

Globevest Capital Fonds Immobilier
États financiers
aux 31 décembre 2024 et 2023

Rapport de l'auditeur indépendant	2 - 4
États financiers	
Résultat global	5
Évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	6
Flux de trésorerie	7
Situation financière	8
Portefeuille de placements	9
Notes complémentaires	10 - 22



Rapport de l'auditeur indépendant

Raymond Chabot
Grant Thornton S.E.N.C.R.L.
Bureau 2000
600, rue De La Gauchetière Ouest
Montréal (Québec)
H3B 4L8

Aux porteurs de parts de
Globevest Capital Fonds Immobilier

T 514 878-2691

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers de Globevest Capital Fonds Immobilier (ci-après « le Fonds »), qui comprennent les états de la situation financière aux 31 décembre 2024 et 2023 et les états du résultat global, de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables et des flux de trésorerie pour les exercices terminés à ces dates, ainsi que les notes complémentaires, y compris des informations significatives sur les méthodes comptables et le portefeuille de placements au 31 décembre 2024.

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du Fonds aux 31 décembre 2024 et 2023 ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices terminés à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière publiées par l'International Accounting Standards Board (ci-après « normes IFRS de comptabilité »).

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers » du présent rapport. Nous sommes indépendants du Fonds conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux normes IFRS de comptabilité, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre

la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

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

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du Fonds.

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

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Fonds;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;

- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Fonds à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le Fonds à cesser son exploitation;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

*Raymond Chabot Grant Thornton S.E. N.C.R.L.*¹

Montréal
Le 25 mars 2025

¹ CPA auditeur, permis de comptabilité publique n° A126944

Globevest Capital Fonds Immobilier

Résultat global

pour les exercices terminés les 31 décembre 2024 et 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf pour les montants exprimés par part)

	2024	2023
	\$	\$
Produits		
Intérêts	66	196
Dividendes		6
Gain net réalisé sur la vente de placements et d'instruments financiers dérivés	3 657	10 652
Variation nette de la plus-value non réalisée sur les placements et les instruments financiers dérivés	14 527	2 796
Perte de change nette réalisée	(92)	(1 149)
Autres revenus	77	
	<u>18 235</u>	<u>12 501</u>
Charges		
Honoraires de gestion	1 996	1 828
Tenue de livres	5	67
Frais de garde	12	7
Frais d'évaluation des fonds	93	126
Honoraires d'audit et de comptabilité	219	146
Frais d'administration	6	379
Commissions et autres coûts de transaction du portefeuille		4
Taxe de vente	341	379
	<u>2 672</u>	<u>2 936</u>
Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	<u>15 563</u>	<u>9 565</u>
Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par série		
Série F1	4 757	3 468
Série I1		
Série I2		
Série O	10 806	6 097
	<u>15 563</u>	<u>9 565</u>
Nombre moyen de parts rachetables en circulation pendant l'exercice par série		
Série F1	3 280 785	3 855 600
Série I1	100	-
Série I2	100	-
Série O	8 117 812	7 669 808
Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par série, par part		
Série F1	1,45	0,90
Série I1	0,59	-
Série I2	0,81	-
Série O	1,33	0,79

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

Globevest Capital Fonds Immobilier

Évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables

pour les exercices terminés les 31 décembre 2024 et 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf pour les montants exprimés en parts)

	2024				2023	
	Série F1	Série I1	Série I2	Série O	Série F1	Série O
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au début	48 152	–	–	108 714	52 023	95 966
Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	4 757	–	–	10 806	3 468	6 097
Opérations sur les parts (a)						
Produit de l'émission de parts au comptant	4 206	1	1	15 781	3 920	16 017
Montant payé pour le rachat de parts	(6 234)			(10 114)	(11 259)	(9 366)
	(2 028)	1	1	5 667	(7 339)	6 651
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables pour l'exercice	2 729	1	1	16 473	(3 871)	12 748
Solde à la fin	50 881	1	1	125 187	48 152	108 714
(a) Opérations sur les parts (nombre de parts)						
Parts en circulation au début	3 418 221			7 910 677	3 941 184	7 409 663
Parts émises au comptant	283 421	100	100	1 099 847	285 285	1 196 547
Parts rachetées	(427 026)			(704 224)	(808 248)	(695 533)
Parts en circulation à la fin	3 274 616	100	100	8 306 300	3 418 221	7 910 677

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

Globevest Capital Fonds Immobilier

Flux de trésorerie

pour les exercices terminés les 31 décembre 2024 et 2023

(en milliers de dollars canadiens)

	2024	2023
	\$	\$
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	15 563	9 565
Variations des éléments d'actif et de passif d'exploitation		
Perte de change nette réalisée	92	1 149
Gain net réalisé sur la vente de placements et d'instruments financiers dérivés	(8 052)	(10 757)
Variation nette de la plus-value non réalisée sur les placements et les instruments financiers dérivés	(14 527)	(2 796)
Acquisition de placements	(53 071)	(31 392)
Produit de la vente de placements	52 061	33 225
Variation nette des éléments d'actif et de passif d'exploitation	(23 497)	(10 571)
Variations des éléments sans effet sur la trésorerie		
Couvertures associées aux instruments financiers dérivés	(236)	971
Honoraires de gestion à payer	45	14
Autres charges à payer	(18)	(109)
Variation nette des éléments sans effet sur la trésorerie	(209)	876
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	(8 143)	(130)
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Produit de l'émission de parts	20 859	19 046
Montants payés pour le rachat de parts	(17 264)	(18 645)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	3 595	401
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie	(4 548)	271
Perte de change nette réalisée	(92)	(1 149)
Trésorerie au début	4 935	5 813
Trésorerie à la fin	295	4 935
Produits d'intérêts reçus inclus dans les activités d'exploitation	66	196
Dividendes reçus inclus dans les activités d'exploitation	-	6

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

Globevest Capital Fonds Immobilier

Situation financière

aux 31 décembre 2024 et 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf pour les montants exprimés en parts et par part)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	\$	\$
ACTIFS		
Courants		
Placements	175 896	149 893
Couvertures associées aux instruments financiers dérivés	255	19
Trésorerie	295	4 935
Souscriptions de parts à recevoir	1 327	2 197
Plus-value non réalisée sur les instruments financiers dérivés		2 414
	<u>177 773</u>	<u>159 458</u>
PASSIFS		
Courants		
Honoraires de gestion à payer	228	183
Rachats de parts à payer	1 228	2 144
Autres charges à payer	247	265
	<u>1 703</u>	<u>2 592</u>
Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	<u>176 070</u>	<u>156 866</u>
Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par série		
Série F1	50 881	48 152
Série I1	1	
Série I2	1	
Série O	125 187	108 714
	<u>176 070</u>	<u>156 866</u>
Parts en circulation		
Série F1	3 274 616	3 418 221
Série I1	100	
Série I2	100	
Série O	8 306 300	7 910 677
	<u>11 581 116</u>	<u>11 328 898</u>
Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par série, par part		
Série F1	15,54	14,09
Série I1	10,59	–
Série I2	14,49	–
Série O	15,07	13,74

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

Approuvé par le conseil d'administration de Globevest Capital Ltée,

Administrateur

Administrateur

Globevest Capital Fonds Immobilier

Portefeuille de placements

au 31 décembre 2024

(en dollars canadiens)

	<u>Parts</u> \$	<u>Coût</u> \$	<u>Juste valeur</u> \$	<u>Actif net</u> %
Parts canadiennes				
Fonds d'investissement – fonds immobiliers privés				
Champlain RPA	2 700 000	1 863 044	2 730 510	
Globevest Capital Real Estate L.P.	71 999 353	122 448 859	158 987 916	
Globevest Immobilier S.E.C.	11 443 844	11 704 759	14 178 070	
Total des parts canadiennes		<u>136 016 662</u>	<u>175 896 496</u>	<u>99,91</u>
Total des placements avant les coûts de transaction		136 016 662	175 896 496	99,91
Coûts de transaction				
Total des placements		<u><u>136 016 662</u></u>	<u><u>175 896 496</u></u>	<u><u>99,91</u></u>
Couvertures associées aux instruments financiers dérivés			254 513	0,14
Autres éléments d'actif net			<u>(80 716)</u>	<u>(0,05)</u>
Total de l'actif net			<u><u>176 070 293</u></u>	<u><u>100,00</u></u>

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

Globevest Capital Fonds Immobilier

Notes complémentaires

aux 31 décembre 2024 et 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf pour les montants exprimés par part)

1 - LE FONDS

Le Fonds est constitué en vertu des lois de la province de l'Ontario aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 1^{er} novembre 2019. Le Fonds est autorisé à émettre un nombre illimité de parts de série O, de série F1, de série I1 et de série I2 (appelées collectivement ci-après « les parts »).

Le Fonds est géré par Globevest Capital Ltée (ci-après « le gestionnaire »), lequel est également responsable de la gestion du portefeuille de placements. CIBC Mellon Trust Company (ci-après « le fiduciaire ») est le fiduciaire du Fonds. CIBC Mellon Trust Company (ci-après « le dépositaire ») est le dépositaire du Fonds.

Le siège social, qui est aussi l'établissement d'affaires principal du Fonds, est situé au 1005, rue Lionel-Daunais, bureau 104, Boucherville (Québec) J4B 0B1.

L'objectif d'investissement fondamental du Fonds est de procurer aux porteurs de parts un niveau de revenu élevé en investissant dans un portefeuille d'immeubles locatifs, de fonds immobiliers, d'émetteurs immobiliers, d'actions privées et d'obligations.

Les présents états financiers ont été approuvés et leur publication a été autorisée par le conseil d'administration du gestionnaire le 25 mars 2025.

2 - INFORMATIONS SIGNIFICATIVES SUR LES MÉTHODES COMPTABLES

Base de présentation

Les présents états financiers sont présentés en dollars canadiens et ont été dressés conformément aux normes IFRS de comptabilité ainsi qu'aux normes prescrites par le *Règlement 81-106 sur l'information continue des fonds d'investissement*.

Évaluation des instruments financiers

Le Fonds comptabilise les instruments financiers à la juste valeur lors de leur comptabilisation initiale, majorée des coûts de transaction dans le cas des instruments financiers évalués au coût amorti. Les placements et les instruments financiers dérivés sont classés à la juste valeur par le biais du résultat net (JVRN).

Tous les autres actifs et passifs financiers sont classés et évalués au coût amorti.

La variation de la plus-value de la juste valeur des placements (incluant les gains et pertes de change non réalisés) et du coût moyen est incluse dans l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables et dans l'état du résultat global au poste Variation nette de la plus-value non réalisée sur les placements et les instruments financiers dérivés.

Globevest Capital Fonds Immobilier

Notes complémentaires

aux 31 décembre 2024 et 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf pour les montants exprimés par part)

2 - INFORMATIONS SIGNIFICATIVES SUR LES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Évaluation de la juste valeur

La juste valeur s'entend du prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation.

Les investissements dans les fonds immobiliers privés sont constitués, entre autres, de placements sur les marchés privés effectués en vertu de conventions de sociétés en commandite. La juste valeur de ces investissements est égale à la valeur fournie par le commandité du fonds à moins qu'il existe une raison précise et vérifiable objectivement pour laquelle elle varie par rapport à la valeur fournie par le commandité.

De plus, le gestionnaire exerce son jugement dans le choix d'une technique d'évaluation appropriée des instruments financiers qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Les techniques d'évaluation utilisées sont les techniques couramment appliquées par les intervenants du marché. Ces méthodes et procédures peuvent comprendre, mais sans s'y limiter, la comparaison avec les prix de titres comparables ou semblables, l'analyse des flux de trésorerie actualisés, l'obtention de renseignements liés à l'évaluation de la part d'émetteurs ou d'autres données analytiques relatives au placement et l'utilisation d'autres indicateurs de valeurs disponibles. Ces valeurs sont évaluées de façon indépendante à l'interne afin de s'assurer de leur caractère raisonnable.

Il est à noter que, du fait des incertitudes inhérentes à l'évaluation, les justes valeurs estimées pour les participations et titres susmentionnés peuvent différer de façon importante de la valeur qui aurait pu être utilisée si un marché pour le placement avait existé. La juste valeur de ces titres est par ailleurs touchée par le risque de crédit perçu lié à l'entité émettrice, par la prévisibilité des flux de trésorerie et par la durée jusqu'à l'échéance.

Instruments financiers dérivés

Les instruments financiers dérivés sont composés de contrats de change à terme. Les instruments financiers dérivés sont évalués au moyen de techniques d'évaluation qui impliquent des données de marché observables, si possible, déterminées par le gestionnaire. Le gain ou la perte non réalisés sont inscrits à l'état du résultat global à titre de variation nette de la plus-value non réalisée sur les placements et les instruments financiers dérivés. Le gain ou la perte sur la vente sont inscrits à l'état du résultat global à titre de gain net réalisé sur la vente de placements et d'instruments financiers dérivés.

Opérations de placement, coûts de transaction et produits et charges

Les opérations de placement sont comptabilisées à la date de transaction, soit la date à laquelle le Fonds s'est engagé à acquérir ou à céder le placement. Le coût des placements représente le montant versé pour chaque titre et est déterminé selon la méthode du coût moyen. Le gain réalisé (la perte réalisée) sur les opérations de placement et la plus-value non réalisée sur les placements sont calculés selon la méthode du coût moyen, ce qui exclut les coûts de transaction.

Globevest Capital Fonds Immobilier

Notes complémentaires

aux 31 décembre 2024 et 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf pour les montants exprimés par part)

2 - INFORMATIONS SIGNIFICATIVES SUR LES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Les produits et les charges sont comptabilisés selon la méthode de la comptabilité d'engagement. Les produits d'intérêts aux fins de la distribution présentés dans l'état du résultat global constituent le montant d'intérêts nominal reçu par le Fonds. Le Fonds n'amortit pas les primes versées ou les escomptes reçus à l'achat de titres à revenu fixe. Les dividendes sont comptabilisés à titre de produits à la date ex-dividende.

Les commissions engagées dans le cadre de l'acquisition et de la cession de titres par le Fonds ainsi que les autres coûts de transaction du portefeuille sont comptabilisés dans l'état du résultat global.

Autres actifs et passifs financiers

La trésorerie, les couvertures associées aux instruments financiers dérivés et les souscriptions de parts à recevoir sont classées et évaluées au coût amorti. De la même façon, les honoraires de gestion à payer, les autres charges à payer et les rachats de parts à payer sont classés et comptabilisés au coût amorti. Le coût amorti de ces éléments d'actif et de passif correspond approximativement à leur juste valeur, étant donné leur échéance à court terme.

Les parts en circulation sont classées à titre de passifs financiers, car elles répondent aux critères d'un tel classement.

Décomptabilisation

Les actifs financiers sont décomptabilisés lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie liés aux investissements ont expiré ou que le Fonds a transféré d'une manière substantielle le risque ainsi que l'avantage financier de leur participation (propriété). Les passifs financiers sont décomptabilisés lorsque l'obligation contractuelle est acquittée, annulée ou expirée. Les gains ou pertes réalisés sont comptabilisés selon la méthode du coût moyen et inclus dans l'état du résultat global de la période au cours de laquelle ils se réalisent.

Dépréciation des actifs financiers

Les actifs financiers évalués au coût amorti doivent être dépréciés du montant de la perte de crédit attendue. Étant donné l'échéance très courte de ces actifs financiers, la solidité financière des contreparties impliquées et l'historique des pertes engagées, le gestionnaire estime que le risque de perte est très faible. Ainsi, aucune dépréciation des actifs financiers évalués au coût amorti n'a été comptabilisée.

Conversion des devises

La monnaie de présentation du Fonds est le dollar canadien. La juste valeur des placements et des autres éléments d'actif et de passif libellés en monnaie étrangère est convertie en dollars canadiens au cours en vigueur à chaque date d'évaluation.

Globevest Capital Fonds Immobilier

Notes complémentaires

aux 31 décembre 2024 et 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf pour les montants exprimés par part)

2 - INFORMATIONS SIGNIFICATIVES SUR LES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Le portefeuille de placements du Fonds peut comprendre des titres négociés sur des marchés étrangers. Le produit de la vente de ces titres sera réalisé dans la devise concernée. Les positions de change non couvertes sont sujettes à des gains et des pertes en raison de la fluctuation du taux de change respectif. Les achats et les ventes de placements libellés en devises de même que les dividendes et les produits d'intérêts connexes sont convertis dans la monnaie de présentation au cours en vigueur à la date respective de l'opération. Le gain et la perte de change réalisés à la vente de placements sont inclus dans l'état du résultat global. Le gain et la perte de change non réalisés sur les placements sont inclus dans la variation nette de la plus-value non réalisée sur les placements et les instruments financiers dérivés dans l'état du résultat global.

Évaluation des parts rachetables

La valeur liquidative par part est calculée à 16 h (heure de l'Est) à chaque date d'évaluation en divisant la valeur liquidative attribuable à chacune des séries par le nombre de parts alors en circulation de la série correspondante. La « date d'évaluation » signifie i) le dernier jour ouvrable de chaque mois civil; ii) tout autre jour ouvrable au cours duquel le gestionnaire calcule ou doit calculer la valeur liquidative; iii) tout autre jour ouvrable au cours duquel le gestionnaire détermine que la valeur liquidative doit être calculée pour toute raison; iv) le 31 décembre de chaque année.

Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par série, par part

L'augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par série, par part indiquée dans l'état du résultat global est calculée en divisant l'augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par le nombre moyen pondéré de parts en circulation au cours de l'exercice.

Impôt sur le résultat

Le Fonds répond à la définition de fiducie d'investissement à participation unitaire en vertu de la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada). La totalité de l'actif net du Fonds aux fins fiscales et une part suffisante des gains en capital nets réalisés au cours de toute période doivent être distribués aux porteurs de parts rachetables de manière à ce que le Fonds n'ait aucun impôt à payer.

Le Fonds ne comptabilise pas d'impôt sur le résultat. De ce fait, l'économie d'impôt liée aux pertes en capital et autres qu'en capital n'a pas été reflétée à titre d'actif d'impôt différé dans l'état de la situation financière.

Le Fonds est actuellement assujéti à des retenues d'impôt sur le revenu de placement et les gains en capital dans certains pays étrangers. Ce revenu et ces gains sont comptabilisés au montant brut, et les retenues d'impôt s'y rattachant, le cas échéant, sont présentées à titre de charge distincte dans l'état du résultat global.

Globevest Capital Fonds Immobilier

Notes complémentaires

aux 31 décembre 2024 et 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf pour les montants exprimés par part)

3 - ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES CRITIQUES

Lorsqu'elle prépare les états financiers, la direction pose un certain nombre de jugements et formule des estimations et des hypothèses quant à la comptabilisation et à l'évaluation des actifs, des passifs, des produits et des charges du Fonds. Les paragraphes qui suivent traitent des jugements et estimations les plus importants ayant été utilisés par la direction lors de la préparation des états financiers du Fonds.

Jugements importants

Les paragraphes qui suivent traitent des jugements importants que doit poser la direction dans le cadre de l'application des méthodes comptables du Fonds et qui ont l'incidence la plus significative sur les états financiers.

Monnaie fonctionnelle

Le gestionnaire considère que la monnaie fonctionnelle dans laquelle le Fonds exerce ses activités est le dollar canadien, car c'est la monnaie qui, à son avis, représente le plus fidèlement les effets économiques des opérations, des conditions et des événements sous-jacents du Fonds. En outre, le dollar canadien est la monnaie dans laquelle le Fonds évalue son rendement. Le Fonds émet et rachète ses parts en dollars canadiens.

Classement des parts

Selon IAS 32 *Instruments financiers : Présentation*, les parts doivent être classées en tant que passif dans l'état de la situation financière du Fonds, à moins que toutes les conditions du classement à titre de capitaux propres ne soient réunies. Toutes les parts du Fonds sont présentées au passif, puisque les conditions décrites ci-après ne sont pas respectées. À l'exception de l'obligation contractuelle pour l'émetteur de racheter ou de rembourser les parts en échange d'éléments de trésorerie ou d'un autre actif financier, les caractéristiques liées aux parts n'incluent pas d'obligation contractuelle de remettre des éléments de trésorerie ou tout autre actif financier à une autre entité, ni d'échanger des actifs financiers ou des passifs financiers avec une autre entité dans des conditions potentiellement défavorables au Fonds. Par ailleurs, les caractéristiques liées aux parts n'incluent pas d'obligation contractuelle qui peut être réglée en instruments de capitaux propres par le Fonds lui-même ou qui le sera.

Entité d'investissement

Il a été déterminé que le Fonds répond à la définition d'une entité d'investissement conformément à IFRS 10 *États financiers consolidés* et, par conséquent, les placements dans les entités structurées sont évalués à la JVRN. Une entité d'investissement est une entité qui : obtient des fonds d'un ou de plusieurs investisseurs et a la responsabilité de fournir à ceux-ci des services de gestion d'investissements; déclare à ses investisseurs qu'elle a pour objet d'investir dans des portefeuilles dans le seul but de réaliser des rendements sous forme de gains en capital ou de revenu de placement; et évalue la performance de la quasi-totalité de ses investissements sur la base de la juste valeur. Le jugement le plus important ayant permis de déterminer que le Fonds répond à la définition présentée ci-dessus est celui selon lequel la juste valeur est utilisée comme principal critère d'évaluation de la performance de la quasi-totalité des investissements du Fonds.

Globevest Capital Fonds Immobilier

Notes complémentaires

aux 31 décembre 2024 et 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf pour les montants exprimés par part)

3 - ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES CRITIQUES (suite)

Incertitudes relatives aux estimations

L'information sur les estimations et les hypothèses qui ont la plus grande incidence sur la comptabilisation et l'évaluation des actifs, des passifs, des produits et des charges est présentée ci-après.

Évaluation de la juste valeur des instruments financiers

Les normes IFRS de comptabilité stipulent que le gestionnaire doit déterminer le cours négocié en tenant compte des caractéristiques qui sont les plus représentatives de la juste valeur sur la base des faits et circonstances. La direction a pris position et lorsque le dernier cours négocié ne s'inscrit pas dans l'écart acheteur-vendeur du jour, les placements sont évalués au cours compris dans l'écart acheteur-vendeur qui est le plus représentatif de la juste valeur, compte tenu des faits et circonstances en cause.

De plus, le gestionnaire exerce son jugement pour sélectionner une technique d'évaluation appropriée pour les instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché actif. Les techniques d'évaluation utilisées sont celles couramment utilisées par les intervenants du marché.

Normes, modifications et interprétations de normes existantes qui ne sont pas encore en vigueur et que le Fonds n'a pas adoptées de façon anticipée

À la date d'autorisation de ces états financiers, de nouvelles normes et des modifications et interprétations des normes existantes ont été publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB), mais ne sont pas encore en vigueur et le Fonds ne les a pas adoptées de façon anticipée.

La direction prévoit que l'ensemble des prises de position sera adopté dans les méthodes comptables significatives de la société au cours de la première période débutant après la date d'entrée en vigueur de chaque prise de position, mais ne s'attend pas à ce qu'elles aient une incidence importante sur les états financiers du Fonds.

IFRS 18 *Présentation et informations à fournir dans les états financiers*

En avril 2024, l'IASB a publié IFRS 18 qui remplace IAS 1 *Présentation des états financiers*. Bien qu'IFRS 18 reprend plusieurs des exigences d'IAS 1, elle introduit de nouvelles exigences permettant de mieux structurer les états financiers et de fournir des informations plus détaillées et utiles aux investisseurs, notamment :

- deux nouveaux sous-totaux définis dans l'état du résultat net, soit i) le résultat d'exploitation et ii) le résultat net avant financement et impôts sur le résultat;
- le classement de tous les produits et charges dans l'état du résultat net dans l'une des cinq catégories;

Globevest Capital Fonds Immobilier

Notes complémentaires

aux 31 décembre 2024 et 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf pour les montants exprimés par part)

3 - ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES CRITIQUES (suite)

- une nouvelle exigence de divulgation des mesures de la performance définies par la direction;
- une amélioration des principes liés au regroupement et à la ventilation des informations dans les états financiers et les notes complémentaires.

La publication d'IFRS 18 entraîne aussi des modifications corrélatives à d'autres normes IFRS, dont à IAS 7 *Tableau des flux de trésorerie*.

IFRS 18 s'applique aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027, une application anticipée étant permise. IFRS 18 s'appliquera rétrospectivement avec des dispositions transitoires spécifiques.

Le Fonds travaille actuellement à l'identification de tous les impacts que les modifications auront sur les états financiers et les notes.

4 - PARTS RACHETABLES

Les parts du Fonds, rachetables au gré du porteur conformément aux dispositions de la déclaration de fiducie, n'ont pas de valeur nominale et peuvent être émises en nombre illimité. Les parts du Fonds sont émises ou rachetées mensuellement à la valeur liquidative par part calculée suivant la réception des ordres d'achat ou de rachat du gestionnaire.

Les parts émises et en circulation représentent le capital du Fonds. Le Fonds n'a aucune exigence particulière en matière de capital concernant la souscription ou le rachat de parts, autre que les exigences minimales de souscription. La variation du capital du Fonds au cours de l'exercice est présentée à l'état de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables. Le gestionnaire est responsable de la gestion du capital du Fonds conformément aux objectifs de placement et de la gestion des liquidités afin d'être en mesure de régler les demandes de rachat de parts, comme il est mentionné à la note 8.

À la fin de chaque trimestre, les distributions sont réinvesties dans des parts supplémentaires et inscrites au compte des porteurs de parts au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.

5 - FRAIS DE GESTION

Le gestionnaire du Fonds fournit des services de placement et des services administratifs. En échange de ces services, chaque série du Fonds paie des frais de gestion mensuels calculés en fonction d'un pourcentage de la valeur liquidative. Les frais de gestion annuels maximums sont indiqués dans le tableau suivant :

	%
Série F1	0,85
Série I1	0,50
Série I2	0,50
Série O	1,35

Globevest Capital Fonds Immobilier

Notes complémentaires

aux 31 décembre 2024 et 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf pour les montants exprimés par part)

6 - GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Facteurs de risque financier

Gestion des risques

Le Fonds est confronté à différents risques financiers : risque de crédit, risque de marché, risque de liquidité et risque de concentration.

Le Fonds peut utiliser des instruments financiers dérivés pour atteindre ses objectifs de placement, atténuer certaines expositions au risque ou augmenter le rendement et le risque potentiel. Le gestionnaire surveille quotidiennement tous les risques et dispose d'un système de données exclusif. Le système fournit le profil de risque du Fonds au moyen de paramètres relatifs à la composition de l'actif, à la diversification sectorielle, au coefficient delta, à l'exposition aux devises ainsi qu'au profil d'échéance des titres à revenu fixe.

Risque de crédit

Le risque de crédit s'entend du risque qu'une contrepartie à un instrument financier manque à l'une de ses obligations et amène l'autre partie à subir une perte financière.

Certaines parts de fonds d'investissement exposent indirectement le Fonds au risque de crédit.

De plus, le risque de crédit relatif à la trésorerie et aux couvertures associées aux instruments financiers dérivés est considéré comme négligeable, étant donné que ces instruments financiers sont détenus dans une institution financière réputée dont la notation externe de crédit est de bonne qualité.

Le risque de crédit rattaché aux souscriptions de parts à recevoir est considéré comme négligeable.

Risque de marché

– Risque de change :

Le risque de change est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison de la variation des taux de change.

Le Fonds investit dans des sociétés étrangères, principalement en dollars américains, et est donc exposé au risque de change. Toutefois, la proportion de placements étrangers est contrôlée sur une base quotidienne. Certaines parts de fonds d'investissement exposent également le Fonds au risque de change.

Globevest Capital Fonds Immobilier

Notes complémentaires

aux 31 décembre 2024 et 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf pour les montants exprimés par part)

6 - GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

L'exposition du Fonds au risque de change découle des instruments financiers libellés en dollars américains. L'incidence sur l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables d'une augmentation ou d'une diminution de 5 % du taux de change du dollar canadien par rapport au dollar américain s'établit comme suit :

Instruments financiers libellés en dollars américains	2024		
	Montant	Pourcentage de l'actif net	Sensibilité
	\$ CA	%	\$ CA
Placements et trésorerie	67 642	38	3 382

Instruments financiers libellés en dollars américains	2023		
	Montant	Pourcentage de l'actif net	Sensibilité
	\$ CA	%	\$ CA
Placements et trésorerie	(19 297)	(12)	(965)

Les résultats réels pourraient différer de cette analyse de sensibilité et la différence pourrait s'avérer importante;

– Autre risque de prix :

L'autre risque de prix est le risque de variation de la valeur d'un instrument financier résultant d'un changement des prix du marché causé par des facteurs propres au titre ou à son émetteur ou par tout autre facteur touchant un marché ou un segment de marché.

Le Fonds est exposé à l'autre risque de prix, puisque ses fonds de placement et ses instruments financiers dérivés sont exposés à la volatilité de facteurs de marché.

L'autre risque de prix est géré au moyen de la diversification des ratios d'exposition du portefeuille de placements.

L'incidence sur l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables d'une variation de 1 % des marchés boursiers aux 31 décembre 2024 et 2023, toutes les autres variables demeurant inchangées, s'élèverait à plus ou moins 1 759 \$ et 1 523 \$ respectivement.

Les résultats réels pourraient différer de cette analyse de sensibilité et la différence pourrait s'avérer importante.

Certaines parts de fonds d'investissement exposent également indirectement le Fonds à l'autre risque de prix.

Globevest Capital Fonds Immobilier

Notes complémentaires

aux 31 décembre 2024 et 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf pour les montants exprimés par part)

6 - GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque que le Fonds ne soit pas en mesure de régler ou de respecter ses obligations en temps opportun ou à un prix raisonnable.

Le Fonds est exposé au risque de liquidité en raison des honoraires de gestion à payer, des rachats de parts à payer et autres charges à payer.

Une part importante des investissements du Fonds est liquide, ce qui permet de les vendre à un prix équitable, le cas échéant.

Tous les passifs du Fonds sont exigibles l'année suivante.

Risque de concentration

Le risque de concentration résulte des titres ayant des caractéristiques similaires, par exemple l'emplacement géographique, le type de produit, le secteur d'activité ou le type de contrepartie. Le tableau qui suit résume le risque de concentration du Fonds, exprimé en termes de pourcentage du total de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables investi par secteur :

Segments de marché	2024	2023
	%	%
Fonds d'investissement canadiens	99,9	95,6

Hiérarchie des instruments financiers à la juste valeur

Les instruments financiers comptabilisés à la juste valeur dans l'état de la situation financière sont classés selon une hiérarchie à trois niveaux, en fonction de la qualité des données utilisées pour estimer la juste valeur. La hiérarchie place au premier rang les prix non ajustés cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques (niveau 1) et au dernier rang les données non observables (niveau 3). Les trois niveaux de la hiérarchie de la juste valeur sont les suivants :

- Niveau 1 : prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques, auxquels le gestionnaire de placements a accès à la date d'évaluation;
- Niveau 2 : données autres que les prix cotés visés au niveau 1 qui sont observables pour les actifs ou les passifs, directement ou indirectement;
- Niveau 3 : données relatives aux actifs ou aux passifs qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables.

Globevest Capital Fonds Immobilier

Notes complémentaires

aux 31 décembre 2024 et 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf pour les montants exprimés par part)

6 - GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

La hiérarchisation est fondée sur le niveau de données le moins élevé significatif pour l'évaluation de la juste valeur. À cette fin, l'importance d'une donnée est évaluée par rapport à l'évaluation de la juste valeur dans son entièreté. Si l'évaluation de la juste valeur utilise des données observables qui nécessitent des ajustements significatifs basés sur des données non observables, cette évaluation sera considérée comme étant de niveau 3. L'évaluation de l'importance d'une donnée particulière dans l'évaluation de la juste valeur dans son entièreté requiert du jugement et doit tenir compte des facteurs propres à l'actif ou au passif financier. Lorsqu'à la date de l'état de la situation financière les données observables utilisées pour un instrument financier diffèrent de celles utilisées à la date d'ouverture, la politique du Fonds est d'établir qu'à la date de clôture un transfert d'un niveau de la hiérarchie de la juste valeur à l'autre est réputé s'être produit.

La détermination de ce qui constitue une donnée observable requiert également du jugement de la part du Fonds. Le Fonds considère qu'une donnée est observable s'il s'agit d'une donnée du marché facilement disponible, régulièrement communiquée ou mise à jour, fiable et vérifiable, non exclusive et provenant de sources indépendantes prenant activement part au marché pertinent.

Le tableau qui suit présente le classement selon la hiérarchie de la juste valeur des actifs du Fonds comptabilisés à la juste valeur :

				2024
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
	\$	\$	\$	\$
Actifs				
Fonds d'investissement	–	–	175 896	175 896
	–	–	175 896	175 896
				2023
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
	\$	\$	\$	\$
Actifs				
Fonds d'investissement			149 893	149 893
Plus-value non réalisée sur les instruments financiers dérivés		2 414		2 414
	–	2 414	149 893	152 307

Globevest Capital Fonds Immobilier

Notes complémentaires

aux 31 décembre 2024 et 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf pour les montants exprimés par part)

6 - GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

Conciliation des placements de niveau 3

Le tableau ci-dessous résume l'évolution des instruments financiers classés au niveau 3.

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2024, la conciliation des instruments de niveau 3 évalués à l'aide de données non observables est présentée comme suit :

	2024	2023
	\$	\$
Juste valeur au début	149 893	140 300
Acquisitions	53 071	29 489
Cessions	(55 404)	(24 802)
Variation nette de la plus-value réalisée	11 394	6 779
Variation nette de la plus-value (moins-value) non réalisée	16 942	(1 873)
Juste valeur à la fin	<u>175 896</u>	<u>149 893</u>

7 - TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Le gestionnaire est responsable de la gestion du portefeuille de placements du Fonds, incluant les décisions liées aux investissements dans les actifs du Fonds. Le gestionnaire fournit des instructions qui permettent au Fonds d'effectuer des opérations sur valeurs mobilières comme suit :

- Opérations sur fonds de placement ou comptes discrétionnaires entièrement gérés par le gestionnaire;
- Engagement dans des transactions en espèces avec des fonds de placement liés et des comptes discrétionnaires entièrement gérés par le gestionnaire;
- Achat de titres de la société mère du fiduciaire et du dépositaire du Fonds.

Les instructions exigent que les transactions sur valeurs mobilières avec des parties liées au gestionnaire i) soient libres de toute influence et ne reflètent pas une contrepartie pertinente pour une entité liée au gestionnaire; ii) représentent le jugement du gestionnaire sans aucune influence, dans le meilleur intérêt du Fonds; iii) se conforment aux politiques et procédures du gestionnaire; iv) procurent un résultat raisonnable et approprié pour le Fonds.

Des honoraires de gestion ont été payés au gestionnaire. Ces transactions ont eu lieu dans le cours normal des activités et sont évaluées à la valeur d'échange, soit le montant établi et convenu par les parties liées.

Pour les exercices terminés les 31 décembre 2024 et 2023, le Fonds a engagé des honoraires de gestion de 1 996 \$ et de 1 828 \$ respectivement. Aux 31 décembre 2024 et 2023, des montants respectifs de 228 \$ et de 183 \$ sont à payer au gestionnaire et sont présentés au poste Honoraires de gestion à payer.

Globevest Capital Fonds Immobilier

Notes complémentaires

aux 31 décembre 2024 et 2023

(en milliers de dollars canadiens, sauf pour les montants exprimés par part)

7 - TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES (suite)

Aux 31 décembre 2024 et 2023, le Fonds Globevest Capital Équilibré possédait respectivement 1 046 217 parts et 1 236 376 parts du Fonds pour une juste valeur totale de 16 256 \$ et de 17 418 \$ respectivement.

Au 31 décembre 2024, le Fonds possédait des parts dans les sociétés en commandite Globevest Capital Real Estate L.P. et Globevest Immobilier S.E.C. pour lesquelles il est le commanditaire et qui sont gérées par le gestionnaire. Des renseignements sur ces parts sont présentés dans le portefeuille de placements. Pour les exercices terminés les 31 décembre 2024 et 2023, des montants respectifs de 16 786 \$ et de 868 \$ sont inclus à l'état du résultat global et sont présentés au poste Variation nette de la plus-value non réalisée sur les placements et les instruments financiers dérivés. Pour les exercices terminés les 31 décembre 2024 et 2023, des montants respectifs de 9 718 \$ et de 6 617 \$ sont inclus à l'état du résultat global et sont présentés au poste Gain net réalisé sur la vente de placements et d'instruments financiers dérivés.

Au 31 décembre 2024, les administrateurs, les membres de la direction et les employés du gestionnaire détenaient, directement ou indirectement, 28 398 parts rachetables de série F1 et 794 parts rachetables de série O du Fonds et, au 31 décembre 2023, 317 667 parts rachetables de série F1 et 170 023 parts rachetables de série O.

8 - GESTION DU CAPITAL

Le capital du Fonds correspond à l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables. Il est géré conformément aux objectifs, aux politiques et aux restrictions de placement du Fonds, tels qu'ils sont mentionnés dans la notice d'offre du Fonds. L'évolution du capital du Fonds au cours de 2024 et de 2023 est présentée dans l'état de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables.

Le gestionnaire a l'intention d'utiliser une méthode fondamentale rigoureuse pour choisir et gérer les placements, qui consiste en un processus de recherche intensif et continu d'occasions de placement dans une large gamme d'instruments financiers de divers types d'émetteurs (gouvernements, sociétés et établissements financiers). Le gestionnaire détermine également le moment où les titres du portefeuille doivent être échangés contre ceux d'autres émetteurs ou contre ceux ayant d'autres échéances en vue d'améliorer le rendement du portefeuille ou de limiter le risque.

9 - INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Conformément à la dispense prévue par l'article 2.11 du *Règlement 81-106 sur l'information continue des fonds d'investissement*, le Fonds ne déposera pas ses états financiers auprès des autorités de réglementation.