



## Rapport trimestriel

T1 2026

# Perspectives sur le marché

## Une lettre du co-chef de la direction et chef mondial du montage de prêts

Le marché immobilier résidentiel nord-américain traverse une période de réajustement. L'évaluation des prix est plus calculée, les capitaux plus sélectifs et les résultats plus fortement dépendants de la solidité des données fondamentales. Dans le contexte actuel, l'emplacement, la demande, la mise à exécution et la qualité des emprunteurs et des promoteurs sont les éléments clés qui influencent le succès d'un projet.

L'accessibilité financière, ou abordabilité, est au cœur des préoccupations sur nos principaux marchés. Il ne s'agit plus simplement d'une question de taux. Le prix des logements a augmenté beaucoup plus rapidement que le revenu médian au cours de la dernière décennie. Les coûts de développement ont aussi progressé d'environ 40 % aux États-Unis et au Canada depuis le début de la pandémie. Alors que les coûts de construction ont commencé à diminuer (ce que les constructeurs nous ont confirmé de vive voix), les prix des terrains, eux, n'ont pas suivi la même tendance. Nous sommes en présence de dynamiques structurelles, et non de perturbations temporaires, et celles-ci exigent une réponse structurelle. Une plus grande densité, une utilisation plus réfléchie du territoire et une gestion rigoureuse des projets font partie intégrante de cette réponse. Le besoin fondamental demeure quant à lui inchangé. L'Amérique du Nord continue de faire face à des contraintes sur le plan de l'offre, car les obstacles structurels à la construction de logements neufs à des prix abordables ne constituent pas un problème à court terme.

Nous observons également des divergences importantes entre les marchés. En fonction de l'emplacement géographique, celles-ci nous invitent à la prudence ou sont porteuses d'occasions intéressantes. Certains sous-marchés présentent une offre excédentaire et doivent composer avec un marché de l'emploi moins clément. Cette situation requiert une attention particulière. À l'inverse, on constate dans d'autres sous-marchés des États-Unis, notamment Houston et certains marchés des Carolines et du nord de la Virginie, une offre inférieure à l'équilibre et une demande sous-jacente soutenue. Le Texas à lui seul continue d'attirer les investissements d'entreprises à une vitesse de bien supérieure à celle du Canada dans son ensemble. Les emménagements prévus devraient aussi avoir des répercussions à court et à long terme sur la demande de logements dans tout l'État. À cet égard, la région de Dallas-Fort Worth (DFW) se classe première au niveau national avec 11 emménagements de sièges sociaux interétatiques ou internationaux en 2025, soit plus que toute autre zone métropolitaine. Récemment, le Dallas Business Journal a indiqué que le

nombre de déménagements de sièges sociaux d'entreprises à l'échelle nationale est passé de 96 en 2024 à 164 en 2025, preuve d'une accélération de la migration des entreprises vers des marchés à faible coût et à forte croissance. Nous avons toujours cru qu'il fallait suivre la trajectoire des données fondamentales. Cette approche a défini notre stratégie de montage de prêts pendant près de 30 ans et continue de nous guider aujourd'hui.

Dans ce contexte, la rigueur dans la gestion des capitaux et la sélection des risques est plus importante que jamais. Nous effectuons les transactions en nous dotant d'une marge de sécurité qui tient compte des coûts actuels, des perspectives de sortie et de la pérennité de la demande tout au long des cycles de marché. Nous privilégions une sélection sur le terrain, jumelée à des promoteurs de premier plan et à des projets performants. Le présent marché ne favorise ni l'effet de levier ni la spéculation, mais plutôt l'expérience, la patience et une connaissance pointue des marchés locaux. Nous sommes convaincus que cette rigueur est critique sur le marché actuel. Elle permet d'assurer une correspondance étroite entre les capitaux des investisseurs et les occasions les mieux placées pour tirer parti de la demande structurelle à long terme.

Notre réorientation délibérée vers le lotissement depuis 2023 témoigne de cette discipline. L'aménagement de terrains résidentiels est un secteur qui continue d'afficher des performances conformes aux attentes, grâce notamment au respect des engagements des constructeurs sur des marchés où la demande demeure solide. L'afflux constant d'entreprises et de travailleurs qualifiés vers les marchés américains à forte croissance vient étayer notre philosophie : là où les entreprises s'installent, les gens suivent, et là où les gens se déplacent, la demande de logements augmente. C'est le milieu d'affaires dans lequel nous opérons, et celui-ci s'annonce prometteur à long terme.

### John D. Hutchinson

Co-chef de la direction et chef mondial du montage de prêts

# Premier trimestre 2026

## Mise à jour économique

Après avoir affiché une contraction de son produit intérieur brut (PIB) au T4 de 2025, l'économie canadienne a montré des signes de stabilisation au T1 avec un PIB annualisé d'environ 1,7 %. La croissance demeure cependant faible, la Banque du Canada envisageant une croissance du PBI de l'ordre de 1,2 % pour 2026. L'inflation n'est pas inférieure à la cible souhaitée, mais s'en rapproche : l'indice des prix à la consommation de mars s'établissait à 2,4 % sur une base annuelle, tandis que l'IPC tronqué et l'IPC médian s'élevaient respectivement à 2,2 % et 2,3 %. Les conditions sur le marché du travail se sont effilochées considérablement, le nombre d'emplois ayant chuté d'environ 95 000 au cours du trimestre, malgré un modeste gain en mars, tandis que le taux de chômage demeurerait le même à 6,7 %.

Dans ce contexte de ralentissement, l'activité sur le plan résidentiel au Canada a été faible. À l'échelle nationale, les ventes de maison sont demeurées essentiellement identiques d'un mois sur l'autre en mars, et de 2,3 % inférieures aux résultats à pareille date l'année précédente. Les prix sont restés anémiques : l'indice des prix des propriétés MLS affichait une baisse annuelle de 4,7 %, tandis que les mises en chantier constataient un ralentissement, accusant un recul de 6,0 % en mars sur une base annualisée. Les divergences régionales se sont maintenues, en ce sens où les marchés à coûts plus élevés, comme la Colombie-Britannique et l'Ontario, ont subi une pression accrue, tandis que les régions plus abordables ont généralement mieux résisté. Du côté du marché industriel canadien, on assiste à une normalisation, comme en témoigne le taux d'inoccupation national qui est passé de niveaux exceptionnellement étroits en début de cycle à 4,7 %, bien que la rareté des terrains disponibles et un calendrier de construction plus rigoureux continuent de soutenir le secteur.

Aux États-Unis (É.-U.), l'économie a rebondi au premier trimestre de 2026 avec un PIB réel en hausse annualisée de 2,0 %, après avoir affiché une croissance de 0,5 % au T4 de 2025. La demande privée intérieure est demeurée notable, mais l'inflation s'est de nouveau accélérée : l'indice des dépenses de consommation personnelle (PCE) et le PCE de base ont augmenté respectivement de 4,5 % et 4,3 % sur une base annuelle. Le marché du travail est resté stable dans l'ensemble en affichant une hausse de 178 000 emplois en mars, un taux de chômage de 4,3 % et une croissance annuelle des salaires de 3,5 %, ce qui témoigne d'une économie toujours en expansion, mais confrontée à une pression constante exercée par l'inflation et les taux d'intérêt.

La polarisation du marché immobilier américain se poursuit. Les ventes de logements existants ont reculé de 1,0 % en mars sur une base annuelle, tandis que les ventes de logements neufs ont augmenté de 3,3 %, alimentées par les mesures incitatives des constructeurs et les ajustements de prix. Un vent de prudence souffle sur les marchés fonciers résidentiels où on note des conditions générales stables par rapport au T4 de 2025 et une demande qui cible les emplacements de meilleure qualité. Les fondamentaux du secteur industriel se sont également stabilisés à mesure que la nouvelle offre est absorbée. Les petites entreprises continuent d'afficher des performances relativement bonnes, avec un taux de disponibilité inférieur à 5,0 %.

Au moment de la rédaction, cette mise à jour économique est fournie par Trez Capital à titre informatif uniquement. Elle cherche à présenter des observations générales sur le marché plutôt qu'à produire une analyse économique indépendante. Elle ne doit pas être utilisée pour prendre des décisions d'investissement. Sources : Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immobilier; Société canadienne d'hypothèques et de logement; U.S. Bureau of Economic Analysis; U.S. Bureau of Labor Statistics; National Association of Realtors; U.S. Census Bureau/HUD; John Burns Research and Consulting; Lee & Associates.

## Faits saillants sur l'équipe de Trez Capital

Forte de ses compétences, de ses expertises et de ses antécédents diversifiés, Trez Capital est en mesure de consolider ses assises dans le marché. Nous sommes très fiers des personnes qui composent notre équipe ultra performante. Au cours du T1 de 2026, quelques changements importants de personnel ont eu lieu, notamment :

**Eric Horie** a été nommé directeur général exécutif et chef du montage de prêts, Canada. Il fait partie de l'équipe de direction.

**John Creswell** a quitté son poste de directeur général exécutif et chef mondial de la mobilisation des capitaux.

**Stuart MacFarland** a quitté son poste de directeur général principal, Montage de prêts, États-Unis.

**Mike Fortier** a quitté son poste de directeur général, Montage de prêts, Canada.

Trez Capital bénéficie de l'apport d'environ 150 employés œuvrant dans sept bureaux à travers l'Amérique du Nord.

## Trez Capital en chiffres



PLUS DE  
**5,0 G\$\***  
EN ACTIF SOUS  
GESTION DU GROUPE DE  
SOCIÉTÉS TREZ



PLUS DE  
**1 800**  
PRÊTS  
MONTÉS



PLUS DE  
**23,0 G\$**  
EN PRÊTS FINANCÉS  
DEPUIS LA CRÉATION

\* L'actif sous gestion du groupe de sociétés Trez Capital inclut les actifs détenus par toutes les sociétés affiliées à Trez Capital, en plus de l'actif sous gestion du gestionnaire, soit Trez Capital Fund Management Limited Partnership, de l'ordre de 2,5 G\$. \* Toutes les données sont estimées en CAD au 31 mars 2026.

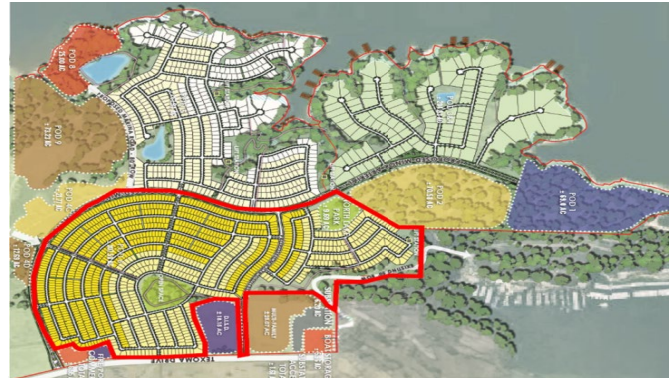
# Récents financements par emprunt

## Survol de 2025 et aperçu du T1 2026

Les transactions de 2025 se sont déroulées dans les régions qui ont joui d'une croissance soutenue de la population, d'une demande élevée sur le plan de la main-d'œuvre et d'une offre d'emploi à la hausse, le tout jumelé à une croissance soutenue du PIB conformément à la thèse de placement de Trez Capital en matière d'immobilier résidentiel.

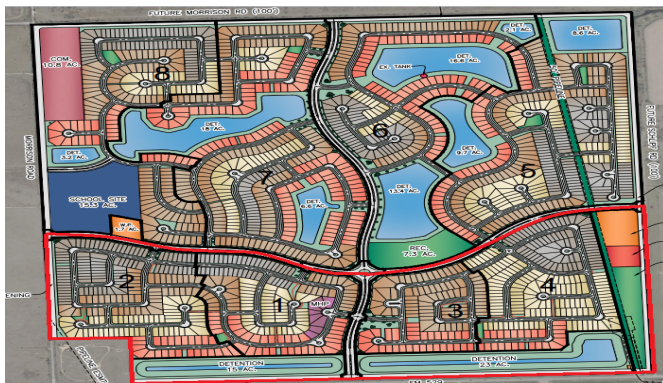


● Survol de 2025



Prêt pour l'acquisition et la construction de 264 lots unifamiliaux dans le cadre de la Phase I d'une communauté planifiée. Le développement vise 7 500 logements résidentiels, y compris des résidences unifamiliales et multifamiliales, des magasins, des restaurants et une marina haut de gamme.

Montant	<b>25 362 436 USD</b>
Catégorie d'actif	<b>Résidentiel</b>
Emplacement	<b>Denison, Texas</b>



Prêt pour la construction destiné à l'acquisition et au développement de 390 lots unifamiliaux sur 622 acres de terrain dans le cadre de la Phase I d'une communauté planifiée. Le financement initial vise une portion du projet qui regroupe 1 800 lots dans l'ensemble. Cette communauté offrira plusieurs installations axées sur les familles et les activités.

Montant	<b>23 035 918 USD</b>
Catégorie d'actif	<b>Résidentiel</b>
Emplacement	<b>Katy, Texas</b>



Prêt pour l'acquisition d'un site de 115,6 acres et le développement de 20,7 acres pour un établissement de distribution. Ce prêt pourrait également permettre le développement de 4,4 acres additionnelles au sein du site.

Montant	<b>18 000 000 CAD</b>
Catégorie d'actif	<b>Industriel</b>
Emplacement	<b>Saskatoon, Saskatchewan</b>

# Récentes participations au capital

## Portefeuille Starplex de placements à Houston et San Antonio, Texas



Lakeside Bayou



Woodland Lakes



Arcadia Ridge

Starwood Land est une société d'investissement immobilier résidentiel basée en Floride, spécialisée dans l'acquisition, l'aménagement et le financement de terrains à l'échelle nationale. En partenariat avec Starwood Capital Group (SCG), soit une des plus importantes sociétés d'investissement immobilier au monde, Starwood Land continue d'acquérir et d'aménager des terrains de premier plan aux États-Unis. L'entreprise a déployé 1,8 milliard USD dans l'immobilier résidentiel. En avril 2025, Starwood Land a acquis 11 communautés planifiées (projets d'aménagement urbain ou PAU) auprès de Trez Capital et Hines pour environ 800 millions USD. Cette acquisition comprenait plus de 16 000 lots et 600 acres de terrains commerciaux dans trois des dix plus grands marchés de logements neufs des États-Unis : Dallas, Houston et Austin.

Depuis sa création en juillet 2007, Starwood Land a acquis plus de 50 000 lots dans 100 PAU répartis dans 11 États et a généré près de 4 milliards USD en revenus fonciers résidentiels.

En partenariat avec Starwood Land et dans le cadre de sa dernière plateforme d'investissement au sein de sa série de fonds à capital fixe Trez Capital U.S. Opportunity Funds (TOFs), Trez Capital a investi 13 700 000 USD dans le portefeuille Starplex. Ce portefeuille constitué de trois projets de développement résidentiel cumule 2 722 lots répartis entre Houston et San Antonio, soit deux des marchés de la construction résidentielle les plus dynamiques et résilients des États-Unis.

Le portefeuille, qui sera développé en plusieurs phases, inclut Lakeside Bayou (995 lots), Woodland Lakes (1 271 lots) et Arcadia Ridge (496 lots). Cet investissement est réalisé en partenariat avec Starwood Land, marquant ainsi la première coentreprise entre les deux groupes et jetant les bases d'une relation stratégique à plus grande portée.

Les trois communautés – Lakeside Bayou, Woodland Lakes et Arcadia Ridge – ont toutes les autorisations nécessaires (permis, accords de raccordement aux réseaux et études d'ingénierie finalisées), permettant un démarrage immédiat des travaux de construction et des livraisons de lots à court terme.

Le portefeuille bénéficie d'une offre diversifiée, avec des terrains de 40 à 70 pieds de large et la participation de plusieurs constructeurs au sein des différents projets. Cette structure offre la flexibilité nécessaire pour répondre à la demande du marché et contribue à réduire la concentration dans certains types de produits et de marchés finaux.

Houston s'inscrit parmi les principaux marchés de la construction résidentielle aux États-Unis, tandis que San Antonio continue de profiter d'une croissance soutenue de son taux d'emploi. Ces deux marchés bénéficient également de logements relativement abordables et d'un fort afflux de population. Les PAU situées à proximité affichent un rythme de ventes soutenu, avec plus de 30 ventes de maisons par mois pour certains projets, ce qui augmente la demande pour des terrains aménagés.

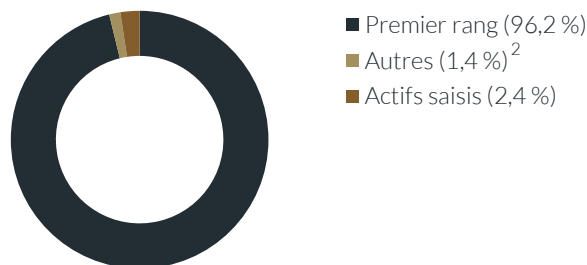
Le portefeuille Starplex illustre l'approche rigoureuse de Trez Capital en matière de développement de PAU, s'appuyant sur des fondamentaux de marché solides, des partenaires expérimentés et une forte demande de la part des constructeurs dès les premières étapes du développement.

## Une stratégie prudente de financement hypothécaire commercial à court terme<sup>1</sup>

### Objectif

L'objectif de placement de la fiducie Trez Capital Prime Trust consiste à préserver le capital investi tout en produisant un revenu en intérêts stable en investissant dans un portefeuille diversifié et prudent de créances hypothécaires commerciales et multirésidentielles de premier rang qui ne dépassent pas 75 % de la valeur des immeubles au moment du financement.

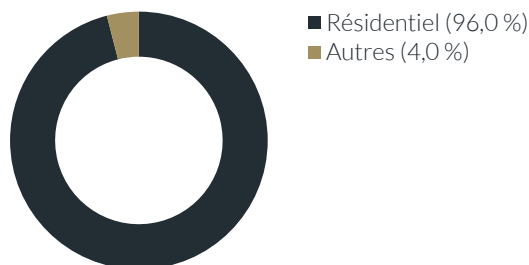
### Privilège



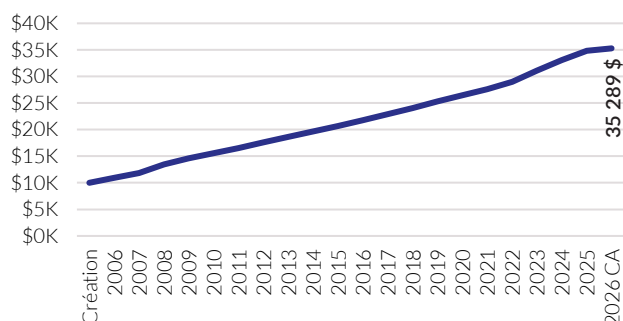
### Aperçu

Actif total du Fonds	252 174 011 CAD
Taille moyenne des placements	6 327 459 CAD
Nombre de placements	36
Ratio prêt-valeur moyen <sup>3</sup>	48,0%
Durée moyenne jusqu'à l'échéance (mois) <sup>4</sup>	9,2
Hypothèques de premier rang (%)	96,2%

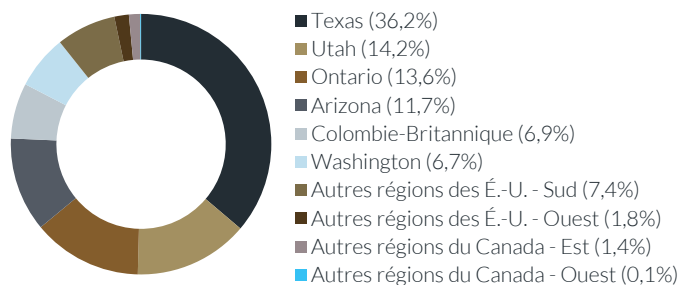
### Catégorie d'actif



### Croissance de 10 000 \$<sup>5</sup>



### Répartition géographique



<sup>1</sup> Veuillez consulter la fiche d'information sur les Fonds pour obtenir tous les renseignements. Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2026, la Fiducie répondait à toutes les restrictions et à tous les objectifs de placement stipulés dans la notice d'offre datée du 30 avril 2025. En vigueur le 15 février 2026, Trez Capital a temporairement suspendu le rachat de parts de la Fiducie et cette suspension restera en vigueur jusqu'à ce que les conditions qui ont mené à cette décision ne soient plus, telles que déterminées par Trez Capital conformément aux modalités de la déclaration de fiducie. <sup>2</sup> Hypothèque de deuxième rang relative à un actif précédemment saisi. <sup>3</sup> En date du montage de prêt. <sup>4</sup> Établie en fonction des prêts productifs. <sup>5</sup> Données établies en fonction des parts de série F (DRIP) au 31 mars 2026.

### Survol trimestriel<sup>1</sup>

Au T1 de 2026, Trez Capital Prime Trust (la « Fiducie »)<sup>2</sup> a conservé son taux de distribution mensuel à 0,42 %<sup>3</sup>, ce qui représente un taux annualisé de 5,00 %<sup>4</sup>.

### Actifs de restructuration

À la fin du trimestre, la Fiducie renfermait un prêt en défaut et deux actifs saisis, représentant 6,7 % du capital des porteurs de parts. Aucun actif en défaut ou saisi n'a été ajouté ni réglé au cours du trimestre; toutefois, le gestionnaire a procédé à la saisie d'un prêt précédemment en défaut de paiement. Celui-ci était garanti par un projet de développement résidentiel dans la région du Grand Toronto (GTA). Ce passage, de situation de défaut à actif saisi, permet au gestionnaire d'en arriver proactivement à un règlement. La résolution de ces actifs met en jeu un processus dynamique et complexe; les échéanciers sont souvent incertains en raison des procédures juridiques. Le gestionnaire continue de mettre en œuvre ses stratégies de résolution et a pour objectif de régler la majorité des cas dans les 12 à 18 prochains mois.

### Remboursements et amortissements

Au cours du T1 de 2026, la Fiducie a continué de toucher les remboursements d'emprunteurs du Canada et des États-Unis. Ceux-ci ont eu recours à diverses sources de capital pour rembourser la Fiducie. Dans l'ensemble, la Fiducie a reçu un remboursement de l'ordre de 9,4 millions CAD (incluant des amortissements) pendant le trimestre, la grande majorité émanant du segment américain qui représente 96,0 % du portefeuille.

Aux États-Unis, un prêt pour le lotissement unifamilial garanti par une communauté résidentielle de 246 lots en Caroline du Nord a été remboursé. Ce prêt a servi à refinancer les lots viabilisés de la première phase d'aménagement et a financé le développement des prochaines étapes. L'emprunteur s'est servi du produit de refinancement pour rembourser la Fiducie. De plus pendant le trimestre, la Fiducie a touché le remboursement d'un prêt octroyé pour un complexe d'appartements multifamiliaux de 226 logements nouvellement construit et situé dans la région de Dallas-Fort Worth (DFW) au Texas. La construction a été terminée en 2023 et l'immeuble bas était en excellent état, avec une durée de vie économique restante de plus de 50 ans. Pendant la période d'octroi du prêt, l'emprunteur a réussi à stabiliser l'actif, atteignant un taux d'occupation de 85,0 %, et à rembourser la Fiducie grâce au produit de la vente.

Également aux États-Unis, la Fiducie a touché le remboursement d'un prêt industriel dans la région métropolitaine de Phoenix en Arizona, lequel a servi à financer les rénovations et les coûts de location pour trois immeubles industriels existants et le développement d'un quatrième immeuble de catégorie A. L'emprunteur a vendu trois des quatre propriétés et a entièrement remboursé la Fiducie.

Au Canada, un prêt d'inventaire dans la grande région métropolitaine de Vancouver en Colombie-Britannique, garanti par un projet de 22 maisons de villes en charpente de bois et à trois étages, a été remboursé. Le prêt a été réglé comme prévu grâce au produit de la vente des maisons de ville.

### Engagements existants et nouveaux placements

Pendant le T1 de 2026, la Fiducie a financé ses engagements déjà pris au sein de son portefeuille, lesquels se chiffraient à 7,1 millions CAD. La plupart des actifs engagés relèvent de prêts octroyés aux États-Unis, représentant 95,0 % du portefeuille. Le solde de 5,0 % est constitué d'avances effectuées sur des prêts canadiens.

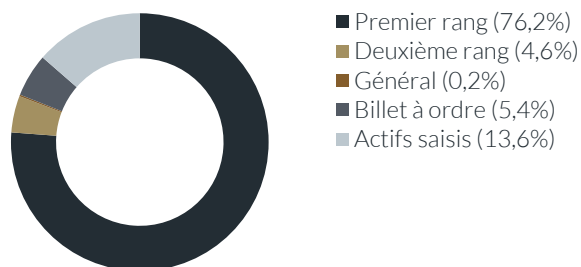
<sup>1</sup> Données préliminaires non vérifiées. <sup>2</sup> Veuillez consulter la fiche d'information sur les Fonds pour obtenir tous les renseignements. Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2026, la Fiducie répondait à toutes les restrictions et à tous les objectifs de placement stipulés dans la notice d'offre datée du 30 avril 2025. En vigueur le 15 février 2026, Trez Capital a temporairement suspendu le rachat de parts de la Fiducie et cette suspension restera en vigueur jusqu'à ce que les conditions qui ont mené à cette décision ne soient plus, telles que déterminées par Trez Capital conformément aux modalités de la déclaration de fiducie. <sup>3</sup> Données établies en fonction des parts de série F. <sup>4</sup> Les distributions peuvent être issues de revenus, de gains réalisés par la Fiducie et/ou d'un remboursement de capital.

## Une stratégie diversifiée et équilibrée de financement hypothécaire commercial à court terme<sup>1</sup>

### Objectif

L'objectif de placement de la fiducie Trez Capital Yield Trust consiste à préserver le capital tout en produisant un revenu en intérêts attrayant et stable en investissant dans un portefeuille diversifié de créances hypothécaires commerciales et multi-résidentielles au Canada et aux États-Unis.

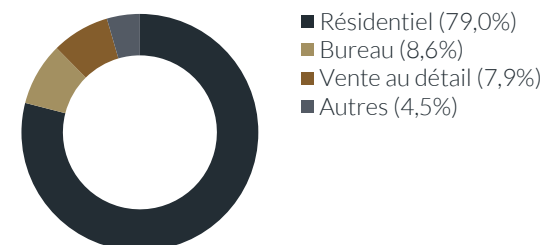
### Privilège



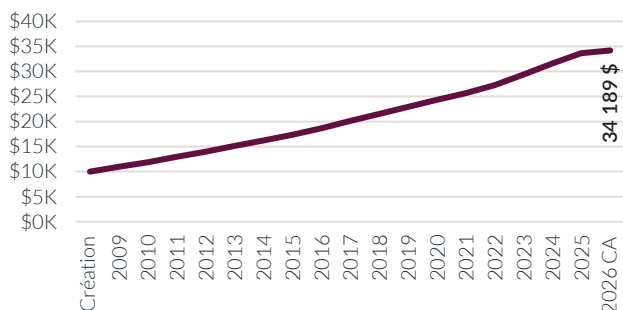
### Aperçu

Actif total du Fonds	785 343 752 CAD
Taille moyenne des placements	5 961 600 CAD
Nombre de placements	117
Ratio prêt-valeur moyen <sup>2</sup>	70,6%
Durée moyenne jusqu'à l'échéance (mois) <sup>3</sup>	16,3
Hypothèques de premier rang (%)	76,2%

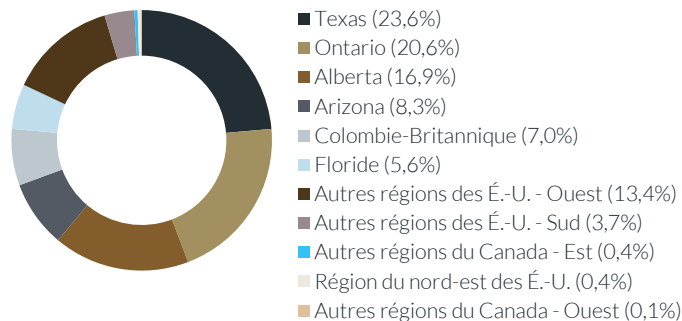
### Catégorie d'actif



### Croissance de 10 000 \$<sup>4</sup>



### Répartition géographique



<sup>1</sup> Veuillez consulter la fiche d'information sur les Fonds pour obtenir tous les renseignements. Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2026, la Fiducie répondait à toutes les restrictions et à tous les objectifs de placement stipulés dans la notice d'offre datée du 30 avril 2025. En vigueur le 15 février 2026, Trez Capital a temporairement suspendu le rachat de parts de la Fiducie et cette suspension restera en vigueur jusqu'à ce que les conditions qui ont mené à cette décision ne soient plus, telles que déterminées par Trez Capital conformément aux modalités de la déclaration de fiducie. <sup>2</sup> En date du montage de prêt. Inclut des calculs équivalents pour les participations privilégiées au capital. <sup>3</sup> Établie en fonction des prêts productifs, excluant les placements participatifs. <sup>4</sup> Données établies en fonction des parts de série F (DRIP) au 31 mars 2026.

### Survol trimestriel<sup>1</sup>

Au T1 de 2026, Trez Capital Yield Trust (la « Fiducie »)<sup>2</sup> a conservé son taux de distribution mensuel à 0,50 %<sup>3</sup>, ce qui représente un taux annualisé de 6,00 %<sup>4</sup>.

### Actifs de restructuration

À la fin du trimestre, la Fiducie renfermait quatre prêts en défaut et sept actifs saisis, soit 18,9 % du capital des porteurs de parts. Aucun actif en défaut ou saisi n'a été ajouté ni réglé au cours du trimestre; toutefois, le gestionnaire a procédé à la saisie de trois prêts précédemment en défaut de paiement. Ce passage, de situation de défaut à actif saisi, permet au gestionnaire d'en arriver proactivement à un règlement. La variation du pourcentage du capital des porteurs de parts dans les actifs en restructuration par rapport au trimestre précédent est attribuable au remboursement de la position de rang supérieur d'un prêteur sur l'un des actifs saisis, garanti par un site destiné à un développement à usage mixte à Calgary, en Alberta. La résolution de ces prêts en difficulté met en jeu un processus dynamique et complexe; les échéanciers sont souvent incertains en raison des questions d'ordre juridique qu'elle occasionne. Le gestionnaire continue de mettre en œuvre ses stratégies de résolution et a pour objectif de régler la majorité des cas dans les 12 à 18 prochains mois.

### Remboursements et amortissements

Au cours du T1 de 2026, la Fiducie a continué de toucher les remboursements d'emprunteurs du Canada et des États-Unis. Ceux-ci ont eu recours à diverses sources de capital pour rembourser la Fiducie. Dans l'ensemble, la Fiducie a touché des remboursements et amortissements de l'ordre de 22,0 millions CAD pendant le trimestre, la grande majorité émanant du segment américain qui représente 49,0 % du portefeuille.

Au Canada, un prêt pour la construction d'un projet multi-usage à Vancouver en Colombie-Britannique a été remboursé. Celui-ci était garanti par un immeuble de 10 étages comportant des logements en copropriété, des espaces commerciaux et des bureaux. L'emprunteur s'est servi du produit de refinancement pour rembourser la Fiducie, produit obtenu au moyen d'un prêt sur stocks auprès d'une partie liée.

Aux États-Unis, la Fiducie a touché le remboursement d'un prêt pour la construction d'un projet de style jardin de 126 logements dans la MSA de Seattle à Washington. L'emprunteur a remboursé la Fiducie après avoir vendu l'actif à une autorité locale en matière de logements.

Dans la MSA de Houston au Texas, un prêt visant un projet multifamilial garanti par un immeuble de 307 appartements a été remboursé. Ce prêt a financé l'acquisition et la rénovation d'un immeuble à appartements existant. L'emprunteur a atteint un taux d'occupation de 92,0 % au moment de refinancer son prêt auprès d'une agence.

En outre pendant le trimestre, la Fiducie a perçu le remboursement d'un certain nombre de transactions de lotissement effectuées par un emprunteur de longue date. Le remboursement s'est réalisé grâce au produit de la vente à un constructeur de maisons national.

### Engagements existants et nouveaux placements

Pendant le T1 de 2026, la Fiducie a financé ses engagements déjà pris au sein de son portefeuille, lesquels se chiffraient à 28,3 millions CAD. La plupart des actifs engagés relèvent de prêts octroyés au Canada, soit 59,0 %, le solde de 41,0 % étant constitué d'avances effectuées sur des prêts américains.

La Fiducie a investi dans la construction d'une communauté de 128 logements locatifs multifamiliaux de catégorie A dans la région métropolitaine de Denver, au Colorado. Le projet comprend des maisons individuelles et jumelées de plain-pied avec cours extérieures privées et aménagements communs. L'issue planifiée devrait avoir lieu via un prêt relais après l'achèvement et la location des logements. Ce prêt avait été accordé avant la suspension temporaire des rachats.

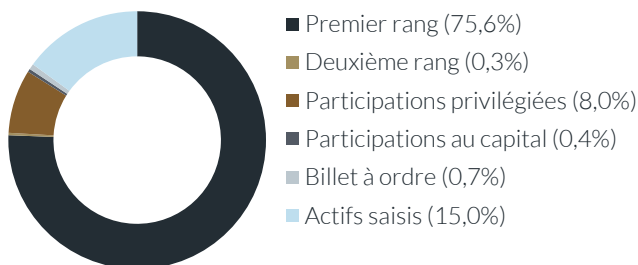
<sup>1</sup> Données préliminaires non vérifiées. <sup>2</sup> Veuillez consulter la fiche d'information sur les Fonds pour obtenir tous les renseignements. Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2026, la Fiducie répondait à toutes les restrictions et à tous les objectifs de placement stipulés dans la notice d'offre datée du 30 avril 2025. En vigueur le 15 février 2026, Trez Capital a temporairement suspendu le rachat de parts de la Fiducie et cette suspension restera en vigueur jusqu'à ce que les conditions qui ont mené à cette décision ne soient plus, telles que déterminées par Trez Capital conformément aux modalités de la déclaration de fiducie. <sup>3</sup> Données établies en fonction des parts de série F. <sup>4</sup> Les distributions peuvent être issues de revenus, de gains réalisés par la Fiducie et/ou d'un remboursement de capital.

## Une stratégie opportuniste de financement commercial à court terme libellé en CAD et axée sur les marchés américains<sup>1</sup>

### Objectif

L'objectif de placement de Trez Capital Yield Trust U.S. CAD consiste à préserver le capital investi tout en produisant une source de revenus intéressante en dollars canadiens en investissant dans un portefeuille composé de créances hypothécaires garantis par des immeubles situés aux États-Unis.

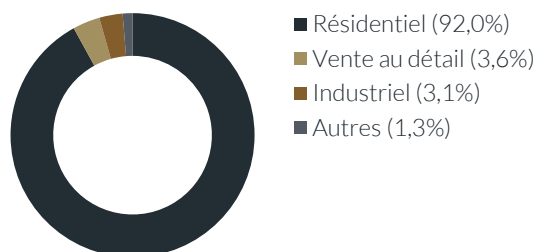
### Privilège



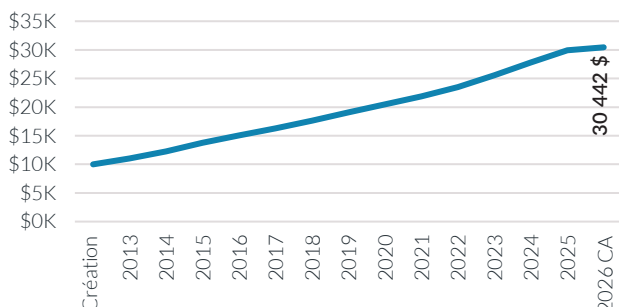
### Aperçu

Actif total du Fonds	<b>1 167 215 136 CAD</b>
Taille moyenne des placements	<b>7 741 564 CAD</b>
Nombre de placements	<b>118</b>
Ratio prêt-valeur moyen <sup>2</sup>	<b>66,8%</b>
Durée moyenne jusqu'à l'échéance (mois) <sup>3</sup>	<b>12,2</b>
Hypothèques de premier rang (%)	<b>75,6%</b>

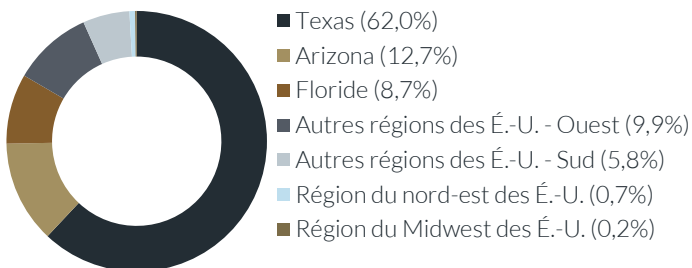
### Catégorie d'actif



### Croissance de 10 000 \$<sup>4</sup>



### Répartition géographique



<sup>1</sup> Veuillez consulter la fiche d'information sur les Fonds pour obtenir tous les renseignements. Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2026, la Fiducie répondait à toutes les restrictions et à tous les objectifs de placement stipulés dans la notice d'offre datée du 30 avril 2025. En vigueur le 15 février 2026, Trez Capital a temporairement suspendu le rachat de parts de la Fiducie et cette suspension restera en vigueur jusqu'à ce que les conditions qui ont mené à cette décision ne soient plus, telles que déterminées par Trez Capital conformément aux modalités de la déclaration de fiducie. <sup>2</sup> En date du montage de prêt. Inclut des calculs équivalents pour les participations privilégiées au capital. <sup>3</sup> Établie en fonction des prêts productifs, excluant les placements participatifs. <sup>4</sup> Données établies en fonction des parts de série F (DRIP) au 31 mars 2026.

### Survol trimestriel<sup>1</sup>

Au T1 de 2026, Trez Capital Yield Trust U.S. CAD (la « Fiducie »)<sup>2</sup> a conservé son taux de distribution mensuel à 0,58 %<sup>3</sup>, ce qui représente un taux annualisé de 7,00 %<sup>4</sup>.

### Actifs de restructuration

À la fin du trimestre, la Fiducie renfermait un prêt en défaut et sept actifs saisis, soit 13,2 % du capital des porteurs de parts. Aucun actif en défaut ou saisi n'a été ajouté ni réglé au cours du trimestre; toutefois, le gestionnaire a procédé à la saisie de deux prêts précédemment en défaut de paiement. Ce passage, de situation de défaut à actif saisi, permet au gestionnaire d'en arriver proactivement à un règlement. La variation du pourcentage du capital des porteurs de parts dans les actifs en restructuration par rapport au trimestre précédent est attribuable au remboursement de la position de rang supérieur d'un prêteur sur l'un des actifs saisis, garanti par un projet de 217 appartements de style jardin à Austin au Texas. La résolution de ces prêts en difficulté met en jeu un processus dynamique et complexe; les échéanciers sont souvent incertains en raison des questions d'ordre juridique qu'elle occasionne. Le gestionnaire continue de mettre en œuvre ses stratégies de résolution et a pour objectif de régler la majorité des cas dans les 12 à 18 prochains mois.

### Remboursements et amortissements

Les remboursements ont continué d'aller bon train dans le portefeuille de la Fiducie pendant le trimestre : les emprunteurs se sont servis soit de leurs propres fonds, du produit d'un refinancement ou du produit de la vente pour rembourser la Fiducie. Dans l'ensemble, la Fiducie a touché des remboursements et amortissements de l'ordre de 46,4 millions CAD au total.

Notamment, a été remboursé un prêt visant une communauté de 117 logements unifamiliaux à louer dans la MSA de Houston au Texas, laquelle comprenait des logements à deux, trois et quatre chambres pour un total de 200 000 pieds carrés, en plus d'aménagements comme une piscine et un pavillon. L'emprunteur a remboursé la Fiducie à l'aide du produit de refinancement sous forme de prêt-relais bancaire.

Dans la MSA de Seattle à Washington, la Fiducie a touché le remboursement d'un prêt pour la construction d'un projet multifamilial de 126 appartements de style jardin. L'emprunteur a remboursé la Fiducie après avoir vendu l'actif à une autorité locale en matière de logements.

Dans la MSA de Houston au Texas, un prêt visant un projet multifamilial garanti par un immeuble de 307 appartements a été remboursé. Ce prêt a financé l'acquisition et la rénovation d'un immeuble existant. L'emprunteur a atteint un taux d'occupation de 92,0 % au moment de refinancer son prêt auprès d'une agence.

Dans la MSA de Phoenix en Arizona, un prêt industriel qui a servi à financer les rénovations et les coûts de location pour trois immeubles industriels existants et le développement d'un quatrième immeuble de catégorie A a été remboursé. L'emprunteur a vendu trois des quatre propriétés et a entièrement remboursé la Fiducie.

Dans la MSA de San Antonio au Texas, un prêt foncier à usage mixte a été remboursé après que le projet a atteint une réalisation substantielle, tirant parti de remboursements partiels rendus possibles par la vente de parcelles de terrain. L'emprunteur a payé le solde restant à l'aide d'un refinancement auprès d'une banque locale.

En outre pendant le trimestre, les prêts visant plusieurs projets de lotissement ont été remboursés. Les emprunteurs ont utilisé leurs propres fonds et le produit d'obligations municipales pour rembourser leurs prêts.

### Engagements existants et nouveaux placements

Pendant le T1 de 2026, la Fiducie a financé ses engagements déjà pris au sein de son portefeuille, lesquels se chiffraient à 32,3 millions CAD.

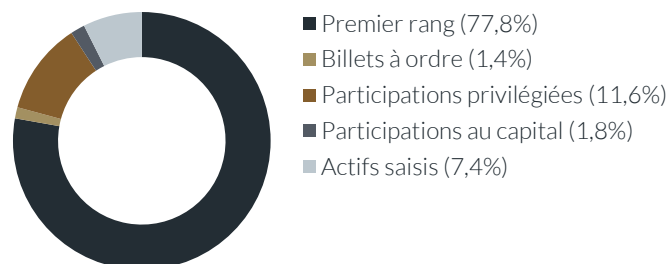
<sup>1</sup> Données préliminaires non vérifiées. <sup>2</sup> Veuillez consulter la fiche d'information sur les Fonds pour obtenir tous les renseignements. Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2026, la Fiducie répondait à toutes les restrictions et à tous les objectifs de placement stipulés dans la notice d'offre datée du 30 avril 2025. En vigueur le 15 février 2026, Trez Capital a temporairement suspendu le rachat de parts de la Fiducie et cette suspension restera en vigueur jusqu'à ce que les conditions qui ont mené à cette décision ne soient plus, telles que déterminées par Trez Capital conformément aux modalités de la déclaration de fiducie. <sup>3</sup> Données établies en fonction des parts de série F. <sup>4</sup> Les distributions peuvent être issues de revenus, de gains réalisés par la Fiducie et/ou d'un remboursement de capital.

## Une stratégie opportuniste de financement commercial à court terme libellé en USD et axée sur les marchés américains<sup>1</sup>

### Objectif

L'objectif de Trez Capital Yield Trust U.S. USD consiste à préserver le capital investi tout en produisant une source de revenus intéressante en dollars américains en investissant dans un portefeuille composé de créances hypothécaires garantis par des immeubles situés aux États-Unis.

### Privilège



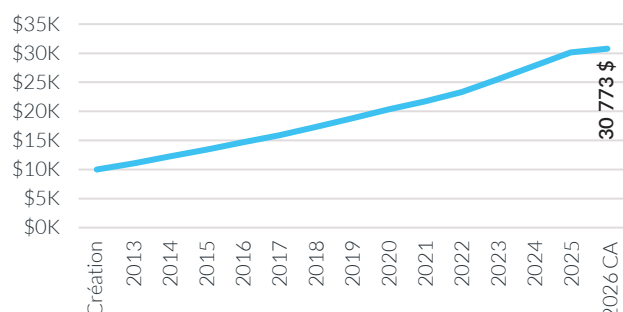
### Aperçu

Actif total du Fonds	105 161 996 USD
Taille moyenne des placements	1 139 130 USD
Nombre de placements	87
Ratio prêt-valeur moyen <sup>2</sup>	63,9%
Durée moyenne jusqu'à l'échéance (mois) <sup>3</sup>	11,4
Hypothèques de premier rang (%)	77,8%

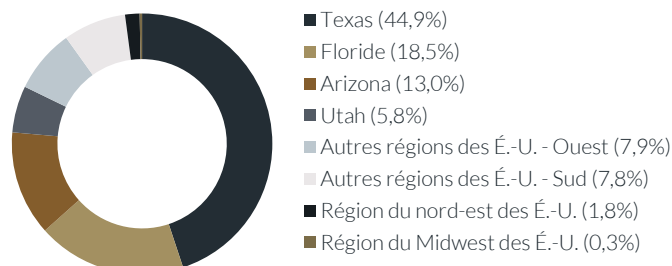
### Catégorie d'actif



### Croissance de 10 000 \$<sup>4</sup>



### Répartition géographique



<sup>1</sup> Veuillez consulter la fiche d'information sur les Fonds pour obtenir tous les renseignements. Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2026, la Fiducie répondait à toutes les restrictions et à tous les objectifs de placement stipulés dans la notice d'offre datée du 30 avril 2025. En vigueur le 15 février 2026, Trez Capital a temporairement suspendu le rachat de parts de la Fiducie et cette suspension restera en vigueur jusqu'à ce que les conditions qui ont mené à cette décision ne soient plus, telles que déterminées par Trez Capital conformément aux modalités de la déclaration de fiducie. <sup>2</sup> En date du montage de prêt. Inclut des calculs équivalents pour les participations privilégiées au capital. <sup>3</sup> Établie en fonction des prêts productifs, excluant les placements participatifs. <sup>4</sup> Données établies en fonction des parts de série F (DRIP) au 31 mars 2026.

### Survol trimestriel<sup>1</sup>

Au T1 de 2026, Trez Capital Yield Trust U.S. USD (la « Fiducie »)<sup>2</sup> a conservé son taux de distribution mensuel à 0,68 %<sup>3</sup>, ce qui représente un taux annualisé de 8,10 %<sup>4</sup>.

### Actifs de restructuration

À la fin du trimestre, la Fiducie renfermait un prêt en défaut et cinq actifs saisis, soit 7,1 % du capital des porteurs de parts. Aucun actif en défaut ou saisi n'a été ajouté ni réglé au cours du trimestre; toutefois, le gestionnaire a procédé à la saisie de deux prêts précédemment en défaut de paiement. Ce passage, de situation de défaut à actif saisi, permet au gestionnaire d'en arriver proactivement à un règlement. La variation du pourcentage du capital des porteurs de parts dans les actifs en restructuration par rapport au trimestre précédent est attribuable au remboursement de la position de rang supérieur d'un prêteur sur l'un des actifs saisis, garanti par un projet de 217 appartements de style jardin à Austin au Texas. La résolution de ces prêts en difficulté met en jeu un processus dynamique et complexe; les échéanciers sont souvent incertains en raison des questions d'ordre juridique qu'elle occasionne. Le gestionnaire continue de mettre en œuvre ses stratégies de résolution et a pour objectif de régler la majorité des cas dans les 12 à 18 prochains mois.

### Remboursements et amortissements

Les remboursements ont continué d'aller bon train dans le portefeuille de la Fiducie pendant le trimestre : les emprunteurs se sont servis de diverses sources de capital pour rembourser la Fiducie. Dans l'ensemble, la Fiducie a touché des remboursements et amortissements de l'ordre de 5,0 millions USD au total.

Dans la MSA de Phoenix en Arizona, un prêt industriel qui a servi à financer les rénovations et les coûts de location pour trois immeubles industriels existants et le développement d'un quatrième immeuble de catégorie A a été remboursé. L'emprunteur a vendu trois des quatre propriétés et a entièrement remboursé la Fiducie.

Aux États-Unis, un prêt pour le lotissement unifamilial garanti par une communauté résidentielle de 246 lots en Caroline du Nord a aussi été remboursé. Ce prêt a servi à refinancer les lots viabilisés de la première phase d'aménagement et a financé le développement des prochaines étapes. L'emprunteur s'est servi du produit de refinancement pour rembourser la Fiducie.

De plus, le fonds a perçu des remboursements d'un emprunteur de longue date au titre de deux opérations distinctes de lotissement unifamilial dans la région de Dallas-Fort Worth, au Texas. Ces deux prêts ont permis de financer plus de 800 lots, ainsi que les infrastructures principales les desservant et, dans l'un des projets, une zone commerciale. Les deux projets impliquaient des promoteurs immobiliers nationaux qui aménageaient les lots selon un calendrier préalablement approuvé. Le remboursement des prêts a été assuré par une combinaison de fonds propres de l'emprunteur et du produit d'obligations municipales.

### Engagements existants et nouveaux placements

Pendant le T1 de 2026, la Fiducie a financé ses engagements déjà pris au sein de son portefeuille, lesquels se chiffraient à 3,4 millions USD.

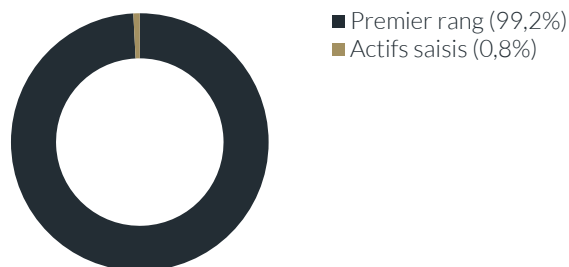
<sup>1</sup> Données préliminaires non vérifiées. <sup>2</sup> Veuillez consulter la fiche d'information sur les Fonds pour obtenir tous les renseignements. Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2026, la Fiducie répondait à toutes les restrictions et à tous les objectifs de placement stipulés dans la notice d'offre datée du 30 avril 2025. En vigueur le 15 février 2026, Trez Capital a temporairement suspendu le rachat de parts de la Fiducie et cette suspension restera en vigueur jusqu'à ce que les conditions qui ont mené à cette décision ne soient plus, telles que déterminées par Trez Capital conformément aux modalités de la déclaration de fiducie. <sup>3</sup> Données établies en fonction des parts de série F. <sup>4</sup> Les distributions peuvent être issues de revenus, de gains réalisés par la Fiducie et/ou d'un remboursement de capital.

## Une stratégie opportuniste de financement commercial, exclusivement destinée aux sociétés investisseuses, libellée en CAD et axée sur les marchés américains<sup>1</sup>

### Objectif

L'objectif de placement de Trez Capital Yield Trust U.S. (CAD) Limited Partnership consiste à préserver le capital investi tout en produisant une source de revenus intéressante en dollars canadiens en investissant dans un portefeuille composé de créances hypothécaires garantis par des immeubles situés aux États-Unis.

### Privilège



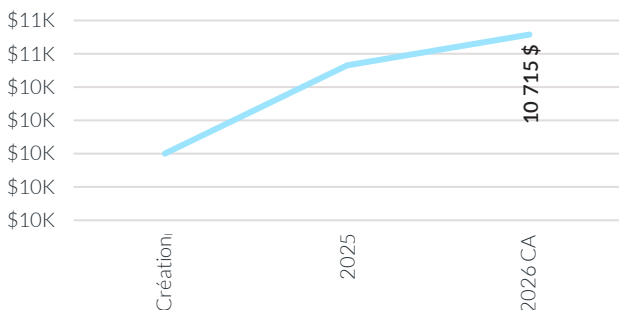
### Aperçu

Actif total du Fonds	<b>12 511 450 CAD</b>
Taille moyenne des placements	<b>173 186 CAD</b>
Nombre de placements	<b>66</b>
Ratio prêt-valeur moyen <sup>2</sup>	<b>62,5%</b>
Durée moyenne jusqu'à l'échéance (mois) <sup>3</sup>	<b>9,1</b>
Hypothèques de premier rang (%)	<b>99,2%</b>

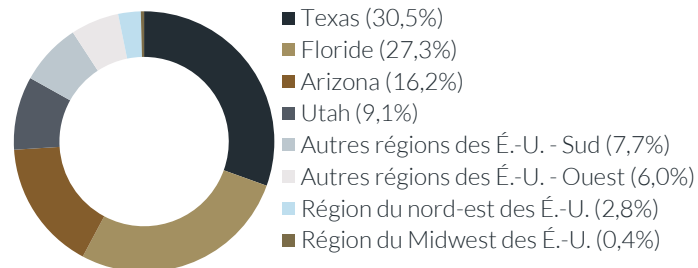
### Catégorie d'actif



### Croissance de 10 000 \$<sup>4</sup>



### Répartition géographique



<sup>1</sup> Veuillez consulter la fiche d'information sur les Fonds pour obtenir tous les renseignements. Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2026, la Fiducie répondait à toutes les restrictions et à tous les objectifs de placement stipulés dans la notice d'offre datée du 30 avril 2025. <sup>2</sup> À la date la plus éloignée du montage de prêt ou de la modification. <sup>3</sup> Établie en fonction des prêts productifs. <sup>4</sup> Données établies en fonction des parts de série F au 31 mars 2026.

### Survol trimestriel<sup>1</sup>

Au T1 de 2026, Trez Capital Yield U.S. (CAD) Limited Partnership (la « Fiducie »)<sup>2</sup> a conservé son taux de distribution mensuel à 0,58 %<sup>3</sup>, ce qui représente un taux annualisé de 7,00 %<sup>4</sup>.

### Actifs de restructuration

À la fin du trimestre, la Fiducie renfermait un actif saisi, représentant 0,7 % du capital des porteurs de parts. Aucun actif en défaut ou saisi n'a été ajouté ni réglé au cours du trimestre. La résolution du prêt en difficulté met en jeu un processus dynamique et complexe; les échéanciers sont souvent incertains en raison des questions d'ordre juridique qu'elle occasionne. Le gestionnaire continue d'activerement mettre en œuvre ses stratégies de résolution et a pour objectif de régler ce cas dans les 12 à 18 prochains mois.

### Remboursements et amortissements

Pendant le trimestre, l'activité sur le plan des remboursements a été soutenue. Dans l'ensemble, la Fiducie a touché des remboursements et amortissements de l'ordre de 0,6 million USD au total.

Parmi les plus notables, notons un prêt industriel qui a servi à financer les rénovations et les coûts de location pour trois immeubles industriels existants et le développement d'un quatrième immeuble de catégorie A dans la MSA de Phoenix en Arizona. L'emprunteur a vendu trois des quatre propriétés et a entièrement remboursé la Fiducie. Aux États-Unis, un prêt pour le lotissement unifamilial garanti par une communauté résidentielle de 246 lots en Caroline du Nord a aussi été remboursé. Ce prêt a servi à refinancer les lots viabilisés de la première phase d'aménagement et a financé le développement des prochaines étapes. L'emprunteur s'est servi du produit de refinancement pour rembourser la Fiducie.

De plus, le fonds a perçu des remboursements d'un emprunteur de longue date au titre de deux opérations distinctes de lotissement unifamilial dans la région de Dallas-Fort Worth, au Texas. Ces deux prêts ont permis de financer plus de 800 lots, ainsi que les infrastructures principales les desservant et, dans l'un des projets, une zone commerciale. Les deux projets impliquaient des promoteurs immobiliers nationaux qui aménageaient les lots selon un calendrier préalablement approuvé. Le remboursement des prêts a été assuré par une combinaison de fonds propres de l'emprunteur et du produit d'obligations municipales.

### Engagements existants et nouveaux placements

Pendant le T1 de 2026, la Fiducie a financé ses engagements déjà pris au sein de son portefeuille, lesquels se chiffraient à 0,4 million USD.

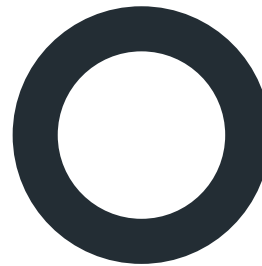
<sup>1</sup> Données préliminaires non vérifiées. <sup>2</sup> Veuillez consulter la fiche d'information sur les Fonds pour obtenir tous les renseignements. Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2026, la Fiducie répondait à toutes les restrictions et à tous les objectifs de placement stipulés dans la notice d'offre datée du 30 avril 2025. <sup>3</sup> Données établies en fonction des parts de série F. <sup>4</sup> Les distributions peuvent être issues de revenus, de gains réalisés par la Fiducie et/ou d'un remboursement de capital.

## Une stratégie opportuniste de participations immobilières à long terme<sup>1</sup>

### Objectif

L'objectif de placement de Trez Capital Private Real Estate Fund Trust (TPREF) consiste à maximiser la valeur à long terme des parts de la Fiducie en mettant à profit la plateforme établie du gestionnaire afin de repérer et mener à bien des projets immobiliers de développement et d'investissement stratégiques en coentreprises aux États-Unis et au Canada. Une fois les propriétés stabilisées, la Fiducie aura alors pour objectif de verser un revenu fiscalement efficace aux investisseurs.

### Type de placement

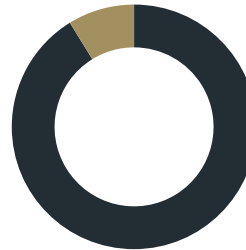


■ Participations au capital (100,0%)

### Survol

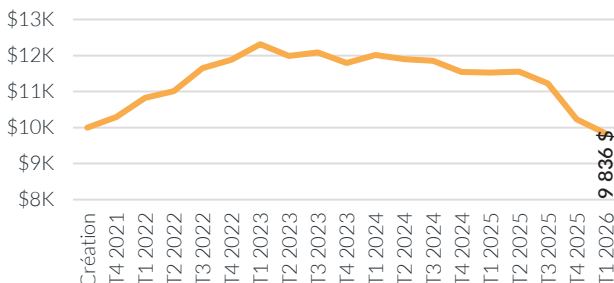
Actif total du Fonds <sup>2</sup>	<b>190 713 763 CAD</b>
Taille moyenne des placements	<b>9 872 429 CAD</b>
Nombre de placements	<b>14</b>
Valeur liquidative (VL) <sup>3</sup>	<b>95,78 CAD</b>

### Catégorie d'actif

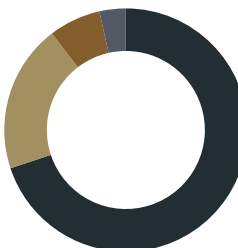


■ Résidentiel (91,2%)  
 Multifamilial (61,9%)  
 Unifamilial (25,8%)  
 Lotissement (3,5%)  
 ■ Entreposage libre-service (8,8%)

### Croissance de 10 000 \$<sup>4</sup>



### Répartition géographique



■ Texas (69,9%)  
 ■ Arizona (19,7%)  
 ■ Géorgie (6,9%)  
 ■ Floride (3,5%)

<sup>1</sup> Veuillez consulter la fiche d'information sur les Fonds pour obtenir tous les renseignements. Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2026, la Fiducie canadienne répondait à toutes les restrictions et à tous les objectifs de placement stipulés dans la notice d'offre datée du 30 avril 2025. De même, la société en commandite simple américaine répondait à toutes les restrictions et à tous les objectifs de placement stipulés dans l'entente de sociétés en commandite datée du 28 octobre 2021. TPREF convient davantage aux clients disposant d'un horizon de placement plus long, normalement de cinq ans ou plus, étant donné la catégorie d'actif et les modalités du Fonds. Veuillez consulter la notice d'offre. <sup>2</sup> En vigueur le 18 août 2025, Trez Capital a temporairement suspendu le rachat de parts de la Fiducie, et cette suspension restera en place jusqu'à ce que les conditions qui ont mené à cette décision cessent d'exister, telles que déterminées par Trez Capital conformément aux modalités de la déclaration de fiducie applicable. <sup>3</sup> L'actif sous gestion du Fonds représente le capital brut sous gestion (tant les participations ordinaires que privilégiées) et inclut Trez Capital Private Real Estate Fund U.S. Investment Limited Partnership, soit la version américaine de TPREF. <sup>4</sup> VL au 28 février 2026, en vigueur le 31 mars 2026. Données établies en fonction des parts de série F et I. La valeur des parts de série A diffère dans la structure de frais. <sup>5</sup> TPREF est composé de ses véhicules de placement canadiens et américains, soit Trez Capital Private Real Estate Fund Trust (la « Fiducie canadienne ») et Trez Capital Private Real Estate Fund U.S. Investments LP (« société en commandite simple américaine »).

## Survol trimestriel<sup>1</sup>

Le contexte opérationnel difficile pour l'immobilier américain s'est poursuivi au premier trimestre de 2026. On a toutefois noté la présence de signes plus évidents d'un relâchement des pressions exercées sur le marché locatif. Le nombre de transactions est demeuré modéré, les marchés de capitaux ont évalué le risque avec prudence et la valeur des actifs produisant un revenu a continué d'être façonnée par une faible transparence sur les prix. Parallèlement, certains indicateurs suggèrent que la vague du côté de l'offre (qui a nuí aux données fondamentales du segment multifamilial) commence à perdre de son ampleur, permettant aux valeurs fondamentales de mettre en scène une reprise progressive sur le marché locatif.

Pendant le trimestre, la valeur liquidative (VL)<sup>2</sup> par part de série F de Trez Capital Private Real Estate Fund Trust (TPREF ou la Fiducie)<sup>3</sup> a diminué à 95,78 CAD. Ce recul fait état de la pression continue exercée par les pertes au niveau des projets, l'amortissement en cours et d'autres dépenses au niveau du fonds, ainsi que les difficultés d'évaluation rencontrées par certains segments du portefeuille. Les conditions d'évaluation générales des actifs produisant un revenu demeurent sous l'influence de taux de capitalisation élevés et de volumes de transactions limités. Malgré un contexte opérationnel toujours difficile, le gestionnaire maintient que les valorisations actuelles sont le reflet de perturbations conjoncturelles du marché plutôt que d'une dégradation fondamentale de la qualité du portefeuille sous-jacent.

Bien que les conditions de financement demeurent sélectives, les fondamentaux du marché locatif montrent des signes de stabilisation. Le taux d'occupation des appartements à l'échelle nationale est resté proche des moyennes historiques en 2025, le taux d'absorption a été l'un des plus élevés de la dernière décennie et les mises en chantier ont sensiblement diminué par rapport à leurs niveaux records. Sur les principaux marchés de la Ceinture de soleil (ou *Sunbelt*) où TPREF opère, notamment au Texas, la combinaison d'une forte croissance démographique, d'une meilleure accessibilité à la propriété et d'une réduction rapide de l'offre à venir vient appuyer l'idée que 2026 sera une année de transition. Les conditions propices à une croissance plus soutenue du résultat net d'exploitation (RNE) devraient s'améliorer en 2027 et 2028.

Le gestionnaire a pour objectif continu l'amélioration de la performance opérationnelle de l'ensemble du portefeuille. La Fiducie n'envisage pas actuellement de mobiliser de nouveaux capitaux ni de réaliser de nouveaux investissements nets. Elle entend restituer du capital aux investisseurs périodiquement au fur et à mesure que les actifs sont réalisés, sous réserve des obligations liées aux projets et aux fonds. Sur le plan de la gestion, les activités se concentrent sur la mise à exécution de la location, l'optimisation des loyers, l'amélioration du taux d'occupation, la maîtrise des dépenses et le redressement du RNE des immeubles locatifs multifamiliaux et unifamiliaux. Du côté de l'entreposage libre-service et du lotissement, les projets continuent de progresser conformément à leurs plans d'affaires respectifs. Ces initiatives visent à garantir que le portefeuille sera bien placé pour tirer profit du rééquilibrage continu de l'offre et de la demande.

Parallèlement, le gestionnaire a mené à bien un programme de refinancement pour certains projets multifamiliaux dans le but d'allonger les échéances, de réduire le risque de refinancement à court terme, de retirer les participations privilégiées au niveau des projets et d'améliorer l'efficacité globale de la structure du capital. Selon le gestionnaire, la patience et une gestion active du portefeuille seront de mise au cours de cette période. Il entend privilégier une stratégie axée sur la préservation de la liquidité, l'optimisation des actifs existants et le positionnement du portefeuille dans le but de mettre à profit une valeur accrue à mesure que les marchés se normalisent et que les fondamentaux du marché locatif deviennent plus robustes à moyen terme.

<sup>1</sup> Données préliminaires non vérifiées. <sup>2</sup> VL au 28 février 2026, en vigueur le 31 mars 2026. Données établies en fonction des parts de série F et I. La valeur des parts de série A diffère dans la structure de frais. <sup>3</sup> Veuillez consulter la fiche d'information sur les Fonds pour obtenir tous les renseignements. TPREF est composé de ses véhicules de placement canadiens et américains, soit Trez Capital Private Real Estate Fund Trust (la « Fiducie canadienne ») et Trez Capital Private Real Estate Fund U.S. Investments LP (« société en commandite simple américaine »). Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2026, la Fiducie canadienne répondait à toutes les restrictions et à tous les objectifs de placement stipulés dans la notice d'offre datée du 30 avril 2025. De même, la société en commandite simple américaine répondait à toutes les restrictions et à tous les objectifs de placement stipulés dans l'entente de sociétés en commandite datée du 28 octobre 2021. TPREF convient davantage aux clients disposant d'un horizon de placement plus long, normalement de cinq ans ou plus, étant donné la catégorie d'actif et les modalités du Fonds. Veuillez consulter la notice d'offre. En vigueur le 18 août 2025, Trez Capital a temporairement suspendu le rachat de parts de la Fiducie, et cette suspension restera en place jusqu'à ce que les conditions qui ont mené à cette décision cessent d'exister, telles que déterminées par Trez Capital conformément aux modalités de la déclaration de fiducie applicable.

Pour plus de renseignements, veuillez communiquer avec le Services aux investisseurs.  
T : 1 877 689-0821 | C : [invest@trezcapital.com](mailto:invest@trezcapital.com)

Cette présentation contient des déclarations prospectives. Les déclarations prospectives utilisent souvent, mais pas toujours, des mots ou expressions comme « planifier », « proposer », « s'attendre à », « estimer », « compter », « prévoir » ou « croire » ou des variations de ces mots (y compris les variations négatives et grammaticales) ou déclarent que certaines mesures, certains événements ou certains résultats « peuvent », « pourraient », « pourront », « doivent », « devraient » ou « devront » avoir lieu, se produire ou être atteints. Les déclarations prospectives comportent des risques, des incertitudes et d'autres facteurs connus ou inconnus qui peuvent faire en sorte que les résultats, les réussites et les rendements de Trez Capital Finance Fund I LP, Trez Capital Finance Fund II LP, Trez Capital Finance Fund III LP, Trez Capital Finance Fund IV LP, Trez Capital Finance Fund V LP, Trez Capital Finance Fund VI LP, Trez Capital Finance Fund VII LP, Trez Capital Finance Fund VIII LP, Trez Capital Finance Fund IX LP, Trez Capital Prime Trust, Trez Capital Yield Trust, Trez Capital Yield Trust US (CAD), Trez Capital Yield Trust US, Trez Capital Private Real Estate Fund Trust, Trez Capital Opportunity Fund I, Trez Capital Opportunity Fund II, Trez Capital Opportunity Fund III, Trez Capital Opportunity Fund IV, Trez Capital Opportunity Fund V, Trez Capital Opportunity Fund VI, Trez Capital Opportunity Fund VII et Trez Capital Opportunity Fund VIII, Trez Capital High Yield #1, Trez Capital High Yield #2, Trez Capital High Yield #3, Trez Capital High Yield #4, Trez Capital High Yield #5, Trez Capital High Yield #6, Trez Capital U.S. Real Estate Debt Fund #1 LP et Trez Capital U.S. Real Estate Debt Fund #2 LP (collectivement, les « Fonds ») soient très différents des résultats, de la performance et des rendements explicitement ou implicitement énoncés dans les déclarations prospectives. Des exemples de déclarations prospectives incluent, entre autres, le rendement annuel des Fonds que Trez Capital Fund Management Limited Partnership (le « gestionnaire ») cible, la nature des Fonds et leurs activités. Les résultats, la performance et les événements réels différeront probablement, et peuvent nettement différer, des déclarations prospectives explicitement ou implicitement contenues dans cette présentation. De telles déclarations prospectives sont fondées sur différentes hypothèses qui peuvent s'avérer incorrectes, y compris, entre autres : la capacité des Fonds de faire l'acquisition et de maintenir un portefeuille d'hypothèques qui soit en mesure de générer la performance ou les rendements annuels nécessaires pour permettre aux Fonds de satisfaire leurs objectifs d'investissement; la capacité des Fonds d'établir et de maintenir des relations et des ententes avec des partenaires financiers clés; le maintien des taux d'intérêt en vigueur à des niveaux favorables; la capacité des emprunteurs à satisfaire leurs obligations en vertu des prêts hypothécaires, la capacité du gestionnaire à remplir ses obligations envers les Fonds; les dépenses et les coûts prévus; la concurrence; et les changements aux conditions économiques générales. Même si les Fonds s'attendent à ce que les événements et les développements subséquents puissent modifier les points de vue émis, le gestionnaire décline expressément toute obligation de mettre à jour ces déclarations prospectives, à l'exception de ce qui est exigé par la loi. Il ne faut pas se fier à ces déclarations prospectives comme étant représentatives des points de vue de la Fiducie à toute date ultérieure à cette présentation. Même si les Fonds ont tenté de repérer les facteurs importants qui pourraient faire en sorte que les actions, les événements ou les résultats réels diffèrent nettement de ceux décrits dans les déclarations prospectives, d'autres facteurs peuvent faire en sorte que ces actions, événements ou résultats ne soient pas tels qu'anticipés, estimés ou prévus. Rien ne garantit que ces déclarations prospectives seront justes, car les résultats, la performance et les événements futurs peuvent nettement différer de ceux prévus dans de telles déclarations. Ainsi, le lecteur ne doit pas se fier indûment aux déclarations prospectives. Les facteurs énoncés ci-dessus ne représentent pas la liste complète des facteurs qui pourraient avoir des répercussions sur les Fonds. Des facteurs additionnels sont énoncés sous les « Facteurs de risque » de la notice d'offre des Fonds.

Cette présentation ne constitue pas une offre de vente ou une sollicitation d'acheter des titres dans un territoire quelconque.