

# Fonds REIT Nymbus

États financiers  
**31 décembre 2025**

**Approuvé au nom de Nymbus Capital Inc.**



---

Marc Rivet  
Chef de la direction



---

Gabriel Cefaloni  
Chef des placements



# Rapport de l'auditeur indépendant

Aux porteurs de parts et au fiduciaire de Fonds REIT Nymbus (le « Fonds »)

---

## Notre opinion

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 2025 et 2024, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière (normes IFRS de comptabilité).

## Notre audit

Nous avons effectué l'audit des états financiers du Fonds, qui comprennent :

- les états de la situation financière aux 31 décembre 2025 et 2024;
- les états du résultat global pour les exercices clos à ces dates;
- les états de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables pour les exercices clos à ces dates;
- les tableaux des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates;

les notes annexes, qui comprennent les informations significatives sur les méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

---

## Fondement de l'opinion

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

PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l.  
1250, boulevard René-Lévesque Ouest, bureau 2500  
Montréal (Québec) H3B 4Y1  
Tél. : +1 514 205-5000, Téléc. : +1 514 876-1502  
Téléc. courriel : ca\_montreal\_main\_fax@pwc.com

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

### **Indépendance**

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.

---

## **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 ses activités, 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 ses activités, ou si elle n'a aucune autre solution réaliste que de le faire.

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 du processus. 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 ses activités. 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 ses activités;
- 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, entre autres informations, 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.<sup>1</sup>

*PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l.*<sup>1</sup>

Montréal (Québec)

Le 30 mars 2026

---

<sup>1</sup> CPA auditeur, permis de comptabilité publique n°A125840

# Fonds REIT Nymbus

## États de la situation financière

(en dollars canadiens)

Aux 31 décembre 2025 et 2024

	2025	2024
	\$	\$
<b>Actifs</b>		
<b>Actifs courants</b>		
Placements, positions acheteur (note 5)	28 531 206	32 372 213
Trésorerie	1 033 172	667 300
Montant à recevoir pour l'émission de parts	4 338	52 900
Dividendes perçus	142 560	125 977
	<b>29 711 276</b>	<b>33 218 390</b>
<b>Passifs</b>		
<b>Passifs courants</b>		
Montant à payer pour des parts rachetées	191 257	1 500
Frais de gestion à payer (note 10)	21 524	24 240
Charges à payer (note 10)	16 870	18 672
Distributions à payer	85 721	5 184
Autres charges à payer	14 382	14 382
	<b>329 754</b>	<b>63 978</b>
<b>Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables</b>	<b>29 381 522</b>	<b>33 154 412</b>

# Fonds REIT Nymbus

## États de la situation financière (suite)

(en dollars canadiens)

Aux 31 décembre 2025 et 2024

	2025		2024	
	Nombre de parts émises et en circulation (note 6)	Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables \$ (note 10)	Nombre de parts émises et en circulation (note 6)	Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables \$ (note 10)
Catégorie B	2 021 645	22 694 010	2 126 693	24 356 406
Catégorie F	466 367	5 367 610	498 152	5 841 585
Catégorie G	35 778	420 691	171 738	1 996 655
Catégorie I	67 992	899 211	71 083	959 766

	2025 \$	2024 \$
<b>Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables, par catégorie, par part</b>		
Catégorie B	11,23	11,45
Catégorie F	11,51	11,73
Catégorie G	11,76	11,63
Catégorie I	13,23	13,50

# Fonds REIT Nymbus

## États du résultat global

(en dollars canadiens)

Pour les exercices clos les 31 décembre 2025 et 2024

	2025 \$	2024 \$
<b>Revenu</b>		
Revenu de dividendes	2 606 872	629 902
Revenu d'intérêts aux fins de distribution	28 126	38 532
Gain (perte) de change sur trésorerie	4 461	25 744
Gain (perte) de change sur les opérations en devises	4 258	4 304
Autres variations de la juste valeur des placements et des dérivés		
Gain (perte) net réalisé sur les placements	(1 383 201)	148 727
Variation nette du gain (de la perte) latent sur les placements	871 092	(1 367 124)
<b>Total du revenu (de la perte)</b>	<b>2 131 608</b>	<b>(519 915)</b>
<b>Charges</b>		
Frais de gestion (note 10)	262 085	234 545
Frais d'administration (note 10)	202 786	172 702
Coûts de transactions (note 7)	30 111	28 013
Impôts étrangers retenus à la source	37 918	23 565
Charges d'intérêts	-	1 090
Autres charges	7 223	-
<b>Total des charges</b>	<b>540 123</b>	<b>459 915</b>
<b>Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables</b>	<b>1 591 485</b>	<b>(979 830)</b>
<b>Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables</b>		
Catégorie B	1 180 686	(632 551)
Catégorie F	256 366	(270 378)
Catégorie G	98 115	(9 909)
Catégorie I	56 318	(66 992)
<b>Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables, par part</b>		
Catégorie B	0,59	(1,73)
Catégorie F	0,54	(0,21)
Catégorie G	0,75	(0,06)
Catégorie I	0,83	(2,92)

# Fonds REIT Nymbus

## États de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables

(en dollars canadiens)

Pour les exercices clos les 31 décembre 2025 et 2024

					2025
	Catégorie B \$	Catégorie F \$	Catégorie G \$	Catégorie I \$	Total \$
<b>Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables au début de la période</b>	24 356 406	5 841 585	1 996 655	959 766	33 154 412
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	1 180 686	256 366	98 115	56 318	1 591 485
<b>Transactions de parts rachetables</b>					
Produit de l'émission de parts rachetables	3 910 945	522 885	5 239	-	4 439 069
Rachat de parts rachetables	(6 693 403)	(1 227 685)	(1 679 318)	(116 873)	(9 717 279)
Réinvestissement de distributions aux porteurs de parts rachetables	1 497 269	313 313	14 438	67 749	1 892 769
<b>Augmentation (diminution) nette provenant des transactions de parts rachetables</b>	(1 285 189)	(391 487)	(1 659 641)	(49 124)	(3 385 441)
Distributions aux porteurs de parts rachetables provenant de revenu de placement net	(1 557 893)	(338 854)	(14 438)	(67 749)	(1 978 934)
Augmentation (diminution) nette de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	(1 662 396)	(473 975)	(1 575 964)	(60 555)	(3 772 890)
<b>Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables à la fin de la période</b>	<b>22 694 010</b>	<b>5 367 610</b>	<b>420 691</b>	<b>899 211</b>	<b>29 381 522</b>
					<b>2024</b>
	Catégorie B \$	Catégorie F \$	Catégorie G \$	Catégorie I \$	Total \$
<b>Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables au début de la période</b>	211 132	12 427 412	2 704 389	72 367	15 415 300
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	(632 551)	(270 378)	(9 909)	(66 992)	(979 830)
<b>Transactions de parts rachetables</b>					
Produit de l'émission de parts rachetables	557 490	20 940 490	250 150	1 015 000	22 763 130
Rachat de parts rachetables	(460 889)	(2 568 254)	(949 252)	(60 609)	(4 039 004)
Transferts de catégorie hors trésorerie	24 686 408	(24 687 685)	1 277	-	-
Réinvestissement de distributions aux porteurs de parts rachetables	257 411	-	-	10 209	267 620
<b>Augmentation (diminution) nette provenant des transactions de parts rachetables</b>	25 040 420	(6 315 449)	(697 825)	964 600	18 991 746
Distributions aux porteurs de parts rachetables provenant de revenu de placement net	(262 595)	-	-	(10 209)	(272 804)
Augmentation (diminution) nette de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	24 145 274	(6 585 827)	(707 734)	887 399	17 739 112
<b>Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables à la fin de la période</b>	<b>24 356 406</b>	<b>5 841 585</b>	<b>1 996 655</b>	<b>959 766</b>	<b>33 154 412</b>

**Fonds REIT Nymbus**  
**Tableaux des flux de trésorerie**  
(en dollars canadiens)  
Pour les exercices clos les 31 décembre 2025 et 2024

	2025 \$	2024 \$
<b>Flux de trésorerie liés aux</b>		
<b>Activités d'exploitation</b>		
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	1 591 485	(979 830)
Ajustements pour :		
Gain (perte) de change sur trésorerie	(4 461)	(25 744)
(Gain) perte net réalisé sur les placements	1 383 201	(148 727)
Variation nette (du gain) de la perte latent sur les placements	(871 092)	1 367 124
Dividendes à recevoir	(16 583)	(115 677)
Charges à payer	(1 802)	13 090
Frais de gestion à payer	(2 716)	10 354
Achats de placements	(31 166 762)	(43 771 283)
Produits de la vente de placements	34 495 660	25 267 137
<b>Entrées (sorties) de trésorerie nettes liées aux activités d'exploitation</b>	<b>5 406 930</b>	<b>(18 383 556,0)</b>
<b>Activités de financement</b>		
Produit de l'émission d'actions rachetables	4 487 631	22 767 055
Montants versés pour le rachat de parts rachetables	(9 527 522)	(4 037 504)
Distributions versées aux porteurs de parts rachetables, déduction faite des réinvestissements	(5 628)	-
<b>Entrées (sorties) de trésorerie nettes liées aux activités de financement</b>	<b>(5 045 519)</b>	<b>18 729 551</b>
<b>Augmentation (diminution) de la trésorerie et des équivalents de trésorerie</b>		
	361 411	345 995
<b>Trésorerie au début de l'exercice</b>	<b>667 300</b>	<b>295 561</b>
<b>Gain (perte) de change sur trésorerie</b>	<b>4 461</b>	<b>25 744</b>
<b>Trésorerie à la fin de l'exercice</b>	<b>1 033 172</b>	<b>667 300</b>
<b>Compris dans les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation</b>		
<b>Dividendes perçus, déduction faite des retenues d'impôts</b>	<b>2 552 371</b>	<b>490 660</b>
<b>Intérêts perçus</b>	<b>28 126</b>	<b>38 532</b>
<b>Intérêts payés</b>	<b>-</b>	<b>1 090</b>

# Fonds REIT Nymbus

## Inventaire du portefeuille

(en dollars canadiens)

Au 31 décembre 2025

Actions/parts Titre	%	Coût moyen \$	Juste valeur \$
<b>Actions canadiennes</b>	<b>91,32</b>		
Produits financiers	88,92		
76 244 Fonds de placement immobilier Allied	3,47	987 927	1 019 382
32 873 Boardwalk REIT	7,21	2 293 839	2 119 651
61 030 BSR REIT	3,58	998 034	1 050 730
103 455 Fonds de placement immobilier d'immeubles résidentiels canadiens	12,98	4 295 527	3 814 385
156 952 Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix	7,91	2 240 836	2 324 459
8 468 Fonds de placement immobilier Crombie	0,44	126 293	129 306
182 028 Fiducie de placement immobilier industriel Dream	7,79	2 285 891	2 289 912
115 265 First Capital REIT	7,41	1 894 234	2 178 509
7 765 Fiducie de placement immobilier Granite	2,16	592 259	634 478
190 011 Fonds de placement immobilier H&R	6,62	2 205 202	1 943 813
627 727 Inovalis REIT	2,26	704 359	665 391
114 804 Killam Apartment REIT	6,41	2 005 376	1 882 786
67 778 Minto Apartment REIT	3,14	1 068 986	923 814
457 580 Plaza Retail REIT	6,68	1 681 816	1 963 018
114 740 Fonds de placement immobilier PRO	2,56	530 198	751 547
130 195 Fonds de placement immobilier RioCan	8,29	2 342 009	2 434 646
		<b>26 252 786</b>	<b>26 125 827</b>
Soins de santé			
34 535 Sienna Senior Living Inc.	2,40	595 380	705 550
<b>Total des actions canadiennes</b>		<b>26 848 166</b>	<b>26 831 377</b>
<b>Actions américaines</b>	<b>5,79</b>		
Produits financiers	5,79		
27 292 GO Residential REIT	1,47	414 617	433 214
18 820 Independence Realty Trust	1,53	457 406	450 941
10 992 Kite Realty Group Trust	1,23	333 345	361 163
2 387 Mid-America Apartment Communities Inc.	1,55	509 343	454 511
		<b>1 714 711</b>	<b>1 699 829</b>
<b>Total des actions américaines</b>		<b>1 714 711</b>	<b>1 699 829</b>
<b>Total des positions acheteur</b>		<b>28 562 877</b>	<b>28 531 206</b>
<b>Coûts de transactions</b>		<b>(13 130)</b>	
<b>Total des placements</b>	<b>97,11</b>	<b>28 549 747</b>	<b>28 531 206</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	<b>3,52</b>		1 033 172
Autres actifs moins les passifs	<b>(0,62)</b>		(182 856)
<b>Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables à la juste valeur</b>	<b>100,00</b>		<b>29 381 522</b>

# Fonds REIT Nymbus

## Juste valeur des instruments financiers

(en dollars canadiens)

Aux 31 décembre 2025 et 2024

Le tableau suivant présente le classement des instruments financiers du Fonds selon la hiérarchie des justes valeurs au 31 décembre 2025 et au 31 décembre 2024. L'évaluation de la juste valeur est décrite dans la section « Méthodes comptables significatives » de la note 3.

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
	\$	\$
	Niveau 1	Niveau 1
<b>Actifs</b>		
Titres de participation	28 531 206	32 372 213
<b>Total des actifs</b>	<b>28 531 206</b>	<b>32 372 213</b>
<b>Total des actifs et des passifs</b>	<b>28 531 206</b>	<b>32 372 213</b>

Il n'y a eu aucun transfert important entre les niveaux 1 et 2 en raison de changements touchant la disponibilité de cours du marché ou de données de marché observables au cours des exercices à l'étude. En outre, aucun placement ni aucune transaction n'a été classé aux niveaux 2 et 3 au cours des exercices clos le 31 décembre 2025 et le 31 décembre 2024.

# Fonds REIT Nymbus

Notes annexes

31 décembre 2025

## 1 Constitution du Fonds

Le Fonds REIT Nymbus (le « Fonds ») a été constitué au Canada le 31 décembre 2012 en vertu des lois de l'Ontario. Le Fonds est régi par une convention de fiducie modifiée et mise à jour, datée du 1<sup>er</sup> février 2024. L'adresse du siège social du Fonds est le 1002, rue Sherbrooke Ouest, bureau 1900, Montréal (Québec) Canada. Nymbus Capital Inc., société dûment constituée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, est le gestionnaire (le « gestionnaire ») du Fonds et Société de fiducie Computershare du Canada en est le fiduciaire (le « fiduciaire »).

Le gestionnaire est responsable de la gestion du Fonds conformément aux politiques de placement établies comme suit :

Le Fonds REIT Nymbus investit dans des émetteurs canadiens du secteur des fiducies de placement immobilier et des sociétés immobilières cotées en bourse.

Les parts du Fonds sont offertes conformément à une notice d'offre datée du 1<sup>er</sup> février 2024 (les « documents de placement »).

## 2 Mode de préparation et présentation

a) Les états financiers du Fonds ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (les « normes IFRS de comptabilité »).

La publication des présents états financiers a été autorisée par le gestionnaire le 27 mars 2026.

b) Mode d'évaluation

Ces états financiers ont été préparés selon la méthode du coût historique, sauf pour les placements et les dérivés, qui sont évalués à la juste valeur.

c) Devise fonctionnelle et devise de présentation

Les états financiers du Fonds REIT Nymbus sont présentés en dollars canadiens, la monnaie fonctionnelle du Fonds.

## 3 Méthodes comptables significatives

Le Fonds a appliqué de manière constante les méthodes comptables suivantes à toutes les périodes présentées dans ces états financiers, sauf mention contraire.

a) Instruments financiers

Les actifs financiers sont classés au coût amorti, à la juste valeur par le biais du résultat net (la « JVRN ») ou à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (la « JVAERG ») selon le modèle économique adopté pour la gestion des actifs financiers et les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de ces actifs financiers. La détermination du modèle économique adopté nécessite un jugement comptable.

# Fonds REIT Nymbus

Notes annexes

31 décembre 2025

Les modèles économiques du Fonds s'entendent de modèles dans lesquels les actifs financiers sont gérés dans le but de réaliser des flux de trésorerie par la vente d'actifs. Les décisions sont prises selon les justes valeurs des actifs et les actifs sont gérés afin de réaliser ces justes valeurs. Ce modèle économique concorde avec un classement et une évaluation à la JVRN. Le Fonds classe tous les placements, y compris les dérivés, à la JVRN et il les évalue à la juste valeur.

Les créances clients sont détenues afin de percevoir des flux de trésorerie contractuels et elles devraient donner lieu à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts. Par conséquent, le Fonds évalue les créances clients au coût amorti.

Les normes IFRS de comptabilité exigent qu'une entité comptabilise une correction de valeur pour pertes au titre des pertes de crédit attendues sur les actifs financiers qui sont évalués au coût amorti ou à la JVAERG, sauf pour les placements dans des instruments de capitaux propres. Les actifs financiers détenus par le Fonds qui sont évalués à la JVRN ne sont pas assujettis aux exigences en matière de dépréciation.

En ce qui concerne les montants à recevoir, le Fonds prend en considération les analyses historiques et les informations prospectives afin de déterminer toute perte de crédit attendue. À la date des états financiers, tous les montants à recevoir doivent être réglés à court terme. Le Fonds estime que la probabilité de défaillance est presque nulle, puisque ces instruments comportent un risque de défaillance faible et que la capacité des contreparties à s'acquitter de leurs obligations contractuelles à court terme est élevée. Étant donné que le Fonds est peu exposé au risque de crédit, aucune correction de valeur pour pertes n'a été comptabilisée puisqu'une telle dépréciation n'aura pas une incidence importante sur les états financiers.

Les autres actifs et passifs sont comptabilisés à la juste valeur à la date à laquelle ils sont créés. Les autres actifs, comme la trésorerie et les équivalents de trésorerie, les montants à recevoir et les dépôts sur marge sont comptabilisés initialement et évalués ultérieurement au coût amorti. Les autres passifs, comme les charges à payer, les montants à payer pour des parts rachetées, les distributions à payer et les créditeurs, sont comptabilisés initialement et évalués ultérieurement au coût amorti.

Les opérations de placement sont comptabilisées à la date de transaction. Le gain (la perte) réalisé sur la vente de placements et la plus-value (moins-value) latente sur les placements sont déterminés selon la méthode du coût moyen.

Aux fins de présentation de l'information financière, les placements sont évalués à la juste valeur. Les placements détenus qui sont négociés sur un marché actif sur des bourses reconnues, des marchés hors cote ou par l'intermédiaire de courtiers en placements reconnus sont évalués à leur dernier cours lorsque ce cours s'inscrit dans l'écart acheteur-vendeur de ce jour. Lorsque le dernier cours ne s'inscrit pas dans l'écart acheteur-vendeur de ce jour, le gestionnaire détermine le point de l'écart acheteur-vendeur qui est le plus représentatif de la juste valeur compte tenu des faits et circonstances dont il est question. La juste valeur des fonds d'investissement non cotés est fournie par le gestionnaire de placement du fonds. Les placements détenus comprennent des actions, des fonds négociés en bourse, des billets négociés en bourse et des fonds d'investissement non cotés. La politique du Fonds consiste à comptabiliser les transferts dans et hors des niveaux de la hiérarchie de la juste valeur à la date de l'événement ou du changement de circonstances donnant lieu au transfert.

# Fonds REIT Nymbus

## Notes annexes

31 décembre 2025

L'IFRS 13 *Évaluation de la juste valeur* exige le recours à une « hiérarchie des justes valeurs » pour la présentation des données utilisées pour l'évaluation de chaque actif et passif financier comptabilisé par le Fonds. La hiérarchie des données est la suivante :

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

Si des données d'entrée de niveaux différents sont utilisées pour évaluer la juste valeur d'un actif ou d'un passif, l'évaluation est classée au niveau le plus bas des données qui est significatif pour l'évaluation de la juste valeur. Le tableau de la hiérarchie des justes valeurs dans la section « Juste valeur des instruments financiers » du Fonds présente des données sur les actifs et les passifs du Fonds évalués à la juste valeur selon la hiérarchie des justes valeurs aux 31 décembre 2025 et 2024, à la fin de chaque inventaire du portefeuille.

### b) Revenu de placement

Le revenu d'intérêts est comptabilisé selon la méthode de comptabilité d'engagement, au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif. Le revenu de dividendes et les distributions provenant des fonds négociés en bourse (les « FNB ») sont comptabilisés à la date ex-dividende, qui est la date à laquelle le droit de recevoir le paiement a été établi. Le revenu de placement provenant de placements dans des fonds d'investissement non cotés est comptabilisé à la date de la déclaration au poste « Distributions provenant de fonds sous-jacents » dans l'état du résultat global. Les opérations de placement sont comptabilisées à la date de l'opération. Les gains et pertes réalisés sur les opérations de placement sont calculés selon la méthode du coût moyen. La variation de la valeur de marché des placements diminuée du coût moyen, tel qu'il est comptabilisé au début et à la fin de la période, est incluse dans l'état du résultat global en tant que plus-value (moins-value) latente nette des placements.

### c) Devises

Les placements et autres actifs et passifs libellés en devises étrangères sont convertis en dollars canadiens au taux de change en vigueur à la date d'évaluation. Les opérations de placement, les produits et les charges sont convertis au taux de change en vigueur aux dates respectives où de telles opérations ont été effectuées.

### d) Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont constitués de trésorerie et de placements dans des bons du Trésor du gouvernement du Canada dont l'échéance initiale est de moins de 90 jours. Ces placements à court terme sont comptabilisés au coût amorti, lequel correspond approximativement à la valeur de marché du moment.

# Fonds REIT Nymbus

## Notes annexes

31 décembre 2025

e) Découverts bancaires

Les découverts bancaires sont comptabilisés à titre de passif financier dans l'état de la situation financière. Ils sont initialement comptabilisés à la juste valeur, déduction faite des coûts de transactions, puis au coût amorti par la suite. Les découverts bancaires sont utilisés afin de gérer les obligations en matière de flux de trésorerie à court terme d'un Fonds et sont remboursables à vue. Les intérêts à payer sur les découverts bancaires sont comptabilisés selon la méthode de la comptabilité d'engagement dans l'état de la situation financière et les charges sont présentées dans l'état du résultat global.

f) Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par part, par catégorie

L'augmentation (la diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par part, par catégorie, présentée dans l'état du résultat global est calculée en divisant l'augmentation (la diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par le nombre moyen pondéré de parts en circulation par catégorie au cours de la période.

g) Opérations des porteurs de parts

La valeur à laquelle les parts sont émises ou rachetées est établie en divisant la valeur liquidative de la catégorie par le nombre total de parts de cette catégorie en circulation à la date d'évaluation. La date d'évaluation correspond à chaque jour ouvrable de la Bourse de Toronto.

Les montants reçus à l'émission de parts et les montants versés au rachat de parts sont inclus dans l'état de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables.

h) Parts rachetables

Le Fonds comptabilise les parts rachetables émises comme passifs financiers ou instruments de capitaux propres conformément aux modalités contractuelles qui régissent ces instruments. Toutes les parts de l'ensemble des catégories du Fonds sont comptabilisées comme des passifs financiers à la JVRN et sont évaluées à leur valeur de rachat.

i) Valeur liquidative attribuable aux porteurs de parts rachetables, par catégorie, par part

Une valeur liquidative distincte est calculée pour chaque catégorie de parts du Fonds et correspond à la différence entre la quote-part de l'actif commun du Fonds revenant à cette catégorie et la quote-part du passif commun revenant à cette catégorie, moins le passif attribuable uniquement à une catégorie spécifique. La valeur liquidative par part de chaque catégorie est déterminée en divisant la valeur liquidative de chaque catégorie par le nombre de parts de cette catégorie en circulation à la date d'évaluation.

j) Coûts de transactions

Pour les instruments financiers désignés à la JVRN, les coûts de transactions, comme les commissions de courtage engagées au moment de l'achat et de la vente de titres de portefeuille, et d'autres frais d'exécution d'opérations versés à des tiers indépendants, comme les droits de timbre et les redevances sur les opérations de change, sont passés en charges dans l'état du résultat global à la date de l'opération.

# Fonds REIT Nymbus

## Notes annexes

31 décembre 2025

### k) Montants à recevoir de courtiers et à payer aux courtiers

Le Fonds a conclu un accord de courtage privilégié avec son courtier pour gérer ses comptes en tant que client. Le courtier a la garde des titres du Fonds et, de temps à autre, des soldes de trésorerie qui peuvent être à recevoir de courtiers ou à payer aux courtiers.

Les instruments financiers et/ou les positions en trésorerie servent de garantie pour tout montant à payer au courtier ou de garantie pour tout titre vendu non encore acheté ou titre acheté sur marge. Les positions en titres et/ou en trésorerie servent également de garantie pour les défaillances potentielles du Fonds.

### l) Contrats à terme normalisés

Certains Fonds peuvent conclure des contrats à terme normalisés pour accroître leur exposition aux marchés boursiers et couvrir les risques de fluctuation des cours du change, et bénéficier ainsi de coûts de transactions moins élevés et d'une bonne liquidité, pourvu que l'utilisation de ces contrats à terme normalisés soit conforme aux objectifs et aux stratégies de placement de ces Fonds, ainsi qu'aux lois sur les valeurs mobilières applicables. Au moment de la conclusion d'un contrat à terme normalisé, ces Fonds sont tenus de déposer sous forme de trésorerie ou de titres une somme correspondant à un pourcentage précis du prix d'achat stipulé dans le contrat. La juste valeur d'un contrat à terme normalisé varie quotidiennement. Les règlements en trésorerie sont effectués chaque jour par ces Fonds et correspondent à la plus-value (moins-value) latente évaluée à la valeur de marché.

La plus-value (moins-value) latente est comptabilisée en tant que variation de la plus-value (moins-value) latente des dérivés dans l'état du résultat global. Lorsqu'un contrat à terme normalisé arrive à échéance ou est dénoué, les gains ou les pertes réalisés sont comptabilisés dans le gain (la perte) réalisé sur les dérivés dans l'état du résultat global. La marge payée ou mise en dépôt relativement aux contrats à terme normalisés figure dans l'état de la situation financière à titre de marge à payer pour des dérivés et de marge mise en dépôt pour des dérivés. Tout changement devant être apporté à la marge de variation est réglé quotidiennement.

### m) Options vendues

Les obligations découlant de la vente d'options sont présentées comme une réduction du portefeuille. Ces options vendues sont incluses dans les actifs/passifs dérivés dans l'état de la situation financière. Les actions sont évaluées à leur cours de clôture à la date d'évaluation. Les primes reçues à la vente d'options qui arrivent à échéance sans avoir été exercées sont comptabilisées à titre de gain réalisé à la date d'échéance. Les gains ou les pertes découlant des options vendues sont présentés au poste « Gain (perte) net réalisé sur les dérivés » à l'état du résultat global jusqu'à ce que les options soient exercées ou que les contrats arrivent à échéance. Le Fonds peut se libérer de cette obligation avant que l'option soit exercée en liquidant sa position. La différence entre la prime reçue et le montant versé à la conclusion de la transaction est comptabilisée à titre de gain ou de perte réalisé. Lorsque le porteur des options sur actions exerce son droit d'acheter les titres sous-jacents, le Fonds doit livrer ces titres ou un montant en trésorerie à sa contrepartie. La différence entre le produit de la vente de titres, leur prime et le coût de ces titres est comptabilisée à titre de gain ou de perte réalisé. Lorsque le porteur d'une option de vente exerce son droit de vendre les titres sous-jacents, le Fonds doit acheter ces titres au prix d'exercice. Le coût de ces titres correspond au prix d'exercice moins la prime reçue, les gains ou les pertes nets sont donc présentés dans l'état du résultat global à titre de « Gain (perte) net réalisé sur les dérivés ».

# Fonds REIT Nymbus

Notes annexes

31 décembre 2025

## n) Options achetées

Les options sont évaluées à leur cours de clôture. Les options achetées sont incluses dans les actifs dérivés ou dans les passifs dérivés dans l'état de la situation financière. Si les primes versées à l'achat d'options arrivent à échéance sans avoir été exercées, elles sont comptabilisées à titre de perte réalisée à la date d'échéance. Les gains ou les pertes découlant de l'achat d'options sont présentés à titre de variation nette de la plus-value (moins-value) latente sur les dérivés à l'état du résultat global jusqu'à ce que les options soient exercées ou que les contrats arrivent à échéance. La différence entre la prime versée et le produit de la vente est comptabilisée à titre de gain ou de perte réalisé. Lorsque le Fonds exerce une option d'achat, le coût est ajouté aux titres sous-jacents achetés. À l'inverse, l'exercice d'une option de vente réduit le coût des titres vendus. Lorsque des options vendues sont dénouées, qu'elles expirent ou qu'elles sont exercées, les primes nettes reçues (versées) équivalent aux primes versées à l'achat des options moins les primes reçues à la vente de ces options. Ce montant net est inclus à l'état du résultat global au poste « Gain (perte) net réalisé sur les dérivés ».

## o) Entités d'investissement

Le Fonds répond à la définition d'entité d'investissement en vertu d'IFRS 10 *États financiers consolidés*, car :

- il a obtenu des fonds d'investisseurs afin de leur fournir des services de gestion d'investissements.
- il a déclaré à ses investisseurs qu'il a pour objet d'investir des fonds dans le seul but de réaliser des rendements sous forme de plus-values en capital et/ou de revenus d'investissement.
- il évalue et apprécie ses investissements sur la base de la juste valeur.

Par conséquent, les investissements dans les filiales, les entreprises associées et les coentreprises sont évalués à la JVRN.

## p) Participation dans des entités structurées non consolidées

Les entités structurées sont des entités conçues de telle manière que les droits de vote ou droits similaires ne constituent pas un facteur déterminant pour établir qui contrôle les entités. Le contrôle est plutôt exercé au moyen d'accords contractuels, qui dirigent les activités pertinentes. Le gestionnaire a déterminé que les placements dans les FNB et les fonds d'investissement répondent à la définition d'entités structurées. En conséquence, ces placements sont comptabilisés à la JVRN.

Les placements dans les FNB et les fonds d'investissement du Fonds, s'il y a lieu, sont présentés dans l'inventaire du portefeuille et représentent l'exposition maximale du Fonds à ce type de placement. Toute variation de la juste valeur de ces placements est présentée à l'état du résultat global à titre de variation nette de la plus-value (moins-value) latente sur les placements.

# Fonds REIT Nymbus

Notes annexes

31 décembre 2025

## q) Compensation des actifs/passifs financiers

Le Fonds opère compensation des actifs et passifs financiers dans l'état de la situation financière seulement si ces deux conditions sont réunies :

- le Fonds a un droit inconditionnel et juridiquement exécutoire de compenser les montants comptabilisés;
- le Fonds a l'intention soit de régler le montant net, soit de réaliser l'actif et de régler le passif simultanément.

Le droit de compensation des actifs et passifs financiers du Fonds est inconditionnel et juridiquement exécutoire s'il possède toutes les caractéristiques suivantes :

- il doit être exécutoire dans le cours normal des activités;
- il doit être exécutoire en cas de défaut, d'insolvabilité ou de faillite.

Les instruments financiers dérivés hors cote peuvent aussi être assujettis à des conventions-cadres de compensation ou à des accords similaires. Ces accords pourraient ne pas répondre aux critères permettant de compenser les montants présentés dans l'état de la situation financière, mais ils permettent quand même la compensation des montants correspondants dans certaines circonstances, comme dans le cas de défaut, d'insolvabilité ou de faillite.

## r) Nouvelles normes et modifications de normes comptables existantes en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2025

Aucune norme, modification de norme ou interprétation s'appliquant aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 n'a eu d'effet significatif sur les états financiers du Fonds.

Nouvelles normes, modifications de normes et interprétations en vigueur après le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et non adoptées de façon anticipée

Diverses nouvelles normes, modifications de normes et interprétations entrent en vigueur pour les exercices ouverts après le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et n'ont pas été adoptées de façon anticipée aux fins de la préparation des présents états financiers. Le Fonds a évalué l'incidence de ces nouvelles normes et modifications comme suit :

### **Modifications au classement et à l'évaluation des instruments financiers – modifications apportées à IFRS 9 et à IFRS 7 (en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026)**

L'IASB a publié des modifications ciblées à IFRS 9 et à IFRS 7 afin de répondre à des questions récemment soulevées dans la pratique et d'ajouter de nouvelles exigences applicables aux institutions financières, mais aussi aux autres sociétés. Parmi les autres modifications, l'IASB a précisé la date de comptabilisation et de décomptabilisation de certains actifs et passifs financiers, et a ajouté une nouvelle exception pour certains passifs financiers réglés au moyen d'un système de virement électronique de trésorerie.

# Fonds REIT Nymbus

Notes annexes

31 décembre 2025

**IFRS 18 États financiers : Présentation et informations à fournir** (en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027)

L'IASB a publié une nouvelle norme sur la présentation des états financiers et les informations à fournir dans ceux-ci, qui remplace IAS 1 et qui porte principalement sur des mises à jour à l'état du résultat. Les nouveaux concepts clés introduits par IFRS 18 concernent :

- la structure de l'état du résultat avec des sous-totaux définis;
- une disposition relative à la détermination du résumé structuré le plus utile pour présenter les charges dans l'état du résultat;
- les informations à fournir dans une seule note dans les états financiers pour certaines mesures de la performance du résultat net qui sont présentées hors des états financiers de l'entité (c.-à-d. les mesures de la performance définies par la direction) et des principes plus clairs sur le regroupement ou la ventilation qui s'appliquent aux états financiers primaires et aux notes en général.

Le Fonds évalue actuellement l'incidence de cette nouvelle norme et des modifications à venir.

Aucune autre norme ou modification de norme ne devrait avoir d'effet significatif sur les états financiers du Fonds.

## 4 Estimations comptables et jugements critiques

La préparation des états financiers exige de la direction qu'elle fasse appel à son jugement pour appliquer les méthodes comptables et établir des estimations et des hypothèses quant à l'avenir du Fonds. Les paragraphes suivants présentent une analyse des estimations et jugements comptables les plus importants établis par le Fonds aux fins de la préparation des états financiers.

Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont révisées périodiquement. Les modifications des estimations sont comptabilisées prospectivement.

Estimation de la juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur des marchés

Le Fonds peut détenir des instruments financiers qui ne sont pas négociés activement sur des marchés, y compris des instruments dérivés. Les techniques d'évaluation pour établir la juste valeur peuvent être fondées sur des sources de fixation des prix équivalentes ou sur des prix indicatifs obtenus des teneurs de marché.

## 5 Instruments financiers et gestion des risques

### a) Gestion des risques

En raison de ses activités de placement, le Fonds est exposé à divers risques financiers. Le gestionnaire tente d'amoindrir les possibles effets défavorables de ces risques sur le rendement du Fonds en retenant les services de conseillers en placement professionnels et expérimentés, en exerçant une surveillance quotidienne des positions du Fonds et des événements survenant sur les marchés, en diversifiant les placements du portefeuille conformément à l'objectif de placement et en utilisant régulièrement des dérivés pour couvrir certains risques. Pour faciliter la gestion des risques, le gestionnaire a mis en place une structure de gouvernance lui permettant de superviser les activités de placement du Fonds et de surveiller leur conformité à la stratégie de placement énoncée, aux lignes directrices internes ainsi qu'à la réglementation sur les valeurs mobilières.

# Fonds REIT Nymbus

## Notes annexes

31 décembre 2025

L'objectif de placement du Fonds REIT Nymbus est de chercher une croissance à long terme ainsi que de générer des revenus en investissant principalement dans des titres canadiens et américains dans le secteur des fiducies de placement immobilier et des sociétés immobilières cotées en bourse.

Aucun changement touchant le niveau global de risques auxquels est exposé le Fonds n'est survenu au cours de l'exercice. Les risques auxquels est exposé le Fonds demeurent les mêmes que ceux énoncés dans ses documents de placement. Les risques importants auxquels est exposé le Fonds sont présentés ci-dessous.

Le gestionnaire de placement surveille quotidiennement la concentration du risque relatif aux actions en fonction des contreparties et des secteurs pour le Fonds REIT Nymbus.

Aux 31 décembre 2025 et 2024, les placements du Fonds REIT Nymbus étaient concentrés dans les secteurs suivants, sur une base de position nette, en pourcentage de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables :

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	%	%
Actions canadiennes		
Produits financiers	88,9	71,6
Soins de santé	2,4	1,1
Consommation discrétionnaire	–	0,2
Actions américaines		
Produits financiers	5,8	20,5
Services de communication	–	2,3
Soins de santé	–	1,9
	<hr/>	<hr/>
Total, en pourcentage de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	97,1	97,6

b) Autres risques de marché

Le risque de marché s'entend du risque que la valeur des instruments financiers fluctue en raison des variations des cours (hormis les changements découlant du risque de taux d'intérêt ou de change) imputables à des facteurs propres à un placement donné ou à son émetteur, ou à tout autre facteur touchant l'ensemble des instruments négociés sur un marché ou dans un segment de marché. Tous les titres présentent un risque de perte en capital.

La stratégie du Fonds pour la gestion du risque de marché est axée sur son objectif de placement. Selon le niveau de risque souhaité pour le Fonds, le Fonds investira dans un portefeuille diversifié de placements plus ou moins volatils. Le risque de marché fait l'objet d'un suivi quotidien.

# Fonds REIT Nymbus

Notes annexes

31 décembre 2025

L'incidence sur l'actif net du Fonds d'une variation de 10 % de l'indice de référence, établie d'après le bêta du Fonds, aux 31 décembre 2025 et 2024, est présentée dans le tableau ci-dessous.

Fonds	Indice de référence	Incidence sur l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables (en milliers de dollars canadiens)*	
		2025 \$	2024 \$
Fonds REIT Nymbus	Indice plafonné des FPI S&P/TSX (dividendes nets réinvestis)	2 818	2 855

\* Cette estimation est basée sur le coefficient bêta historique du Fonds calculé au 1<sup>er</sup> janvier 2025 et au 31 décembre 2025 et pour la période entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2024, d'après l'indice de référence du Fonds REIT Nymbus.

En pratique, les résultats réels peuvent différer de la présente analyse de sensibilité et l'écart pourrait être significatif.

## c) Risque de change

Le risque de change s'entend du risque que la valeur d'un instrument financier libellé dans une autre devise que celle de présentation du Fonds fluctue en raison des variations des taux de change.

Par conséquent, le Fonds est exposé au risque que le taux de change de sa devise par rapport aux autres devises étrangères change d'une manière qui aurait un effet défavorable sur la juste valeur des flux de trésorerie futurs du Fonds. Le risque de change du Fonds fait l'objet d'un suivi quotidien par le gestionnaire de placement conformément aux politiques et procédures en place.

Les tableaux ci-dessous indiquent dans quelle mesure l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables aurait augmenté ou diminué selon l'hypothèse d'une appréciation ou d'une dépréciation de 5 % de chaque devise concernée par rapport aux autres, toutes les autres variables demeurant constantes. En pratique, les résultats réels peuvent différer de la présente analyse de sensibilité, et l'écart pourrait être significatif. L'effet monétaire des opérations du Fonds sur l'augmentation (la diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables serait similaire.

# Fonds REIT Nymbus

Notes annexes

31 décembre 2025

Fonds REIT Nymbus (en dollars canadiens)

					31 décembre 2025
					Incidence de la sensibilité sur l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables
Devise	Non-monétaire	Monétaire	Total		
	\$	\$	\$	\$	
USD	2 750 558	482 260	3 232 818	161 641	
					31 décembre 2024
					Incidence de la sensibilité sur l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables
Devise	Non-monétaire	Monétaire	Total		
	\$	\$	\$	\$	
USD	9 622 307	69 553	9 691 860	484 593	

## d) Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt survient sur les instruments financiers portant intérêt, tels que les obligations ou les débetures. Le risque de taux d'intérêt est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs fluctuent en raison de modifications du taux d'intérêt du marché. La majorité des actifs et passifs financiers du Fonds sont des actions qui ne portent pas intérêt. Lorsqu'il y a des soldes significatifs de trésorerie et d'équivalents de trésorerie, le Fonds investit dans des bons du Trésor canadiens dont l'échéance est de moins de 90 jours. Conséquemment, il n'est pas exposé à un risque important attribuable aux fluctuations des taux d'intérêt du marché.

## e) Risque de crédit

Le risque de crédit à l'égard des instruments financiers s'entend du risque de perte financière découlant du manquement d'une contrepartie à son obligation envers le Fonds. Le risque de crédit provient généralement de l'exposition à des titres de créance, comme les obligations ou les dérivés. Aux 31 décembre 2025 et 2024, le Fonds REIT Nymbus n'avait pas de placements significatifs dans des instruments de créance.

## f) Risque de liquidité

Le risque de liquidité s'entend du risque que le Fonds ait de la difficulté à respecter les obligations liées aux passifs financiers. L'exposition du Fonds au risque de liquidité est égale à la valeur comptable des passifs. Hormis les passifs financiers qui découlent de ses activités de placement normales, le Fonds n'a aucun autre passif financier important.

# Fonds REIT Nymbus

Notes annexes

31 décembre 2025

Les rachats en trésorerie de parts rachetables quotidiens représentent la plus importante exposition potentielle du Fonds aux passifs financiers. Tous les passifs sont exigibles dans l'année. Le risque de liquidité du Fonds fait l'objet d'un suivi quotidien par le gestionnaire de placement. La politique de gestion des actifs liquides du Fonds est conforme à la réglementation sur les valeurs mobilières, et le Fonds est assujéti à des restrictions concernant les actifs illiquides. Selon la réglementation, un fonds ne doit pas acheter un actif illiquide si, immédiatement après l'achat, plus de 10 % de la valeur liquidative représentait des actifs illiquides. Un fonds ne doit pas non plus investir, pour une période de 90 jours ou plus, plus de 15 % de la valeur liquidative dans des actifs illiquides. Les placements du Fonds dans les entités cotées en bourse sont considérés comme étant rapidement réalisables, puisque ces derniers sont négociés sur les marchés boursiers les plus importants.

## 6 Parts rachetables

Le Fonds comptabilise les instruments financiers émis comme passifs financiers ou instruments de capitaux propres conformément aux modalités contractuelles qui régissent ces instruments.

Le capital autorisé du Fonds se compose d'un nombre illimité de parts rachetables de chaque catégorie, sans valeur nominale. Le nombre de parts en circulation de chaque catégorie est présenté à l'état de la situation financière. Les parts du Fonds sont rachetables au gré du porteur conformément aux dispositions de la convention de fiducie cadre au 1<sup>er</sup> février 2024. Les parts de catégories A et F, le cas échéant, sont offertes à tous les investisseurs. Les parts de catégories H, I, J et O, le cas échéant, sont offertes, à la discrétion du gestionnaire, à seulement certains investisseurs, notamment des investisseurs institutionnels et d'autres investisseurs admissibles.

Aucune catégorie n'a priorité sur une autre catégorie et toutes les catégories contribuent au Fonds en proportion de leur répartition. Toutes les catégories représentent la catégorie la plus subordonnée d'instruments financiers émis par le Fonds et, lors de sa liquidation, donnent à ses porteurs le droit à l'actif net résiduel. Elles se classent de rang égal à tout égard. Cependant, leurs caractéristiques diffèrent l'une de l'autre à certains égards. Les parts rachetables donnent aux investisseurs le droit de demander un rachat par de la trésorerie à une valeur proportionnelle à la part de l'investisseur dans l'actif net du Fonds lors des jours admissibles au rachat de parts et au moment de la liquidation du Fonds.

Puisque les parts rachetables du Fonds ne possèdent pas toutes les caractéristiques pour être classées en tant qu'instruments de capitaux propres, elles sont classées en tant que passifs financiers.

# Fonds REIT Nymbus

Notes annexes

31 décembre 2025

## 2025

Fonds	Début de l'exercice	Souscriptions	Réinvestissements	Rachats	Transfert net	Fin de l'exercice	Nombre moyen pondéré de parts durant l'exercice
Catégorie B	2 126 693	329 966	133 382	(568 396)	–	2 021 645	2 011 244
Catégorie F	498 152	42 928	27 222	(101 935)	–	466 367	477 865
Catégorie G	171 738	437	1 228	(137 625)	–	35 778	130 541
Catégorie I	71 083	-	5 123	(8 214)	–	67 992	67 709

## 2024

Fonds	Début de l'exercice	Souscriptions	Réinvestissements	Rachats	Transfert net	Fin de l'exercice	Nombre moyen pondéré de parts durant l'exercice
Catégorie B	18 656	2 147 758	22 476	(62 197)	–	2 126 693	18 656
Catégorie F	1 083 327	1 704 868	–	(2 290 043)	–	498 152	1 966 023
Catégorie G	237 805	20 177	–	(86 244)	–	171 738	187 475
Catégorie I	5 484	69 377	756	(4 534)	–	71 083	22 928

# Fonds REIT Nymbus

Notes annexes

31 décembre 2025

## 7 Commissions de courtage

Les commissions de courtage versées aux courtiers relativement aux opérations de portefeuille sont présentées dans l'état du résultat global du Fonds. Les activités de courtage sont confiées aux courtiers en mesure d'obtenir les meilleurs résultats pour le Fonds. Sous réserve de ces critères, le gestionnaire peut faire appel à des courtiers qui, en plus d'assurer l'exécution des opérations, fournissent les biens et services liés à l'exécution des ordres ainsi que les bases de données et logiciels servant aux recherches internes ou engagent les coûts connexes. Aux 31 décembre 2025 et 2024, le gestionnaire était partie à des ententes de partage des commissions ou à des accords de paiement indirect avec certains courtiers en vertu desquels ceux-ci réglaient les honoraires de tiers fournisseurs de services.

Le tableau qui suit fait état des coûts de transactions pour les exercices.

	31 décembre 2025 \$	31 décembre 2024 \$
Commissions payées par le Fonds	30 111	28 013

Accords de paiement indirect

Au cours des exercices clos les 31 décembre 2025 et 2024, le Fonds n'a conclu aucun accord de paiement indirect. Par conséquent, aucune commission n'a été versée en échange de biens ou de services, hormis ceux liés à l'exécution d'ordres, et aucune information connexe ne doit être fournie sous forme de tableau.

## 8 Distributions

Les porteurs de parts ont le droit de recevoir des distributions annuellement. Le revenu de placement net et les gains en capital nets réalisés à l'égard du Fonds sont réinvestis en parts additionnelles du Fonds, ou au gré du porteur de parts, versés en trésorerie. Les montants des distributions sont déterminés par l'agent chargé de la tenue des registres et affectés aux porteurs de parts du Fonds.

Les distributions en trésorerie sont versées dans la devise de présentation du Fonds. À moins que le porteur de parts ne donne des directives écrites à l'agent chargé de la tenue des registres pour recevoir des distributions en trésorerie, le montant de la distribution est réinvesti automatiquement en parts additionnelles du Fonds. À la date d'évaluation, chaque porteur de parts du Fonds a le droit de recevoir un montant égal au revenu net du Fonds pour l'exercice, divisé par le nombre de parts en circulation, et multiplié par le nombre de parts qu'il détient à la fin de l'exercice.

## 9 Impôt

Le Fonds REIT Nymbus est une fiducie de fonds commun de placement en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (la « Loi de l'impôt »). Aux termes de la convention de fiducie, il est tenu de distribuer la totalité de ses revenus nets et une part suffisante des gains en capital. Par conséquent, le Fonds ne sera pas assujéti à l'impôt sur le résultat, et aucune provision pour impôt n'a été comptabilisée dans les états financiers.

Les fiducies de fonds commun de placement peuvent être assujétiées à des retenues d'impôt sur leur revenu de source étrangère.

# Fonds REIT Nymbus

## Notes annexes

31 décembre 2025

### Pertes fiscales reportées en avant

Au 31 décembre 2025, le total des pertes en capital réalisées du Fonds REIT Nymbus pouvant être reportées en avant et portées en réduction de futurs gains en capitaux s'élevait à 5 465 075 \$. Ces pertes en capital ne sont assorties d'aucune date d'expiration. Le Fonds n'a comptabilisé aucune perte autre qu'en capital pouvant être reportée en avant.

## 10 Opérations entre parties liées

### a) Frais de gestion

En contrepartie des services de gestion et des conseils en placement fournis au Fonds, le gestionnaire a droit à des frais de gestion.

Les frais de gestion sont calculés en fonction de la valeur liquidative de chaque catégorie. Ils sont comptabilisés quotidiennement et payables mensuellement. Les taux de frais de gestion, par catégorie, sont présentés ci-dessous :

	<b>Taux annuel (%)</b>
Fonds REIT	
Parts de catégorie A	2,00
Parts de catégorie B	0,65
Parts de catégorie F	1,00
Parts de catégorie G	1,00
Parts de catégorie I	Négociable
Parts de catégorie J	1,00

Aucuns frais de gestion ne sont facturés aux parts de catégorie I; une commission négociée est plutôt payée par ces porteurs de parts directement au gestionnaire.

Se reporter à l'état du résultat global du Fonds pour les frais de gestion aux 31 décembre 2025 et 2024 et à l'état de la situation financière du Fonds pour le solde des frais de gestion à payer aux 31 décembre 2025 et 2024.

### b) Primes de rendement

Tel qu'il est décrit dans la notice d'offre datée du 1<sup>er</sup> février 2024, le gestionnaire reçoit une prime basée sur le rendement du Fonds REIT Nymbus. Le gestionnaire facturera une prime de rendement de 15 % du rendement de la catégorie des parts (pour toutes les catégories, sauf la catégorie I) du Fonds supérieur à son taux de rendement de 8 %. La prime de rendement est versée uniquement si la valeur liquidative par part d'une catégorie de parts du Fonds dépasse le seuil de rendement, qui équivaut à la valeur liquidative par part de cette catégorie de parts à la date de versement précédente.

# Fonds REIT Nymbus

## Notes annexes

31 décembre 2025

Le tableau qui suit présente l'information sur l'indice de référence utilisée aux fins du calcul des primes de rendement du Fonds.

<b>Fonds</b>	<b>Indice</b>
Fonds REIT Nymbus	Rendement supérieur à 8 % pour toutes les catégories, sauf la catégorie I

Les primes de rendement à payer en 2025 et 2024 sont présentées dans l'état du résultat global.

### c) Frais d'administration

Aux 31 décembre 2025 et 2024, les frais d'administration étaient comptabilisés quotidiennement, payés mensuellement, et calculés selon un pourcentage fixe de la valeur liquidative du Fonds.

Les frais d'administration correspondaient à 0,55 % de la valeur liquidative du Fonds pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 31 décembre 2025 et à 0,60 % pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Les frais et charges pris en charge par Nymbus Capital Inc. en contrepartie des frais d'administration comprennent les frais d'évaluation et de tenue des registres et les frais relatifs aux services d'agent des transferts, y compris le traitement des achats et des ventes de titres du Fonds et le calcul du prix des titres; les honoraires juridiques et ceux de l'auditeur; les frais d'administration et les services des fiduciaires; les droits de garde; les coûts rattachés à la préparation et à la distribution des rapports financiers et aux autres communications aux investisseurs que Nymbus Capital Inc. est tenu de préparer pour se conformer aux lois applicables et les autres frais et charges qui ne se sont pas autrement compris dans les frais de gestion.

### d) Autres

Dans le cours normal des activités, le Fonds et les principaux dirigeants du gestionnaire concluent des transactions. Aux 31 décembre 2025 et 2024, le total des pourcentages de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables détenues du fait de parts détenues par ces principaux dirigeants du gestionnaire du Fonds s'établissait comme suit :

	<b>2025</b> %	<b>2024</b> %
Fonds REIT Nymbus	0,31	0,26

# Fonds REIT Nymbus

Notes annexes

31 décembre 2025

## 11 Responsabilité du fiduciaire

Le Fonds est tenu d'indemniser et de prémunir le fiduciaire, ses affiliés ou ses administrateurs, dirigeants, salariés ou mandataires à l'égard de ce qui suit :

- a) les demandes ou réclamations de quelque nature que ce soit (y compris les honoraires juridiques, les autres frais, charges et dépenses connexes) qui sont déposées, introduites ou présentées devant les tribunaux à l'égard de tout acte ou autre, effectué ou convenu, ou de toute omission, dans le cadre de l'exécution des obligations du fiduciaire ou du gestionnaire;
- b) les autres coûts, charges, frais et dépenses engagés concernant les affaires du Fonds et l'exécution des obligations du fiduciaire et du gestionnaire;
- c) la mise en cause de la responsabilité personnelle du fiduciaire découlant du défaut, par le Fonds ou par le gestionnaire pour le compte du Fonds, de déclarer, de remettre ou de déduire les retenues à la source comme l'exige la Loi sur l'impôt, ou par ailleurs du non-respect de celle-ci, pourvu que le fiduciaire se soit fié de bonne foi au gestionnaire dans l'exécution de ses obligations aux termes des présentes et que sa responsabilité personnelle n'ait pas été mise en cause par la mauvaise foi du fiduciaire, son inconduite volontaire, une négligence grave de sa part, son imprudence à l'égard de ses obligations ou un manquement de la part du fiduciaire à la norme de diligence.

Cette indemnisation demeure en vigueur après la démission ou la destitution du fiduciaire ou du gestionnaire, ou encore la résiliation de la convention de fiducie cadre datée du 1<sup>er</sup> février 2024 dans la mesure où ces obligations ont été engagées relativement à des années d'imposition comprises dans la durée de la convention de fiducie cadre.

## 12 Dépôt des états financiers

Le Fonds se prévaut de la dispense prévue à l'article 2.11 du Règlement 81-106 pour ne pas déposer ses états financiers auprès de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario.