de placement qu'il gère de participer à des placements en actions qui prendront un rang égal ou inférieur. Ces ententes conclues avec des tiers ou d'autres entités de placement gérées par le gestionnaire lui permettent de diversifier davantage ses investissements dans les placements en actions et de répartir les risques relatifs à ces placements en actions de manière appropriée. Dans un tel cas, la Fiducie participe généralement dans une tranche de rang supérieur, ou d'actions privilégiées, et les autres entités de placement gérées par le gestionnaire participent généralement dans une tranche de rang inférieur, ou d'actions ordinaires.

### ***Facilité d'exploitation de la Fiducie***

En 2018, une entité ad hoc en propriété exclusive de la Fiducie, soit Trez Capital (2018) Nominee LP, s'est prévaluée d'une facilité de crédit à terme, garantie et de rang supérieur d'une valeur maximale de 100 000 000 \$ portant intérêt au taux le plus bas entre (i) le taux LIBOR plus 5,25 % ou (ii) le taux maximal, défini comme étant le plus haut taux légal et non-usurier d'intérêt percevable, et venant à échéance le 12 avril 2021 avec possibilité de renouveler jusqu'au 12 avril 2022 (la « facilité de crédit Fortress »).

En novembre 2020, la facilité a été renouvelée portant intérêt au taux LIBOR sur un mois avec un plancher de 0,25 %, plus 7,00 % par année, venant à échéance le 16 novembre 2022. Au 31 décembre 2020, le solde du prêt à terme s'établit à 84 305 859 \$ (2019 – 76 989 048 \$). Le prêt est garanti par la Fiducie et d'autres entités reliées à la Fiducie en vertu d'un contrôle commun.

La facilité de crédit de Fortress est garantie par une convention de sûreté représentant une charge sur les placements hypothécaires comprenant la base d'emprunt, qui sont détenus dans une filiale en propriété exclusive.

La facilité de crédit comporte des tests financiers et d'autres clauses restrictives que la Fiducie doit respecter. Parmi ces tests financiers et autres clauses restrictives, notons :

- (a) L'emprunteur ne permettra pas que sa valeur nette, telle qu'évaluée à la date de clôture et au dernier jour ouvrable de chaque mois civil par la suite, soit inférieure à la somme de (a) 15 000 000 \$, plus (b) cinquante pour cent (50 %) du résultat net de l'emprunteur établi selon la dernière période intermédiaire de douze mois, moins (c) le montant total des paiements effectués par l'emprunteur pour réduire de façon permanente les prêts à terme à cette date.
- (b) La Fiducie ne permettra pas que sa valeur nette, telle qu'évaluée à la date de clôture et au dernier jour ouvrable de chaque mois civil par la suite, soit inférieure au montant le plus élevé entre (i) 100 000 000 \$ et (ii) une somme équivalant à toutes les dettes actives de la Fiducie (y compris, sans s'y limiter, toutes les garanties).
- (c) La Fiducie ne permettra pas au ratio d'endettement de dépasser 2,00:1,00 au dernier jour de tout trimestre d'exercice.

Parmi les autres clauses restrictives, la Fiducie est tenue de répondre à certaines exigences de portefeuille, à moins d'indication contraire écrite du prêteur. Au 31 décembre 2020, la Fiducie ne respectait pas une des clauses restrictives. Ultérieurement à la fin de l'exercice, le gestionnaire a obtenu une exonération écrite et le prêteur a accepté de renoncer à l'événement de défaut existant.

### ***Gestion***

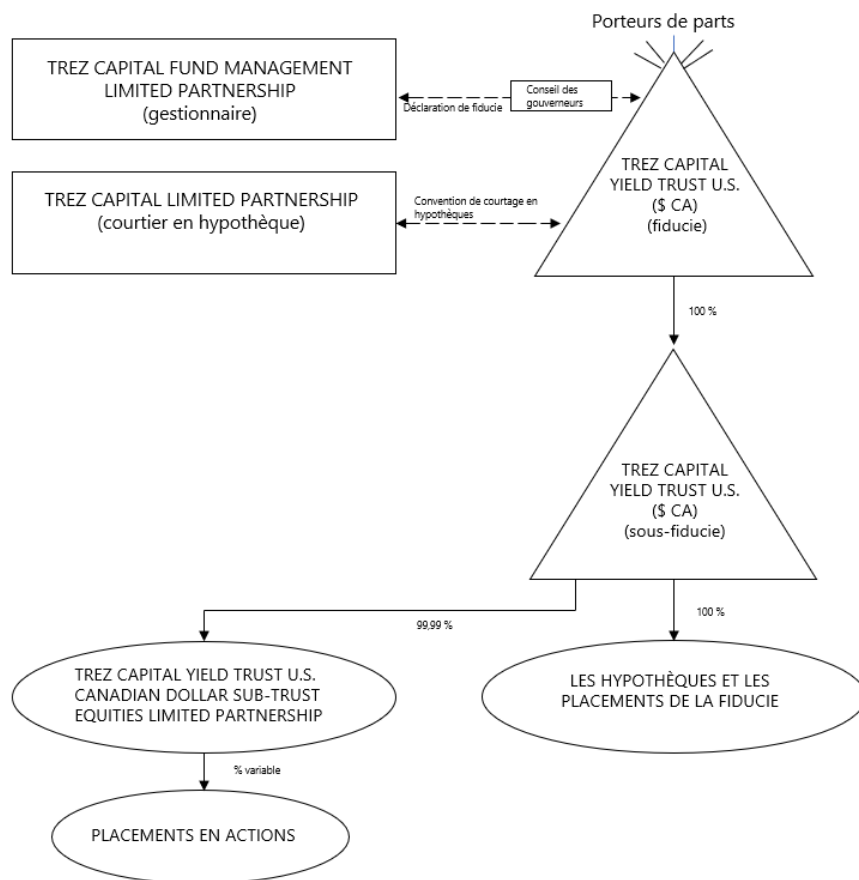
Les initiateurs et le courtier en hypothèques soumettront les placements à l'approbation du courtier en hypothèques. La Fiducie a retenu les services du courtier en hypothèques afin qu'il fournisse des conseils à l'égard de l'acquisition de participations dans des placements. Le gestionnaire est chargé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

Le courtier en hypothèques est bien connu dans le secteur des prêts immobiliers non bancaires au Canada. Il identifie les transactions potentielles principalement par l'intermédiaire d'un réseau de contacts d'affaires existants, des emprunteurs réguliers et de sa réputation. Le courtier en hypothèques recherche, examine et présente à la Fiducie des occasions de placement qui sont conformes aux objectifs de placement et aux politiques d'exploitation de la Fiducie

et assure le service de ces placements en son nom. Trez Capital Corporation, le prédécesseur du courtier en hypothèques et, par la suite, du courtier en hypothèques, a créé, souscrit et géré avec succès des placements hypothécaires pour le compte de nombreux clients investisseurs et institutions financières au cours des 20 dernières années. Voir « Administrateurs, direction, promoteurs et porteurs principaux – Trez Capital Limited Partnership (le courtier en hypothèques) ».

### Relations organisationnelles

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



1

La Fiducie entend généralement détenir les placements dans des hypothèques, des prêts mezzanine et des placements en actions par l'entremise de sous-fiducies. Les placements dans les hypothèques et les prêts mezzanine sont généralement détenus par la sous-fiducie Trez Capital Yield Trust US (Canadian \$) et les investissements dans les placements en actions sont généralement détenus dans la sous-fiducie Trez Capital Yield Trust US Canadian Dollar Equities Limited Partnership.

<sup>1</sup> La sous-fiducie Trez Capital Yield Trust US (\$ CA) et Trez Capital Yield Trust US Canadian Dollar Sub-trust Equities Limited Partnership sont des filiales en propriété exclusive de la Fiducie qui détiennent directement les placements du portefeuille de placements.

**Portefeuille de prêts hypothécaires de la Fiducie au 31 décembre 2020.**

Le tableau suivant présente le détail des prêts hypothécaires du portefeuille de placements de la Fiducie au 31 décembre 2020, par type d'hypothèque.

Type de prêt hypothécaire	Nombre de placements hypothécaires	Solde impayé (\$)	Taux d'intérêt moyen pondéré	Pourcentage du total des investissements
Premier rang – non réparti <sup>1</sup>	56	278 835 551	10,7 %	41,6 %
Premier rang – rang inférieur	49	300 162 645	11,3 %	44,8 %
Deuxième rang – non réparti <sup>1</sup>	8	36 238 904	7,7 %	5,4 %
Général – non réparti <sup>1</sup>	3	16 901 266	11,4 %	2,5 %
Général – rang inférieur	2	38 361 178	13,3 %	5,7 %
<b>Total</b>	<b>118</b>	<b>670 499 544</b>	<b>11,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

<sup>1</sup> Les positions non réparties renvoient à des prêts hypothécaires qui **n'ont pas** été répartis en position de rang inférieur et supérieur et tous les participants sont de ce fait des participants de même rang, ou *pari passu*.

Au total, 338 523 823 \$ ou 50,5 % des hypothèques de la Fiducie sont attribués à des positions de rang inférieur.

Le tableau suivant présente le détail des prêts hypothécaires du portefeuille de placements de la Fiducie au 31 décembre 2020, selon la nature des biens sous-jacents.

Nature du bien sous-jacent	Nombre de placements hypothécaires	Solde impayé (\$)	Taux d'intérêt moyen pondéré	Pourcentage du total des investissements
Résidentiel	107	612 099 869	10,9 %	91,3 %
Détail	5	23 030 221	11,0 %	3,4 %
Hôtel	2	4 999 257	15,9 %	0,8 %
Commercial	1	1 982 972	10,8 %	0,3 %
Bureau	1	20 134 837	11,0 %	3,0 %
Autres	2	8 252 388	10,0 %	1,2 %
<b>Total</b>	<b>118</b>	<b>670 499 544</b>	<b>11,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

Le tableau suivant présente le détail des prêts hypothécaires du portefeuille de placements de la Fiducie au 31 décembre 2020, par emplacement des biens sous-jacents.

Emplacement du bien sous-jacent	Nombre de placements hypothécaires	Solde impayé (\$)	Taux d'intérêt moyen pondéré	Pourcentage du total des investissements
Texas	69	406 266 045	11,4 %	60,6 %
Floride	12	22 416 800	10,7 %	3,3 %
Washington	6	90 387 236	10,4 %	13,5 %
Caroline du Sud	3	25 402 439	11,1 %	3,7 %
Géorgie	7	23 703 201	11,1 %	3,5 %
Caroline du Nord	7	30 063 059	9,5 %	4,5 %
Nouveau-Mexique	1	1 291	10,0 %	0,0 %
Arizona	6	17 313 829	13,0 %	2,6 %
Colorado	1	1 952 210	15,8 %	0,3 %
Kansas	1	28 311 258	7,0 %	4,2 %
Oregon	2	17 250 190	10,9 %	2,6 %
New York	1	2 406 738	8,5 %	0,4 %
Idaho	2	5 025 248	10,2 %	0,8 %
<b>Total</b>	<b>118</b>	<b>670 499 544</b>	<b>11,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

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

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

Placements dans les prêts hypothécaires selon les ÉFV	665 470 030 \$
Placements détenus à la juste valeur par l'entremise d'entités ad hoc selon les ÉFV	79 733 080 \$
Participations sans contrôle dans des hypothèques détenues par Trez Camperdown LP <sup>1</sup>	(14 051 971)
Portion d'hypothèques détenues par Trez Camperdown LP non attribuée à la Fiducie <sup>2</sup>	(59 492 994)
Autres actifs d'entités ad hoc <sup>3</sup>	(1 158 601)
<b>Portefeuille de prêts hypothécaires</b>	<b>670 499 544 \$</b>

<sup>1</sup> L'entité ad hoc Camperdown rapprochée aux fins des états financiers comprend une participation sans contrôle représentant une portion de l'hypothèque détenue par un tiers partenaire de syndication. Comme la participation sans contrôle représente une portion de l'hypothèque détenue par un tiers partenaire de syndication de prêt, celle-ci est exclue des prêts hypothécaires de la Fiducie puisqu'une telle portion de l'hypothèque ne figure pas parmi les placements de la Fiducie.

<sup>2</sup> La Fiducie participe à une hypothèque qui est détenue par une entité ad hoc. Selon les IFRS, l'hypothèque figure dans les données financières de la Fiducie au moyen d'un rapprochement. Cette modification supprime la portion de l'hypothèque détenue par les partenaires de syndication.

<sup>3</sup> L'entité ad hoc investit dans des hypothèques avec des tiers partenaires de syndication de prêt. À tout moment, l'entité ad hoc pourrait détenir des fonds de roulement et d'autres actifs autres qu'hypothécaires. Un rajustement est réalisé afin de supprimer la portion en fonds de roulement du montant attribuable aux prêts hypothécaires.

**Placements en actions de la Fiducie au 31 décembre 2020.**

En plus des hypothèques, la Fiducie renferme des placements dans les placements en actions suivants :

Nom du placement	Placement au 31 décembre 2020	Emplacement	Type de placement	% des placements en actions
HT HWY 66 LP	1 406 146 \$	Texas	Résidentiel	17,2 %
TC/F Red Oak LP	2 959 917 \$	Texas	Résidentiel	36,2 %
Trail Creek Partners Ltd	3 813 255 \$	Texas	Résidentiel	46,6 %
<b>Total</b>	<b>8 179 318 \$</b>			<b>100,0 %</b>

Dans les états financiers, les placements en actions sont représentés en tant que coentreprises avec les promoteurs locaux.

**Total des placements en portefeuille de la Fiducie au 31 décembre 2020.**

Le total des placements en portefeuille inclut les placements hypothécaires et les placements en actions suivants :

Nom du placement	Placement au 31 décembre 2020	% des placements
Placements hypothécaires	670 499 544 \$	98,8 %
Placements en actions	8 179 318 \$	1,2 %
<b>Total</b>	<b>678 678 862 \$</b>	<b>100,0 %</b>



En plus des placements hypothécaires et des placements en actions dans le portefeuille de placements, la Fiducie détient deux billets non garantis à recevoir totalisant 1 691 114 \$ afférents à des antécédents de prêts en souffrance. Voir « Prêts en souffrance » pour obtenir plus de renseignements.

### **Développements récents**

#### *Facilité de crédit modifiée et calculée de nouveau*

Le 16 novembre 2020, l'entente afférente à la facilité de crédit à laquelle la Fiducie a accès a été modifiée et calculée de nouveau. L'entente modifiée et calculée de nouveau a prolongé l'échéance de la facilité de crédit de deux ans à partir du 16 novembre 2020. Voir « La Fiducie – Activités de la Fiducie – Facilité d'exploitation de la Fiducie » pour obtenir de plus amples renseignements.

#### *Suspension des rachats*

Le 23 mars 2020, le gestionnaire a suspendu le rachat de parts de la Fiducie. Le 3 août 2020, le gestionnaire a permis le rachat d'un nombre limité de parts et, à la date de la présente notice d'offre, il ne subsiste aucune autre limite sur les rachats pouvant être effectués auprès de la Fiducie, autre que le droit du gestionnaire de limiter ou de suspendre les rachats conformément à la déclaration de Fiducie.

### **Prêts en souffrance**

Au 31 décembre 2020, la Fiducie avait quatre hypothèques en souffrance représentant au total 17 365 476 \$ (néant en 2019). Le gestionnaire a calculé la juste valeur des garanties de chaque hypothèque en souffrance et a déterminé que la juste valeur est suffisante pour couvrir la valeur comptable. Deux de ces hypothèques, représentant 4 249 718 \$ au total, ont été remboursées après la fin de l'année.

En outre, la Fiducie comporte deux billets non garantis à recevoir en lien avec des actifs ayant fait l'objet de forclusion :

- Pendant l'année 2018, une société affiliée à la Fiducie a saisi la propriété qui était en défaillance l'année précédente. La saisie a eu lieu parce que l'emprunteur a manqué un versement obligatoire de capital et parce qu'il n'a pas réussi à corriger la situation. La propriété saisie comportait 66 terrains aménagés. La Fiducie détient actuellement une participation de 965 877 \$ (2019 – 1 224 373 \$) dans un billet non garanti ne portant pas intérêt et émis par la société affiliée.
- Le deuxième billet à recevoir a été émis en 2020 lorsque le gestionnaire a acheté un prêt hypothécaire en souffrance de la Fiducie, en échange duquel elle a reçu un billet non garanti à recevoir au montant non réglé de l'hypothèque de 725 237 \$, portant intérêt à 4 % par année en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2021, payable à vue. Le gestionnaire a approuvé les modalités du billet d'ordre afin d'apporter un soutien financier à la Fiducie.

## **OBJECTIFS ET POLITIQUES**

### **Objectif d'affaires**

L'objectif d'affaires de la Fiducie est de préserver le capital investi et de générer un revenu régulier pour les investisseurs en investissant dans un portefeuille diversifié de placements sous forme de prêts et de placements en actions aux États-Unis. Plus précisément, la Fiducie effectuera des placements prudents afin de générer des rendements attrayants et de permettre des distributions mensuelles aux porteurs de parts.

### **Stratégies de placement**

Les placements de la Fiducie se concentrent principalement au Texas, mais comprennent aussi des placements issus d'autres états en croissance des États-Unis. Le courtier en hypothèques utilisera ses stratégies de prêt bien établies et ses avantages concurrentiels, à savoir i) une structure souple, ii) les modalités, la rapidité et la certitude d'exécution,

et iii) sa capacité à générer des flux de transactions afin d'identifier et d'exécuter des occasions de placement intéressantes. La Fiducie est une source de financement pour les activités de prêts hypothécaires du courtier en hypothèques.

### ***Hypothèques***

En général, la Fiducie tirera un revenu des paiements d'intérêt qui sont habituellement payables périodiquement pendant toute la durée des hypothèques ou entièrement à leur échéance. Les hypothèques peuvent avoir un premier, un deuxième rang ou un rang subséquent et peuvent garantir plus de 75 % de la valeur du bien immobilier hypothéqué, ce qui est supérieur à l'effet de levier permis par les pratiques de prêt bancaire conventionnelles. Les participations dans des prêts hypothécaires seront acquises par les initiateurs ou le courtier en hypothèques auprès de tiers ou seront de nouveaux prêts accordés par les initiateurs ou le courtier en hypothèques.

### ***Placements en capitaux propres dans des biens immobiliers***

La Fiducie fera des placements en actions directs ou indirects dans des biens immobiliers. Les placements en actions sont généralement conclus par l'intermédiaire d'une société en commandite simple. La Fiducie, à titre de financier, constituera une entité qui sera le commanditaire et le promoteur sera le commandité. Il peut y avoir des tiers qui participent à titre de commanditaires aux côtés de la Fiducie. Le ou les commanditaires et le promoteur avanceront des fonds au projet. Habituellement, le promoteur et le(s) financier(s) obtiendront un taux de rendement privilégié sur leurs avances respectives et, après le remboursement du capital avancé et le taux de rendement privilégié, le solde du produit sera réparti sur une base prédéterminée et négociée. En outre, la Fiducie pourrait effectuer un placement en actions dans le cadre duquel elle conclut une entente avec les porteurs d'actions ordinaires afin d'obtenir un rang supérieur à celui des porteurs d'actions ordinaires, l'objectif étant généralement, à titre de porteur d'actions privilégiées, d'obtenir un revenu fixe et un paiement prioritaire en vertu de cette position supérieure. Le gestionnaire pourrait également diviser les placements en actions, arrangés par celui-ci en position de rang supérieur ou d'actions privilégiées et en position de rang inférieur ou d'actions ordinaires afin de répartir les risques et rendements parmi ses diverses entités de placement. Dans un tel cas, la Fiducie participe généralement dans une position d'actions privilégiées.

### ***Prêts mezzanine***

La Fiducie peut faire des placements directs ou indirects dans des prêts garantis par la participation du promoteur dans l'entité qui développe le bien immobilier. Le financement mezzanine peut prendre plusieurs formes, mais le plus souvent, il consiste à accorder un crédit aux partenaires ou à d'autres actionnaires de l'emprunteur et à mettre en gage les participations de ces parties (y compris le droit à la distribution du revenu). La Fiducie obtiendra un taux de rendement plus élevé que celui d'une première hypothèque sur les biens immobiliers, proportionnel au risque plus élevé d'un prêt participatif.

### **Restrictions en matière de placement**

Aux termes de la déclaration de Fiducie, les restrictions en matière de placement appliquées par la Fiducie dans le choix des placements sont les suivantes :

- (a) La Fiducie n'investira pas dans une hypothèque (souvent appelée un acte de Fiducie aux États-Unis) ni dans une participation dans un bien immobilier lorsque le gestionnaire ou un membre de son groupe détient une charge prioritaire ou une autre sûreté sur le bien immobilier sous-jacent qui constitue la sûreté de cette hypothèque.
- (b) La Fiducie n'investira pas dans des biens immobiliers, sauf dans le cadre d'un placement en actions ou d'une participation hypothécaire. Toutefois, sous réserve d'un examen des questions environnementales, la Fiducie peut détenir indirectement des biens immobiliers acquis par suite d'une saisie lorsque cette saisie était nécessaire pour protéger un placement en raison d'un défaut du débiteur hypothécaire. La Fiducie fera de son mieux pour disposer de ces biens immobiliers acquis lors de la saisie.

- (c) La Fiducie n'investira pas dans un prêt aux administrateurs ou dirigeants du gestionnaire, mais elle peut investir dans une hypothèque ou une participation hypothécaire lorsque l'emprunteur est une entité appartenant en totalité ou en partie au gestionnaire ou aux membres de son groupe, ou contrôlée par eux, et la Fiducie peut faire une participation dans des biens immobiliers appartenant, directement ou indirectement, en totalité ou en partie, au gestionnaire ou aux membres de son groupe, dans chaque cas aux conditions suivantes :
- (i) le placement doit être effectué selon les mêmes modalités que le montant emprunté à des parties qui ne sont pas membres du même groupe que le gestionnaire ou dans lesquelles le gestionnaire ou les membres de son groupe n'ont aucun intérêt financier et ne doit pas être d'un montant supérieur à celui qu'elles ont emprunté ou investi, qui sont de même rang que la Fiducie dans le placement;
  - (ii) le bénéfice d'une coentreprise ne doit pas être inclus dans le calcul des honoraires incitatifs versés au gestionnaire à l'égard du placement;
  - (iii) le montant total de tous ces placements ne doit pas dépasser 20 % de l'actif net de la Fiducie au moment où chaque placement est considéré pour approbation; et
  - (iv) tous ces placements seront examinés par le comité de crédit du conseil des gouverneurs une fois qu'ils auront été effectués dans le cadre de son examen normal du respect par la Fiducie de ses restrictions en matière de placement afin de s'assurer que les restrictions susmentionnées en matière de placement énoncées aux présentes ont été respectées.
- (d) L'exception de ce qui est prévu à l'alinéa c) ci-dessus, la Fiducie n'accordera pas de prêts ni n'investira dans des biens immobiliers appartenant au gestionnaire ou aux membres de son groupe, ni n'accordera de prêts aux administrateurs ou dirigeants du gestionnaire.
- (e) La Fiducie peut, au gré du gestionnaire, faire des placements dans des prêts hypothécaires par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs sociétés, fiducies ou personnes dont les actions ou les participations peuvent être détenues ou contrôlées directement ou indirectement par la Fiducie ou pour son compte et dont la société, la Fiducie ou la personne détient des actions, des participations dans une société en commandite ou autres dans l'entité qui détient le droit ou la propriété effective de ces prêts hypothécaires;
- (f) La Fiducie n'investira ni ne détiendra aucun actif qui, de quelque façon que ce soit, n'est pas admissible à titre de « placement admissible » pour une Fiducie régie par un régime différé, à moins qu'elle ne soit admissible à titre de « Fiducie de fonds commun de placement » en vertu de la Loi de l'impôt.
- (g) La Fiducie n'investira pas dans un actif ni ne mènera ses affaires d'une manière qui rendrait les parts inadmissibles à titre de « placement admissible » pour une Fiducie régie par un régime à prestations déterminées.
- (h) La Fiducie n'effectuera aucun placement en actions tant qu'elle n'aura pas un actif net d'au moins 50 000 000 \$.
- (i) La Fiducie n'investira pas plus de 20 % de son actif net dans des placements en actions.
- (j) La Fiducie n'investira pas plus de 10 % de son actif net dans des prêts mezzanine.

Le gestionnaire peut, à son gré, à l'occasion, imposer des restrictions de placement supplémentaires à la Fiducie.

## APERÇU DE L'INDUSTRIE ET DU SECTEUR

### *Économie et immobilier aux États-Unis*

Les analystes alimentent des attentes toujours plus haussières envers l'économie américaine, prédisant un taux de croissance du produit intérieur brut réel de bien supérieur à 5 % pour 2021. Un certain nombre de facteurs positifs contribuent à amenuiser les risques de baisse. Une distribution rapide et réussie des vaccins jumelée aux généreux transferts monétaires et soutien de l'*American Rescue Plan*, devraient encourager les consommateurs à dépenser plus librement ce printemps et cet été. Considérant les économies accumulées et la demande refoulée des consommateurs, les entreprises qui ont le plus souffert au cours de la dernière année, notamment les détaillants, les restaurants, ainsi que les secteurs du divertissement et des déplacements et voyages, pourraient finalement être en mesure de tourner la page et en arriver à des conditions plus normales.

Le secteur de l'immobilier résidentiel américain a continué à faire état de l'optimisme renouvelé des intervenants et a considérablement contribué à la croissance d'ensemble. Comparablement au Canada, le secteur de l'immobilier américain a joui de ventes élevées et d'un accroissement du prix des maisons de 6 % au cours de la dernière année. L'augmentation a été alimentée par les acheteurs qui ont devancé leur décision d'achat et opté pour des espaces plus grands afin d'accommoder les arrangements de télétravail. La construction de nouvelles maisons, qui avait augmenté à un rythme somnolent depuis la crise financière mondiale, n'a pas réussi à garder le pas avec la demande, entraînant un stock près des creux records. La demande de logements devrait, selon toutes attentes, demeurer solide en 2021, suivant l'expansion des revenus et de l'emploi et le maintien des politiques monétaires accommodantes. Les taux hypothécaires à taux fixe sur 30 ans se trouvaient près des 3 % à la fin du premier trimestre, augmentant ainsi l'abordabilité des maisons pour les acheteurs.

Les secteurs immobiliers commerciaux ont tendance historiquement à prendre du retard sur les redressements économiques, ce que les statistiques préliminaires du premier trimestre du CBRE-EA semblent confirmer considérant la faiblesse des résultats dans des secteurs clés, le taux d'inoccupation national des bureaux s'étant élevé de 100 points de base (pb) au cours du trimestre pour atteindre 16,0 %. Au pôle opposé, le secteur industriel, propulsé par le commerce en ligne et les reconfigurations de la chaîne d'approvisionnement, a présenté un taux de disponibilité à la baisse de 30 pb pour s'arrêter à 7,0 %. Le CBRE s'attend à une amélioration générale de la demande commerciale dans la plupart des secteurs d'ici le deuxième semestre de 2021.

### *Économie et immobilier du Texas*

L'économie du Texas ainsi que le marché du logement de cet état ont profité de tendances positives à long terme marquées par le relogement des personnes venant d'autres états vers les métropolises du Texas, soit Houston, Dallas-Fort Worth, Austin et San Antonio. Parmi ces métropolises et comparativement à toutes les régions métropolitaines des États-Unis, Dallas-Fort Worth et Houston menaient la charge sur le plan de la croissance absolue de leur population de 2010 à 2019, tandis qu'Austin, Midland et St. George remportaient les 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> places au cours de cette même période (source : US Census). Entre 2010 et 2019, la population du Texas a vu son nombre de résidents passer de 3,84 millions à 29,0 millions, soit une hausse de 15,2 % (source : recensement des É.-U.). Les restrictions relativement laxistes en matière d'occupation des sols figurent parmi les raisons qui ont alimenté les projets commerciaux et de logement dans cet État. En outre, les économies de plus en plus diversifiées des régions de Dallas-Fort Worth et d'Austin ont alimenté la croissance économique de l'état au-delà du secteur de l'énergie de la région de Houston. Bien que la pandémie de la COVID-19 ait eu un certain impact sur la croissance et l'emploi en 2020, les considérations relatives à la qualité de vie et au coût de la vie, ainsi que les fermetures moins rigoureuses, l'absence de taxes étatiques et l'environnement général favorable aux affaires pourraient accélérer la migration des personnes et les délocalisations d'entreprises au Texas, ce qui devrait entraîner une demande soutenue de logements et d'immobilier commercial. Par exemple, le Texas est en train d'attirer les entreprises technologiques de la Silicon Valley, avec d'importantes relocalisations de sièges sociaux d'entreprises telles qu'Oracle (Austin) et Hewlett Packard (Houston), parmi bien d'autres.

Selon la National Association of Home Builders, la région de Houston a délivré 48 208 permis de construction de maisons unifamiliales en 2020, la plaçant en tête des zones métropolitaines américaines pour ce genre de permis cette année-là. Dallas-Fort Worth arrive en deuxième position aux États-Unis avec 43 884 permis de construction délivrés,

et Austin en cinquième position avec 21 653 permis. Les permis de construction de maisons unifamiliales devraient augmenter en 2021, la demande de logements demeurant saine. Le nombre de maisons unifamiliales dont la construction a débuté au Texas en 2020 a augmenté de 18,9 % par rapport à 2019 (Texas Real Estate Research Center). Dans l'ensemble, les faibles taux hypothécaires et la croissance démographique robuste ont entraîné une tendance continue de la demande de logements au Texas, les acheteurs de la génération du millénaire et l'immigration en provenance d'autres régions devant continuer à alimenter une telle demande. Plus précisément, les constructeurs de maisons visent à satisfaire la demande de maisons d'entrée de gamme à prix abordable dans les banlieues, ce qui devrait attirer le marché de la génération des millénaires qui cherche à accéder à la propriété, ainsi que les acheteurs d'une première maison dans les segments de prix plus abordables.

Vu que l'accessibilité financière affecte certains acheteurs potentiels, la demande de maisons et d'appartements locatifs devrait en tirer profit. Selon l'indice des prix des ventes répétées de maisons au Texas (Texas Repeat Sales Home Price Index), qui fournit une mesure de l'évolution de la valeur des maisons unifamiliales, les prix des maisons ont augmenté de 10,4 % par rapport à l'année précédente dans l'État, accusant des hausses de prix dans les principales régions suivantes : Houston +7,5 %, Dallas +11,4 %, Fort-Worth +11,7 %, Austin +23,3 %, et San Antonio +10,4 % (Texas Real Estate Research Center). La forte appréciation des prix des logements, qui s'accélère plus rapidement que la croissance des revenus, continuera à exercer une pression sur l'accessibilité financière, faisant du logement locatif une alternative intéressante. Les banlieues, en particulier, ont connu une augmentation de la demande, qui a été accélérée par la COVID-19 en raison du besoin d'espaces de vie plus grands et des tendances du lieu de travail des entreprises, telles que le travail à domicile, rendant la vie en banlieue plus attrayante pour de nombreuses personnes et entraînant un exode de personnes des zones urbaines denses et coûteuses vers les espaces plus grands et moins coûteux des banlieues.

Dans l'ensemble, les opportunités dans le secteur de l'immobilier résidentiel, en particulier pour les acheteurs de logements d'entrée de gamme et les primo-accédants sur le marché des maisons unifamiliales à vendre, ainsi que dans le marché locatif de logements de qualité en banlieue, devraient se maintenir en 2021, à mesure que les répercussions de la COVID-19 observées en 2020 continuent de se résorber et que l'économie et les activités commerciales reprennent.

### *Économie et immobilier du sud-est des États-Unis*

La région du sud-est des États-Unis a poursuivi sa croissance économique à long terme, établie depuis plusieurs décennies et caractérisée par la migration interne des ménages américains, la création et la relocation d'emplois américains et internationaux et le commerce international. Deux tendances caractéristiques sous-tendent la solidité économique du Sud-Est : un motif soutenu de croissance économique à long terme et la diversification de ses secteurs d'activité, tous deux représentant des occasions pour les projets et les placements immobiliers. Le rapport 2020 sur les tendances migratoires aux États-Unis de North American Moving Services montre que la Caroline du Sud, la Caroline du Nord et la Floride figurent parmi les huit premiers États pour les déménagements entrants. Par exemple, la Floride a attiré des déménageurs du Nord-Ouest, du Midwest et des États de la côte Est centrale, car l'absence de taxes étatiques, l'environnement favorable aux entreprises, la qualité de vie et le climat chaud attirent de plus en plus de personnes et de sociétés dans l'État, alimentant la croissance de la population et de l'emploi et, par conséquent, la demande de biens immobiliers résidentiels et commerciaux. Les entreprises new-yorkaises de Wall Street s'intéressent à la Floride pour d'éventuelles relocalisations ou expansions : Elliott Management a transféré son siège social à West Palm Beach, Blackstone Group a signé un bail à long terme pour des bureaux dans le centre-ville de Miami et Deutsche Bank a déjà établi un important complexe de bureaux à Jacksonville, en Floride (Forbes). Dans l'ensemble, le Sud-Est offre un coût de la vie plus abordable et une qualité de vie élevée qui attire une forte migration et crée ainsi des opportunités de développement et d'investissement immobiliers.

### **Industrie du prêt hypothécaire**

Les institutions financières américaines traditionnelles ont particulièrement mal servi les emprunteurs qui ont besoin de financement pendant la phase de transition du processus d'investissement, y compris pour la construction, le développement et le financement locatif. Les institutions financières traditionnelles ne fournissent généralement pas de financement à ce marché en raison de la nature à court terme des prêts hypothécaires, de la taille limitée des prêts et du profil de risque perçu plus élevé de ces prêts. De plus, le conservatisme des critères de souscription des banques

s'est traduit par des contraintes sur la base du rapport prêt/coût ou prêt/valeur, ce qui a créé un vide dans le financement des promoteurs et investisseurs immobiliers jugés admissibles par le gestionnaire. La Fiducie profite de cette phase de transition où les investisseurs ont besoin d'un financement provisoire pour ajouter de la valeur à une propriété avant d'obtenir un financement à long terme. Étant donné l'offre limitée de financement disponible pendant la phase de transition des placements immobiliers, les emprunteurs sont souvent prêts à payer des taux d'intérêt plus élevés par rapport aux rendements des obligations correspondantes du gouvernement américain à 3 ans pour ces prêts hypothécaires à court terme. Une fois la phase de transition de la propriété sous-jacente terminée, les propriétés peuvent être refinancées au moyen de prêts hypothécaires à plus long terme à faible taux d'intérêt consentis par des institutions financières américaines traditionnelles.

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

### **Aperçu des secteurs immobiliers dans lesquels la Fiducie peut investir**

Le marché de l'immobilier de placement se compose généralement d'immeubles résidentiels (maisons unifamiliales, appartements, duplex, maisons de ville, condominiums, lots résidentiels, résidences pour retraités et résidences pour étudiants), les bureaux, les commerces, les hôtels et les établissements industriels, ainsi que les terrains à aménager. Les investisseurs ou promoteurs immobiliers sont généralement soit de grands investisseurs institutionnels, comme les caisses de retraite et les sociétés ouvertes, soit de petits investisseurs entrepreneuriaux, comme les fonds d'investissement et les particuliers gérés par le secteur privé et regroupés. La plupart des investisseurs et des promoteurs du secteur immobilier américain ont besoin (ou bénéficient) d'une forme de financement pour acquérir, développer ou repositionner un bien immobilier ou un portefeuille de biens immobiliers. La Fiducie mettra l'accent sur le financement de l'entretien des terrains, de l'immobilier multirésidentiel et de certains prêts hôteliers.

#### ***Terrains à aménager***

La Fiducie concentrera principalement ses activités d'investissement sur les prêts hypothécaires d'entretien de terrains, qui servent normalement à financer l'acquisition du terrain ainsi que l'installation et la construction de routes, de réseaux de drainage et d'égouts, de services publics, d'installations récréatives et autres améliorations semblables. Les avances sous forme de prêts pour l'entretien du terrain sont consenties selon un calendrier stipulé après une inspection et un examen de l'avancement du projet par le prêteur ou son mandataire et la présentation de rapports par des ingénieurs, des architectes ou des métreurs. Dans certains cas, des prêts de services fonciers peuvent être consentis pour financer l'acquisition d'un plus grand nombre de terrains que ce qui sera amélioré immédiatement, ou de terrains sur lesquels un aménagement est envisagé à une date ultérieure. Les promoteurs à la recherche de financement pour de petits projets de logement dans les régions développées ont moins d'options de financement, car la petite échelle de ces types de projets présente un intérêt limité pour les grandes institutions financières. Les prêts de services fonciers sont généralement d'une durée de 12 à 36 mois. En règle générale, le courtier en hypothèques n'envisage pas de prêts sur des terrains destinés à l'aménagement lorsque le zonage n'a pas été complété.

#### ***Résidentiel***

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

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

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

### *Hôtels*

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

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

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

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

### *Types d'hypothèques*

La Fiducie se concentrera sur les hypothèques à court terme consenties aux investisseurs et aux promoteurs immobiliers jugés admissibles par le gestionnaire. Les prêts hypothécaires peuvent être de premier rang, un rang inférieur dans un prêt hypothécaire de premier rang, un rang subséquent ou un prêt hypothécaire général. Les prêts à

court terme portent généralement des taux d'intérêt plus élevés que les autres financements. Une vente de la propriété ou un refinancement de dette fournira souvent un produit suffisant pour rembourser l'hypothèque.

Les prêts hypothécaires financeront généralement l'aménagement et la construction de biens immobiliers. Les hypothèques de développement sont généralement des prêts garantis par des terrains destinés à l'aménagement avant l'aménagement ou par des bâtiments existants qui doivent être réaménagés à court terme. Dans les deux cas, la majeure partie de la valeur de l'actif se trouve dans le terrain sous-jacent. Les hypothèques de développement sont fréquemment utilisées pour financer l'acquisition de sites, les coûts de préaménagement et les coûts associés à la viabilisation de sites dotés d'infrastructures. Les prêts à la construction servent à financer la construction de biens immobiliers. Souvent, les prêts à la construction contiennent des caractéristiques telles que des réserves d'intérêts dont la capacité de remboursement peut être fondée sur un événement qui ne peut se produire qu'une fois le projet construit, ou des paiements d'intérêt seulement, et dans les deux cas, ils deviennent souvent exigibles une fois le projet terminé. Les prêts à la construction sont à taux variable et exigent souvent un suivi et des lignes directrices spéciales pour s'assurer que le projet est terminé et que le remboursement peut commencer à avoir lieu.

### *Types de placements*

Le gestionnaire prévoit qu'une prise de participation constituée pour réaliser un projet de développement immobilier aux États-Unis sera généralement réalisée par l'intermédiaire d'une structure de partenariat à plusieurs niveaux. Les fonds provenant de la Fiducie seront investis dans une société de personnes canadienne qui correspondra aux critères pour être traitée comme une société par actions aux fins des États-Unis. Cette société en commandite investira simultanément dans une société en commandite de prise de participation avec le promoteur tiers. Les prêts participatifs hypothécaires sont généralement garantis sur la propriété. Le taux d'intérêt convenu est payé pendant la durée du prêt et la participation est payée lorsque l'immeuble est vendu et que les profits sont vérifiables. Ces placements seront structurés en fonction des incidences fiscales canadiennes et américaines. Voir « Incidences fiscales ». De plus, des prêts peuvent être consentis qui sont garantis par la participation du promoteur dans l'entité qui met en valeur le bien immobilier. Ce financement mezzanine peut prendre plusieurs formes, mais le plus souvent, il consiste à accorder un crédit aux partenaires ou à d'autres actionnaires de l'emprunteur et à mettre en gage les participations de ces parties (y compris le droit à la distribution du revenu).

## **DISTRIBUTIONS**

### **Distributions mensuelles**

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

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

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

Sous réserve du choix d'un porteur de parts de recevoir des distributions en espèces, les distributions de la Fiducie seront versées en parts. Si la Fiducie a un revenu imposable pour lequel elle n'a pas reçu de liquidités, elle peut



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

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

**Les porteurs de parts qui font racheter leurs parts avant la fin d'un mois ou d'un exercice ne participeront pas aux distributions pour ce mois ou pour la distribution finale de fin d'exercice, selon le cas.**

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

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

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

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

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

La Fiducie a adopté un régime de réinvestissement des distributions (le « **RRD** »), aux termes duquel les porteurs de parts ont le droit de réinvestir automatiquement toutes les distributions de la Fiducie dans des parts supplémentaires. Le porteur de parts recevra par conséquent et par défaut les distributions en parts. Afin de recevoir des distributions en espèces, le porteur de parts doit choisir de recevoir des distributions en espèces au moment de l'achat ou aviser le gestionnaire par écrit au moins cinq (5) jours ouvrables avant la date de clôture des registres pour fins de distribution. Aucune commission de courtage ne sera payable relativement à l'achat de parts aux termes du régime de réinvestissement des distributions et tous les frais administratifs seront assumés par la Fiducie. Les porteurs de parts résidant à l'extérieur du Canada n'auront pas le droit de participer au RRD. Lorsqu'il cesse d'être un résident du Canada, le porteur de parts doit mettre fin à sa participation au RRD.

### **Distribution à la dissolution de la Fiducie**

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

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

### **ACCORDS IMPORTANTS**

Le texte qui suit est une liste des conventions qui sont importantes pour le présent placement et pour la Fiducie et qui sont toutes en vigueur :

- (a) l'entente-cadre de transfert d'actifs datée du 31 décembre 2016 intervenue entre la Fiducie, la Fiducie américaine et la sous-Fiducie Trez Capital Yield Trust US (\$ CA), aux termes de laquelle la réorganisation a été mise en œuvre;
- (b) la déclaration de Fiducie faite en date du 8 décembre 2016, modifiée le 14 août 2018 lors d'une assemblée extraordinaire des porteurs de parts, créant la Fiducie sous le régime des lois de la province de la Colombie-Britannique. Pour plus de détails, voir la rubrique « Résumé de la déclaration de Fiducie »;
- (c) la convention de courtage en hypothèques datée du 8 décembre 2016 et modifiée lors d'une assemblée extraordinaire des porteurs de parts le 14 août 2018 intervenue entre le gestionnaire, le courtier en hypothèques et la Fiducie relativement à la prestation de services par le courtier en hypothèques à la Fiducie. Pour plus de détails, voir la rubrique « Administrateurs, direction, promoteurs et porteurs principaux – La convention de courtier en hypothèques ».

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

### **RÉSUMÉ DE LA DÉCLARATION DE FIDUCIE**

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

### **Assemblées des porteurs de parts et résolutions**

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

Toute question devant être examinée à une assemblée des porteurs de parts, à l'exception de certaines questions nécessitant l'approbation des porteurs de parts au moyen d'une résolution spéciale ou d'une résolution unanime, comme il est indiqué ci-après, devra être approuvée par les porteurs de parts par voie de résolution ordinaire. Le quorum d'une assemblée convoquée pour examiner cette question sera constitué d'au moins deux porteurs de parts présents en personne ou par procuration et représentant au moins 5 % des parts (ou de cette série) en circulation à la date de référence. Si le quorum n'est pas atteint à une assemblée dans les 30 minutes suivant l'heure fixée pour l'assemblée, l'assemblée, si elle est convoquée à la demande des porteurs de parts, sera annulée, mais sera autrement reportée à un autre jour, au moins 10 jours plus tard, choisi par le gestionnaire et un avis sera donné aux porteurs de parts de cette assemblée reportée. Les porteurs de parts présents à toute reprise de l'assemblée en cas d'ajournement constituent le quorum.

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

### **Questions nécessitant l'approbation des porteurs de parts**

Les questions suivantes doivent être approuvées par résolution ordinaire et sont réputées approuvées, consenties ou confirmées, selon le cas, au moment de l'adoption de cette résolution ordinaire :

- (a) les questions relatives à l'administration de la Fiducie pour lesquelles l'approbation des porteurs de parts est requise par les politiques des autorités en valeurs mobilières en vigueur à l'occasion;
- (b) sous réserve des exigences d'une résolution spéciale et d'une résolution unanime, toute question ou chose énoncée aux présentes doit être approuvée par les porteurs de parts ou faire l'objet d'un consentement; et
- (c) toute question que le gestionnaire ou le fiduciaire juge approprié de soumettre aux porteurs de parts pour confirmation ou approbation.

Chacune des mesures suivantes doit être approuvée par résolution spéciale, dont les modalités précisent la date à laquelle la mesure proposée doit être prise et la partie qui doit prendre la mesure :

- (a) la modification de la déclaration de Fiducie (sous réserve des dispositions de la rubrique « Modifications de la déclaration de Fiducie » ci-après) ou les changements apportés à la Fiducie, y compris les objectifs de placement de la Fiducie (il est entendu que l'établissement d'une nouvelle série, à la condition qu'elle respecte les objectifs de placement de la Fiducie, ne nécessite pas l'approbation des porteurs de parts);
- (b) une augmentation des frais payables au gestionnaire;
- (c) la destitution du fiduciaire;
- (d) la nomination d'un nouveau fiduciaire;
- (e) la cessation d'emploi du gestionnaire;
- (f) sous réserve du droit du gestionnaire de le faire, la dissolution de la Fiducie; et
- (g) une réorganisation, une restructuration, une fusion (autre qu'une fusion autorisée [au sens défini ci-après]), une scission ou un transfert de la totalité ou de la quasi-totalité de ses actifs à une autre entité ou d'autres opérations semblables, notamment par annulation, échange, distribution ou autre transfert direct ou indirect de parts ou d'une série de parts contre des titres d'une autre entité ou en espèces.

Malgré ce qui précède, toute modification à la déclaration de Fiducie qui aurait l'un ou l'autre des effets suivants doit être approuvée par résolution unanime, dont les modalités précisent la date à laquelle la modification proposée doit être apportée et la partie qui doit l'apporter :

- (a) une réduction de la participation dans la Fiducie de tout porteur de parts (autre qu'une réduction découlant de l'émission de parts supplémentaires);
- (b) une réduction du montant payable sur les parts en circulation de la Fiducie au moment de la liquidation de la Fiducie;
- (c) une augmentation de la responsabilité de tout porteur de parts; ou
- (d) la modification ou l'élimination des droits de vote afférents aux parts en circulation de la Fiducie.

### **Modifications apportées à la déclaration de Fiducie par le gestionnaire**

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

- (a) éliminer tout conflit ou toute autre incohérence pouvant exister entre les modalités de la déclaration de Fiducie et les dispositions d'une loi ou d'un règlement applicable à la Fiducie ou touchant celle-ci;
- (b) apporter à la déclaration de Fiducie toute modification ou correction de nature typographique ou nécessaire pour corriger une ambiguïté ou une disposition défectueuse ou incompatible, une omission d'écriture, une erreur ou une erreur manifeste contenue aux présentes;
- (c) rendre la déclaration de Fiducie conforme aux lois applicables, y compris aux règles et politiques des autorités en valeurs mobilières ou aux pratiques courantes dans le secteur des valeurs mobilières ou des fonds d'investissement, pourvu qu'une telle modification ne porte pas atteinte aux droits, privilèges ou intérêts des porteurs de parts;
- (d) maintenir ou permettre au gestionnaire de prendre les mesures qui peuvent être souhaitables ou nécessaires pour maintenir le statut de la Fiducie à titre de « Fiducie de fonds commun de placement » et de « Fiducie d'investissement à participation unitaire » aux fins de la Loi de l'impôt ou pour répondre aux modifications à la Loi de l'impôt ou à son interprétation;
- (e) permettre au gestionnaire de rectifier, de réparer ou de corriger toute question, toute mesure, toute opération ou tout document qu'il juge raisonnablement oppressif ou injustement préjudiciable aux intérêts d'un porteur de parts ou d'une série de porteurs de parts, ou qui ne tient pas compte injustement de ces intérêts, à condition que le gestionnaire ait remis au fiduciaire l'attestation écrite et les avis des conseillers que le fiduciaire peut exiger et qui confirme les motifs sur lesquels il a déterminé que cette rectification, réparation ou correction est nécessaire et appropriée dans les circonstances et que le fiduciaire peut compter sur cette attestation et cet avis sans autre enquête relativement à toute approbation ou confirmation ou exécution de tout document par le fiduciaire;
- (f) effectuer une fusion autorisée (telle que définie ci-dessous); et
- (g) si la modification n'est pas un changement important qui a une incidence défavorable sur la valeur pécuniaire de la participation d'un porteur de parts dans la Fiducie.

La déclaration de Fiducie peut également être modifiée par le fiduciaire sans le consentement des porteurs de parts aux fins de modifier la fin de l'année d'imposition de la Fiducie comme le permet la Loi de l'impôt ou de conférer à

la Fiducie le droit d'acquérir des parts de tout porteur de parts afin de maintenir son statut de « Fiducie de fonds commun de placement » au sens de cette loi.

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

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

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

### **Fusions autorisées**

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

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

### **Présentation de l'information aux porteurs de parts**

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

### **Aucun certificat**

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

### **Responsabilité des porteurs de parts**

La déclaration de Fiducie prévoit qu'il est prévu qu'aucun porteur de parts ne sera tenu personnellement responsable en tant que tel et qu'aucun recours ne sera exercé contre les biens privés d'un porteur de parts en règlement d'une obligation ou d'une réclamation découlant d'un contrat ou d'une obligation de la Fiducie ou du fiduciaire ou en rapport avec ceux-ci ou d'une obligation à l'égard de laquelle il pourrait autrement devoir indemniser le fiduciaire pour toute responsabilité engagée par celui-ci, mais plutôt qu'on prévoit que les biens en Fiducie seront soumis à tout recouvrement ou exécution pour règlement de toute obligation ou réclamation.

En raison des incertitudes de la législation relative aux fiducies de placement comme la Fiducie, il existe un risque minime qu'un porteur de parts soit tenu personnellement responsable, malgré l'énoncé qui précède dans la déclaration de Fiducie, des obligations liées à la Fiducie (dans la mesure où la Fiducie ne peut régler les réclamations). Il est prévu que les activités de la Fiducie soient menées de manière à réduire ce risque au minimum et, en particulier et dans la mesure du possible, à faire en sorte que chaque contrat ou engagement écrit de la Fiducie contienne une déclaration expresse selon laquelle la responsabilité aux termes de ce contrat ou engagement est limitée à la valeur de l'actif de la Fiducie.

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

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

En cas de réclamations contre la Fiducie, qui ne découlent pas de contrats, par exemple des réclamations en matière d'impôt ou de responsabilité délictuelle, la responsabilité personnelle peut également être engagée contre les porteurs de parts. Toutefois, conformément à la pratique immobilière prudente, le gestionnaire maintiendra une assurance à l'égard des risques susmentionnés et pour des montants suffisamment élevés pour protéger la Fiducie contre toute responsabilité non contractuelle prévisible. Le gestionnaire a l'intention de faire en sorte que les activités de la Fiducie soient menées, avec l'avis des conseillers juridiques, de manière à éviter, dans la mesure du possible, tout risque important de responsabilité envers les porteurs de parts à l'égard de réclamations contre la Fiducie. Si un porteur de parts est tenu de s'acquitter d'une obligation de la Fiducie, il aura droit à un remboursement à même l'actif net disponible de la Fiducie.

## Dissolution de la Fiducie

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

- (a) il serait dans l'intérêt de la Fiducie et des porteurs de parts de mettre fin à la Fiducie;
- (b) le gestionnaire décide de mettre fin à la Fiducie dans le cadre d'une fusion autorisée; ou
- (c) il n'est plus économiquement possible de maintenir la Fiducie.

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

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

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

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

## CALCUL DE LA VALEUR COMPTABLE

### Politique d'évaluation

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

le gestionnaire calculera la valeur comptable des parts et la valeur comptable par part en dollars canadiens à chaque date d'évaluation conformément à la politique d'évaluation énoncée dans la déclaration de Fiducie. Pour déterminer la valeur liquidative à cette fin, l'actif net sera calculé conformément à la déclaration de Fiducie et suivra les principales conventions comptables présentées dans les états financiers vérifiés de la Fiducie pour la période terminée le 31 décembre 2020, sauf les modifications suivantes.

La monnaie fonctionnelle de la Fiducie est le dollar américain. La Fiducie utilise le dollar canadien comme devise de présentation. Tous les actifs et passifs sont convertis au taux de change à la date de présentation de l'information financière. Les produits et les charges sont convertis au taux de change moyen de la période. Les comptes de capital sont convertis au taux historique. Selon les IFRS, les écarts de conversion entre la monnaie fonctionnelle de la Fiducie, le dollar américain, et la monnaie de présentation du dollar canadien, sont comptabilisés dans le cumul des autres éléments du résultat étendu dans les états vérifiés. Ces écarts de conversion seront affectés au calcul de la valeur nette d'inventaire aux fins de la politique d'évaluation.

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

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

### **Valeur comptable de la Fiducie**

Le gestionnaire calculera la valeur comptable des parts et la valeur comptable par part en dollars canadiens à chaque date d'évaluation conformément à la politique d'évaluation.

### ***Valeur comptable par part***

La « valeur comptable par part » à une date donnée correspond au quotient obtenu en divisant la valeur comptable des parts à cette date par le nombre total de parts en circulation à la fin de cette date (il est entendu, compte tenu de toutes les émissions, achats, rachats et regroupements de parts effectués ou réputés effectués à cette date).

La valeur comptable par part sera calculée par le gestionnaire à chaque date d'évaluation. La plus récente valeur comptable par part calculée sera mise à la disposition du public sur demande et sera affichée à [www.trezcapital.com](http://www.trezcapital.com).

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

### ***Présentation de la valeur comptable***

La valeur comptable par part est incluse dans le rapport trimestriel de la Fiducie qui est disponible au public sur demande en communiquant avec le gestionnaire à [info@trezcapital.com](mailto:info@trezcapital.com) ou en composant sans frais le 1-877-689-0821.

### ***Suspension des rachats***

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



## **Différences par rapport aux normes internationales d'information financière**

Aux fins du calcul de la valeur liquidative par part de la Fiducie dans le cadre de l'achat et du rachat de parts, la valeur liquidative des actifs de la Fiducie est établie conformément à la politique d'évaluation décrite ci-dessus. Toutefois, aux fins des états financiers de la Fiducie, l'actif net sera calculé conformément aux IFRS.

Aux fins du calcul de l'actif net aux fins de la présentation de l'information financière, les normes IFRS exigent que les gains et les pertes non réalisés résultant de la conversion de la monnaie fonctionnelle de la Société, le dollar américain dans la monnaie de présentation du dollar canadien, soient comptabilisés dans les autres éléments du résultat étendu au lieu d'être attribués aux actifs nets attribuables aux porteurs de parts.

Aux fins du rapprochement de la valeur liquidative par part de la Fiducie déterminée conformément à la convention d'évaluation décrite ci-dessus avec l'actif net calculé selon les IFRS, le rapprochement suivant est effectué : le cumul des autres éléments du résultat étendu déterminé selon les IFRS est ajouté à l'actif net attribuable aux porteurs de parts déterminé selon les IFRS.

## **ADMINISTRATEURS, MEMBRES DE LA DIRECTION, PROMOTEURS ET PORTEURS PRINCIPAUX**

### **Trez Capital Fund Management Limited Partnership (le gestionnaire)**

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

### ***Trez Capital Group***

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

Trez Capital Group Limited Partnership devrait achever une réorganisation interne (la « réorganisation du groupe Trez ») qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2021 pour faciliter le départ à la retraite d'Alexander (Sandy) Manson et de Ken Lai (les « associés sortants ») de Trez Capital Group Limited Partnership. Toutes les étapes liées à la réorganisation du groupe Trez devraient être conclues au deuxième trimestre ou au début du troisième trimestre 2021 (la « date d'achèvement de la réorganisation du groupe Trez »). À la suite de la réorganisation du groupe Trez, les participations minoritaires détenues par chacun des partenaires sortants seront acquises par Trez Capital Group Limited Partnership. Morley Greene et sa famille (indirectement) souscriront des parts supplémentaires et augmenteront leur participation majoritaire dans Trez Capital Group Limited Partnership, et John D. Hutchinson (indirectement) acquerra une participation minoritaire dans Trez Capital Group Limited Partnership. Dans le cadre de la réorganisation de Trez Capital, il est prévu qu'Alexander (Sandy) Manson prenne sa retraite en tant que chef de la direction financière avant le 31 mai 2021 et, qu'à la date d'achèvement de la réorganisation du groupe Trez, qu'Alexander (Sandy) Mason prenne sa retraite en tant qu'administrateur et Ken Lai en tant que vice-président, administration des prêts et administrateur du commandité du gestionnaire.

Chacun des associés sortants a accepté de fournir des services transitoires au commandité du gestionnaire et à certaines de ses sociétés affiliées, et de remplir d'autres rôles au besoin, y compris auprès du courtier en hypothèques, aussi

longtemps que nécessaire pour faciliter le transfert ordonné de ses responsabilités auprès du gestionnaire et de ses sociétés affiliées à d'autres cadres qualifiés du commandité du gestionnaire et de ses sociétés affiliées.

Dans le cadre de la réorganisation du groupe Trez, le 1<sup>er</sup> janvier 2021, Dean Kirkham a été nommé administrateur et chef de l'exploitation du commandité du gestionnaire. De plus, John Maragliano devrait être nommé chef de la direction financière et administrateur et Christian Skogen devrait être nommé chef de la gestion des risques du commandité du gestionnaire avant le 31 mai 2021.

### *Fonctions et services devant être fournis par le gestionnaire*

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

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

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

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

### *Administrateurs et dirigeants*

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

<b>Nom et municipalité</b>	<b>Bureau</b>	<b>Occupation principale</b>	<b>Année d'entrée en fonction à titre d'administrateur ou de chef</b>
Morley Greene, B.A., LLB Vancouver, C.-B.	Président du conseil, chef de la direction et administrateur	Chef d'entreprise	1997 <sup>(1)</sup>
Alexander (Sandy) Manson, B. Comm., CPA, CA West Vancouver, C.-B.	Chef de la direction financière <sup>(3)</sup> et administrateur <sup>(4)</sup>	Chef d'entreprise	2006 <sup>(1)</sup>

<b>Nom et municipalité</b>	<b>Bureau</b>	<b>Occupation principale</b>	<b>Année d'entrée en fonction à titre d'administrateur ou de chef</b>
Dean Kirkham, B.S., MBA Vancouver, C.-B.	Chef de l'exploitation et administrateur	Chef d'entreprise	2021 <sup>(1)(2)</sup>
Robert Perkins, B. Comm. Vancouver, C.-B.	Directeur général et administrateur	Chef d'entreprise	2000 <sup>(1)</sup>
Ken Lai, B. Comm., CPA, CA Richmond, C.-B.	Vice-président, administration des prêts et administrateur <sup>(4)</sup>	Chef d'entreprise	2005 <sup>(1)</sup>
Christian Skogen, B.A., MBA Vancouver, C.-B.	Chef de la gestion des risques <sup>(5)</sup>	Chef d'entreprise	2021 <sup>(1)</sup>
John Maragliano, CPA, CA, CFA Vancouver, C.-B.	Chef de la direction financière et administrateur <sup>(5)</sup>	Chef d'entreprise	2021 <sup>(1)(2)</sup>

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

(2) Voir « **Administrateurs, membres de la direction, promoteurs et porteurs principaux, « Trez Capital Group »** ».

(3) Il est prévu que cette personne se retire de son poste avant le 31 mai 2021.

(4) Il est prévu que cette personne se retire de son poste à la date d'achèvement de la réorganisation de Trez Group.

(5) Il est prévu que cette personne sera nommée à ce poste avant le 31 mai 2021.

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

Le 1<sup>er</sup> avril 2021, les administrateurs et les membres de la haute direction de Trez Capital Fund Management Limited Partnership étaient propriétaires de moins de 1 % des parts émises et en circulation, ou exercent directement ou indirectement un contrôle sur celles-ci.

### ***Principales fonctions et biographies***

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

**Alexander (Sandy) Manson** est chef de la direction financière et administrateur du commandité du gestionnaire. Auparavant, il était chef de la direction financière de Trez Capital Corporation depuis février 2006. M. Manson est CPA, CA depuis 1982 et possède plus de trente ans d'expérience en finances et en comptabilité. De janvier 2001 à décembre 2005, M. Manson a été chef de la direction financière d'Autostock International, une société internationale de remplacement de vitres automobiles comptant 2 000 employés, basée à Burnaby, en Colombie-Britannique, qui exploitait les magasins « Speedy Glass » au Canada et aux États-Unis. Auparavant, il a été chef des finances de Coast Mountain Hardwoods (1997-2000), une entreprise de bois d'œuvre établie à Ladner (Colombie-Britannique). M. Manson est responsable de toutes les opérations financières et administratives du courtier en hypothèques. Il est prévu que M. Manson se retire de son poste de chef de la direction financière avant le 31 mai 2021 et de son poste d'administrateur du commandité du gestionnaire à la date d'achèvement de la réorganisation du groupe Trez.

**Dean Kirkham** est le chef de l'exploitation et administrateur du commandité du gestionnaire. M. Kirkham s'est joint à Trez en mars 2016. Il a commencé sa carrière au sein de la banque d'investissement d'ABN AMRO à Amsterdam,

puis à New York. Il a passé 12 années à la Banque de Montréal où il a occupé divers postes de haut niveau dans le domaine des services bancaires aux entreprises et de la gestion du risque de crédit, dont celui de vice-président, gestion du risque de crédit pour l'Ouest canadien, et, plus récemment, de vice-président régional, services bancaires aux entreprises. M. Kirkham est titulaire d'un baccalauréat ès sciences de l'Université de la Colombie-Britannique et d'un MBA de la Schulich School of Business de l'Université York.

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

**Ken Lai** est vice-président, administration des prêts et administrateur du commandité du gestionnaire. Auparavant, il était vice-président, administration des prêts de Trez Capital Corporation depuis le 1<sup>er</sup> juin 2006 et travaille chez Trez Capital Corporation depuis août 2002, après avoir quitté Hong Kong. M. Lai est CPA, CA avec plus de 20 ans d'expérience dans les domaines des finances et de la comptabilité. Auparavant, il a travaillé pour un cabinet international d'experts-comptables et possède de nombreuses années d'expérience commerciale dans des sociétés immobilières et d'investissement. Il est prévu que M. Lai se retire de ses postes de vice-président, administration des prêts et d'administrateur du commandité du gestionnaire à la date d'achèvement de la réorganisation du groupe Trez.

**Christian Skogen** devrait être nommé chef de la gestion des risques avant le 31 mai 2021. Il s'est joint à Trez en février 2021. M. Skogen possède 20 ans d'expérience diversifiée en prêts commerciaux, avec des connaissances approfondies en matière de structuration du crédit, de risque et de gestion de portefeuille. Il a passé les 15 dernières années à la Banque de Montréal (BMO), où il a occupé divers postes de direction de plus en plus élevés dans le domaine des services bancaires commerciaux et de la gestion du risque de crédit, notamment celui de chef de la structuration du crédit et de la gestion du portefeuille, des services bancaires aux particuliers, où il a supervisé le risque de crédit et défini l'appétit pour le risque d'un portefeuille commercial de 80 milliards de dollars, dont 20 milliards de dollars en immobilier commercial. Parmi les autres postes importants qu'il a occupés à la BMO, citons : chef des syndications, chef du crédit commercial de l'Ouest canadien et directeur national de l'unité de gestion des comptes spéciaux. M. Skogen est titulaire d'un baccalauréat spécialisé en économie de l'Université de Toronto et d'un MBA de la Richard Ivey School of Business.

**John Maragliano** devrait être nommé chef de la direction financière et administrateur du commandité du gestionnaire avant le 31 mai 2021. M. Maragliano a rejoint Trez en février 2021 et compte plus de 20 ans d'expérience dans le secteur des services financiers, avec un penchant pour les banques, l'assurance, la gestion de patrimoine et les entreprises de technologie financière. Sa vaste expérience comprend la communication de l'information financière et de gestion, la gestion de la trésorerie, la gestion du capital et des liquidités, les transactions de fusion et d'acquisition et la levée de capitaux. Avant de rejoindre les rangs de Trez, M. Maragliano était chef de la direction financière de SNAP Financial Group, où il était responsable des relations financières avec les banquiers et les investisseurs, du développement et de la gestion des stratégies de financement et de capital de SNAP, tout en supervisant les fonctions de financement/de titrisation, de comptabilité et de reddition de comptes. Avant de rejoindre SNAP, M. Maragliano était vice-président directeur et chef de la direction financière du groupe chez Butterfield Bank, une banque publique comptant 1 200 employés, 10 milliards de dollars d'actifs et 80 milliards de dollars d'actifs hors bilan administrés dans six juridictions. M. Maragliano a été président du comité de gestion des actifs et des passifs du groupe, membre du comité technologique du groupe, a supervisé les relations avec les investisseurs et les agences de notation ainsi que la fonction financière globale. M. Maragliano est un comptable agréé (CPA, CA) et détient le titre d'analyste financier agréé (CFA).

### **Honoraires du gestionnaire**

Aux termes de la déclaration de Fiducie, les frais de gestion des séries A et F, soit un montant annuel correspondant à 1,5 % de la quote-part des parts de série A et des parts de série F de l'actif total brut annuel moyen (calculé en utilisant

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

Les frais de gestion sont payés mensuellement à terme échu 10 jours après la fin de chaque mois, sauf que le paiement exigible pour le mois terminé le 31 décembre sera déterminé en tenant compte des paiements antérieurs effectués sur une base estimative et sera payé en deux versements, le premier avant le 10<sup>e</sup> jour suivant la fin du mois et le deuxième, le cas échéant, au plus tard le 15 mars suivant ce trimestre. Les honoraires incitatifs sont versés en même temps que le dernier paiement de fin d'exercice aux porteurs de parts. La Fiducie sera tenue de payer la TPS ou les autres taxes applicables sur ces frais.

### **Frais de la Fiducie**

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

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

### **Trez Capital Limited Partnership (le courtier en hypothèques)**

La Fiducie est une source de financement pour les activités de prêts hypothécaires du courtier en hypothèques. Le courtier en hypothèques agit à titre de preneur ferme, de conseiller et de syndic de prêts de la Fiducie. Pour exercer ses activités principalement dans l'État du Texas et dans d'autres régions choisies des États-Unis, le courtier en hypothèques et John Hutchinson ont formé Trez Texas pour agir à titre d'initiateurs de prêts pour la Fiducie. Pour exercer ses activités principalement dans l'État de la Floride et le sud-est des États-Unis, le courtier en hypothèques et Brett Forman ont formé Trez Florida. Voir « **Activités des courtiers en hypothèques** », « **Règlement sur les courtiers en hypothèques** ». Trez Capital Corporation, le prédécesseur du courtier en hypothèques et, par la suite, du courtier en hypothèques, exerce ses activités depuis 1997 dans le domaine de la création, de la souscription, du service et de la syndication de prêts hypothécaires.

### ***Convention de courtier en hypothèques***

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

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

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

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

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

- (a) le courtier en hypothèques peut démissionner si la Fiducie ou le gestionnaire contrevient aux dispositions de la convention de courtage en hypothèques et, s'il est en mesure d'y remédier, si cette violation ou ce défaut n'a pas été corrigé dans les 30 jours suivant la date à laquelle la Fiducie ou le gestionnaire, selon le cas, a été avisé de cette violation ou défaillance;
- (b) le courtier en hypothèques fait faillite ou devient insolvable;
- (c) la résiliation de la convention de courtier en hypothèques par la Fiducie dans le cas où le courtier en hypothèques contrevient de façon importante aux dispositions de la convention de courtier en hypothèques et, s'il est possible d'y remédier, la violation ou le défaut n'a pas été corrigé dans les 30 jours suivant un avis à cet effet au courtier en hypothèques;
- (d) le courtier en hypothèques ne détient plus les permis, enregistrements ou autres autorisations nécessaires à l'exécution de ses obligations en vertu des présentes et n'est plus en mesure de les obtenir dans un délai raisonnable après leur perte;
- (e) le courtier en hypothèques démissionne à titre de courtier en hypothèques de la Fiducie et résilie la convention de courtier en hypothèques sur préavis écrit d'au moins 120 jours à la Fiducie; ou
- (f) la résiliation de la convention de courtier en hypothèques par consentement mutuel des parties.

### ***Activités du courtier en hypothèques***

Trez Capital Corporation, le prédécesseur du courtier en hypothèques, a commencé ses activités en septembre 1997 afin de réunir des capitaux en vue d'investir dans des prêts hypothécaires, principalement sur les marchés commerciaux et résidentiels à logements multiples. Depuis sa création, le courtier en hypothèques et son prédécesseur

ont financé 1 559 prêts totalisant plus de 12,6 milliards de dollars. Le courtier en hypothèques est actuellement l'un des plus importants fournisseurs non bancaires de prêts hypothécaires au Canada, avec un actif administré d'environ 3,9 milliards de dollars, dont environ 3,1 milliards sont investis dans des prêts hypothécaires.

Les entités établies par le courtier en hypothèques sont des fiducies de revenu, des sociétés de placement hypothécaire, des sociétés en commandite, des sociétés par actions et des sociétés de gestion de sociétés. La diversité des instruments de placement offre aux investisseurs divers degrés de risque et de rendement potentiel, ainsi que des mécanismes pour répondre aux besoins des résidents et des non-résidents du Canada. Depuis 1997, le courtier en hypothèques et son prédécesseur ont pris l'initiative de former 33 fonds de placement hypothécaires. Tous ces placements ont été effectués aux termes de dispenses des exigences applicables en matière de prospectus, à l'exception de TG Income Trust, TG Income Trust II et TG Income Trust III, qui ont été offertes par prospectus en Colombie-Britannique et en Alberta, et de Trez Capital Mortgage Investment Corporation et Trez Capital Senior Mortgage Investment Corporation qui ont été offertes par prospectus partout au Canada, sauf au Québec. En raison de la crise mondiale du crédit survenue en 2008, deux fonds d'investissement, Harvard High Yield Investments Inc. et Mickey II LLC, qui sont gérés par des sociétés affiliées du courtier en hypothèques et qui avaient investi dans des hypothèques aux États-Unis, ont été incapables de respecter leurs obligations envers les porteurs de leurs titres de créance et ont conclu un accord de compromis avec ces porteurs en vertu duquel ils ont accepté un montant nettement inférieur dans un cas et ont réduit sensiblement les taux d'intérêt dans l'autre.

### *Procédures de diligence raisonnable et réduction des risques*

Les procédures de diligence raisonnable, entreprises avant le financement des investissements, ont permis d'obtenir d'excellents résultats en matière de rendement du capital et des intérêts pour les investisseurs. Depuis la création du courtier en hypothèques et de son prédécesseur, sur les 1 559 prêts hypothécaires, soit environ 12,6 milliards de dollars, financés par le courtier en hypothèques et son prédécesseur, les pertes réalisées sur ces prêts hypothécaires totalisent un peu moins de 0,5 %. Le courtier en hypothèques est d'avis que sa stratégie de base, qui consiste à accorder des prêts principalement dans le secteur de l'immobilier commercial traditionnel (y compris les immeubles multifamiliaux), sur les principaux marchés et avec des stratégies de sortie à contenu multiple, s'est avérée fructueuse. Voir « Facteurs de risque ».

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

Le courtier en hypothèques surveille le rendement du portefeuille de placements, y compris le suivi de l'état des paiements impayés et des dates d'échéance, de l'avancement des projets de construction, des exigences de remboursement des ventes et du calcul et de l'évaluation des autres frais applicables. Chaque membre de la direction du gestionnaire et du courtier en hypothèques possède une connaissance et une compréhension approfondies de l'industrie hypothécaire et immobilière qui lui ont permis de prendre des décisions de placement prudentes et de repérer des occasions de placement judicieuses.

Le courtier en hypothèques a l'intention de limiter l'exposition au risque des investisseurs en diversifiant son portefeuille sur le plan géographique. Le gestionnaire a constaté que certaines régions du sud-est et du sud-ouest des États-Unis, et d'une partie de l'ouest des États-Unis, ont des économies locales beaucoup plus fortes que dans d'autres régions du pays, avec un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande du marché immobilier dans ces régions, ce qui crée un environnement favorable au développement immobilier. Par conséquent, la Fiducie a l'intention d'effectuer la majorité de ses placements hypothécaires américains dans ces régions. Voir « La Fiducie – Portefeuille en placements de la Fiducie au 31 décembre 2020 ».

Bien que le courtier en hypothèques ait également l'intention de limiter l'exposition au risque des investisseurs en diversifiant son portefeuille par emprunteurs, la Fiducie détient actuellement, au 31 décembre 2020, 6,8 % de son portefeuille hypothécaire par nombre d'hypothèques et 16,9 % de son portefeuille hypothécaire par montant

d'hypothèque avancé à un emprunteur. Le courtier en hypothèques est bien conscient de cette concentration, mais l'emprunteur concerné a une feuille de route exemplaire en matière de remboursement de prêt. De plus, le ratio prêt/valeur des propriétés qui garantissent les hypothèques est d'environ 83,3 %. Le courtier en hypothèques répartit la participation aux prêts hypothécaires en fonction de son évaluation de la tolérance au risque de l'investisseur et de toute restriction de placement imposée à un investisseur.

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

### ***Règlement sur les courtiers en hypothèques***

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

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

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

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

### ***Administrateurs et hauts dirigeants du courtier en hypothèques***

Les administrateurs et certains hauts dirigeants du commandité du courtier en hypothèques sont les mêmes que ceux du commandité du gestionnaire. Voir « Administrateurs et dirigeants du gestionnaire ».



### *Activités du courtier en hypothèques au Texas*

En septembre 2010, le courtier en hypothèques a commencé à accorder des prêts dans l'état du Texas. Les activités du courtier en hypothèques relativement à la Fiducie se déroulent principalement dans l'état du Texas et dans d'autres régions choisies des États-Unis par l'intermédiaire de Trez Texas, dont un membre du même groupe que le courtier en hypothèques est le commanditaire majoritaire et John Hutchinson est le commanditaire minoritaire. Trez Texas consentira des prêts principalement au Texas et dans d'autres régions à mesure qu'elle trouvera des occasions convenables de les soumettre au courtier en hypothèques et de les faire approuver par ce dernier et recevra des commissions d'émission, des commissions d'engagement et des frais de renouvellement des emprunteurs. Trez Texas ne soumettra des occasions de placement à la Fiducie à des fins de considération que si ces placements sont conformes aux objectifs ou aux politiques de placement de la Fiducie.

### *Administrateurs et dirigeants de Trez Texas*

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

<b>Nom et municipalité</b>	<b>Bureau</b>	<b>Occupation principale</b>	<b>Année d'entrée en fonction à titre d'administrateur ou d'agent</b>
Morley Greene, B.A., LLB Vancouver, C.-B.	Président	Chef d'entreprise	2013
John D. Hutchinson Coppell, Texas	Vice-président	Chef d'entreprise	2012
Alexander (Sandy) Manson, CPA, CA West Vancouver, C.-B.	Vice-président, secrétaire de la trésorerie et des finances <sup>(1)</sup>	Chef d'entreprise	2012
Fred Phillips Sunnyvale, Texas	Vice-président	Chef d'entreprise	2013

<sup>(1)</sup> Il est prévu que cette personne se retire de son poste à la date d'achèvement de la réorganisation de Trez Group.

### *Principales fonctions et biographies*

Pour les biographies de Morley Greene et Alexander (Sandy) Manson, voir « Trez Capital Fund Management Limited Partnership » (le « Gestionnaire »).

**Frederick S. Phillips** est actuellement vice-président du commandité de l'initiateur. D'août 1993 à novembre 2011, M. Phillips a été vice-président de l'acquisition et du développement des terrains pour la division Ryland Homes Dallas. M. Phillips était responsable de tous les aspects du processus foncier pour l'un des plus grands constructeurs de maisons à Dallas et aux États-Unis. De 1992 à 1993, M. Phillips a été associé dans une entreprise de construction de maisons sur mesure à Dallas. De 1983 à 1991, M. Phillips a été superviseur de la construction, conseiller en ventes de maisons neuves et directeur des terrains et de l'aménagement pour Gemcraft Homes, un constructeur de maisons de la région du sud et société cotée en bourse. M. Phillips a personnellement supervisé l'acquisition, l'admissibilité, l'ingénierie et l'aménagement de lots pour de nouvelles communautés d'habitation à Dallas-Ft. Worth, San Antonio, Houston, Atlanta et Oklahoma City.

**John D. Hutchinson** est actuellement vice-président du commandité de l'initiateur. Entre le 1<sup>er</sup> janvier 1996 et le 31 décembre 2009, M. Hutchinson a été président de la division Dallas de The Ryland Group, Inc, un important promoteur, constructeur et distributeur de logements résidentiels aux États-Unis. En janvier 1995, M. Hutchinson a été président de Perry Homes, Inc, un constructeur de maisons régional ayant des bureaux à Houston et San Antonio,

Texas. De 1993 à 1995, M. Hutchinson a été vice-président et chef du contentieux de Hillwood Development, une société de développement immobilier à vocation mixte de Dallas, au Texas, contrôlée par la famille Perot. Entre 1978 et 1993, M. Hutchinson a pratiqué le droit à temps plein à Dallas, au Texas. Juste avant de se lancer dans le secteur immobilier en 1993, M. Hutchinson était associé au sein du cabinet d’avocats Hughes and Luce, LLP de Dallas, qui a par la suite fusionné avec le cabinet national K&L Gates, LLP. Au cours de ses presque 14 années à titre de président de la division de Dallas de Ryland, M. Hutchinson a été responsable des opérations de la division et a supervisé la construction de plus de 11 000 maisons et l’aménagement de 4 000 lots résidentiels. À diverses époques, la division de Dallas comptait plus de 200 employés et ses revenus annuels s’élevaient à plus de 175 millions de dollars.

### ***Activités du courtier en hypothèques en Floride***

Le 19 avril 2016, le courtier en hypothèques a commencé à consentir des prêts dans l’état de la Floride grâce à un nouveau partenariat avec Forman Capital LLC, de Boynton Beach, Floride. Les activités du courtier en hypothèques relativement à la Fiducie dans l’état de la Floride et le sud-est des États-Unis sont menées par l’intermédiaire de Trez Florida, dont un membre du même groupe que le courtier en hypothèques et Brett Forman sont des commanditaires égaux. Trez Florida consentira des prêts principalement en Floride et dans le sud-est des États-Unis, ainsi que dans d’autres régions, selon les occasions qui s’offriront à elle, aux fins de référence et d’approbation par le courtier en hypothèques et recevra des commissions d’établissement, des commissions d’engagement et des commissions de renouvellement des emprunteurs. Trez Florida ne soumettra des occasions de placement à la Fiducie à des fins de considération que si ces placements sont conformes aux objectifs ou aux politiques de placement de la Fiducie.

### ***Officiers de Trez Floride***

Le nom et la municipalité de résidence de chacun des hauts dirigeants du commandité de Trez Florida, le poste qu’ils occupent et leur occupation principale au cours des cinq dernières années sont les suivants :

<b>Nom et municipalité</b>	<b>Bureau</b>	<b>Occupation principale</b>	<b>Année d’entrée en fonction à titre d’administrateur ou d’agent</b>
Brett D. Forman Delray Beach, FL	Président	Chef d’entreprise	2016
Alexander (Sandy) Manson, CPA, CA West Vancouver, C.-B.	Secrétaire <sup>(1)</sup>	Chef d’entreprise	2016

<sup>(1)</sup> Il est prévu que cette personne se retire de son poste à la date d’achèvement de la réorganisation de Trez Group.

### ***Principales fonctions et biographies***

Pour la biographie d’Alexander (Sandy) Manson, voir « Trez Capital Group Limited Partnership (le gestionnaire) ».

**Brett D. Forman** est actuellement président du commandité de Trez Florida. En 2004, M. Forman a fondé Forman Capital, un prêteur-relais commercial basé en Floride pour le développement et la construction, des prêts hypothécaires supérieurs de premier rang et des prêts à situation spéciale à l’échelle nationale, et il a été le fer de lance de sa croissance réussie depuis sa création. En 2016, Forman Capital, LLC a conclu un partenariat avec Trez Capital Group, LP pour former Trez Forman Capital Group, LP en avril de la même année. Avant de fonder Forman Capital, M. Forman était directeur principal chez Sylvan Ventures, LP (une coentreprise entre Apollo Advisors et Sylvan Learning Systems), une société de capital de risque de 350 millions de dollars et a également passé 5 ans dans le commerce de détail à titre de président et chef de l’exploitation de FEI, Inc. et de County Seat Stores.

M. Forman est actuellement président du conseil de fondation des Achievement Centers for Children and Families à Delray Beach, en Floride. Il est titulaire d’un baccalauréat ès sciences en économie et d’une concentration en financement immobilier de la Wharton School de l’Université de Pennsylvanie.

### ***Honoraires des initiateurs et des courtiers en hypothèques***

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

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

### **Conseil des gouverneurs**

La déclaration de Fiducie prévoit la nomination d'un conseil des gouverneurs composé d'au moins quatre membres dont le mandat consiste à déterminer et à établir des procédures pour résoudre les situations où il existe un conflit ou un conflit potentiel entre les intérêts du gestionnaire et du courtier en hypothèques, d'une part, et ceux des porteurs de parts, d'autre part, ainsi que pour certaines autres questions énoncées, notamment la vérification annuelle de la Fiducie. Le conseil des gouverneurs agira en tout temps et veillera à ce que les mesures prises par le gestionnaire et le fiduciaire le soient en tout temps, conformément à l'intérêt de la Fiducie et des porteurs de parts. Les membres du conseil des gouverneurs sont Steve Mathiesen (président), Stewart Robertson, Dale Belsher et Andrew Huntley. Les membres du conseil des gouverneurs reçoivent une rémunération de la Fiducie. Les membres du conseil des gouverneurs constituent également le conseil des gouverneurs de TG Income Trust II, TG Income Trust III, Bison Income Trust II, Trez Capital Yield Trust, Trez Capital Yield Trust US et Trez Capital Prime Trust. Les honoraires versés aux membres du conseil des gouverneurs sont versés en contrepartie de leurs services à toutes les fiducies susmentionnées. À l'heure actuelle, le président du conseil reçoit au total 78 750 \$ par année, le président du comité de crédit reçoit 60 000 \$, le président du comité de vérification reçoit 60 000 \$ et l'autre membre du conseil reçoit 42 000 \$ par année. Les frais sont attribués aux fonds sous forme d'un minimum fixe majoré d'un pourcentage en fonction de leur actif total respectif. Le conseil des gouverneurs, de temps à autre, à l'égard de la Fiducie :

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

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

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

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

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

**Stewart J.L. M. Robertson** a siégé au conseil d'administration d'un certain nombre de sociétés ouvertes et a été membre du conseil et du comité de vérification de Sterling Centrecorp Inc, une société qui était auparavant inscrite à la cote de la TSX et qui exerçait des activités d'acquisition et de gestion de centres commerciaux. Il est président de Crerar Group of Companies. Le Crerar Group est propriétaire et prêteur du secteur de l'immobilier commercial au Canada et aux États-Unis, avec des actifs comprenant des immeubles de bureaux, des appartements, des entrepôts et des immeubles commerciaux. M. Robertson conseille également diverses entités immobilières dans le cadre d'acquisitions structurées d'hypothèques et d'entreprises.

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

**Steve Mathiesen** a été avocat de sociétés et de valeurs mobilières pendant plus de 30 ans et est maintenant administrateur de sociétés. Jusqu'en 2011, il était associé au sein du cabinet d'avocats national McMillan LLP,

spécialisé dans les fusions et acquisitions, le financement et les questions relatives aux entreprises. Il siège actuellement au conseil d'administration de plusieurs sociétés privées et publiques. Il détient un baccalauréat en droit de l'Université de la Colombie-Britannique, un baccalauréat en économie et en commerce de l'Université Simon Fraser, la désignation ICD.D de l'Institute of Corporate Directors et est membre non-praticien du Barreau de la Colombie-Britannique.

**Andrew Huntley** a passé la majeure partie de ses 35 ans de carrière dans le financement immobilier commercial. Il a pris sa retraite d'AIMCo en 2015 à titre de vice-président principal, placements hypothécaires, après avoir été responsable d'un portefeuille de prêts hypothécaires commerciaux de plus de 3 milliards de dollars. Il a négocié des transactions complexes dans tous les secteurs et partout en Amérique du Nord et en Europe de l'Ouest. Avant de se joindre à AIMCo, M. Huntley était associé au sein du cabinet Murray & Company de Toronto. Il possède une vaste expérience des conseils d'administration communautaires, notamment à titre de président du conseil d'administration de Northlands à Edmonton. Il détient un baccalauréat ès sciences de l'Université de l'Alberta, une maîtrise en administration des affaires de l'Ivey School of Business de l'Université Western Ontario et la désignation ICD.D.

### ***Comité de vérification***

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

### ***Comité de crédit***

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

### ***Comité d'examen indépendant***

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

#### ***Le comité d'examen indépendant :***

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

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

### **Fiduciaire**

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

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

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

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

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

### **Politiques et procédures du gestionnaire**

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

Le gestionnaire est également tenu d'assurer une répartition équitable des occasions de placement entre ses entités de placement hypothécaire. À cette fin, toutes les entités de placement hypothécaire dont les objectifs de placement sont compatibles avec une occasion de placement particulière sont tenues, dans la mesure du possible, d'y participer au prorata, en fonction, notamment, de l'importance relative de l'occasion de placement pour la réalisation des objectifs de chaque entité de placement hypothécaire et du montant relatif des actifs sous gestion dans chaque entité. L'évaluation de l'importance relative d'une occasion de placement pour la réalisation des objectifs d'une entité de placement hypothécaire dépend d'un certain nombre de facteurs, notamment les autres possibilités de placement, les avoirs actuels de placements identiques ou semblables, les facteurs géographiques et sectoriels et les liquidités de l'entité de placement hypothécaire.

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

### **Promoteurs**

Trez Capital Fund Management Limited Partnership, le gestionnaire, Trez Capital Limited Partnership et le courtier en hypothèques sont les promoteurs de la Fiducie en raison de leur initiative de former et d'établir la Fiducie et de prendre les mesures nécessaires au placement public des parts. Les administrateurs et dirigeants du gestionnaire et du

courtier en hypothèques sont indiqués ci-dessus. Les membres du même groupe que le gestionnaire et le courtier en hypothèques et les personnes qui ont un lien avec lui peuvent recevoir une partie des frais de vente. Ni le gestionnaire ni le courtier en hypothèques ne recevront d'avantages, directement ou indirectement, découlant de l'émission des parts autres que ceux décrits dans la présente notice d'offre.

### Porteurs principaux de la Fiducie

À la connaissance du gestionnaire, aucune personne n'est propriétaire véritable, directement ou indirectement, d'au moins 10 % des parts en date du 31 mars 2021 ni n'exerce un contrôle sur celles-ci.

## STRUCTURE DE CAPITAL

### Structure

La Fiducie est une Fiducie d'investissement à participation unitaire constituée sous le régime des lois de la province de la Colombie-Britannique. Le tableau suivant présente le détail des titres en circulation de la Fiducie au 1<sup>er</sup> avril 2021 :

Description du titre	Nombre de parts autorisées à être délivrées	Prix par titre	Nombre en circulation au 1 <sup>er</sup> avril 2021
Parts de série A :	Illimité	10,00 \$	6 455 087
Parts de série F :	Illimité	10,00 \$	44 784 636
Parts de série I :	Illimité	10,00 \$	30 532 472
Total			81 772 195

### Ventes et rachats antérieurs

Aux termes de placements antérieurs, les parts suivantes ont été vendues au cours de la période de 12 mois terminée le 30 avril 2021 :

Description du titre	Nombre de titres émis	Prix par titre	Total des fonds reçus
Parts de série A (\$ CA)	1 449 852	10,00 \$	14 498 518
Parts de série F (\$ CA)	10 107 477	10,00 \$	101 074 767
Parts de série I (\$ CA)	4 511 402	10,00 \$	45 114 022
Total			160 687 307

Dans le cadre de placements antérieurs, les parts suivantes ont été rachetées pour la période de 12 mois terminée le 30 avril 2021 :

Description du titre	Nombre de titres rachetés	Prix par titre	Total des fonds versés
Parts de série A (\$ CA)	957 871	10,00 \$	9 578 713
Parts de série F (\$ CA)	7 009 788	10,00 \$	70 097 875
Parts de série I (\$ CA)	1 824 816	10,00 \$	18 248 157
Total			97 924 745

Le tableau suivant détaille les rachats en cours :

	Fin d'année 31 décembre 2019		Fin d'année 31 décembre 2020		Fin de la période 31 mars 2021	
	Parts	\$	Parts	\$	Parts	\$
Parts de série A (\$ CA)						
Parts au début de la période	3 294 112	32 875 993	5 598 927	55 938 690	6 122 448	61 047 608
Rachats	407 264	4 072 643	854 446	8 544 464	200 539	2 005 393
Rachats en cours	21 598	215 979	10 870	108 700	72 170	721 700

	Fin d'année 31 décembre 2019		Fin d'année 31 décembre 2020		Fin de la période 31 mars 2021	
	Parts	\$	Parts	\$	Parts	\$
Parts de série F (\$ CA)						
Parts au début de la période	27 914 432	278 607 717	38 259 097	382 157 474	42 215 229	420 848 012
Rachats	3 529 470	35 294 704	6 368 821	63 688 213	1 347 786	13 477 861
Rachats en cours	335 563	3 355 633	460 130	4 601 300	668 500	6 685 000

	Fin d'année 31 décembre 2019		Fin d'année 31 décembre 2020		Fin de la période 31 mars 2021	
	Parts	\$	Parts	\$	Parts	\$
Parts de série I (\$ CA)						
Parts au début de la période	14 301 211	142 729 554	24 726 813	247 048 820	27 395 237	273 167 967
Rachats	249 664	2 496 636	482 777	4 827 770	1 353 026	13 530 262
Rachats en cours	2 521	25 209	8 430	84 300	72 480	724 800

## TITRES OFFERTS

### Description des parts offertes

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

La Fiducie peut émettre des parts supplémentaires à l'occasion. Les porteurs de parts n'ont aucun droit préférentiel de souscription en vertu duquel les parts supplémentaires dont l'émission est proposée sont d'abord offertes aux porteurs de parts existants. Le prix ou la valeur de la contrepartie pour laquelle des parts peuvent être émises sera déterminé par le gestionnaire.

Chaque part d'une série confère à son porteur les mêmes droits et les mêmes obligations éventuelles qu'un porteur de toute autre part de cette série et aucun porteur de parts d'une série n'a droit à un privilège, une priorité ou une préférence par rapport à tout autre porteur de parts de cette série. Chaque porteur de parts a droit à une voix pour chaque part détenue et, sous réserve d'un rajustement de la quote-part d'une part à la suite de la date de la première



émission d'une part au cours du premier exercice, a le droit de participer également à toutes les distributions effectuées par la Fiducie à l'égard de cette série, notamment les distributions du revenu imposable (dont il doit recevoir sa part) et la tranche non imposable des gains en capital nets réalisés, le cas échéant. À la dissolution, les porteurs de parts inscrits détenant des parts en circulation ont le droit de recevoir la totalité de l'actif de la Fiducie restant après le paiement de toutes les dettes, toutes les obligations et tous les frais de liquidation de la Fiducie jusqu'à concurrence d'un montant correspondant au prix de souscription de ces parts. Voir « Dissolution de la Fiducie ».

## Séries

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

impayées de cette série. La valeur comptable par part reflétera l'écart de change entre le dollar canadien et le dollar américain.

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

### **Couverture**

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

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

### ***Achats***

Toutes les avances et tous les paiements des investisseurs à l'égard des sommes investies seront faits en dollars canadiens. Le gestionnaire convertira ensuite les dollars canadiens en dollars américains et conclura une couverture contre le risque de change à l'égard du montant du placement.

### ***Rachats***

Au moment du rachat, le gestionnaire dénouera la couverture et tous les paiements de capital en dollars américains seront convertis en dollars canadiens et versés aux investisseurs en dollars canadiens.

### ***Versements de revenu***

Tous les versements de revenu aux porteurs de parts seront effectués en dollars canadiens. La détermination du montant de ces intérêts en dollars canadiens sera calculée en fonction des intérêts en dollars américains reçus, puis convertis au taux au comptant applicable (tel qu'il est raisonnablement déterminé par la Fiducie) en vigueur à la date à laquelle ce revenu est versé.

### ***Appels de marge***

Les appels de marge nécessaires pour appuyer les contrats de couverture ouverts seront effectués par l'intermédiaire des flux de trésorerie de la Fiducie et ne seront pas avancés directement par les porteurs de parts.

### **Aucun transfert de parts**

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

dispositions de la déclaration de Fiducie, lorsque le cessionnaire a été inscrit à titre de porteur de parts, il sera assujéti aux obligations et aura les droits d'un porteur de parts aux termes de la déclaration de Fiducie.

### **Liquidité**

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

### **Regroupement et subdivision**

Les parts peuvent être regroupées ou subdivisées par le fiduciaire à la demande du gestionnaire. De plus, le gestionnaire peut émettre et consolider des parts de différentes séries à des taux différents, ou à l'exclusion d'autres séries, afin d'effectuer des rajustements en fonction des fluctuations des taux de change.

### **Droit de rachat des porteurs de parts**

Les parts peuvent être remises au gestionnaire en saisissant une demande de rachat, laquelle peut être saisie sur le réseau de FundSERV lorsque les parts ont été achetées par l'entremise de ce réseau. Un porteur de parts a le droit, en tout temps ou de temps à autre, de racheter (le « **rachat** ») la totalité ou une partie de ses parts par tranches d'au moins 1 000 \$, en donnant un avis écrit de 30 jours au gestionnaire (la « **date de paiement du rachat** »), lequel avis est irrévocable et doit contenir une demande claire qu'un nombre précis de parts soient rachetées ou le montant que le porteur de parts exige de payer. Si un porteur de parts, après le rachat, détient des parts d'une valeur inférieure à 1 000 \$, il doit racheter la totalité de son placement. Le gestionnaire peut, à son gré, racheter les parts du porteur de parts si leur valeur est inférieure à 1 000 \$. Le formulaire d'avis peut être obtenu auprès du gestionnaire. Le paiement sera effectué par l'entremise du réseau de FundSERV lorsque les parts ont été achetées par l'entremise de ce réseau.

### **Suspension des rachats**

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

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

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

## **Opérations à court terme**

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

## **Rachat à la demande du gestionnaire**

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

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

## **SOUSCRIPTION DE PARTS**

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

Chaque personne qui souscrit des parts sera tenue de remplir et de remettre à la Fiducie une souscription sous la forme qui se trouve au [www.trezcapital.com](http://www.trezcapital.com), ainsi que le paiement du prix de souscription de la manière qui y est décrite.

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

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

## Procédure de souscription

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

- (a) une convention de souscription signée; et
- (b) un chèque, une traite bancaire, un règlement par FundSERV ou un virement à l'ordre de « Trez Capital Yield Trust US (\$ CA) » d'un montant correspondant au prix de souscription des parts.

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

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

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

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

### *Porteurs de parts admissibles*

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

L'offre est en cours de réalisation :

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

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

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

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

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

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

Les dispenses susmentionnées libèrent la Fiducie des dispositions des lois sur les valeurs mobilières applicables de chacune des provinces du Canada et des Territoires du Nord-Ouest, du Yukon et du Nunavut, qui l'obligeraient par ailleurs à déposer un prospectus et à obtenir un visa à cet égard. Par conséquent, les investisseurs éventuels à l'égard des parts ne recevront pas les avantages associés à une souscription de titres émis aux termes d'un prospectus déposé, y compris l'examen d'éléments importants par les autorités en valeurs mobilières.

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

### ***Acceptation des souscriptions***

Les souscriptions reçues peuvent être rejetées ou attribuées en totalité ou en partie par le gestionnaire pour le compte de la Fiducie, généralement dans les 30 jours suivant leur réception par le gestionnaire. La souscription minimale est de 500 parts (5 000 \$). Le gestionnaire se réserve le droit de clôturer les registres de souscription en tout temps sans préavis. La confirmation de l'acceptation d'une souscription sera envoyée par le gestionnaire à l'investisseur. Le gestionnaire n'est pas tenu d'accepter les souscriptions et rejettera toute souscription qu'il juge non conforme aux lois et règlements sur les valeurs mobilières applicables. Si une souscription est rejetée, le gestionnaire retournera rapidement à l'investisseur après avoir pris la décision de rejeter la souscription, la convention de souscription, tout autre document remis par l'investisseur et les fonds de souscription comprenant cette souscription.

Sous réserve des droits d'action contractuels et d'un droit de retrait de deux jours pour certains investisseurs prévus aux présentes, et sous réserve des lois sur les valeurs mobilières applicables, la souscription de l'investisseur ne peut être retirée, annulée, résiliée ou révoquée par celui-ci pendant une période de 30 jours suivant la date de réception de la souscription par le gestionnaire, à moins que le gestionnaire l'ait préalablement acceptée.

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

### *Placements supplémentaires*

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

### *Aucun certificat de parts*

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

## ÉTATS FINANCIERS

Les états financiers vérifiés de la Fiducie pour l'exercice terminé le 31 décembre 2020 sont joints à la présente notice d'offre.

## IMPÔT SUR LE REVENU

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

Le présent résumé est fondé sur les dispositions actuelles de la Loi de l'impôt et de son règlement d'application, sur toutes les propositions annoncées publiquement visant à modifier la Loi de l'impôt et son règlement et sur les pratiques administratives publiées de l'Agence du revenu du Canada. On suppose que tous les amendements seront adoptés tels que proposés. Le présent résumé est également fondé sur les hypothèses suivantes : i) aucun des placements ne constituera un « abri fiscal déterminé » au sens de l'article 143.2 de la Loi de l'impôt; ii) la Fiducie n'acquerra aucun placement qui ferait en sorte que la Fiducie devienne une Fiducie intermédiaire de placement déterminée au sens du paragraphe 122.1 1) de la Loi de l'impôt; iii) aucun des placements ne sera un bien qui serait un « bien canadien imposable » au sens de la Loi de l'impôt (sans compter son paragraphe b); iv) aucun des placements ne sera un intérêt dans un « bien d'un fonds de placement non résidant » conformément à l'article 94.1 de la Loi sur l'impôt.

Le présent résumé est de nature générale et ne se veut pas exhaustif. Il ne tient pas compte des lois fiscales provinciales, territoriales ou étrangères. **Les investisseurs devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux au sujet de toutes les incidences fiscales dans leur situation particulière. Aucune demande de décision anticipée en matière d'impôt sur le revenu n'a été présentée et il n'est pas prévu qu'une telle demande soit présentée relativement aux incidences fiscales de l'acquisition ou de la détention de parts dans la Fiducie.**

### **Statut de la Fiducie**

Le ministre du Revenu national a accepté l'enregistrement de la Fiducie à titre de « placement enregistré » à titre de Fiducie de fonds commun de placement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017. Le gestionnaire et le fiduciaire ont avisé les conseillers fiscaux que la Fiducie continue de satisfaire aux exigences pour être une « Fiducie de fonds commun de placement » au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt.

### **Imposition de la Fiducie**

La Fiducie doit payer de l'impôt sur son revenu imposable pour chacune de ses années d'imposition, sauf dans la mesure où ces montants sont distribués aux porteurs de parts. Les pertes subies par la Fiducie ne peuvent être attribuées

aux porteurs de parts, mais peuvent être déduites dans le calcul du revenu imposable de la Fiducie pour les années futures conformément à la Loi de l'impôt. La déclaration de Fiducie exige que la Fiducie distribue, en espèces et en parts, la totalité de son revenu imposable chaque année, de sorte qu'elle ne paiera aucun impôt en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt.

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

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

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

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

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

La Fiducie sera une « institution financière désignée » aux fins de la *Loi sur la taxe d'accise*. L'application de la TPS/TVH aux institutions financières est complexe et controversée. La Fiducie devra payer la TPS/TVH sur les frais



de gestion ainsi que sur certains autres intrants et elle devrait pouvoir récupérer une partie de la TPS/TVH qu'elle paie sous forme de crédits de taxe sur les intrants, dans la mesure où la propriété ou le service ainsi acquis est utilisé pour fournir des services particuliers détaxés à des non-résidents, par exemple des prêts mezzanine liés à des propriétés situées à l'extérieur du Canada. Il est probable qu'une partie de la TPS/TVH payée par la Fiducie ne soit pas admissible aux crédits de taxe sur les intrants, et elle représentera un coût direct pour la Fiducie.

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

### **Imposition des porteurs de parts**

Chaque porteur de parts sera tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année donnée la partie du revenu imposable de la Fiducie pour l'année distribuée en espèces et en parts au porteur de parts (y compris les montants distribués au rachat de parts). Chaque année, la Fiducie informera chaque porteur de parts de la part du revenu imposable de la Fiducie qui lui est distribuée.

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

Si la Fiducie reçoit des dividendes, un revenu de source étrangère ou des gains en capital réalisés, elle a l'intention de faire des désignations en vertu de la Loi de l'impôt de sorte que les dividendes imposables reçus de sociétés canadiennes imposables, le revenu de source étrangère et les gains en capital nets réalisés distribués aux porteurs de parts conservent leur caractère lorsqu'ils leur seront distribués. Les montants distribués qui conservent leur caractère de dividendes imposables sur des actions de sociétés canadiennes imposables seront assujettis aux règles normales de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes de la Loi de l'impôt applicables aux particuliers.

La Fiducie a l'intention de faire une désignation en vertu de la Loi de l'impôt afin que le revenu provenant de sources étrangères conserve son caractère lorsqu'il est distribué aux porteurs de parts. Chaque porteur de parts imposable aura généralement droit à un crédit d'impôt pour tout impôt étranger payé par la Fiducie à l'égard de sa quote-part du revenu de source étrangère.

Lors d'un rachat ou d'une autre disposition de parts, y compris un rachat de parts à la dissolution de la Fiducie, le porteur de parts réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) correspondant à l'excédent (ou à l'insuffisance) du produit de disposition, déduction faite des frais raisonnables de disposition, par rapport au prix de base rajusté pour lui de ces parts immédiatement avant la disposition. Tous les montants pertinents doivent être établis en dollars canadiens au taux de change approprié pour l'opération en question. Le prix de base rajusté d'une part correspond au prix de base rajusté total de toutes les parts du porteur de parts divisé par le nombre de parts détenues. Si le porteur de parts acquiert des parts de la même série à des moments différents, le coût de chaque part de cette série appartenant au porteur de parts sera établi en établissant la moyenne du coût des parts acquises et du prix de base rajusté des parts de la même série appartenant alors au porteur de parts. Les parts supplémentaires acquises par un porteur de parts, y compris en règlement d'une distribution, ont un coût initial pour le porteur de parts correspondant à la valeur des parts ou au montant de la distribution ainsi réglée, selon le cas. En règle générale, le prix de base rajusté total des parts d'une même série correspondra au coût total de toutes les parts de la série acquises par le porteur de parts moins le prix de base rajusté des parts de la série précédemment rachetées ou autrement aliénées et le montant dont le prix de base rajusté des parts de la série doit être réduit en raison des distributions versées par la Fiducie au

porteur de parts, comme il est décrit ci-dessus. Il incombe aux porteurs de parts de faire le suivi de leur prix de base rajusté.

La moitié de tout gain en capital réalisé par un porteur de parts à la disposition de parts doit être incluse dans son revenu à titre de gain en capital imposable. La moitié d'une perte en capital est une perte en capital déductible, qui peut être déduite des gains en capital imposables réalisés par le porteur de parts dans l'année. Les pertes en capital déductibles d'un porteur de parts qui excèdent ses gains en capital imposables au cours d'une année peuvent être reportées rétrospectivement sur trois ans ou prospectivement indéfiniment et déduites des gains en capital imposables nets réalisés par le porteur de parts dans ces années antérieures ou ultérieures, dans la mesure et dans les circonstances prévues par la Loi sur l'impôt.

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

La Loi de l'impôt prévoit un impôt minimum de remplacement applicable aux particuliers (y compris certaines fiducies et successions) résidant au Canada, qui est calculé en fonction d'un revenu imposable rajusté. Quatre-vingts pour cent des gains en capital (déduction faite des pertes en capital) et le montant réel des dividendes imposables (compte non tenu de toute majoration) sont inclus dans le revenu imposable rajusté. Tout impôt additionnel payable par un particulier en vertu des dispositions fiscales minimales peut être reporté prospectivement et appliqué en réduction de certains impôts payables par ailleurs au cours de l'une des sept années d'imposition suivantes; toutefois, ce montant reporté prospectivement ne pourra être crédité pour une année donnée que dans la mesure où l'impôt payable par le particulier pour l'année, calculé sans référence aux dispositions fiscales minimales, dépasse l'impôt payable aux termes des dispositions fiscales minimales pour l'année. Les sommes distribuées par la Fiducie qui sont des dividendes imposables de sociétés canadiennes imposables ou la tranche imposable des gains en capital nets réalisés et des gains en capital réalisés à la disposition de parts peuvent faire en sorte que le porteur de parts soit assujéti à l'impôt minimum de remplacement ou augmenter son impôt minimum de remplacement.

### **Déclaration des renseignements fiscaux**

La Fiducie a des obligations en matière de diligence raisonnable et de déclarations en vertu du *Foreign Account Tax Compliance Act* des États-Unis (en vigueur au Canada au moyen de l'accord relatif à l'échange d'informations du domaine fiscal entre le Canada et les États-Unis et à l'article XVIII de la *Loi de l'impôt*, collectivement « FATCA ») et des normes communes de l'OCDE en ce qui concerne la production de rapports (en vigueur au Canada en vertu de l'article XIX de la *Loi de l'impôt* [normes communes relatives à la production de rapports]). En règle générale, les porteurs de parts (ou, lorsqu'il s'agit de porteurs de parts qui sont des entités, les « personnes responsables ») devront, par la loi, fournir à la Fiducie ou à son courtier inscrit des renseignements ayant trait à leur citoyenneté ou à leur résidence fiscale et, le cas échéant, à leur numéro d'identification aux fins de l'impôt étranger. Si un porteur de parts (ou, le cas échéant, l'une des personnes responsables) ne fournit pas ces renseignements ou si, pour répondre aux exigences de l'accord FACTA, il ou elle est identifié comme étant de citoyenneté américaine (y compris un citoyen américain vivant au Canada) ou si, pour répondre aux exigences de la CRS, il ou elle est identifié comme étant un résident fiscal d'un pays autre que le Canada ou les États-Unis, les renseignements sur le détenteur de parts (ou, le cas échéant, les personnes responsables) et ses placements dans la Fiducie seront généralement signalés à l'Agence du revenu du Canada (ARC). L'ARC fournira ces renseignements, s'il s'agit de répondre aux exigences de l'accord FATCA, à l'Internal Revenue Service des États-Unis et, s'il s'agit de répondre aux exigences des normes communes relatives à la production de rapports, à l'autorité fiscale compétente de tout pays qui est signataire de l'Accord multilatéral entre autorités compétentes relatif à l'échange automatique de renseignements financiers ou qui a par ailleurs accepté d'échanger des renseignements avec le Canada en vertu des normes communes relatives à la production de rapports.

### **Placements des régimes à prestations différées**

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

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

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

## **INDEMNITÉS VERSÉES AUX VENDEURS ET AUX TROUVEURS**

### **Commissions de vente**

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

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

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

### **Déduction pour opérations à court terme**

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

### **Rémunération du courtier**

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

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

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

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

## **FACTEURS DE RISQUE**

L'achat de parts comporte un certain nombre de facteurs de risque. Un investisseur devrait prendre la décision d'investir dans la Fiducie après avoir examiné attentivement avec ses conseillers la pertinence d'un placement dans la Fiducie à la lumière de son objectif de placement et des renseignements énoncés dans la présente notice d'offre. Le gestionnaire ne fait aucune recommandation quant à la pertinence d'un placement de la Fiducie par quiconque. Tous les porteurs de parts éventuels devraient envisager un placement dans la Fiducie dans le contexte global de leurs politiques de placement. Les considérations de politique d'investissement comprennent, sans s'y limiter, l'établissement d'objectifs, la définition des contraintes de risque/rendement et la prise en compte des horizons temporels. Le présent placement ne convient pas aux investisseurs qui ne peuvent se permettre d'assumer des risques modérés relativement à leurs placements. En plus des facteurs énoncés ailleurs dans la présente notice d'offre, les investisseurs éventuels devraient tenir compte des facteurs suivants.

### **Rendement des parts déterminé en fonction du portefeuille de placements**

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

### **Évolution des valeurs immobilières**

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

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

Bien que des évaluations indépendantes soient généralement requises avant que la Fiducie puisse effectuer des placements hypothécaires, les valeurs estimatives fournies, même lorsqu'elles sont présentées « telles quelles », ne reflètent pas nécessairement la valeur marchande des biens immobiliers sous-jacents, laquelle peut fluctuer. De plus, les valeurs estimatives indiquées dans les évaluations indépendantes peuvent être assujetties à certaines conditions, notamment l'achèvement des travaux de construction, de remise en état, d'assainissement ou d'améliorations locatives sur le bien immobilier qui garantissent le prêt. Rien ne garantit que ces conditions seront remplies et si, et dans la mesure où elles ne le sont pas, la valeur estimative pourrait ne pas être atteinte. Même si ces conditions sont remplies,

la valeur estimative ne reflète pas nécessairement la valeur marchande de l'immeuble au moment où les conditions sont remplies.

### **Concentration et composition du portefeuille de placements**

Étant donné la concentration de l'exposition de la Fiducie aux prêts hypothécaires et aux placements immobiliers, la Fiducie sera plus vulnérable aux événements économiques ou réglementaires défavorables touchant les biens immobiliers qu'une entité de placement hypothécaire qui détient un portefeuille diversifié de titres. Au 31 décembre 2020, 6,8 % du portefeuille hypothécaire de la Fiducie, en nombre d'hypothèques, et 16,9 % du portefeuille hypothécaire de la Fiducie, en valeur monétaire, sont liés aux hypothèques consenties à un emprunteur. Étant donné la concentration de l'exposition de la Fiducie à cet emprunteur, la Fiducie sera plus vulnérable à une situation financière défavorable touchant cet emprunteur qu'une entité de placement hypothécaire dont les placements hypothécaires ne sont pas concentrés dans un petit nombre d'emprunteurs. Les placements dans les biens immobiliers et les prêts hypothécaires sont relativement illiquides. Cette illiquidité aura tendance à limiter la capacité de la Fiducie de modifier rapidement le portefeuille de placements en fonction de l'évolution de la conjoncture économique ou de la conjoncture des placements.

Les objectifs et les restrictions en matière de placement de la Fiducie lui permettent d'investir ses actifs dans un large éventail de placements hypothécaires et immobiliers. Par conséquent, la composition du portefeuille de placement peut varier considérablement de temps à autre, sous réserve des objectifs et des restrictions de placement de la Fiducie. Les placements seront initialement concentrés en fonction de l'emplacement des immeubles, du type d'immeuble ou d'autres facteurs, de sorte que les placements de la Fiducie seront moins diversifiés qu'à d'autres moments. Par conséquent, le rendement généré par le portefeuille de placements et les placements immobiliers peut changer en fonction de la composition du portefeuille.

### **Aucun marché**

Il n'existe aucun marché pour les parts et aucun marché pour les parts ne devrait se développer. Les parts ne seront pas transférables, sauf par l'effet de la loi (comme le décès ou la faillite d'un porteur de parts) ou dans des circonstances où le gestionnaire juge approprié de le faire à son entière discrétion. En outre, les lois sur les valeurs mobilières restreindront et pourraient interdire le transfert de parts. Voir « Restrictions à la vente ».

### **Placements non garantis ou non assurés**

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

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

### **Manque de liquidité**

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

financiers et ce manque de liquidité pourrait obliger la Fiducie à suspendre le rachat de ses parts. Voir « Développements récents – Suspension des rachats ».

### **Risques liés aux prêts mezzanine**

Les prêts mezzanine sont des financements subordonnés et la capacité de l'emprunteur à rembourser dépend du rendement du bien immobilier sous-jacent ou de la solvabilité de l'emprunteur. Les prêts mezzanine sont généralement des prêts sans recours, ce qui limite les possibilités de recouvrement en cas de défaut de paiement.

### **Risques liés aux placements en actions privilégiées**

Les placements en actions privilégiées sont subordonnés à l'endettement (y compris les prêts mezzanine), mais sont prioritaires par rapport à la participation au capital. Les placements en actions privilégiées versent généralement un revenu fixe et ne sont pas garantis par les biens immobiliers sous-jacents. En revanche, en cas de défaut, les placements en actions privilégiées ont le droit d'effectuer un changement de contrôle relatif à la propriété du bien immobilier. Étant donné les droits limités associés aux placements en actions privilégiées, il existe un risque plus élevé de perte sur ces investissements.

### **Financement subordonné et non conventionnel**

Le financement subordonné (comme un placement hypothécaire de deuxième rang), qui sera effectué par la Fiducie, est généralement considéré comme un risque plus élevé que le financement de premier rang. Ainsi, les hypothèques seront garanties par une charge, qui peut être dans une position de premier rang, mais parfois subséquente, sur ou dans le bien immobilier sous-jacent. Lorsqu'une sûreté sur un bien immobilier n'est pas de premier rang, il est possible pour le titulaire d'une sûreté prioritaire sur le bien immobilier, si l'emprunteur est en défaut aux termes de ses obligations envers ce titulaire, de prendre un certain nombre de mesures contre l'emprunteur et, en définitive, contre le bien immobilier afin de réaliser la garantie donnée pour son prêt. Ces mesures peuvent comprendre une action en forclusion ou une action forçant la vente des biens immobiliers. Une mesure de forclusion peut avoir pour effet ultime de priver toute personne qui n'a pas une charge de premier rang sur les biens immobiliers de la sécurité des biens immobiliers. Si une mesure est prise pour vendre l'immeuble et que le produit de cette vente n'est pas suffisant pour rembourser tous les créanciers qui ont des charges prioritaires sur l'immeuble, le porteur d'une charge subséquente peut perdre son placement ou une partie de celui-ci jusqu'à concurrence de cette insuffisance, sauf s'il peut récupérer cette insuffisance d'autres biens appartenant à son débiteur.

De plus, la Fiducie peut occuper un poste subalterne dans le cadre d'une première hypothèque. Voir « Syndication de prêts ». La tranche de premier rang de l'hypothèque sera payée en priorité en échange d'un taux d'intérêt inférieur au taux stipulé de l'hypothèque, ce qui accroîtra le risque pour le rang inférieur de recouvrer intégralement ses intérêts et son capital en cas de défaut. De plus, si une mesure de forclusion est prise pour vendre les biens immobiliers et que le produit de cette vente n'est pas suffisant pour rembourser tous les créanciers qui ont une charge de premier rang sur les biens immobiliers, le porteur d'une charge de rang inférieur peut perdre son investissement ou une partie de celui-ci jusqu'à concurrence de cette insuffisance, sauf s'il peut récupérer cette insuffisance d'autres biens détenus par le débiteur.

La Fiducie peut faire des placements dans des hypothèques lorsque le total de toutes les hypothèques grevant les biens immobiliers sous-jacents dépasse 75 % de la valeur des biens immobiliers hypothéqués, ce qui dépasse la limite de placement des prêts hypothécaires bancaires conventionnels.

### **Degré d'endettement**

Le degré d'endettement de la Fiducie pourrait avoir des conséquences importantes pour les porteurs de parts. Par exemple, le degré d'endettement pourrait influencer sur la capacité de la Fiducie d'obtenir du financement additionnel à l'avenir pour le fonds de roulement, les dépenses en immobilisations ou d'autres fins générales, ce qui la rendrait plus vulnérable à un ralentissement des activités ou de l'économie en général.

### **Sensibilité aux taux d'intérêt**

Il est prévu que le cours des parts et la valeur du portefeuille de placements à un moment donné pourraient être touchés par le niveau des taux d'intérêt en vigueur à ce moment. Le revenu de la Fiducie se composera principalement de versements d'intérêts sur les hypothèques qui composent le portefeuille de placements. Si les taux d'intérêt diminuent (mesurés par les indices sur lesquels les taux d'intérêt des placements de la Fiducie sont fondés), la Fiducie pourrait avoir de la difficulté à obtenir d'autres placements portant des taux suffisants pour atteindre le versement ciblé de distributions sur les parts aux taux qu'elle a atteints auparavant. Rien ne garantit qu'un contexte de taux d'intérêt caractérisé par une baisse importante des taux d'intérêt n'aurait pas une incidence défavorable sur la capacité de la Fiducie de maintenir les distributions sur les parts à un niveau constant. De plus, si les taux d'intérêt augmentent, la valeur du portefeuille de placements de la Fiducie pourrait en subir les contrecoups.

### **Fluctuations des taux de capitalisation**

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

### **Conditions météorologiques extrêmes et catastrophes naturelles**

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

### **Coentreprises**

La Fiducie peut investir dans des coentreprises et partenariats dans des biens immobiliers avec des tiers, ou y participer. Dans ces cas-là, le gestionnaire n'aura pas un pouvoir décisionnel entier sur la coentreprise. D'autres risques sont associés aux relations de coentreprise, parmi lesquelles on retrouve, sans toutefois s'y limiter :

- devoir se fier à la viabilité et au succès financier et opérationnel du partenaire dans la coentreprise;
- avoir des intérêts qui divergent de ceux du partenaire dans la coentreprise; ces conflits d'intérêts pourraient être causés par des facteurs économiques, opérationnels, fiscaux ou réglementaires;
- devoir partager le contrôle de la coentreprise, même lorsque les titres de propriété du partenaire dans la coentreprise sont moindres;
- ne pas arriver à s'entendre dans le cadre d'importantes décisions, menant à des impasses;
- devoir composer avec des clauses de blocage qui empêche la liquidation d'un actif à un moment opportun; et
- devoir composer avec tout autre droit négocié à même d'occasionner des délais, des inefficacités ou des défis dans l'acquisition, l'exploitation ou la liquidation d'un actif.

Tous ces risques pourraient entraîner des retombées négatives sur les opérations et la situation financière de la Fiducie.

### **Coûts fixes et dépenses accrues**

Certaines dépenses importantes, y compris les frais d'aménagement, les impôts fonciers, les frais d'entretien, les versements hypothécaires, les frais d'assurance et les frais connexes, doivent être engagées tout au long de la période

de détention d'un bien immobilier, qu'il génère ou non un revenu. Si la Fiducie n'est pas en mesure de faire face aux paiements hypothécaires sur un bien immobilier, des pertes pourraient être subies par suite de l'exercice par le créancier hypothécaire de ses droits de forclusion ou de vente.

### **Risques liés au développement**

Les investissements dans les biens immobiliers sont influencés par des facteurs macroéconomiques généraux ainsi que par les conditions économiques et immobilières locales. De plus, ces types d'investissements comportent certains risques, y compris, mais sans s'y limiter, le temps et l'argent que le gestionnaire doit consacrer à l'évaluation du caractère approprié de ces investissements; le risque que les approbations gouvernementales ou autres ne soient pas obtenues pour poursuivre le plan d'affaires de l'investissement; le potentiel d'une augmentation des coûts; le risque de retards imprévus tels que les conditions météorologiques et les changements réglementaires; et le potentiel que le plan d'affaires prévu pour l'investissement ne soit pas réalisé comme prévu, notamment que les taux d'occupation souhaités ne soient pas atteints. En outre, en raison de ces risques, l'investissement initial prévu dans un bien immobilier peut augmenter de manière significative et rendre un projet non rentable ou moins rentable. Tous ces risques peuvent avoir une incidence importante sur le succès potentiel de l'investissement et, en fin de compte, sur le rendement de la Fiducie.

### **Risques liés à la construction**

La Fiducie peut investir dans des propriétés qui nécessitent une certaine forme d'amélioration ou d'activité de développement. Tout réaménagement d'un actif existant ou tout nouvel aménagement est susceptible au risque que le projet connaisse des retards de construction, des dépassements de coûts ou des changements de règles et de règlements qui ont une incidence sur les plans de construction de l'actif. La capacité à achever la construction dans les délais et le budget impartis peut être affectée par une multitude de facteurs qui auront finalement un impact sur le succès et la performance de l'actif. Il peut y avoir des changements importants pendant le processus de construction qui ont un impact négatif sur la situation financière et la performance de l'actif.

### **Risques liés aux entrepreneurs et aux gestionnaires immobiliers**

L'investissement dans les développements immobiliers nécessite l'embauche d'entrepreneurs de qualité et appropriés pour achever la construction. Rien ne garantit que le gestionnaire sera en mesure d'attirer des entrepreneurs de qualité ni que les entrepreneurs s'acquitteront de leurs tâches conformément à leurs contrats. La capacité de ces entrepreneurs à s'acquitter de leurs tâches aura un impact sur le succès des projets.

Le succès de tout projet de développement immobilier dépend, dans une certaine mesure, de la capacité d'attirer des constructeurs ayant fait leurs preuves en matière de vente et de construction. Si l'un des constructeurs avec lequel un contrat a été conclu en rapport avec un projet de développement immobilier devait cesser ses activités dans le cadre de ce projet ou ne pas respecter ses obligations envers la Fiducie aux termes des ententes applicables, le rendement financier de la Fiducie dépendra en partie de sa capacité et/ou de la capacité du gestionnaire à trouver un ou des constructeurs de remplacement. Rien ne garantit que la Fiducie ou le gestionnaire trouveront des constructeurs appropriés en temps opportun ou à des conditions avantageuses pour la Fiducie.

La Fiducie peut également compter sur des partenaires pour gérer les propriétés lors de la transition vers des actifs d'exploitation. Rien ne garantit que le gestionnaire sera en mesure d'attirer des gestionnaires immobiliers de qualité ni que les gestionnaires immobiliers s'acquitteront de leurs fonctions conformément à leurs contrats. La capacité de ces gestionnaires immobiliers à s'acquitter de leurs fonctions aura une incidence sur le succès des projets. En outre, le gestionnaire peut être amené à remplacer des gestionnaires immobiliers. Rien ne garantit que la Fiducie ou le gestionnaire trouveront des gestionnaires immobiliers appropriés en temps opportun ou à des conditions avantageuses pour la Fiducie. Étant donné que la Fiducie fera appel à des gestionnaires immobiliers tiers, la capacité de diriger et de contrôler la façon dont les propriétés sont gérées au jour le jour peut être limitée. On se fie aux gestionnaires immobiliers pour gérer efficacement les opérations quotidiennes.



## **Risques liés aux locataires**

Pour la propriété immobilière qui fournit des locaux à louer, le risque lié au locataire a un impact important sur la performance financière de l'actif. Le risque lié au locataire comprend à la fois le risque lié à la qualité et le risque lié à la reconduction.

La qualité des locataires fait référence à la solvabilité, à la stabilité et au nombre de locataires. La solvabilité et la stabilité sont évaluées sur la base de facteurs tels que l'historique financier et l'historique personnel/opérationnel du locataire. Les locataires ayant un long historique d'exploitation et de solides performances financières sont moins susceptibles de faire face à des difficultés et donc de ne pas respecter leurs contrats de location. Par exemple, un locataire d'envergure nationale est considéré comme moins risqué et plus souhaitable qu'une petite entreprise en démarrage. La réussite financière des propriétés dépend indirectement de la réussite des entreprises des locataires. En outre, le nombre de locataires peut également créer un risque. Si une propriété n'a qu'un seul locataire et que celui-ci ne respecte pas ses engagements ou quitte les lieux à l'expiration de son bail, cela crée une grande vacance locative. En diversifiant la base de locataires, le risque d'une vacance locative est atténué et la dépendance à l'égard d'un seul locataire est réduite. Les retards dans la perception des loyers des locataires pourraient avoir une incidence négative sur les activités et le rendement de la propriété immobilière sous-jacente.

Le risque de reconduction se rapporte à la durée restante des baux. Plus les baux approchent de la période d'expiration, plus le risque de vacance potentielle est élevé, ce qui pourrait avoir un impact important sur le rendement et les flux de trésorerie de la propriété. La Fiducie pourrait ne pas être en mesure de renouveler ou de conclure de nouveaux baux ou pourrait devoir conclure des baux à des taux de location inférieurs à ceux prévus, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur les flux de trésorerie de la propriété. Toutefois, si les baux sont inférieurs aux taux du marché et que les taux de vacance locative sur le marché sont faibles, le risque de reconduction pourrait également créer une opportunité d'améliorer les flux de trésorerie de la propriété.

## **Risque transfrontalier**

Tous les placements de la Fiducie sont et continueront d'être effectués aux États-Unis. La Fiducie peut être exposée à des risques transfrontaliers, notamment les risques liés aux changements de politique, à la dotation en personnel et à la gestion des placements transfrontaliers, aux tarifs et autres obstacles commerciaux, aux incidences fiscales différentes et potentiellement défavorables, à la conformité réglementaire accrue et contradictoire, et aux défis causés par les différences culturelles et de distance.

## **Questions fiscales**

Le rendement du placement du porteur de parts dans les parts est assujéti aux modifications apportées aux lois fiscales fédérales et provinciales canadiennes, aux propositions fiscales, aux autres politiques ou règlements gouvernementaux et à leur interprétation gouvernementale, administrative ou judiciaire. Dans la mesure où la Fiducie réalise un revenu aux États-Unis, elle est également exposée aux modifications des lois fiscales fédérales et étatiques américaines, aux propositions fiscales, aux autres politiques ou règlements gouvernementaux et à leur interprétation gouvernementale, administrative ou judiciaire. Rien ne garantit que les lois fiscales, les propositions fiscales, les politiques ou les règlements, ou leur interprétation, ne seront pas modifiés d'une manière qui modifiera fondamentalement les incidences fiscales pour les porteurs de parts qui acquièrent, détiennent ou disposent de parts.

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

Le paiement du revenu par la distribution de parts, par exemple lors du paiement d'éléments non monétaires comme les gains de change, peut faire en sorte que les porteurs de parts aient un impôt à payer sans distribution correspondante en espèces pour payer cet impôt. Rien ne garantit que les opérations de couverture que la Fiducie se propose d'effectuer élimineront les gains ou les pertes découlant des fluctuations de la valeur des devises par rapport au dollar canadien.

## **Couverture**

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

## **Syndication de prêts - affectation des revenus (pertes)**

La Fiducie réalise des transactions de syndication de prêts avec d'autres entités de placement gérées par le gestionnaire ainsi qu'avec des tiers financiers. Ces ententes peuvent prévoir une mise en commun et/ou un calendrier différent des contributions. Ainsi, il peut en résulter un décalage dans la répartition du revenu (perte) ou du revenu (perte) imposable, de sorte que la fiducie pourrait recevoir un montant de revenu (perte) ou de revenu (perte) imposable inférieur ou supérieur à celui qu'elle aurait reçu si elle avait conservé la propriété exclusive de l'hypothèque et n'avait pas participé à l'entente de syndication de prêts.

## **Valeur du dollar canadien par rapport au dollar américain : incidence sur les résultats et les distributions de la Fiducie**

La quasi-totalité de l'actif net de la Fiducie est libellée en dollars américains. Les produits d'exploitation de la Fiducie sont également libellés en dollars américains. La Fiducie recueille des fonds principalement au Canada au moyen de la vente de parts en dollars canadiens et investit indirectement, par l'entremise du gestionnaire, dans des actifs en dollars américains. Lorsque la valeur du dollar canadien diminue par rapport au dollar américain, la valeur des actifs de la Fiducie augmente, et la valeur des couvertures de la Fiducie diminue généralement, lorsqu'elles sont évaluées en dollars canadiens. De façon générale, il y aurait également un gain ou une perte de change correspondant dans le revenu de la Fiducie aux fins comptables et dans son revenu imposable aux fins de l'impôt sur le revenu au Canada.

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

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

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

### **Forclusion et coûts connexes**

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

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

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

### **Dépendance envers le gestionnaire/courtier en hypothèques**

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

### **Rôle très limité du conseil des gouverneurs**

Le rôle du conseil des gouverneurs est généralement de nature consultative et il ne s'occupe pas de la gestion quotidienne de la Fiducie. Ses fonctions diffèrent de celles du conseil d'administration d'une société par actions. Ses responsabilités se limitent à celles qui sont expressément énoncées dans la déclaration de Fiducie et la quasi-totalité des pouvoirs, autorisations et responsabilités à l'égard de la Fiducie sont ceux du gestionnaire.

### **Restrictions relatives au rachat**

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

### **Crise sanitaire publique**

L'écllosion d'épidémies, de pandémies ou d'autres crises sanitaires, comme celles du nouveau coronavirus COVID-19 (« COVID-19 »), pourrait avoir des retombées majeures pour les affaires et les activités de la Fiducie, ainsi que sa situation financière. À la date de la présente notice d'offre, les mesures prises à l'échelle mondiale pour gérer la propagation de la COVID-19 a engendré, entre autres, d'importantes restrictions sur le plan des déplacements, des mises en quarantaine, la fermeture temporaire d'entreprises ainsi que la diminution générale des activités de

consommation. Même si on s'attend à ce que ces mesures soient temporaires, il est impossible de prédire avec certitude ni la durée de ces perturbations à l'échelle mondiale ni leur impact financier. Une telle crise sanitaire pourrait entraîner des perturbations et de la volatilité sur les marchés financiers et dans les chaînes d'approvisionnement mondiales, ainsi qu'une diminution des échanges commerciaux et des transactions, un vent de pessimisme chez les consommateurs et une réduction sur le plan des déplacements de personnes, ce qui pourrait éventuellement avoir des répercussions sur le prix des biens immobiliers, les taux d'intérêt, les cotes de crédit, le risque de crédit et l'inflation. Parmi les risques encourus par la Fiducie pendant une telle crise sanitaire, citons également les risques relatifs à la santé et à la sécurité des employés ainsi que ceux issus d'une éventuelle interruption temporaire des activités dans les zones géographiques touchées par une épidémie. Bien que l'ampleur des effets de la COVID-19 sur la Fiducie ait été limitée jusqu'à présent, il se peut que la COVID-19 ait une incidence défavorable et importante sur les activités, les résultats d'exploitation et la situation financière de la Fiducie tandis que la situation se résorbe.

### **Nature des parts**

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

### **Conflits d'intérêts potentiels**

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

Certains conflits d'intérêts inhérents découlent du fait que le gestionnaire peut exercer des activités de placement pour d'autres clients (y compris d'autres entités de placement hypothécaire ou en actions qu'il gère) dans lesquelles (a) la Fiducie n'aura aucune participation ou (b) la Fiducie et tout autre client du gestionnaire sont coinvestisseurs. Par exemple, le gestionnaire pourrait investir pour le compte de certains fonds d'actions qu'il gère dans le cadre d'un projet immobilier et pour lequel la Fiducie a réalisé un investissement. Les activités de placement futures du gestionnaire, y compris l'établissement d'autres entités de placement hypothécaire ou en actions, peuvent donner lieu à d'autres conflits d'intérêts.

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

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

## **Disponibilité des investissements**

La capacité de la Fiducie d'effectuer des placements conformément à ses objectifs dépendra de la disponibilité de placements appropriés. La Fiducie sera en concurrence avec des particuliers, des fiducies et des institutions pour l'investissement dans le financement de biens immobiliers. Bon nombre de ces concurrents disposent de ressources plus importantes que la Fiducie ou exercent leurs activités avec une plus grande souplesse.

## **Frais et coûts de transaction**

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

## **Responsabilité personnelle possible des porteurs de parts**

La déclaration de Fiducie prévoit qu'il est prévu qu'aucun porteur de parts ne sera tenu personnellement responsable en tant que tel et qu'aucun recours ne sera exercé contre les biens privés d'un porteur de parts en règlement d'une obligation ou d'une réclamation découlant d'un contrat ou d'une obligation de la Fiducie ou du fiduciaire ou en rapport avec ceux-ci ou d'une obligation à l'égard de laquelle il pourrait autrement devoir indemniser le fiduciaire pour toute responsabilité engagée par celui-ci, mais plutôt qu'on prévoit que les biens en Fiducie seront soumis à tout recouvrement ou exécution pour règlement de toute obligation ou réclamation.

En raison des incertitudes de la législation relative aux fiducies de placement comme la Fiducie, il existe un risque minime qu'un porteur de parts soit tenu personnellement responsable, malgré l'énoncé qui précède dans la déclaration de Fiducie, des obligations liées à la Fiducie (dans la mesure où la Fiducie ne peut régler les réclamations). Il est prévu que les activités de la Fiducie soient menées de manière à réduire ce risque au minimum et, en particulier et dans la mesure du possible, à faire en sorte que chaque contrat ou engagement écrit de la Fiducie contienne une déclaration expresse selon laquelle la responsabilité aux termes de ce contrat ou engagement est limitée à la valeur de l'actif net de la Fiducie.

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

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

### **Général**

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

Un comité d'examen indépendant a été établi pour la Fiducie. Le mandat du comité d'examen indépendant est d'examiner et de recommander ou d'approuver le plan d'action proposé par le gestionnaire en réponse aux questions de conflit d'intérêts qui lui sont soumises par celui-ci. Le comité d'examen indépendant a adopté une charte écrite qui prescrit son mandat, ses responsabilités et ses fonctions ainsi que les politiques et procédures qui régissent ses activités. Une question de conflit d'intérêts est une situation où une personne raisonnable considérerait que le gestionnaire, ou toute personne qui lui est liée, a un intérêt qui pourrait entrer en conflit avec la capacité du gestionnaire d'agir de

bonne foi dans l'intérêt supérieur de la Fiducie. Voir « Administrateurs, membres de la direction, promoteurs et porteurs principaux – Conseil des gouverneurs – Comité d'examen indépendant » pour une description des membres du comité d'examen indépendant.

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

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

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

### **Autres activités concurrentes du gestionnaire et des membres de son groupe**

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

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

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

### **VÉRIFICATEURS**

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

### **AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET AGENT DES TRANSFERTS**

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

## QUESTIONS JURIDIQUES ET FISCALES

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

### OBLIGATIONS D'INFORMATION CONTINUE À L'ÉGARD DES INVESTISSEURS

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

### RESTRICTIONS À LA REVENTE

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

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

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

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

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

### DROITS D'ACTION CONTRACTUELS ET LÉGAUX DES ACHETEURS

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

Le texte qui suit est un résumé des droits d'annulation ou de dommages-intérêts, ou des deux, que les investisseurs peuvent exercer en vertu de la législation en valeurs mobilières des provinces du Canada. Ces droits seront expressément conférés aux investisseurs dans la convention de souscription devant être signée par les investisseurs dans le cadre du placement des titres aux termes des présentes.

### **Droit d'annulation de deux jours**

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

### **Droits des investisseurs en Colombie-Britannique**

Si un investisseur i) réside en Colombie-Britannique; ii) n'est pas un « investisseur qualifié » au sens du Règlement 45-106 et iii) n'achète pas, à titre de contrepartiste, un nombre suffisant de parts de sorte que le prix de souscription global pour l'investisseur ne soit pas inférieur à 150 000 \$, l'investisseur aura un droit d'action en dommages et intérêts contre la Fiducie et chaque administrateur du gestionnaire à la date du présent prospectus et toute personne qui signe celui-ci, si une déclaration inexacte est donnée dans la présente notice d'offre, alors l'investisseur a le droit prévu par la loi d'intenter une action en dommages et intérêts à son endroit, à la fois à l'encontre de la Fiducie et de chaque administrateur du gestionnaire à la date de la notice d'offre présente et à son égard de la personne qui signe celle-ci. La Fiducie a accordé un droit d'action contractuel identique dans la convention de souscription aux acquéreurs résidant en Colombie-Britannique qui sont des « investisseurs qualifiés » ou qui achètent un nombre suffisant de parts pour que le prix de souscription global soit d'au moins 150 000 \$.

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

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

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

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

### **Droits des investisseurs en Alberta**

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

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



- (c) en aucun cas le montant recouvrable en vertu de ce droit d'action ne dépassera le prix auquel les parts ont été vendues à l'investisseur.

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

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

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

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

### **Droits des investisseurs en Ontario**

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

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

### **Droits des investisseurs en Saskatchewan**

La *Securities Act, 1988* (Saskatchewan) (la « **Saskatchewan Act** ») prévoit que si la présente notice d'offre ou toute modification aux présentes contient une présentation inexacte des faits, l'acheteur de parts aux termes de la présente

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

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

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

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

En outre, la Saskatchewan Act prévoit que, lorsqu'un particulier fait une déclaration verbale à un acquéreur éventuel de parts qui contient une information fautive ou trompeuse concernant les parts et que la déclaration verbale est faite avant ou au moment de l'achat des parts, l'acquéreur est réputé s'être fondé sur cette information si elle était fautive ou trompeuse au moment de l'achat, et a un droit légal de recours en dommages et intérêts contre le particulier qui fait cette déclaration. Ce droit est soumis à certaines limitations, notamment :

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

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

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

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

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

### **Droits des investisseurs au Manitoba**

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

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

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

- (a) que la présente notice d'offre ou toute modification de celle-ci a été remise à l'investisseur sans que l'administrateur le sache ou y consente;
- (b) qu'après la remise de la présente notice d'offre à l'investisseur et avant l'achat des parts par l'investisseur, l'administrateur a retiré son consentement à la remise de la présente notice d'offre aux investisseurs éventuels et a donné un avis public raisonnable de ce retrait et de la raison pour laquelle il avait pris connaissance de toute fausse déclaration dans la présente notice ou de toute modification à celle-ci;
- (c) que l'administrateur a des motifs raisonnables de croire et croyait que chaque fausse déclaration était vraie;
- (d) que l'administrateur n'avait aucun motif raisonnable de croire que l'expert qui a fait la déclaration dans la présente notice d'offre ou toute modification à celle-ci ou dont le rapport ou l'évaluation a été produit ou résumé fidèlement dans celle-ci n'était pas compétent pour faire cette déclaration, cette évaluation ou ce rapport; ou
- (e) que, à l'égard de toute fausse déclaration censée être une déclaration faite par un agent officiel ou contenue dans ce qui est censé être une copie ou un extrait d'un document public officiel, il s'agissait d'une représentation exacte et juste de la déclaration ou de la copie ou de l'extrait du document;

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

### **Droits des investisseurs au Nouveau-Brunswick**

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

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

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

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

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

### **Droits des investisseurs en Nouvelle-Écosse**

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

- (a) aucune action ne sera intentée pour faire valoir le droit de résolution ou les dommages-intérêts créés en vertu de l'article 138 de la *Securities Act* (Nouvelle-Écosse) plus de 120 jours après la date du paiement des parts (ou après la date à laquelle le paiement initial a été effectué pour les parts lorsque les paiements subséquents au paiement initial sont effectués conformément à un engagement contractuel pris avant ou simultanément avec le paiement initial);
- (b) aucune personne ou société n'est responsable en vertu de l'article 138 de la *Securities Act* (Nouvelle-Écosse) si elle prouve que l'investisseur a acheté les parts en ayant connaissance de la présentation inexacte des faits;
- (c) aucune personne ou société, autre que la Fiducie, n'est responsable en vertu de l'article 138 de la *Securities Act* (Nouvelle-Écosse) si la personne ou la société le prouve :

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

### **Droits des investisseurs au Québec**

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

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

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

### **Général**

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

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

**[ÉTATS FINANCIERS À INSÉRER DANS LA VERSION PDF EN VUE DE SON DÉPÔT]**

## CERTIFICAT DE LA FIDUCIE ET DU PROMOTEUR

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

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

DATÉE EN VIGUEUR ce 30<sup>e</sup> jour d'avril 2021.

**Trez Capital Yield Trust US (\$ CA)**

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

---

(Signé) Morley Greene  
Président-directeur général et administrateur

---

(Signé) Alexander (Sandy) Manson  
Chef de la direction financière et  
administrateur

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

*« Morley Greene »*

---

(Signé) Morley Greene  
Directeur

---

(Signé) Dean Kirkham  
Directeur

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

---

(Signé) Morley Greene  
Directeur

---

(Signé) Dean Kirkham  
Directeur