

Globevest Capital
Fonds Immobilier
États financiers intermédiaires
au 30 juin 2023
(non audité)

États financiers intermédiaires	
Responsabilité de la direction et avis	2
Situation financière intermédiaire	3
Résultat global intermédiaire	4
Évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables intermédiaire	5
Flux de trésorerie intermédiaires	6
Portefeuille de placements	7
Instruments financiers dérivés – contrats de change à terme (tableau 1)	8
Notes complémentaires intermédiaires	9 - 22

RESPONSABILITÉ DE LA DIRECTION À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Les états financiers intermédiaires non audités ci-joints ont été préparés par Globevest Capital Ltée en sa qualité de gestionnaire du Fonds. Le gestionnaire du Fonds est responsable de l'information et des déclarations contenues dans ces états financiers.

Le gestionnaire maintien des processus appropriés pour s'assurer que des informations financières pertinentes et fiables sont produites. Les états financiers intermédiaires non audités ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière et comprennent certains montants qui sont fondés sur des estimations et des jugements faits par le gestionnaire. Les principales méthodes comptables que le gestionnaire juge appropriées pour le Fonds sont décrites à la note 3 des états financiers intermédiaires non audités.

AVIS AUX PORTEURS DE PARTS

Les auditeurs du Fonds n'ont pas examiné ces états financiers intermédiaires.

Globevest Capital Ltée, le gestionnaire du Fonds, nomme un auditeur indépendant pour auditer les états financiers annuels du Fonds. Les lois sur les valeurs mobilières applicables exigent que, si un auditeur n'a pas examiné les états financiers intermédiaires du Fonds, cela doit être divulgué dans un avis d'accompagnement.

Globevest Capital Fonds Immobilier

Situation financière intermédiaire

au 30 juin 2023 et au 31 décembre 2022

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

	Non audité 2023-06-30	Audité 2022-12-31
	\$	\$
ACTIFS		
Courants		
Placements	150 312	140 300
Couvertures associées aux instruments financiers dérivés	218	990
Trésorerie	6 601	5 813
Souscriptions de parts à recevoir	1 968	1 306
Transaction en attente de règlement		303
	<u>159 099</u>	<u>148 712</u>
PASSIFS		
Courants		
Moins-value non réalisée sur les instruments financiers dérivés	806	16
Honoraires de gestion à payer	174	169
Rachats de parts à payer	428	164
Autres charges à payer	173	374
	<u>1 581</u>	<u>723</u>
Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	<u>157 518</u>	<u>147 989</u>
Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par série		
Série F1	53 402	52 023
Série O	104 116	95 966
	<u>157 518</u>	<u>147 989</u>
Parts en circulation		
Série F1	3 930 750	3 941 184
Série O	7 832 749	7 409 663
	<u>11 763 499</u>	<u>11 350 847</u>
Actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par série, par part		
Série F1	13,59	13,20
Série O	13,29	12,95

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers intermédiaires.

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

Administrateur

Administrateur

Globevest Capital Fonds Immobilier

Résultat global intermédiaire

pour les périodes de six mois terminées les 30 juin 2023 et 2022

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

(non audité)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	\$	\$
Produits		
Intérêts	14	16
Dividendes		22
Gain net réalisé sur la vente de placements et les instruments financiers dérivés	5 796	2 711
Gain de change net réalisé (perte de change nette réalisée)	(236)	246
Variation nette de la plus-value non réalisée sur les placements et les instruments financiers dérivés	159	5 692
	<u>5 733</u>	<u>8 687</u>
Charges		
Honoraires de gestion	1 091	743
Tenue de livres	39	32
Coût de la communication de l'information aux porteurs de parts	62	39
Frais de garde	4	2
Honoraires d'audit et de comptabilité	71	60
Frais d'administration	375	
Commissions et autres coûts de transaction du portefeuille	2	(2)
	<u>1 644</u>	<u>874</u>
Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	<u>4 089</u>	<u>7 813</u>
Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par série		
Série F1	1 518	2 459
Série O	2 571	5 354
	<u>4 089</u>	<u>7 813</u>
Nombre moyen de parts rachetables en circulation pendant la période par série		
Série F1	3 899 555	2 722 355
Série O	7 495 322	6 252 714
Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables par série, par part		
Série F1	0,39	0,90
Série O	0,34	0,86

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers intermédiaires.

Globevest Capital Fonds Immobilier

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

pour les périodes de six mois terminées les 30 juin 2023 et 2022

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

(non audité)

	Série F1		Série O	
	2023	2022	2023	2022
	\$	\$	\$	\$
Solde au début de la période	52 023	29 504	95 966	66 322
Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	1 518	2 459	2 571	5 354
Opérations sur les parts (a)				
Produit de l'émission de parts au comptant	2 098	6 898	9 165	15 436
Montant payé au rachat de parts	(2 237)	(83)	(3 586)	(2 080)
	(139)	6 815	5 579	13 356
Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables pour la période	1 379	9 274	8 150	18 710
Solde à la fin de la période	53 402	38 778	104 116	85 032
Opérations sur les parts (a) (nombre de parts)				
Parts en circulation au début	3 941 184	2 509 049	7 409 663	5 715 240
Parts émises au comptant	155 449	560 555	695 579	1 281 284
Parts rachetées	(165 883)	(6 904)	(272 493)	(171 633)
Parts en circulation à la fin	3 930 750	3 062 700	7 832 749	6 824 891

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers intermédiaires.

Globevest Capital Fonds Immobilier

Flux de trésorerie intermédiaires

pour les périodes de six mois terminées les 30 juin 2023 et 2022

(en milliers de dollars canadiens)

(non audité)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	\$	\$
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
Augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables	4 089	7 813
Variations des éléments d'actif et de passif d'exploitation		
Perte de change nette réalisée (gain de change net réalisé)	236	(246)
Gain net réalisé sur la vente de placements et les instruments financiers dérivés	(2 683)	(4 094)
Variation nette de la plus-value non réalisée sur les placements et les instruments financiers dérivés	(159)	(5 692)
Acquisition de placements	(13 924)	(59 927)
Produit de la vente de placements	7 847	39 867
Variation nette des éléments d'actif et de passif d'exploitation	<u>(8 683)</u>	<u>(30 092)</u>
Variations des éléments sans effet sur la trésorerie		
Couvertures déposées sur les instruments financiers dérivés	772	(1 414)
Dividendes à recevoir	5	27
Honoraires de gestion à payer	(201)	(41)
Variation nette des éléments sans effet sur la trésorerie	<u>576</u>	<u>(1 426)</u>
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	<u>(4 018)</u>	<u>(23 705)</u>
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Produit de l'émission de parts	10 601	23 887
Montant payé pour le rachat de parts	(5 559)	(2 301)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	<u>5 042</u>	<u>21 586</u>
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie	<u>1 024</u>	<u>(2 119)</u>
Gain de change net réalisé (perte de change nette réalisée)	(236)	246
Trésorerie au début de la période	5 813	54
Trésorerie (découvert bancaire) à la fin de la période	<u>6 601</u>	<u>(1 819)</u>
Dividendes reçus inclus dans les activités d'exploitation	<u>—</u>	<u>24</u>
Intérêts reçus inclus dans les activités d'exploitation	<u>14</u>	<u>16</u>

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers intermédiaires.

Globevest Capital Fonds Immobilier

Portefeuille de placements

au 30 juin 2023

(en dollars canadiens)

	Valeur nominale \$	Coût \$	Juste valeur \$	Actif net %
Actions canadiennes				
Fonds d'investissement				
Champlain RPA	2 700 000	2 065 866	2 988 900	
Globevest Capital Real Estate L.P. Fund	76 433 230	105 712 703	123 821 046	
Globevest Immobilier S.E.C.	16 901 388	19 012 211	23 502 076	
		<u>126 790 780</u>	<u>150 312 022</u>	95,43
Total des actions canadiennes		<u>126 790 780</u>	<u>150 312 022</u>	<u>95,43</u>
Total des actions		<u>126 790 780</u>	<u>150 312 022</u>	<u>95,43</u>
Total des placements		<u>126 790 780</u>	<u>150 312 022</u>	<u>95,43</u>
Coût de transactions		(1 405)		
Total des placements		<u>126 789 375</u>	<u>150 312 022</u>	<u>95,43</u>
Instruments financiers dérivés				
Contrats de change à terme (tableau 1)			(806 293)	(0,51)
Moins-value non réalisée sur les instruments financiers dérivés			<u>(806 293)</u>	<u>(0,51)</u>
Couvertures associées aux instruments financiers dérivés			218 357	0,14
Autres éléments de l'actif net			<u>7 793 904</u>	<u>4,95</u>
Total de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables			<u>157 517 990</u>	<u>100,00</u>

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers intermédiaires.

Globevest Capital Fonds Immobilier

Instruments financiers dérivés – contrats de change à terme (tableau 1)

au 30 juin 2023

(en dollars canadiens)

(non audité)

	Date de règlement	Achat de devise	Coût	Vente de devise	Coût	Juste valeur	Actif net
			\$		\$	\$	%
Bank of New York Mellon	2023-07-31	CAD	111 749 500	USD	(112 555 793)	(806 293)	
Total des instruments financiers dérivés – contrats de change à terme						<u>(806 293)</u>	<u>(0,51)</u>

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers intermédiaires.

Globevest Capital Fonds Immobilier

Notes complémentaires intermédiaires

au 30 juin 2023

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

(non audité)

1 - RENSEIGNEMENTS SUR LE FONDS

Le Fonds est un fonds commun de placement à capital variable 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 » et de parts de série « F1 » (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 et CIBC Mellon Global Securities Services 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 et d'obligations.

Les présents états financiers intermédiaires ont été approuvés et leur publication a été autorisée par le conseil d'administration du gestionnaire le 25 août 2023.

2 - PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Base de présentation

Les présents états financiers intermédiaires sont présentés en dollars canadiens et ont été dressés conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS) et à la norme comptable internationale IAS 34 *Information financière intermédiaire* ainsi qu'aux normes régies par le Règlement 81-106 sur l'information continue des fonds d'investissement.

Évaluation des placements

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 instruments financiers dérivés et les placements sont classés à la juste valeur par le biais du résultat net (JVRN).

Tous les autres actifs et passifs financiers sont évalués au coût amorti. La juste valeur des placements et des instruments financiers dérivés est évaluée à l'aide des mêmes méthodes comptables que celles utilisées pour évaluer la valeur liquidative des transactions avec les porteurs de parts.

Globevest Capital Fonds Immobilier

Notes complémentaires intermédiaires

au 30 juin 2023

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

(non audité)

2 - PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

La variation de la plus-value de la juste valeur des placements et des instruments financiers dérivés (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 intermédiaire au poste Variation nette de la plus-value non réalisée sur les placements et les instruments financiers dérivés.

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. La juste valeur des actifs et des passifs financiers négociés sur des marchés actifs (comme les instruments dérivés cotés et les titres négociables cotés) est fondée sur le cours de clôture des marchés à la date de présentation de l'information financière. Le Fonds utilise le dernier cours négocié pour les actifs et passifs financiers lorsque ce cours s'inscrit dans l'écart acheteur-vendeur du jour. Lorsque le dernier cours négocié ne s'inscrit pas dans l'écart acheteur-vendeur, le gestionnaire détermine le point à l'intérieur de l'écart acheteur-vendeur qui est le plus représentatif de la juste valeur compte tenu des faits et circonstances en cause.

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. Les états financiers des fonds sont audités par des auditeurs indépendants et sont obtenus lorsqu'ils sont disponibles.

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.

Globevest Capital Fonds Immobilier

Notes complémentaires intermédiaires

au 30 juin 2023

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

(non audité)

2 - PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES (suite)

Instruments financiers dérivés

Les instruments financiers dérivés sont comptabilisés à la juste valeur.

Les instruments financiers dérivés sont composés de contrats d'options et de contrats de change à terme, lesquels sont évalués selon le dernier cours négocié lorsque ce cours s'inscrit dans l'écart acheteur-vendeur du jour. Les instruments financiers dérivés qui ne sont pas négociés sur un marché actif sont évalués au moyen de techniques d'évaluation qui impliquent des données de marché observables, si possible, déterminées par le gestionnaire. La prime payée ou reçue à l'égard des options vendues ou achetées est comptabilisée au coût. Le gain ou la perte non réalisé(e) est inscrit(e) à l'état du résultat global intermédiaire 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 ou sur l'expiration de l'option est inscrit(e) à l'état du résultat global intermédiaire à titre de gain net réalisé sur la vente de placements et d'instruments financiers dérivés.

Instruments financiers – position vendeur

Le Fonds se retrouve en position vendeur lorsqu'il emprunte un titre afin de le vendre sur un marché actif. La valeur de la position vendeur est inscrite au passif dans l'état de la situation financière intermédiaire. Le Fonds subit une perte si le prix du titre emprunté augmente entre la date de la vente à découvert et la date de règlement. Le Fonds réalise un gain si le prix du titre vendu à découvert diminue entre ces deux dates. Le gain ou la perte non réalisé(e) est la différence entre le produit de la vente reçu et la valeur de l'instrument financier – position vendeur à la date d'évaluation. Ce montant est comptabilisé au poste Variation nette de la plus-value non réalisée sur les placements et les instruments financiers dérivés dans l'état du résultat global intermédiaire et au poste Moins-value non réalisée sur les instruments financiers dérivés dans l'état de la situation financière intermédiaire. Lorsque la position est liquidée, le Fonds constate le gain ou la perte réalisé(e).

Les titres et la trésorerie peuvent être grevés et utilisés à titre de garantie de la valeur des obligations du Fonds à l'égard des positions vendeur. Les intérêts sur les titres empruntés sont cumulés quotidiennement en fonction des positions vendeur en cours.

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 (moins-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 intermédiaires

au 30 juin 2023

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

(non audité)

2 - PRINCIPALES 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 intermédiaire 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 intermédiaire.

Autres actifs et passifs financiers

La trésorerie, les couvertures associées aux instruments financiers dérivés ainsi que les souscriptions de parts à recevoir sont classés et évalués 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 pour 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 arrive à expiration. Les gains ou pertes réalisés sont comptabilisés selon la méthode du coût moyen et inclus dans l'état du résultat global intermédiaire 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 encourues, 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 intermédiaires

au 30 juin 2023

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

(non audité)

2 - PRINCIPALES 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 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 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 intermédiaire. 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 intermédiaire.

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; et 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 intermédiaire 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 la période.

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 distribuées 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 intermédiaire.

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 intermédiaire.

Globevest Capital Fonds Immobilier

Notes complémentaires intermédiaires

au 30 juin 2023

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

(non audité)

3 - JUGEMENTS IMPORTANTS ET INCERTITUDES RELATIVES AUX ESTIMATIONS

Lorsqu'elle prépare les états financiers intermédiaires, 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 intermédiaires 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, qui ont l'incidence la plus significative sur les états financiers intermédiaires.

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 intermédiaire 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 intermédiaires

au 30 juin 2023

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

(non audité)

3 - JUGEMENTS IMPORTANTS ET INCERTITUDES RELATIVES AUX ESTIMATIONS (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 IFRS 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. Le gestionnaire 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.

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 par le 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 la période est présentée à l'état de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables intermédiaire. 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.

Globevest Capital Fonds Immobilier

Notes complémentaires intermédiaires

au 30 juin 2023

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

(non audité)

5 - HONORAIRES DE GESTION

Honoraires 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 :

	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-12-31</u>
	%	%
Série O	1,35	1,35
Série F1	0,85	0,85

6 - GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Facteurs de risques financiers

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 potentiels. Le gestionnaire surveille quotidiennement tous les risques et dispose d'un système de données. 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.

Le risque de crédit relatif aux obligations est considéré comme négligeable. Le Fonds ne détient aucune obligation au 30 juin 2023 et moins de 1 % du total de l'actif net investi était exposé au risque de crédit, même si ces instruments financiers n'ont pas de notation de crédit au 31 décembre 2022. Certaines parts de fonds communs exposent également 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.

Globevest Capital Fonds Immobilier

Notes complémentaires intermédiaires

au 30 juin 2023

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

(non audité)

6 - GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

Le risque de crédit rattaché aux souscriptions de parts à recevoir est considéré comme négligeable. Toutes les transactions sont effectuées par l'entremise de courtiers approuvés. Le risque de défaillance est jugé minime, puisque le transfert de titres vendus est effectué seulement lorsque le courtier a effectué le paiement, et le paiement des achats est versé au courtier seulement lorsque les titres ont été livrés. La transaction échouera si une des parties ne respecte pas son obligation.

Risque de marché

– Risque de taux d'intérêt :

Le risque de taux d'intérêt 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 d'intérêt du marché.

L'exposition du Fonds au risque de taux d'intérêt en raison des placements en obligations selon leur échéance est considérée comme négligeable étant donné que le Fonds n'avait aucun investissement obligataire au 30 juin 2023 et une exposition totale de 250 \$ pour des dates d'échéance de moins d'un an au 31 décembre 2022.

– 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 des variations du cours des monnaies étrangères.

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 communs exposent également le Fonds au risque de change.

L'exposition du Fonds à des instruments financiers libellés en dollars américains et l'impact 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'établissent comme suit :

	2023-06-30		
Instruments financiers libellés en dollars américains	Montant	Pourcentage de l'actif net	Sensibilité
	\$ CA	%	\$ CA
Placements et trésorerie	(37 967)	(24)	(1 898)
			2022-12-31
Instruments financiers libellés en dollars américains	Montant	Pourcentage de l'actif net	Sensibilité
	\$ CA	%	\$ CA
Placements et trésorerie	(111 011)	(75)	(5 551)

Globevest Capital Fonds Immobilier

Notes complémentaires intermédiaires

au 30 juin 2023

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

(non audité)

6 - GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

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 variations 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 affectant un marché ou un segment de marché.

Le Fonds est exposé à l'autre risque de prix puisque ses actions et ses instruments financiers dérivés sont exposés à la volatilité des 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 du Fonds d'une variation de 1 % des marchés boursiers au 30 juin 2023 et au 31 décembre 2022, toutes les autres variables étant demeurées constantes, s'élèverait à plus ou moins 1 503 \$ et 1 404 \$ respectivement.

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

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

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 essentiellement exposé au risque de liquidité en raison de la moins-value non réalisée sur les instruments financiers dérivés, les honoraires de gestion à payer, rachats de parts à payer et les autres charges à payer.

Une grande partie des placements du Fonds sont des actifs liquides et procurent l'assurance d'être vendus à un prix juste, au besoin.

Tous les passifs du Fonds sont exigibles d'ici un an.

Globevest Capital Fonds Immobilier

Notes complémentaires intermédiaires

au 30 juin 2023

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

(non audité)

6 - GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

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 par segments de marché :

Segments de marché	2023-06-30	2022-12-31
	%	%
Obligations canadiennes		0,2
Actions canadiennes		
Fonds d'investissement	95,4	94,6
	95,4	94,8

Hiérarchie des instruments financiers évalués à la juste valeur

Les instruments financiers comptabilisés à la juste valeur dans les états de la situation financière intermédiaire sont classés selon 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, auxquelles le gestionnaire de placements est en mesure d'accéder à la date d'évaluation;
- Niveau 2 : données autres que les prix cotés visés au niveau 1, qui sont observables pour les actifs ou pour les passifs, directement ou indirectement;
- Niveau 3 : données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables.

La hiérarchisation est fondée sur le niveau de données le plus fiable qui est significatif dans la détermination de la juste valeur. À cette fin, l'importance d'une donnée est considérée en relation avec la détermination de la juste valeur dans son ensemble. Si la juste valeur est déterminée à partir de données observables qui nécessitent des ajustements significatifs basés sur des données non observables, cette mesure sera considérée comme de niveau 3. L'évaluation de l'importance d'une donnée particulière dans la détermination de la juste valeur requiert du jugement et doit prendre en considération des facteurs propres à l'actif ou au passif financier. Lorsqu'à la date de l'état intermédiaire 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 l'événement ou du changement de circonstances, un transfert d'un niveau à l'autre de la hiérarchie des justes valeurs est réputé s'être produit.

Globevest Capital Fonds Immobilier

Notes complémentaires intermédiaires

au 30 juin 2023

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

(non audité)

6 - GESTION DES RISQUES FINANCIERS (suite)

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 :

				2023-06-30
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
	\$	\$	\$	\$
Actifs				
Placements			150 312	150 312
Moins-value non réalisée sur les Instruments financiers dérivés		(806)		(806)
	–	(806)	150 312	149 506
				2022-12-31
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
	\$	\$	\$	\$
Actifs				
Placements			140 300	140 300
Moins-value non réalisée sur les Instruments financiers dérivés		(16)		(16)
	–	(16)	140 300	140 284

Réconciliation des placements de niveau 3

Le tableau qui suit résume l'évolution des instruments financiers classés au niveau 3.

Durant la période de six mois terminé le 30 juin 2023, le rapprochement des placements de niveau 3 évalués à l'aide de données non observable est présenté comme suit :

	2023-06-30	2022-12-31
	\$	\$
Juste valeur au début de la période	140 300	87 706
Acquisition nette	8 967	39 028
Variation nette de la plus-value non réalisée et du gain net réalisé sur la vente de placements	1 045	13 566
Juste valeur à la fin de la période	150 312	140 300

Globevest Capital Fonds Immobilier

Notes complémentaires intermédiaires

au 30 juin 2023

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

(non audité)

7 - OPÉRATIONS AVEC DES 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 de la manière suivante :

- 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 les valeurs mobilières avec des parties liées réalisées par le gestionnaire i) soient libres de toute influence d'une entité liée au gestionnaire et ne tiennent pas compte de considérations applicables à une entité liée au gestionnaire; ii) représentent le jugement en affaires du gestionnaire sans aucune influence, dans le meilleur intérêt du Fonds; iii) se conforment aux politiques et procédures applicables du gestionnaire; et iv) réalisent un résultat juste et raisonnable pour le Fonds.

Durant la période de six mois terminée au 30 juin 2023, des honoraires de gestion ont été payés au gestionnaire. Ces opérations ont eu lieu dans le cours normal des activités et sont mesurées à la valeur d'échange, qui est le montant de la contrepartie établie et acceptée par les parties.

Au 30 juin 2023, un montant de 174 \$ (169 \$ au 31 décembre 2022) est à payer au gestionnaire et est présenté sous la rubrique Honoraires de gestion à payer. Pour les périodes de six mois terminées le 30 juin 2023 et 2022, le Fonds a engagé des honoraires de gestion de 1 091 \$ et 743 \$ respectivement auprès du gestionnaire.

Au 30 juin 2023 et au 31 décembre 2022, le Fonds Globevest Capital Équilibré possède 1 291 902 et 1 235 694 parts du Fonds respectivement pour une juste valeur totale de 17 552 \$ et 16 311 \$ respectivement.

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 qui lui sont propres, tels qu'ils sont mentionnés dans la notice d'offre. L'évolution du capital du Fonds au cours des périodes de six mois terminées les 30 juin 2023 et 2022 sont présentées dans les états intermédiaires de l'évolution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts rachetables.

Globevest Capital Fonds Immobilier

Notes complémentaires intermédiaires

au 30 juin 2023

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

(non audité)

8 - GESTION DU CAPITAL (suite)

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 de divers types d'émetteurs (gouvernements, sociétés et établissements financiers). Le gestionnaire détermine également le moment où les titres en portefeuille du Fonds doivent être échangés contre ceux d'autres émetteurs ou contre ceux ayant d'autres échéances en vue d'améliorer le rendement du portefeuille du Fonds ou de limiter le risque.

9 - INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Conformément à l'article 2.11 du Règlement 81-106 sur l'information continue des fonds d'investissement, le Fonds se prévaut de la dispense de l'obligation de dépôt de ses états financiers intermédiaires auprès des autorités en valeurs mobilières.