

Avis au lecteur

Les états financiers consolidés audités de Tricon Residential Inc., aux 31 décembre 2020 et 2019 et pour les exercices terminés à ces dates, ainsi que les notes y afférentes et le rapport de l'auditeur indépendant s'y rapportant (les « états financiers annuels »), sont modifiés et déposés de nouveau (i) pour corriger une faute de transcription dans la note 2 des états financiers consolidés, qui doit mentionner explicitement les Normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board plutôt que les IFRS intégrées au Manuel de CPA Canada – Comptabilité; et (ii) pour ajouter une mention explicite aux IFRS publiées par l'International Accounting Standards Board dans le rapport de l'auditeur indépendant connexe. Aucun autre changement n'a été apporté aux états financiers annuels initialement déposés sur SEDAR le 3 mars 2021.



États financiers consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2020



Rapport de l'auditeur indépendant

Aux actionnaires de Tricon Residential Inc.

Notre opinion

À notre avis, les états financiers consolidés ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de Tricon Residential Inc. et de ses filiales (collectivement, la « société ») aux 31 décembre 2020 et 2019, 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 publiées par l'International Accounting Standards Board (IFRS).

Ce que nous avons audité

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de la société, qui comprennent :

- les états consolidés de la situation financière aux 31 décembre 2020 et 2019;
- les états consolidés du résultat global pour les exercices clos à ces dates;
- les états consolidés des variations des capitaux propres pour les exercices clos à ces dates;
- les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates;
- les notes annexes constituées des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit selon les 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 consolidés* de notre rapport.

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

Indépendance

Nous sommes indépendants de la société conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers consolidés au Canada, et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles.

Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états financiers consolidés pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

Question clé de l'audit	Façon dont la question clé de l'audit a été traitée dans le cadre de notre audit
Évaluation des immeubles locatifs, des immeubles en cours d'aménagement au Canada et des investissements dans des logements destinés à la vente <i>Voir la note 4 – Estimations et jugements comptables critiques, la note 6 – Immeubles locatifs, la note 8 – Immeubles en cours d'aménagement au Canada et la note 9 – Investissements dans des logements destinés à la vente, des états financiers consolidés.</i> Au 31 décembre 2020, la Société avait des immeubles locatifs de 6 322 M\$, des immeubles en cours d'aménagement de 110 M\$ et des logements destinés à la vente de 165 M\$. Les immeubles locatifs (maisons unifamiliales de location et immeubles locatifs multifamiliaux), les immeubles en cours d'aménagement au Canada et les investissements dans des logements destinés à la vente sont comptabilisés à la juste valeur. Les techniques et modèles d'évaluation utilisés pour déterminer la juste valeur des immeubles locatifs, des immeubles en cours d'aménagement au Canada et des investissements dans des logements destinés à la vente font appel à des hypothèses (portant sur des données observables et non observables) qui exigent des jugements et estimations importants de la part de la direction. Le comité d'évaluation de la Société est chargé de revoir et d'approuver les résultats d'évaluation chaque trimestre. Les techniques et modèles d'évaluation utilisés comprennent notamment ce qui suit : 1) La méthode d'évaluation fondée sur un avis de prix par un courtier et la méthode de l'indice des prix des propriétés (« IPP ») pour l'évaluation des maisons unifamiliales de location. Les évaluations fondées sur un avis de prix par un courtier	Notre approche pour traiter cette question a notamment compris les procédures suivantes : • pour un échantillon d'immeubles locatifs multifamiliaux, d'immeubles en cours d'aménagement au Canada et d'investissements dans des logements destinés à la vente, évaluer la juste valeur déterminée par la direction en effectuant ce qui suit : – lire le procès-verbal des réunions trimestrielles du comité d'évaluation afin de comprendre les estimations d'évaluation faites par la Société; – évaluer le caractère approprié des techniques et modèles d'évaluation utilisés par la Société pour déterminer la juste valeur des immeubles locatifs, des immeubles en cours d'aménagement au Canada et des investissements dans des logements destinés à la vente; – tester les données sous-jacentes dans chaque technique et modèle d'évaluation, y compris la méthode fondée sur un avis de prix par un courtier et la méthode de l'IPP, la méthode de capitalisation des produits directs, les calculs en cascade et le modèle d'acquisition d'actifs; – avec l'aide de professionnels ayant des compétences et des connaissances spécialisées dans le domaine de l'évaluation, évaluer le caractère approprié des techniques, méthodologies et modèles d'évaluation utilisés par la direction, et évaluer le caractère raisonnable des hypothèses clés utilisées, y compris la méthode fondée sur un avis de prix par un courtier et la méthode de l'IPP, les taux d'actualisation, les taux de capitalisation, le résultat opérationnel net stabilisé projeté,

Question clé de l'audit	Façon dont la question clé de l'audit a été traitée dans le cadre de notre audit
sont réalisées par des courtiers indépendants qui détiennent une licence immobilière en vigueur et qui possèdent une expérience du marché dans les localités et les secteurs d'activité des biens immobiliers évalués. Les courtiers évaluent chaque bien immobilier en fonction des ventes récentes comparables et des inscriptions actives comparables dans la région. La méthode de l'IPP est utilisée pour mettre à jour, chaque trimestre, la valeur des maisons unifamiliales évaluées récemment au moyen de la méthode d'évaluation fondée sur un avis de prix par un courtier, ainsi que la valeur des maisons unifamiliales détenues pendant plus de six mois après leur acquisition. L'IPP est calculé à l'aide d'un modèle d'évaluation automatisé qui permet d'extraire des registres publics les transactions répétitives permettant de constituer d'imposantes bases de données immobilières. 2) La méthode de capitalisation des produits locatifs directs des immeubles locatifs multifamiliaux. Cette méthode exige qu'un résultat opérationnel net stabilisé projeté pour chaque bien immobilier soit divisé par le taux de capitalisation approprié afin de déterminer la juste valeur d'un bien immobilier. Les hypothèses clés utilisées dans cette méthode comprennent les taux de capitalisation et le résultat opérationnel net stabilisé projeté. 3) Le modèle d'acquisition d'actifs pour les immeubles en cours d'aménagement au Canada. La juste valeur de ces immeubles est déterminée en fonction du prix d'achat de l'immeuble et des dépenses directement attribuables, y compris les coûts de transaction. 4) Les calculs en cascade pour les investissements dans des logements destinés à la vente. La juste valeur de ces investissements est déterminée à partir de calculs en cascade définis dans les contrats applicables. Les données d'entrée des calculs en cascade comprennent les	l'estimation des flux de trésorerie futurs et des coûts de construction et d'aménagement et les prix de vente prévus propres au projet, en les comparant aux données du marché; – tester les informations fournies dans les états financiers consolidés, en particulier en ce qui concerne la sensibilité des hypothèses clés.



Question clé de l'audit

Façon dont la question clé de l'audit a été traitée dans le cadre de notre audit

justes valeurs du projet d'aménagement de terrain et les projets de construction de maisons ainsi que le fonds de roulement. Les hypothèses clés utilisées dans les calculs sont le taux d'actualisation, l'estimation des flux de trésorerie futurs et des coûts de construction et d'aménagement et les prix de vente prévus propres au projet.

Étant donné qu'il est impossible de prévoir l'incidence économique à long terme de la pandémie mondiale de COVID-19 et les réductions correspondantes dans les transactions immobilières sur les marchés où la Société exerce ses activités, l'incertitude inhérente à un modèle ou à une technique d'évaluation, quel qu'il soit, est élevée, ce qui exige des niveaux accrus de jugement et d'estimation de la juste valeur par la direction.

Nous avons considéré cette question comme étant une question clé de l'audit en raison des jugements importants posés par la direction pour déterminer les hypothèses clés utilisées dans les techniques et modèles d'évaluation. De ce fait, des efforts importants ont dû être déployés pour mettre en œuvre les procédures d'audit afin de tester les hypothèses importantes, et ces procédures ont fait intervenir un niveau élevé de subjectivité. Des professionnels ayant des compétences et des connaissances spécialisées dans le domaine de l'évaluation nous ont prêté assistance dans la mise en œuvre de nos procédures.

Question clé de l'audit

Transition vers la consolidation des investissements contrôlés

Voir la note 2 – Mode de présentation et la note 5 – Regroupements d'entreprises, des états financiers consolidés.

En janvier 2020, la Société a achevé sa transition pour devenir un propriétaire et exploitant de logements locatifs diversifiés, ce qui l'a amenée à déterminer qu'elle ne répond plus aux critères d'une « entité d'investissement ». Par conséquent, à compter du 1^{er} janvier 2020, la Société était tenue d'appliquer la méthode de l'acquisition à toutes les filiales qui étaient précédemment évaluées à la juste valeur par le biais du résultat net.

En conséquence, la Société a commencé à consolider les résultats financiers des filiales contrôlées, y compris celles détenant ses investissements dans des maisons unifamiliales de location et des immeubles de location multifamiliaux aux États-Unis, ce qui a entraîné l'inclusion des actifs, des passifs et des participations ne détenant pas le contrôle à l'état consolidé de la situation financière de la Société. De même, les produits et les charges de ces filiales ont été présentés à l'état consolidé du résultat global de la Société, conjointement avec la quote-part du résultat net revenant aux participations ne donnant pas le contrôle.

Les indices révélant que la Société ne répond plus aux critères de la définition d'une entité d'investissement et le moment auquel ils existent, ainsi que le fait de déterminer quelles entités sont contrôlées par la Société, représentent un jugement important posé par la direction.

Nous avons considéré cette question comme une question clé de l'audit en raison du jugement important exercé par la direction dans l'évaluation de la transition et du moment de celle-ci, y compris l'incidence importante sur la présentation des états financiers consolidés et des informations à fournir. De ce fait, des efforts importants ont dû être déployés pour mettre en œuvre les procédures d'audit visant à tester le changement de mode de présentation, et ces procédures ont fait intervenir un niveau élevé de subjectivité.

Façon dont la question clé de l'audit a été traitée dans le cadre de notre audit

Notre approche pour traiter cette question a notamment compris les procédures suivantes :

- évaluer la transition et le moment de celle-ci en lisant les procès-verbaux du conseil d'administration et les annonces publiques, par la Société, de sa transition prévue;
- obtenir une compréhension du processus de consolidation de la direction et des méthodes comptables à appliquer aux actifs et aux passifs sous-jacents et aux transactions, et tenir compte de leur conformité aux normes et directives comptables pertinentes;
- évaluer l'appréciation par la direction du contrôle visant chaque entité, en le comparant aux normes et directives comptables, en déterminant si :
 - les décisions concernant les activités pertinentes définies dans les arrangements signés nécessitaient le consentement de la Société sans qu'il soit nécessaire d'obtenir le consentement des autres parties;
 - la Société est exposée à des rendements variables tirés de son investissement;
 - la Société a la capacité d'influer sur le montant des rendements; et
 - la structure de l'arrangement mentionnée dans les arrangements signés comprend les droits importants, le cas échéant, détenus par d'autres parties;
- évaluer le caractère approprié du changement de mode de présentation, les incidences de la présentation des états financiers de base et des informations à fournir connexes, dans les états financiers consolidés.

Question clé de l'audit

Comptabilisation initiale et évaluation de l'arrangement visant Tricon PIPE LLC

Voir la note 3 – Résumé des principales méthodes comptables, la note 19 – Montant à payer à une société affiliée et la note 20 – Instruments financiers dérivés, des états financiers consolidés.

Au 31 décembre 2020, la Société a comptabilisé un montant de 252 M\$ à titre de billet à ordre à payer à la société affiliée et un montant connexe de 45 M\$ à titre de passif financier dérivé lié à l'émission des parts privilégiées de Tricon PIPE LLC.

Le 26 août 2020, la Société et sa société affiliée, Tricon PIPE LLC (la « société affiliée ») ont conclu des conventions de souscription avec chaque investisseur d'un consortium d'investisseurs (les « investisseurs »), aux termes desquelles les investisseurs ont souscrit des parts privilégiées de la société affiliée pour un prix de souscription de 300 M\$. La société affiliée est une entité structurée non consolidée, car elle a été créée dans le seul but d'émettre ses parts privilégiées aux investisseurs et d'offrir un financement à la Société, et la Société n'est pas exposée aux rendements variables et ne prend pas de décisions pertinentes pour l'entité. Conformément aux conventions que la Société et la société affiliée ont conclues avec les investisseurs, les porteurs des parts privilégiées ont le droit d'échanger celles-ci contre des actions ordinaires de la Société à tout moment, droit qui est comptabilisé comme un dérivé.

La Société a emprunté le produit de souscription de 300 M\$ à la société affiliée, emprunt qui est attesté par un billet à ordre venant à échéance le 3 septembre 2032. Le billet à ordre renferme certaines dispositions de remboursement anticipé obligatoire qui sont évaluées séparément du billet à ordre et classées comme un dérivé incorporé. Ce dérivé incorporé intègre des hypothèses relatives aux dispositions d'échange des parts privilégiées, étant donné que le remboursement anticipé du billet à ordre met effectivement fin aux droits d'échange.

Façon dont la question clé de l'audit a été traitée dans le cadre de notre audit

Notre approche pour traiter cette question a notamment compris les procédures suivantes :

- obtenir une compréhension de la structure des ententes de financement en lisant les documents de la transaction;
- évaluer la décision de la direction de considérer Tricon PIPE LLC comme une entité structurée non consolidée en tenant compte de la nature et de l'étendue de ses activités et de l'exposition connexe à des rendements variables;
- avec l'aide de professionnels ayant des compétences et des connaissances spécialisées dans le domaine de l'évaluation, élaborer des estimations ponctuelles indépendantes des justes valeurs initiales du billet à ordre, du dérivé et du dérivé incorporé. Ceci a donné lieu à l'utilisation de données de marché observables afin d'élaborer des hypothèses de façon indépendante sur la volatilité des actions sous-jacentes, la durée de vie prévue de l'horizon d'investissement des investisseurs et les flux de trésorerie prévus du billet à ordre. Les estimations ponctuelles indépendantes ont été comparées avec les estimations de la direction pour évaluer le caractère raisonnable des justes valeurs du billet à ordre, du dérivé et du dérivé incorporé.



Question clé de l'audit

Façon dont la question clé de l'audit a été traitée dans le cadre de notre audit

Par conséquent, les valeurs du dérivé incorporé et du dérivé découlant des dispositions relatives au remboursement anticipé sont déterminées sur une base combinée au moyen d'un modèle d'évaluation du prix des options. Les principales hypothèses incluses dans le modèle sont la volatilité implicite des actions sous-jacentes et la durée de vie prévue de l'horizon d'investissement des investisseurs.

Le billet à ordre, que la direction a évalué au moyen du modèle de l'actualisation des flux de trésorerie, renferme aussi des clauses sur l'intérêt à taux croissant qui exigent que des estimations importantes soient faites sur les flux de trésorerie prévus et sur la durée du billet en vue de déterminer la juste valeur du billet à ordre. À cette fin, la Société a utilisé une période d'amortissement de neuf ans et neuf mois établie au moyen d'une méthode de pondération des probabilités.

La direction a posé un jugement important pour déterminer les hypothèses importantes liées à la comptabilisation initiale et à l'évaluation du billet à ordre, du dérivé et du dérivé incorporé.

Nous avons considéré cette question comme une question clé de l'audit en raison de la complexité de l'arrangement visant Tricon PIPE LLC et du jugement important posé par la direction pour déterminer la comptabilisation initiale et l'évaluation du billet à ordre, du dérivé et du dérivé incorporé. De ce fait, des efforts importants ont dû être déployés pour mettre en œuvre les procédures d'audit visant à évaluer le contrôle et à tester la comptabilisation initiale et l'évaluation du billet à ordre, du dérivé et du dérivé incorporé, et ces procédures ont fait intervenir un niveau élevé de subjectivité. Des professionnels ayant des compétences et des connaissances spécialisées dans le domaine de l'évaluation nous ont prêté assistance dans la mise en œuvre de nos procédures.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations comprennent le document intitulé Rapport de gestion, que nous avons obtenu avant la date du présent rapport de l'auditeur, et les informations, autres que les états financiers consolidés et notre rapport de l'auditeur sur ces états financiers consolidés, inclus dans le rapport annuel, qui devrait être mis à notre disposition après cette date.

Notre opinion sur les états financiers consolidés ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons ni n'exprimerons une opinion ni aucune autre forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

En ce qui concerne notre audit des états financiers consolidés, notre responsabilité consiste à lire les autres informations désignées ci-dessus et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers consolidés ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative.

Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués sur les autres informations que nous avons obtenues avant la date du présent rapport de l'auditeur, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans les autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard. Si, à la lecture des informations, autres que les états financiers consolidés et notre rapport de l'auditeur sur ces états, incluses dans le rapport annuel, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans les autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait aux responsables de la gouvernance.

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

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers consolidés conformément aux IFRS, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers consolidés, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de la Société 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 la Société 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 de la Société.

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

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés 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 consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés 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 de la société;
- 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 de la société 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 consolidés 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 la Société à cesser ses activités;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle;



- nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés concernant l'information financière des entités et activités de la Société pour exprimer une opinion sur les états financiers consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du groupe, et assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit.

Nous communiquons avec les responsables de la gouvernance, entre autres, au sujet de l'étendue et du calendrier prévus des travaux d'audit ainsi que des constatations importantes dégagées, y compris toute déficience importante dans le contrôle interne que nous aurions relevée au cours de l'audit.

Nous fournissons également aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes s'il y a lieu.

Parmi les questions communiquées aux responsables de la gouvernance, nous déterminons quelles ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers consolidés de la période considérée : ce sont les questions clés de l'audit. Nous décrivons ces questions dans notre rapport, sauf si des textes légaux ou réglementaires en empêchent la publication ou si, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminons que nous ne devrions pas communiquer une question dans notre rapport parce que l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que les conséquences néfastes de la communication de cette question dépassent les avantages pour l'intérêt public.

L'associé responsable de la mission d'audit au terme de laquelle le présent rapport de l'auditeur indépendant est délivré est Derek Hatoum.

PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l.

Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés

Toronto (Ontario)
Le 2 mars 2021

États consolidés de la situation financière
(en milliers de dollars américains)

	Notes	31 décembre 2020	31 décembre 2019
ACTIF			
Actifs non courants			
Immeubles locatifs	6	6 321 918 \$	– \$
Investissements dans des projets d'aménagement d'immeubles multifamiliaux au Canada	3, 7	94 868	–
Immeubles en cours d'aménagement au Canada	3, 8	110 018	–
Investissements dans des logements destinés à la vente	3, 9	164 842	300 653
Investissements – Tricon American Homes	2	–	1 365 007
Investissements – Tricon Lifestyle Rentals	2	–	525 932
Liquidités soumises à restrictions		116 302	–
Goodwill	5, 12	108 838	219
Immobilisations incorporelles	24	12 363	16 396
Autres actifs	25	47 990	30 677
Actifs d'impôt différé	13	102 444	44 749
Instruments financiers dérivés	20	841	–
Total des actifs non courants		7 080 424	2 283 633
Actifs courants			
Trésorerie		55 158	8 908
Créances d'exploitation	16	25 593	8 952
Charges payées d'avance et acomptes		13 659	796
Total des actifs courants		94 410	18 656
Total de l'actif		7 174 834 \$	2 302 289 \$
PASSIF			
Passifs non courants			
Dette à long terme	17	3 863 316 \$	307 869 \$
Débtures convertibles	18	165 956	161 311
Montant à payer à une société affiliée	19	251 647	–
Instruments financiers dérivés	20	45 494	657
Participations des commanditaires dans les activités de location	5	356 305	–
Régime incitatif à long terme	30	17 930	21 409
Autres passifs	26	4 599	14 329
Passifs d'impôt différé	13	298 071	98 584
Total des passifs non courants		5 003 318	604 159
Passifs courants			
Dettes d'exploitation et charges à payer	11	98 290	26 190
Dépôts de garantie des locataires		45 157	–
Dividendes à verser	27	10 641	10 474
Partie courante de la dette à long terme	17	274 190	284
Total des passifs courants		428 278	36 948
Total du passif		5 431 596	641 107
Capitaux propres			
Capital-actions	28	1 192 963	1 201 061
Réserve au titre du capital-actions		–	(13 057)
Surplus d'apport		19 738	20 223
Montant cumulé des écarts de conversion		23 395	19 396
Résultats non distribués		499 000	425 515
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires		1 735 096	1 653 138
Participations ne donnant pas le contrôle		8 142	8 044
Total des capitaux propres		1 743 238	1 661 182
Total du passif et des capitaux propres		7 174 834 \$	2 302 289 \$

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers consolidés.

Approuvé par le conseil d'administration

David Berman

Michael Knowlton

États consolidés du résultat global

(en milliers de dollars américains, sauf les montants par action, qui sont en dollars américains, et sauf mention contraire)

Exercices clos les	Notes	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Produits liés aux immeubles locatifs	14	478 187 \$	– \$
Charges d'exploitation directes	22	(169 538)	–
Résultat opérationnel net tiré des immeubles locatifs		308 649	–
Produits liés aux fonds privés et aux services-conseils	15	34 090 \$	39 895 \$
Bénéfice tiré des investissements dans des projets d'aménagement d'immeubles multifamiliaux au Canada	7	14 124	–
Autre bénéfice tiré des projets d'aménagement au Canada	8	791	–
Bénéfice tiré des investissements dans des logements destinés à la vente (perte)	9	(61 776)	9 646
Frais généraux liés à la gestion de biens immobiliers	22	(22 654)	–
Charges de rémunération	30	(40 100)	(37 681)
Frais généraux et frais d'administration		(23 569)	(11 683)
Autres produits (charges)	23	(1 399)	–
Charges d'intérêts	21	(170 610)	(32 439)
Profit sur la juste valeur des immeubles locatifs	6	198 314	–
(Perte) profit sur la juste valeur des instruments financiers dérivés et autres passifs	20	(7 461)	2 961
Coûts de transaction		(14 016)	(32 626)
Dotation aux amortissements	24, 25	(10 848)	(6 274)
Profit de change réalisé et latent (perte)		(166)	42
Variation nette de la juste valeur des participations des commanditaires dans les activités de location	5	(50 581)	–
Produits de placement – Tricon American Homes		–	162 193
Produits de placement – Tricon Lifestyle Rentals		–	34 980
		(189 951)	89 119
Résultat avant impôt sur le résultat		152 788 \$	129 014 \$
Produit (charge) d'impôt exigible	13	4 050	(5 410)
Charge d'impôt différé	13	(40 425)	(9 469)
Résultat net		116 413 \$	114 135 \$
Attribuable aux :			
Actionnaires de Tricon		113 322	111 562
Participations ne donnant pas le contrôle		3 091	2 573
Résultat net		116 413 \$	114 135 \$
Autres éléments du résultat global			
<i>Éléments qui seront reclassés ultérieurement en résultat net</i>			
Montant cumulé des écarts de conversion		3 999	(129)
Résultat global pour l'exercice		120 412 \$	114 006 \$
Attribuable aux :			
Actionnaires de Tricon		117 321	111 433
Participations ne donnant pas le contrôle		3 091	2 573
Résultat global pour l'exercice		120 412 \$	114 006 \$
Résultat de base par action attribuable aux actionnaires de Tricon	29	0,58 \$	0,65 \$
Résultat dilué par action attribuable aux actionnaires de Tricon	29	0,58 \$	0,63 \$
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation – de base	29	194 627 127	172 735 776
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation – dilué	29	195 795 473	191 081 128

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers consolidés.

États consolidés des variations des capitaux propres

(en milliers de dollars américains)

	Notes	Capital- actions	Réserve au titre du capital- actions	Surplus d'apport	Montant cumulé des écarts de conver- sion	Résultats non distribués	Total des capitaux propres attribua- bles aux action- naires	Partici- pations ne donnant pas le contrôle	Total
Solde au 1^{er} janvier 2020		1 201 061	\$ (13 057)	\$ 20 223	\$ 19 396	\$ 425 515	\$ 1 653 138	\$ 8 044	\$ 1 661 182
Résultat net		—	—	—	—	113 322	113 322	3 091	116 413
Actions rachetées en vertu des droits de vente liés aux actions ordinaires émises aux fins de l'acquisition de Starlight U.S. Multi-Family (No. 5) Core Fund	28	(14 922)	13 057	—	—	—	(1 865)	—	(1 865)
Montant cumulé des écarts de conversion		—	—	—	3 999	—	3 999	—	3 999
Distributions aux participations ne donnant pas le contrôle		—	—	—	—	—	—	(2 993)	(2 993)
Dividendes/régime de réinvestissement des dividendes	27	4 388	—	—	—	(40 192)	(35 804)	—	(35 804)
Options sur actions	30	1 615	—	(2 394)	—	355	(424)	—	(424)
Actions réservées à l'attribution d'actions de négociation restreinte	30	(541)	—	276	—	—	(265)	—	(265)
Unités d'actions différées	30	1 362	—	1 633	—	—	2 995	—	2 995
Solde au 31 décembre 2020		1 192 963	\$ —	\$ 19 738	\$ 23 395	\$ 499 000	\$ 1 735 096	\$ 8 142	\$ 1 743 238
Solde au 1^{er} janvier 2019		793 521	\$ —	\$ 17 468	\$ 19 525	\$ 353 220	\$ 1 183 734	\$ 8 864	\$ 1 192 598
Résultat net		—	—	—	—	111 562	111 562	2 573	114 135
Actions émises aux fins de l'acquisition de Starlight U.S. Multi-Family (No. 5) Core Fund	28	405 491	(13 057)	—	—	—	392 434	—	392 434
Montant cumulé des écarts de conversion		—	—	—	(129)	—	(129)	—	(129)
Distributions aux participations ne donnant pas le contrôle		—	—	—	—	—	—	(3 393)	(3 393)
Dividendes/régime de réinvestissement des dividendes	27	3 793	—	—	—	(38 575)	(34 782)	—	(34 782)
Rachat d'actions ordinaires	28	(3 067)	—	—	—	(692)	(3 759)	—	(3 759)
Conversion de débentures	28	100	—	—	—	—	100	—	100
Options sur actions	30	258	—	579	—	—	837	—	837
Actions rachetées et réservées à l'attribution d'actions de négociation restreinte	30	(590)	—	225	—	—	(365)	—	(365)
Unités d'actions différées		1 555	—	1 951	—	—	3 506	—	3 506
Solde au 31 décembre 2019		1 201 061	\$ (13 057)	\$ 20 223	\$ 19 396	\$ 425 515	\$ 1 653 138	\$ 8 044	\$ 1 661 182

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers consolidés.

Tableaux consolidés des flux de trésorerie

(en milliers de dollars américains)

Exercices clos les	Notes	31 décembre 2020	31 décembre 2019
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX :			
Activités d'exploitation			
Résultat net		116 413 \$	114 135 \$
Ajustements au titre des éléments hors trésorerie			
Juste valeur du profit sur les immeubles locatifs	6	(198 314)	—
Juste valeur de la perte (du profit) sur les instruments financiers dérivés et autres passifs	20	7 461	(2 961)
Perte liée aux investissements dans des logements destinés à la vente (bénéfice)	9	61 776	(9 646)
Bénéfice tiré des investissements dans des projets d'aménagement d'immeubles multifamiliaux au Canada	7	(14 124)	—
Dotation aux amortissements	24, 25	10 848	6 274
Impôt différé		40 425	9 469
Variation nette de la juste valeur des participations des commanditaires dans les activités de location	5	50 581	—
Autres éléments hors trésorerie	35	22 340	(176 291)
Décaissements au titre du RIA et du RILT		(16 733)	(14 083)
Distributions aux participations ne donnant pas le contrôle		(2 993)	(3 393)
Avances consenties au titre d'investissements	7, 9	(7 702)	(197 067)
Distributions reçues au titre d'investissements	7, 9	78 378	200 631
Variations des éléments hors trésorerie du fonds de roulement	35	(5 343)	28 631
Flux de trésorerie nets liés aux activités d'exploitation		143 013 \$	(44 301) \$
Activités d'investissement			
Trésorerie acquise dans le cadre d'acquisitions réputées	5	22 199	—
Acquisition de la participation restante dans des immeubles en cours d'aménagement au Canada	8	(7 643)	—
Acquisition d'immeubles locatifs	6	(356 514)	—
Dépenses d'investissement supplémentaires liées aux immeubles locatifs	6	(102 635)	—
Cession d'immeubles locatifs	6	18 070	—
Entrées d'immobilisations corporelles et d'autres actifs non courants	8, 25	(13 025)	(10 017)
Flux de trésorerie nets liés aux activités d'investissement		(439 548) \$	(10 017) \$
Activités de financement			
Palements locatifs	26	(2 415)	(180)
Rachat d'actions ordinaires	28	(14 922)	(3 759)
Coûts d'émission de titres de capitaux propres		—	(223)
Produits des emprunts de la Société	36	163 500	547 000
Remboursements d'emprunts de la Société	36	(434 775)	(455 683)
Produits des emprunts liés aux immeubles locatifs et aux immeubles en cours d'aménagement	36	1 361 458	—
Remboursements d'emprunts liés aux immeubles locatifs et aux immeubles en cours d'aménagement	36	(969 979)	—
Produits du montant à payer à une société affiliée	19	287 798	—
Dividendes versés	27	(35 637)	(31 725)
Variation des liquidités soumises à restrictions		(32 220)	—
Avances de commanditaires	5	66 112	—
Distributions à des commanditaires	5	(46 162)	—
Flux de trésorerie nets liés aux activités de financement		342 758 \$	55 430 \$
Effet des variations des cours de change sur la trésorerie		27	23
Variation de la trésorerie au cours de l'exercice		46 250	1 135
Trésorerie à l'ouverture		8 908	7 773
Trésorerie à la clôture		55 158 \$	8 908 \$
Informations supplémentaires			
Décaissements			
Impôt sur le résultat		226 \$	1 224 \$
Intérêts		155 053 \$	27 824 \$

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers consolidés.

1. NATURE DES ACTIVITÉS

Tricon Residential Inc. (« Tricon » ou la « Société »), auparavant Tricon Capital Group Inc., est une société immobilière résidentielle qui axe ses activités en grande partie sur la détention et l'exploitation de logements locatifs en Amérique du Nord. Tricon détient et exploite actuellement environ 31 000 maisons unifamiliales de location et appartements de location multifamiliaux répartis dans 21 marchés aux États-Unis et au Canada. Grâce à sa plateforme d'exploitation entièrement intégrée, la Société perçoit des produits locatifs et des produits accessoires de ses maisons unifamiliales de location et de ses immeubles locatifs multifamiliaux, ainsi que des honoraires de gestion de capital de tiers associé à ses activités.

Tricon a été constituée en société par actions le 16 juin 1997 en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* de l'Ontario et elle a son siège au 7 St. Thomas Street, Suite 801, Toronto (Ontario) M5S 2B7. La Société est domiciliée au Canada. Tricon est une société ouverte depuis le 20 mai 2010 et ses actions ordinaires sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (« TSX ») sous le symbole « TCN ».

Le 2 mars 2021, le conseil d'administration de Tricon a approuvé les présents états financiers consolidés en vue de leur publication.

2. MODE DE PRÉSENTATION

Transition vers une société axée sur les logements locatifs

En janvier 2020, la Société a achevé sa transition pour devenir un propriétaire et exploitant de logements locatifs diversifiés, ce qui l'a amenée à déterminer qu'elle ne répond plus aux critères d'une « entité d'investissement » selon IFRS 10 *États financiers consolidés* (« IFRS 10 »). Le moment exact de la transition d'une entité d'investissement à une société axée sur la location de logements locatifs est hautement subjectif, et la Société a conclu que cette transition avait eu lieu en janvier 2020. Par conséquent, à compter du 1^{er} janvier 2020 (la « date de transition »), elle était tenue d'appliquer la méthode de l'acquisition conformément aux dispositions d'IFRS 3 *Regroupements d'entreprises* (« IFRS 3 »), à toutes les filiales qui étaient précédemment évaluées à la juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN ») (note 5).

En conséquence, la Société a commencé à consolider les résultats financiers des filiales contrôlées, y compris celles détenant ses investissements dans des maisons unifamiliales de location et des immeubles locatifs multifamiliaux aux États-Unis, ce qui a entraîné l'inclusion des actifs, des passifs et des participations ne détenant pas le contrôle de ces filiales à l'état consolidé de la situation financière de la Société. De même, les produits et les charges de ces filiales ont été présentés à l'état consolidé du résultat global de la Société, conjointement avec la quote-part du résultat net revenant aux participations ne donnant pas le contrôle.

Parallèlement à la consolidation des immeubles locatifs unifamiliaux et multifamiliaux, les investissements de la Société dans des immeubles multifamiliaux au Canada sont comptabilisés comme suit : i) consolidation proportionnelle des entreprises communes conformément aux dispositions d'IFRS 11 *Partenariats* (« IFRS 11 ») pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2020 et le 22 juin 2020, durant laquelle la Société détenait une participation respective de 50 % et de 25 % dans The James et The Shops of Summerhill, et ii) mise en équivalence des entreprises associées et des coentreprises conformément aux dispositions d'IAS 28 *Participations dans des entreprises associées et des coentreprises* (« IAS 28 »). Les anciens investissements de la Société dans des logements destinés à la vente aux États-Unis continueront d'être comptabilisés comme des placements de portefeuille (actifs financiers) évalués à la JVRN conformément aux dispositions d'IFRS 9 *Instruments financiers* (« IFRS 9 »).

L'incidence comptable des activités de la Société et leur présentation dans ses états financiers consolidés à la date de transition sont résumées dans le tableau ci-dessous.

Secteur d'exploitation	COMPTABILITÉ		PRÉSENTATION		
	Évaluation comptable	Méthode comptable	Présentation à l'état de la situation financière	Présentation à l'état du résultat net	Présentation des participations ne donnant pas le contrôle
Maisons unifamiliales de location Entité entièrement détenue par Tricon Coentreprise SFR JV-1	Filiale sous contrôle Filiale sous contrôle	Consolidation Consolidation	Immeubles locatifs	Produits liés aux immeubles locatifs	s.o. Participations des commanditaires (composante passif)
Immeubles locatifs multifamiliaux Immeubles multifamiliaux aux États-Unis Immeubles multifamiliaux au Canada : 592 Sherbourne (The Selby)	Filiale sous contrôle Investissements dans une entreprise associée	Consolidation Mise en équivalence	Immeubles locatifs Investissements dans des projets d'aménagement d'immeubles multifamiliaux au Canada	Produits liés aux immeubles locatifs Bénéfice tiré des investissements dans des projets d'aménagement d'immeubles multifamiliaux au Canada	s.o. s.o.
Projets d'aménagement d'immeubles multifamiliaux au Canada The Shops of Summerhill ¹⁾ The James (Scrivener Square) ¹⁾ 57 Spadina (The Taylor) WDL - Bloc 8 WDL - Bloc 20 WDL - Blocs 3/4/7 WDL - Bloc 10 6-8 Gloucester (The Ivy) 7 Labatt	Entreprises communes pour la période du 1 ^{er} janvier au 22 juillet 2020, et filiale sous contrôle à compter du 23 juin 2020 Investissements dans une entreprise associée Coentreprise Coentreprise Coentreprise Coentreprise Coentreprise	Consolidation proportionnelle du 1 ^{er} janvier au 22 juillet 2020 et consolidation à compter du 23 juin 2020 Mise en équivalence Mise en équivalence Mise en équivalence Mise en équivalence Mise en équivalence Mise en équivalence	Immeubles en cours d'aménagement au Canada Investissements dans des projets d'aménagement d'immeubles multifamiliaux au Canada	Autre bénéfice tiré des immeubles en cours d'aménagement au Canada Bénéfice tiré des investissements dans des projets d'aménagement d'immeubles multifamiliaux au Canada	s.o. s.o. s.o. s.o. s.o. s.o. s.o.
Fonds privés et services-conseils Fonds privés Commandité Johnson (gestion des projets d'aménagement)	Filiale sous contrôle Filiale sous contrôle	Consolidation Consolidation	Consolidée Consolidée	Produits liés aux fonds privés et services-conseils	s.o. Composante capitaux propres
Logements destinés à la vente Fonds amalgamés Comptes distincts, investissements d'accompagnement et coentreprises	Placements de portefeuille Placements de portefeuille	Juste valeur par le biais du résultat net Juste valeur par le biais du résultat net	Investissements dans des logements destinés à la vente	Bénéfice tiré des investissements dans des logements destinés à la vente	s.o. s.o.

1) Le 23 juin 2020, Tricon a acquis les participations restantes respectives de 50 % et de 75 % dans The James et The Shops of Summerhill, (note 8). En conséquence, ces satellites ont cessé d'être comptabilisés à titre d'entreprises communes et la Société a commencé à consolider ces filiales de manière prospective.

Ces modifications touchant la présentation de l'information financière sont significatives pour la Société et ont été appliquées de manière prospective conformément aux dispositions d'IFRS 10 à cet égard. Par conséquent, la présentation des résultats de la période comparative reflète le cadre comptable s'appliquant aux entités d'investissement qui était précédemment utilisé.

Établissement des états financiers consolidés

Les états financiers consolidés sont établis selon le principe de la continuité d'exploitation et exprimés en dollars américains, monnaie fonctionnelle de la Société. Toutes les informations financières sont présentées en milliers de dollars américains, sauf indication contraire.

Les présents états financiers consolidés ont été établis conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »). L'établissement des états financiers consolidés conformément aux IFRS fait appel à certaines estimations comptables critiques et demande de la direction qu'elle exerce son jugement dans l'application des méthodes comptables de Tricon. Les estimations nécessitant un degré de jugement élevé ou présentant une grande complexité ainsi que les estimations reposant sur des hypothèses importantes pour les états financiers consolidés sont présentées à la note 4.

Les présents états financiers consolidés ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception de ce qui suit :

- 1) Les immeubles locatifs, qui sont comptabilisés à la juste valeur, les variations de la juste valeur étant comptabilisées dans les états consolidés du résultat global;
- 2) Les immeubles en cours d'aménagement au Canada, qui sont comptabilisés à la juste valeur, les variations de la juste valeur étant comptabilisées dans les états consolidés du résultat global;
- 3) Les investissements dans des logements destinés à la vente, qui sont comptabilisés comme des placements de portefeuille (actifs financiers) et constatés à la juste valeur par le biais du résultat net;
- 4) Les instruments financiers dérivés, qui sont comptabilisés à la juste valeur par le biais du résultat net;
- 5) Les participations des commanditaires, qui sont comptabilisées à la juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN »).

3. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Les principales méthodes comptables appliquées pour l'établissement des présents états financiers consolidés sont résumées ci-après.

Consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de la Société et ceux des filiales qu'elle contrôle. La Société contrôle une entité lorsqu'elle est exposée ou a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'elle a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'elle détient sur celle-ci.

Les méthodes comptables des filiales ont été modifiées au besoin afin de les uniformiser avec les méthodes comptables adoptées par la Société. Lorsque la Société ne détient pas la totalité des titres de capitaux propres d'une filiale, la participation ne donnant pas le contrôle est présentée à l'état consolidé de la situation financière comme étant une composante distincte du total des capitaux propres. Une participation ne donnant pas le

contrôle peut également être classée comme un passif financier si elle comporte une option ou une caractéristique de rachat, comme c'est le cas pour la coentreprise SFR JV-1. La totalité des soldes et des transactions intragroupe sont entièrement éliminés lors de la consolidation.

La Société consolide actuellement Tricon Single-Family Rental REIT LLC et ses filiales entièrement détenues, conjointement avec la coentreprise SFR JV-1 (collectivement, le secteur des « maisons unifamiliales de location », Tricon US Multi-Family REIT Inc. et ses filiales entièrement détenues (collectivement, le secteur des « immeubles locatifs multifamiliaux ») ainsi que The James (Scrivener Square) et The Shops of Summerhill (collectivement, les « immeubles en cours d'aménagement au Canada »). Le secteur des activités liées aux maisons unifamiliales de location et le secteur des activités liées aux immeubles locatifs multifamiliaux étaient auparavant détenus par Tricon SF Home Rental ULC et TLR Saturn Master LP jusqu'à ce que la Société réorganise et simplifie sa structure juridique en mai 2020.

Partenariats et participations dans des entreprises associées

Les investissements dans des partenariats sont classés soit comme des entreprises communes, soit comme des coentreprises selon les droits et obligations contractuels de chaque investisseur. Les entreprises communes sont comptabilisées selon la méthode de la consolidation proportionnelle conformément à IFRS 11, tandis que les coentreprises appliquent la méthode de la mise en équivalence conformément à IAS 28.

Entreprises communes – consolidation proportionnelle

Une entreprise commune est un partenariat dans lequel les investisseurs concernés exercent un contrôle conjoint et qui naît généralement du fait que les investisseurs détiennent des participations directes dans les actifs et les passifs d'un satellite (sans créer une entité juridique distincte). À la date de transition, la Société détenait des participations dans un projet d'aménagement (The James) et dans une propriété commerciale adjacente (The Shops of Summerhill) à Toronto, qui étaient comptabilisés comme des entreprises communes. Le 23 juin 2020, elle a acquis les participations restantes respectives de 50 % et de 75 % dans The James et The Shops of Summerhill et a, par conséquent, commencé à consolider ces filiales de manière prospective (note 8).

Coentreprises – méthode de la mise en équivalence

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les investisseurs exercent un contrôle conjoint par l'intermédiaire d'une entité juridique distincte établie et détiennent une participation dans l'actif net (par opposition à une participation directe dans le projet sous-jacent). La Société comptabilise ses coentreprises selon la méthode de la mise en équivalence. La Société mène actuellement six projets d'aménagement d'immeubles multifamiliaux au Canada qui sont régis par des accords de coentreprise.

Participations dans des entreprises associées – méthode de la mise en équivalence

Une entreprise associée est une entité sur laquelle la Société exerce une influence notable, mais non un contrôle (ou un contrôle conjoint), selon les dispositions d'IAS 28. En général, la Société est considérée comme exerçant une influence notable lorsqu'elle détient, directement ou indirectement, 20 % ou plus du pouvoir de vote du satellite. Cependant, la détermination de la présence d'une influence notable est une question qui relève du jugement et dépend de circonstances précises. Les participations de la Société dans 592 Sherbourne LP (The Selby) et 57 Spadina LP (The Taylor) sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

Selon la méthode de la mise en équivalence, un apport fait à un satellite est initialement comptabilisé au coût et ajusté par la suite afin de tenir compte de la quote-part de la Société du résultat net du satellite conformément aux méthodes comptables de Tricon. Les distributions reçues d'un satellite viennent réduire la valeur comptable de l'investissement.

Les entreprises associées et les coentreprises de la Société qui sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence comprennent les suivantes :

Dénomination	Type	Établissement principal	Pays de constitution	Participation (%)	Droits de vote (%) ¹⁾
Entreprises associées					
592 Sherbourne LP (The Selby)	Société en commandite	Canada	Canada	15 %	50 %
57 Spadina LP (The Taylor)	Société en commandite	Canada	Canada	30 %	50 %
Coentreprises					
WDL 3/4/7 LP	Société en commandite	Canada	Canada	33 %	33 %
WDL 8 LP	Société en commandite	Canada	Canada	33 %	33 %
WDL 20 LP	Société en commandite	Canada	Canada	33 %	33 %
DKT B10 LP	Société en commandite	Canada	Canada	33 %	33 %
6-8 Gloucester LP (The Ivy)	Société en commandite	Canada	Canada	47 %	50 %
Labatt Village Holding LP	Société en commandite	Canada	Canada	38 %	50 %

1) Pour les décisions importantes seulement.

Entité structurée – non consolidée

Une entité structurée est une entité créée pour réaliser un objectif étroit et bien défini. Les activités de ces entités sont limitées dans la mesure où elles ne sont, en substance, pas dirigées par des droits de vote ou des droits semblables. La Société a conclu que Tricon PIPE LLC est une entité structurée, car elle a été créée dans le seul but d'émettre ses parts privilégiées aux investisseurs et d'offrir un financement à la Société (note 19), et la Société n'est pas exposée aux rendements variables liés à son implication dans l'entité et ne prend pas de décisions pertinentes pour l'entité. En vertu d'IFRS 10, une telle entité structurée ne répond pas aux critères de contrôle et n'est pas tenue d'être consolidée.

Investissements dans des logements destinés à la vente

Les investissements faisant partie du portefeuille de logements destinés à la vente de la Société sont comptabilisés à la juste valeur dans les états consolidés de la situation financière, même s'il est possible que la Société exerce une influence notable sur les sociétés concernées. Ce traitement comptable est autorisé par IAS 28, qui permet à la Société d'évaluer à la JVRN les participations qu'elle détient et de les comptabiliser conformément à IFRS 9 et à IFRS 13, *Évaluation de la juste valeur* (« IFRS 13 »), les variations de juste valeur étant inscrites à l'état consolidé du résultat global.

La Société investit dans des logements destinés à la vente en proposant du financement par actions (ou équivalent) à des promoteurs et à des constructeurs expérimentés d'envergure locale ou régionale, principalement aux États-Unis. Ces investissements sont généralement réalisés par l'intermédiaire de co-investissements dans des fonds amalgamés, des comptes distincts, des investissements d'accompagnement et des coentreprises (les « instruments d'investissement ») qui détiennent des participations dans des projets d'aménagement de terrain et de construction domiciliaire.

Les investissements de la Société dans des logements destinés à la vente comprennent les suivants :

Dénomination	Type	Établissement principal	Pays de constitution	Participation (%)	Droits de vote (%) ¹⁾
Tricon Housing Partners US LP ²⁾	Société en commandite	États-Unis	États-Unis	68 %	68 %
Tricon Housing Partners US Syndicated Pool I LP	Société en commandite	États-Unis	États-Unis	20 %	50 %
Tricon Housing Partners US Syndicated Pool II LP	Société en commandite	États-Unis	États-Unis	20 %	50 %
Tricon Housing Partners US II LP ²⁾	Société en commandite	États-Unis	États-Unis	8 %	>50 %
Tricon Housing Partners Canada III LP ²⁾	Société en commandite	Canada	Canada	10 %	>50 %
CCR Texas Equity LP	Société en commandite	États-Unis	États-Unis	10 %	50 %
Vistancia West Equity LP	Société en commandite	États-Unis	États-Unis	7 %	50 %
Conroe CS Texas Equity LP	Société en commandite	États-Unis	États-Unis	10 %	50 %
Tegavah Equity LP	Société en commandite	États-Unis	États-Unis	10 %	50 %
Lake Norman Equity LP	Société en commandite	États-Unis	États-Unis	7 %	50 %
Arantine Hills Equity LP	Société en commandite	États-Unis	États-Unis	7 %	50 %
Viridian Equity LP	Société en commandite	États-Unis	États-Unis	18 %	50 %
THPAS Holdings JV-1 LLC	Société en commandite	États-Unis	États-Unis	11 %	50 %
McKinney Project Equity LLC	Société en commandite	États-Unis	États-Unis	44 %	50 %

1) Pour les décisions importantes seulement.

2) Pour les besoins de l'analyse aux termes des IFRS, il a été établi que Tricon agit principalement à titre de mandataire pour le compte de ses investisseurs dans ces sociétés en commandite et qu'elle ne contrôle donc pas ces entités selon les critères définis dans IFRS 10.

Regroupements d'entreprises

La Société évalue si une transaction d'acquisition doit être comptabilisée comme une acquisition d'actifs ou comme un regroupement d'entreprises selon IFRS 3. Un regroupement d'entreprises est défini comme étant l'acquisition des actifs et des passifs qui constituent une entreprise, soit un ensemble intégré d'activités se composant d'entrées (comme les actifs) et de processus qui, lorsqu'ils sont appliqués à ces entrées, ont la capacité de créer des sorties qui fournissent un rendement à la Société et à ses actionnaires.

La Société applique la méthode de l'acquisition pour comptabiliser les regroupements d'entreprises conformément à IFRS 3. La contrepartie transférée pour l'acquisition de l'entreprise correspond à la juste valeur des actifs transférés, déduction faite des passifs repris, de toute participation ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise, ainsi que tout goodwill ou profit découlant d'une acquisition à prix avantageux comptabilisé et évalué par la Société. Ces actifs identifiables acquis et passifs repris lors d'un regroupement d'entreprises sont évalués initialement à leur juste valeur à la date d'acquisition. La totalité des coûts d'acquisition associés à une transaction identifiée comme un regroupement d'entreprises sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont engagés.

Goodwill

Un goodwill prend naissance lors de l'acquisition (ou de l'acquisition réputée) de filiales et représente l'excédent de la contrepartie transférée sur la participation de la Société dans la juste valeur nette des actifs et des passifs identifiables nets et des passifs éventuels de l'entreprise acquise et la juste valeur de toute participation ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise. Lors de la comptabilisation initiale, le goodwill est affecté à l'unité génératrice de trésorerie (« UGT ») à laquelle il se rapporte. Pour la Société, une unité génératrice de trésorerie (« UGT ») correspond au plus petit groupe identifiable d'actifs qui génèrent des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie provenant d'autres actifs ou groupes d'actifs. Par exemple, une UGT peut être un immeuble individuel ou un groupe d'immeubles. Le goodwill acquis lors de regroupements d'entreprises est affecté aux UGT qui devraient bénéficier des synergies découlant de ce regroupement d'entreprises.

Le goodwill fait l'objet de tests de dépréciation une fois par an ou plus fréquemment si des événements ou une évolution des circonstances indiquent une perte de valeur potentielle. Le test de dépréciation du goodwill de la Société est réalisé au niveau de l'UGT, car il s'agit du niveau le plus bas au sein de la Société auquel le goodwill fait l'objet d'un suivi à des fins de gestion interne. Toute perte de valeur du goodwill est immédiatement comptabilisée en charges dans les états consolidés du résultat global de la période au cours de laquelle elle survient et n'est pas reprise ultérieurement.

Immeubles locatifs

Les immeubles locatifs de la Société sont constitués de maisons unifamiliales de location et d'immeubles locatifs multifamiliaux détenus pour en tirer des produits locatifs.

Au moment de l'acquisition d'un immeuble, la Société exerce son jugement afin de déterminer si l'acquisition constitue une acquisition d'actifs ou un regroupement d'entreprises. Elle classe ses acquisitions comme des acquisitions d'actifs lorsqu'elle acquiert un seul actif (ou un groupe d'actifs similaires) et qu'elle n'a pris à sa charge aucun employé ni acquis de plateforme opérationnelle. Lorsque la Société a conclu avoir acquis un actif, elle utilise le modèle d'acquisition d'actifs selon lequel le coût initial d'un immeuble locatif comprend son prix d'achat et toutes les dépenses directement attribuables. Les dépenses directement attribuables comprennent les coûts de transaction tels que les frais de diligence raisonnable, les frais d'évaluation, les frais environnementaux, les frais juridiques, les droits de cession immobilière et les frais de courtage.

Après la comptabilisation initiale, les immeubles locatifs sont comptabilisés à leur juste valeur conformément à IAS 40 *Immeubles de placement* (« IAS 40 »). La juste valeur est déterminée au moyen d'une combinaison de processus internes et externes et de techniques d'évaluation conformément à la méthode d'évaluation décrite à la note 6. Les profits ou les pertes résultant des variations de la juste valeur et les coûts inscrits à l'actif au titre des immeubles locatifs sont comptabilisés dans les états consolidés du résultat global de la période au cours de laquelle ils surviennent.

Pour déterminer si certains coûts sont des ajouts à la valeur comptable des immeubles locatifs ou des dépenses de la période, la direction exerce son jugement afin d'établir si ces coûts sont engagés pour améliorer le potentiel de service de l'immeuble. Tous les coûts engagés pour moderniser les immeubles existants ou en prolonger la durée de vie économique, y compris les montants internes qui sont directement attribuables à un immeuble locatif en particulier, autres que les coûts de réparation et d'entretien normaux, sont incorporés dans le coût de l'immeuble locatif.

Les produits locatifs et les charges d'exploitation liées aux immeubles locatifs sont comptabilisés respectivement dans les produits liés aux immeubles locatifs et les charges d'exploitation directes engagées à l'égard des immeubles locatifs dans les états consolidés du résultat global.

Conversion des monnaies étrangères

Conversion des monnaies

Les transactions en monnaie étrangère (dollar canadien) sont converties en dollars américains au cours de change en vigueur à la date de la transaction. Les actifs et passifs monétaires libellés en dollars canadiens sont convertis en dollars américains au cours de change en vigueur à la date d'évaluation. Les actifs et passifs non monétaires libellés en dollars canadiens sont convertis en dollars américains au cours de change historique ou au cours de change en vigueur à la date d'évaluation lorsque les éléments sont comptabilisés à la JVRN. Les profits et pertes de change sont inscrits aux états consolidés du résultat global.

Entités consolidées

Les résultats et la situation financière de toutes les filiales devant être consolidées et dont la monnaie fonctionnelle est différente de la monnaie de présentation sont convertis dans la monnaie de présentation comme suit :

- i) les actifs et les passifs sont convertis au cours de clôture à la date de l'état de la situation financière;
- ii) les produits et les charges sont convertis aux cours de change moyens. La Société se fonde sur les cours de change moyens mensuels, en raison du volume de transactions conclues chaque mois;
- iii) tous les écarts de conversion en résultant sont comptabilisés en autres éléments du résultat global.

Autres actifs

Les autres actifs comprennent les immobilisations corporelles, les améliorations locatives et les actifs au titre de droits d'utilisation.

Immobilisations corporelles et améliorations locatives

Les immobilisations corporelles (le bâtiment, les logiciels de gestion immobilière, les véhicules, le mobilier et le matériel de bureau ainsi que le matériel informatique) et les améliorations locatives sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Les améliorations sont amorties selon le mode linéaire sur leur durée d'utilité, qui correspond généralement à la durée du bail. Toutes les autres dotations à l'amortissement des immobilisations corporelles sont comptabilisées selon le mode linéaire sur la durée d'utilité estimée des immobilisations, comme suit :

Bâtiment	30 ans
Logiciels de gestion immobilière	15 ans
Véhicules	5 ans
Mobilier et matériel de bureau	de 2 à 7 ans
Matériel informatique	de 2 à 7 ans
Logiciels	3 ans

La durée d'utilité estimée des immobilisations est réévaluée et ajustée, au besoin, à la clôture de l'exercice. Comme il est expliqué plus loin à la rubrique « Dépréciation d'actifs non financiers », les immobilisations corporelles sont également réévaluées à chaque date de clôture afin de déterminer s'il existe des indices de dépréciation.

Actifs au titre de droits d'utilisation et obligations locatives

À la naissance d'un contrat de location, un actif au titre du droit d'utilisation et une obligation locative sont comptabilisés à l'état consolidé de la situation financière pour tous les contrats de location, à l'exception des contrats de location de courte durée ou de faible valeur. Les actifs au titre de droits d'utilisation et les obligations locatives sont initialement évalués à la valeur actualisée des paiements locatifs.

Les paiements locatifs sont ventilés entre les charges financières implicites et le remboursement implicite de l'obligation locative de manière à obtenir un taux d'intérêt constant sur le solde résiduel du passif. Les charges financières sont comptabilisées aux états consolidés du résultat global selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les actifs au titre de droits d'utilisation sont amortis selon la méthode linéaire sur la durée des contrats de location correspondants et sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et examinés à chaque date de clôture afin de déterminer s'il existe des indices d'une dépréciation.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles comprennent les commissions de placement inscrites à l'actif, les coûts liés aux relations clients et les honoraires contractuels liés à l'aménagement.

Les commissions de placement représentent les coûts engagés pour obtenir des contrats de gestion d'investissements. Les droits à des honoraires liés au rendement représentent les coûts engagés pour obtenir le droit de toucher ultérieurement des honoraires liés au rendement de certains projets de coentreprise. Ces frais sont comptabilisés à titre d'immobilisations incorporelles et sont inscrits au coût diminué du cumul des amortissements. L'amortissement est comptabilisé selon le mode linéaire sur la durée d'utilité des coentreprises visées, qui est généralement de huit ans.

Les immobilisations incorporelles liées aux relations clients se rapportent à la propriété de la Société dans The Johnson Companies LP (« Johnson »), dans laquelle Tricon détient une participation de 50,1 %, et représentent une estimation des honoraires de gestion, des honoraires liés à l'aménagement et des commissions que Tricon pourrait percevoir sur les projets potentiels découlant des relations clients existantes de Johnson lors de l'acquisition de Johnson et, à ce titre, elles sont considérées comme des immobilisations incorporelles à durée déterminée. De même, les immobilisations incorporelles liées aux honoraires contractuels liés à l'aménagement de Johnson représentent une estimation des honoraires liés à l'aménagement de lots et des commissions que Tricon s'attend à percevoir tout au long de la durée de vie des projets dont la gestion était assurée par Johnson au moment de l'acquisition. Elles sont amorties par projet sur la durée prévue pendant laquelle la Société s'attend à recevoir ces honoraires, qui est d'environ sept ans en ce qui concerne tant les honoraires de gestion que les honoraires liés à l'aménagement de lots.

Dépréciation d'actifs non financiers

Les actifs amortissables sont soumis à un test de dépréciation lorsque des événements ou un changement de situation indique que leur valeur comptable pourrait ne pas être recouvrable. Une perte de valeur est comptabilisée à hauteur de l'excédent de la valeur comptable de l'actif sur sa valeur recouvrable. La valeur recouvrable d'un actif est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de sortie et sa valeur d'utilité. Pour les besoins du test de dépréciation, les actifs sont regroupés au plus bas niveau des UGT. À chaque date de clôture, les actifs non financiers sont réévalués afin de déterminer s'ils sont dépréciés ou si une perte de valeur déjà comptabilisée pourrait être reprise.

Instruments financiers

Actifs financiers

Les actifs financiers de la Société se composent de la trésorerie, des liquidités soumises à restrictions, des créances d'exploitation, des instruments financiers dérivés et des investissements dans des logements destinés à la vente comptabilisés comme des placements de portefeuille. Les actifs financiers entrant dans le champ d'application d'IFRS 9 sont initialement évalués à la juste valeur et ultérieurement classés et évalués dans l'une des trois catégories suivantes selon IFRS 9 : coût amorti; juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global; juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN »).

Les coûts de transaction liés aux instruments financiers dérivés et aux investissements dans des logements destinés à la vente sont passés en charges et imputés au résultat net dans les états consolidés du résultat global à mesure qu'ils sont engagés.

Les profits et pertes découlant de variations de la juste valeur des investissements dans des logements destinés à la vente sont inscrits aux états consolidés du résultat global à titre de bénéfice tiré des investissements dans des logements destinés à la vente. Les profits et pertes découlant des variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés sont inscrits aux états consolidés du résultat global avec les profits et les pertes découlant des variations de la juste valeur des autres passifs.

Les actifs et passifs financiers classés et évalués à la JVRN sont inscrits à titre de variation des actifs et passifs d'exploitation aux tableaux consolidés des flux de trésorerie.

Les actifs financiers sont décomptabilisés uniquement lorsque les droits contractuels de recevoir les flux de trésorerie tirés des actifs financiers arrivent à expiration ou que la Société transfère la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété.

La Société évalue, à chaque date de clôture, s'il existe une perte de crédit attendue à l'égard des créances d'exploitation. Si le montant de la perte de valeur diminue au cours d'une période ultérieure et que cette diminution peut être objectivement rattachée à un événement survenant après la comptabilisation de la perte de valeur, la perte de valeur précédemment comptabilisée est alors reprise, dans la mesure où la valeur comptable de la créance d'exploitation n'est pas supérieure à son coût amorti à la date de la reprise. Toute reprise subséquente d'une perte de valeur est comptabilisée en résultat net.

Passifs financiers

Les passifs financiers entrant dans le champ d'application d'IFRS 9 sont évalués initialement à la juste valeur et classés ultérieurement à la JVRN ou au coût amorti, selon le cas.

Un passif financier est décomptabilisé lorsque l'obligation sous-jacente à ce passif est éteinte, qu'elle est annulée ou qu'elle arrive à expiration.

Les passifs financiers de la Société se composent des dettes d'exploitation et charges à payer, des dépôts de garantie des locataires, des dividendes à verser, de la dette, des débentures convertibles, du montant à payer à une société affiliée, des instruments financiers dérivés, des participations des commanditaires dans les activités de location et des autres passifs.

Les charges d'intérêts sont comptabilisées selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

La méthode du taux d'intérêt effectif est une méthode de calcul du coût amorti d'un actif ou passif financier et d'affectation des produits ou des charges d'intérêts sur la durée d'utilité prévue de l'instrument. Le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise les entrées et sorties de trésorerie futures estimées sur la durée de vie prévue d'un instrument financier, ou sur une période plus courte, selon les circonstances, de manière à obtenir la valeur comptable nette de l'actif ou du passif financier. Pour calculer le taux d'intérêt effectif, la Société doit estimer les flux de trésorerie en prenant en compte toutes les modalités contractuelles de l'instrument financier, sans tenir compte des pertes de crédit attendues. Ce calcul tient compte de l'intégralité des commissions payées ou encaissées par les parties au contrat, qui font partie intégrante du taux d'intérêt effectif, des coûts de transaction et de tous les autres primes ou escomptes.

Les profits ou les pertes résultant de la modification des modalités d'emprunt au cours de l'exercice sont comptabilisés sur la durée de vie restante de l'emprunt en ajustant le taux d'intérêt effectif, pour autant que les modalités associées au passif soient restées largement inchangées. Si la modification est jugée substantielle, le passif financier initial est décomptabilisé et un nouveau passif financier est comptabilisé à la juste valeur.

Débentures convertibles

Les débentures convertibles émises par la Société se composent de débentures subordonnées non garanties convertibles en actions au gré du détenteur. La Société peut régler le droit de conversion en trésorerie plutôt qu'en actions ordinaires, sauf si le détenteur a expressément indiqué qu'il ne désirait pas le toucher en trésorerie. Le règlement en trésorerie est fonction du cours moyen pondéré des actions ordinaires de la Société. Pareil choix de règlement impose à la Société de comptabiliser l'option de conversion en tant qu'instrument financier dérivé évalué à la juste valeur à chaque période de présentation de l'information financière et de comptabiliser les variations de la juste valeur dans les états consolidés du résultat global.

Les débentures comportent en outre une option de rachat assujettie à plusieurs conditions donnant à la Société le droit de racheter les débentures, en totalité ou en partie. La Société peut régler l'option de rachat soit en trésorerie à la valeur nominale plus les intérêts courus et impayés, soit en actions ordinaires, le nombre d'actions ordinaires à émettre étant fonction du cours moyen pondéré des actions ordinaires de la Société. L'option de rachat est comptabilisée en tant qu'instrument financier dérivé évalué à la juste valeur à chaque période de

présentation de l'information financière, et les variations de la juste valeur sont comptabilisées dans les états consolidés du résultat global.

La composante passif hôte d'un instrument financier composé est initialement comptabilisée à la juste valeur d'un passif analogue non assorti d'une option de conversion en capitaux propres. Les options de conversion et de rachat sont considérées comme étant interreliées; elles sont donc traitées comme un dérivé incorporé composé unique, qui est comptabilisé à la juste valeur.

Les coûts de transaction directement attribuables, s'il en est, sont entièrement affectés à la composante passif hôte.

Instruments financiers dérivés

Les instruments financiers dérivés sont initialement comptabilisés à la juste valeur à la date à laquelle le contrat dérivé est conclu, puis réévalués ultérieurement à la juste valeur, le profit ou la perte en résultant étant porté en résultat net. La Société détient deux instruments financiers dérivés : i) les options de conversion et de rachat liées à ses débentures convertibles en cours et ii) la disposition prévoyant un paiement anticipé obligatoire relative au montant à payer à une société affiliée, conjointement avec les dispositions d'échange et de rachat des parts privilégiées sous-jacentes (note 20). Les dérivés sont évalués par étalonnage. Les données entrant dans le modèle d'évaluation sont établies dans la mesure du possible à partir de données de marché observables, dont les cours existants sur des bourses ou des marchés hors cote et les cours consensuels. Certaines données peuvent ne pas être des données directement observables, mais peuvent être établies à partir de prix observables à l'aide de procédés d'étalonnage, ou estimées d'après les données historiques ou d'autres sources. Les coûts de transaction directement attribuables, le cas échéant, sont ventilés entre le dérivé et la composante passif hôte, et la partie attribuée au dérivé est comptabilisée en charges dans les états consolidés du résultat global.

Compensation des instruments financiers

Les actifs financiers et les passifs financiers sont compensés et le solde net est présenté aux états consolidés de la situation financière lorsqu'il existe un droit juridiquement exécutoire de compenser les montants comptabilisés et une intention soit de régler le montant net, soit de réaliser l'actif et de régler le passif simultanément. Au 31 décembre 2020, la Société n'avait ni actif ni passif faisant l'objet d'une convention de compensation.

Participation des commanditaires dans les activités de location

Les participations des commanditaires dans SFR JV-1 Holdings LP, SFR JV-1 REIT 1 LLC, SFR JV-1 REIT 2 LLC, SFR JV-1 Equity LLC et SFR JV-1 LP (collectivement, « la coentreprise SFR JV-1 ») sont comptabilisées comme des passifs financiers conformément aux dispositions d'IAS 32 *Instruments financiers : présentation* (« IAS 32 »). Les participations des commanditaires dans les activités de location sont comptabilisées à la juste valeur par le biais du résultat net et reflètent la juste valeur des investissements sous-jacents dans la coentreprise SFR JV-1, ainsi que les apports des commanditaires et les distributions aux commanditaires pour la période. Les variations de la juste valeur des participations des commanditaires dans les activités de location sont portées dans les états consolidés du résultat global.

Trésorerie

La trésorerie comprend les dépôts en espèces effectués auprès de banques. La Société conserve sa trésorerie dans des institutions financières dignes de confiance afin de minimiser son risque de perte de crédit.

Liquidités soumises à restrictions

Les liquidités soumises à restrictions se composent principalement de dépôts de garantie des locataires détenus par la Société dans des comptes bancaires distincts, ainsi que des réserves au titre des taxes foncières, des réserves de capital et des reçus de paiement de loyer garantis détenus dans des comptes bancaires contrôlés par des prêteurs.

Capital-actions

Les actions ordinaires sont classées dans les capitaux propres. Les coûts marginaux directement imputables à l'émission de nouvelles actions sont comptabilisés en réduction du produit de l'émission, après déduction de l'impôt.

Lorsque la Société rachète son capital-actions pour régler les attributions d'actions de négociation restreinte ou dans le but de les annuler, la contrepartie payée, y compris les coûts marginaux qui y sont directement imputables, est déduite des capitaux propres attribuables à ses actionnaires.

Résultat par action

Résultat de base

Le résultat de base par action est établi à partir du nombre moyen pondéré d'actions en circulation, ce qui comprend les unités d'actions différées dont les droits sont acquis, compte tenu, avec effet rétrospectif, de toute augmentation ou diminution découlant de fractionnements ou de regroupements d'actions survenus après la date de clôture, mais avant la date d'autorisation de publication des états financiers consolidés.

Résultat dilué

La Société tient compte de l'incidence de la rémunération fondée sur des actions, des débentures convertibles et des droits d'échange liés à l'émission de parts privilégiées de Tricon PIPE LLC dans son calcul du résultat dilué par action. Le résultat dilué par action est établi en ajustant le résultat net attribuable aux actionnaires de la Société et le nombre moyen pondéré d'actions en circulation en fonction de la conversion hypothétique de la totalité des actions potentiellement dilutives sur une base moyenne pondérée depuis la date d'ouverture de l'exercice ou, si celle-ci est ultérieure, la date à laquelle la rémunération sous forme d'actions, les débentures convertibles ou les droits de conversion ont été émis jusqu'à la date de l'état de la situation financière.

Dividendes

Les dividendes sur actions ordinaires sont comptabilisés dans les états financiers consolidés de la période au cours de laquelle le conseil d'administration de Tricon les a approuvés.

Impôt exigible et impôt différé

La charge d'impôt sur le résultat comprend l'impôt exigible et l'impôt différé. La charge d'impôt sur le résultat est comptabilisée aux états consolidés du résultat global, sauf si elle concerne des éléments qui ont été comptabilisés directement dans les capitaux propres, auquel cas l'impôt est aussi comptabilisé directement dans les capitaux propres.

L'impôt exigible est le montant des impôts sur le résultat que l'on s'attend à payer au titre du bénéfice imposable de la période, en utilisant les taux d'impôt qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la clôture de la période de présentation de l'information financière, ainsi que tout ajustement des impôts payables au titre d'exercices précédents. La Société suit la méthode axée sur le bilan pour comptabiliser l'impôt différé résultant des différences temporaires entre la base fiscale des actifs et des passifs et leur valeur comptable. Les actifs d'impôt différé ne sont comptabilisés que si leur réalisation est probable. L'impôt différé est évalué aux taux d'impôt dont l'application est attendue sur la période au cours de laquelle l'actif d'impôt différé sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont compensés s'il existe un droit juridique exécutoire de compenser les actifs d'impôt exigible par les passifs d'impôt exigible, et si les actifs et passifs d'impôt différé concernent des impôts sur le résultat prélevés par la même administration fiscale sur la même entité imposable ou sur des entités imposables différentes qui ont l'intention de régler les soldes sur la base du montant net.

Produits des activités ordinaires

Produits liés aux immeubles locatifs

La comptabilisation des produits des activités ordinaires aux termes d'un contrat de location commence lorsque le locataire obtient le droit d'utiliser le bien loué, ce qui se produit généralement lorsqu'il prend possession du bien loué ou qu'il en contrôle l'utilisation physique. En général, cela se produit à la date de début du contrat de location.

Les contrats de location conclus avec les locataires comprennent normalement des composantes locatives et des composantes non locatives, qui peuvent être regroupées en un seul paiement de loyer brut fixe. Les produits liés aux contrats de location qui découlent directement de la location des maisons et des appartements sont comptabilisés et évalués selon la méthode linéaire sur la durée du contrat de location conformément aux dispositions d'IFRS 16 *Contrats de location* (« IFRS 16 »). Les contrats de location relatifs à des maisons unifamiliales de location et à des immeubles locatifs multifamiliaux ont généralement une durée allant de un an à deux ans.

Les produits accessoires sont les revenus que la Société génère en fournissant des services qui ne sont pas à la base des produits locatifs générés par un contrat de location. Les produits accessoires comprennent les frais pour animaux de compagnie, les frais de résiliation anticipée et d'autres frais de service. Les produits accessoires sont évalués au montant de la contrepartie que la Société s'attend à recevoir en échange de la prestation de services à un locataire. Les produits accessoires sont portés dans les produits liés aux immeubles locatifs dans les états consolidés du résultat global. Le détail des produits des activités ordinaires, y compris les produits accessoires, est présenté à la note 14.

Outre les produits générés par la composante locative, les produits liés aux immeubles locatifs comprennent une composante non locative gagnée auprès des locataires, qui est comptabilisée selon les dispositions d'IFRS 15 *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* (« IFRS 15 »). Les produits non locatifs comprennent les services de gestion immobilière, tels que les réparations et l'entretien effectués à l'égard des biens immobiliers. Ces services représentent une obligation de prestation unique, et les produits des activités ordinaires sont comptabilisés progressivement à mesure que les services sont fournis, quel que soit le moment où le paiement est reçu. Les produits liés aux immeubles locatifs sont affectés aux composantes non locatives au moyen d'une approche fondée sur le coût majoré d'une marge selon laquelle la Société sépare les charges d'exploitation qui se rapportent aux services fournis aux locataires et applique une marge bénéficiaire raisonnable.

La Société a conclu qu'elle agissait pour son propre compte dans le cas de tous ses accords générateurs de produits, puisqu'elle est le principal débiteur aux termes de la totalité de ces accords, qu'elle a une latitude au niveau de la fixation des tarifs et qu'elle est également exposée à des risques de crédit.

Produits liés aux fonds privés et aux services-conseils

La plateforme de gestion verticalement intégrée de la Société fournit des services de gestion d'actifs, de gestion de biens immobiliers et de gestion de projets d'aménagement.

La Société fournit aux partenaires coentrepreneurs et aux investisseurs tiers des services de gestion d'actifs pour lesquels elle perçoit des honoraires établis en fonction du marché dans le cadre de ses activités aux États-Unis et au Canada. Ces honoraires contractuels représentent généralement de 1 % à 2 % du capital engagé ou investi pour la durée de vie des instruments d'investissement sous gestion. La Société peut également percevoir des honoraires liés au rendement lorsque les rendements cibles sont atteints par un instrument d'investissement. La Société comptabilise les honoraires liés au rendement uniquement dans la mesure où il est très probable qu'une tranche importante des produits cumulatifs comptabilisés ne sera pas reprise. La contrepartie pour ces services est variable, puisqu'elle dépend de la survenance d'événements futurs, parmi lesquels on retrouve le remboursement du capital de l'investisseur et l'atteinte d'un taux de rendement déterminé. Les produits des activités ordinaires tirés des honoraires liés au rendement sont habituellement gagnés et comptabilisés vers la fin de la vie d'un instrument d'investissement.

La Société gagne également des honoraires liés à des services de gestion de projets d'aménagement et de prestation de services-conseils qu'elle fournit à des tiers ou à d'autres parties liées. Les services de gestion de projets d'aménagement et de prestation de services-conseils sont satisfaits au fil du temps. Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés selon la meilleure estimation des montants gagnés au titre de ces services, qui reflètent habituellement des honoraires contractuels de l'ordre de 2 % à 5 % du prix de vente de lots unifamiliaux, de parcelles de terrains résidentiels et de terrains commerciaux au sein de parcs domiciliaires régis par un plan directeur, et de 4 % à 5 % des coûts d'aménagement globaux des appartements de location multifamiliaux au Canada. La Société tient compte de la contrepartie variable dans les produits seulement dans la mesure où il est très probable qu'une tranche importante des produits cumulatifs comptabilisés ne sera pas reprise. Pour Johnson en particulier, la contrepartie de ces services est variable, puisqu'elle dépend de la survenance d'un événement futur, à savoir la vente de l'immeuble aménagé. Les produits des activités ordinaires sont habituellement comptabilisés lorsque l'aménagement de l'immeuble est terminé et que le contrôle a été

transféré à l'acheteur. Ces honoraires de gestion gagnés en contrepartie de services de gestion de projets d'aménagement et de prestation de services-conseils sont facturés à la vente de l'immeuble.

La Société gagne des honoraires de gestion d'immeubles, des commissions de location, des honoraires liés aux acquisitions et aux cessions ainsi que des honoraires de gestion des travaux de construction par l'intermédiaire de sa plateforme de gestion locative. Les obligations de prestation liées à ces services de gestion sont remplies au fil du temps et les produits des activités ordinaires sont comptabilisés à mesure que les services sont rendus conformément aux dispositions d'IFRS 15.

Régimes de rémunération

Régime d'options sur actions

La Société comptabilise les attributions faites aux termes de son régime d'options sur actions en calculant la juste valeur des options à la date d'attribution à l'aide du modèle d'évaluation du prix des options de Black-Scholes et à partir de données de marché observables. La juste valeur ainsi établie est comptabilisée au titre de la charge de rémunération selon la méthode de l'acquisition progressive des droits sur toute la période d'acquisition des droits sous-jacents aux options.

Régime incitatif annuel (« RIA »)

Le RIA de la Société prévoit une prime globale calculée en fonction de la somme des cibles de RIA individuelles de chaque employé. La partie de cette prime attribuable à la haute direction est établie en fonction du marché et soumise à un facteur d'ajustement de l'ordre de 50 % à 150 %, approuvé par le conseil en fonction de l'atteinte des objectifs de rendement de la Société déterminés par le conseil à l'ouverture de l'exercice. Le montant final est ensuite réparti entre les employés en fonction de leur rendement individuel et du rendement collectif. Les attributions au titre du RIA seront réglées en trésorerie et en titres de capitaux propres, la proportion d'attributions réglées en titres de capitaux propres étant corrélée avec l'ancienneté. Les attributions réglées en titres de capitaux propres au titre du RIA sont versées au moyen d'une combinaison d'unités d'actions différées (les « UAD »), d'unités d'actions liées au rendement (les « UAR »), d'options sur actions et d'actions de négociation restreinte, selon les termes respectifs du régime d'unités d'actions différées (« RUAD »), du régime d'unités d'actions liées au rendement (« RUAR »), du régime d'options sur actions et du régime d'actions de négociation restreinte de la Société.

Régime incitatif à long terme (« RILT »)

Les charges liées au RILT proviennent de deux sources : i) 50 % de la quote-part revenant à la Société des honoraires liés au rendement ou de l'intéressement aux performances des instruments d'investissement, payé en trésorerie à la réception, et ii) 15 % des produits de placement de THP1 US (instrument d'investissement dans des logements destinés à la vente) à payer en UAD dont les droits s'acquièrent par tranches égales sur trois ans (auparavant cinq ans) aux termes du RILT mis à jour le 6 mai 2019. Les distributions aux termes du RILT sont réparties entre les salariés conformément au régime.

Pour la partie du RILT tirée de la quote-part revenant à la Société des honoraires liés au rendement ou de l'intéressement aux performances de certains instruments d'investissement, la Société estime son passif au titre du RILT en déterminant les honoraires liés au rendement à chaque date de clôture en fonction de l'estimation de

la juste valeur des investissements sous-jacents. Les variations du passif au titre du RILT sont comptabilisées aux états consolidés du résultat global.

Honoraires des administrateurs

La moitié de la rémunération annuelle de base de chacun des administrateurs indépendants est payée en UAD dont les droits sont acquis immédiatement lors de leur attribution. L'administrateur indépendant peut, en outre, choisir chaque année de toucher une partie du solde de ses honoraires (y compris sa rémunération annuelle de base et toute tranche de rémunération supplémentaire) en UAD, dont les droits s'acquièrent également à la date de leur attribution. Tout solde résiduel des honoraires non payables en UAD est payé en trésorerie. Les UAD attribuées aux administrateurs sont régies par le RUAD.

Secteurs à présenter

Tricon compte quatre secteurs opérationnels : Maisons unifamiliales de location, Immeubles locatifs multifamiliaux, Projets d'aménagement résidentiels et Fonds privés et services-conseils. Compte tenu des activités générales de la Société, il y a en tout cinq secteurs à présenter pour les besoins de la présentation de l'information interne et externe. Les secteurs à présenter sont des unités opérationnelles offrant des produits et services différents et sont gérés séparément en raison de leur nature opérationnelle distincte. Ces cinq secteurs à présenter ont été définis par les dirigeants responsables des décisions d'exploitation de la Société (note 31).

Normes et interprétations comptables adoptées

Avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2020, la Société a adopté les modifications à IFRS 3 *Regroupements d'entreprises*. Les modifications fournissent des indications supplémentaires sur la question de savoir si une transaction doit être comptabilisée comme un regroupement d'entreprises ou comme une acquisition d'actifs. La Société a également adopté les modifications à IAS 1 *Présentation des états financiers* (« IAS 1 ») et à IAS 8 *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs* qui apportent des éclaircissements sur la définition de l'importance relative, en précisant que l'importance relative dépendra de la nature ou de l'ampleur des informations. L'adoption de ces normes n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés de la Société.

Normes et interprétations comptables publiées mais non encore adoptées

En août 2020, l'International Accounting Standard Board (« IASB ») a publié des modifications à IFRS 9 *Instruments financiers*, IAS 39 *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation*, IFRS 7 *Instruments financiers : informations à fournir*, IFRS 4 *Contrats d'assurance* et IFRS 16 *Contrats de location*, dans le cadre de la phase 2 de son projet de réforme du taux d'intérêt de référence. Les modifications traitent des questions qui pourraient toucher la présentation de l'information financière après la réforme d'un taux d'intérêt de référence, plus particulièrement le remplacement de celui-ci par un autre taux de référence. Les modifications sont en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021 et peuvent être appliquées par anticipation.

La Société achève son évaluation de l'incidence de l'adoption des modifications de la phase 2. L'adoption des dispositions relatives à la réforme du taux d'intérêt de référence ne devrait pas avoir d'incidence significative sur les états financiers consolidés de la Société.

En janvier 2020, l'IASB a publié des modifications d'IAS 1 afin d'établir une approche plus générale du classement des passifs selon IAS 1 reposant sur les accords contractuels en vigueur à la date de présentation de l'information financière. Les modifications d'IAS 1 s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023.

Il n'existe aucune autre norme, interprétation ou révision de normes actuelles qui ne soit pas déjà en vigueur et dont on prévoit qu'elle pourrait avoir une incidence importante sur les états financiers consolidés de la Société.

4. ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES CRITIQUES

La Société formule des estimations et pose des hypothèses concernant l'avenir, et il est rare que les estimations comptables qui en résultent correspondent parfaitement, à terme, aux résultats réels. Les énoncés qui suivent font état des méthodes comptables soumises à des incertitudes relatives aux jugements et aux estimations qui, selon la direction, pourraient donner lieu à des ajustements significatifs des valeurs comptabilisées dans les états financiers consolidés. Les résultats réels pourraient différer des estimations et, le cas échéant, les différences pourraient être importantes.

Estimations critiques

Impôt sur le résultat

La détermination des passifs d'impôt sur le résultat et d'autres taxes amène la Société à interpréter des lois et règlements complexes relevant de multiples autorités fiscales. Notamment, la détermination de la charge d'impôt consolidée de la Société repose sur des estimations significatives, et l'issue fiscale d'un grand nombre de transactions et de calculs est incertaine. La Société constitue des passifs à l'égard des impôts supplémentaires qu'elle pourrait devoir verser au terme de contrôles fiscaux qui pourraient lui être imposés. Dans les cas où l'issue de ces contestations fiscales est différente des montants que la Société a initialement provisionnés, les différences se répercutent sur les charges d'impôt exigible et d'impôt différé. De plus, des soldes d'impôt différé sont comptabilisés à partir de taux d'impôt futur adoptés ou quasi adoptés. Même si la révision de taux d'impôt adoptés est indépendante de la volonté de la direction, une quelconque révision des taux d'impôt pourrait faire qu'à terme les montants d'impôt réels pourraient différer substantiellement des estimations retenues pour la comptabilisation des soldes d'impôt différé.

Évaluation des immeubles locatifs

La juste valeur est déterminée au moyen d'évaluations externes indépendantes préparées par des spécialistes de la direction ou d'évaluations internes détaillées préparées par la direction à l'aide d'hypothèses fondées sur le marché, chacune conformément aux techniques d'évaluation reconnues décrites à la note 6. Les estimations importantes utilisées pour déterminer la juste valeur des immeubles locatifs comprennent l'estimation, entre autres choses, du résultat opérationnel net stabilisé futur, des taux de capitalisation, des taux d'actualisation et des autres flux de trésorerie futurs liés aux immeubles locatifs (ces éléments étant tous considérés comme des données d'entrée de niveau 3) ainsi que des données comparables du marché fondées sur les prix de transactions récentes. Une modification de l'une ou l'autre de ces données d'entrée pourrait altérer considérablement la juste valeur d'un immeuble locatif. De plus, la pandémie du nouveau coronavirus (la « COVID-19 ») et l'incertitude économique et commerciale qui en découle, survenues en 2020, ont eu des répercussions importantes sur les estimations utilisées pour l'évaluation des immeubles locatifs, répercussions

qui pourraient se poursuivre en 2021. La direction continuera à suivre de près la situation et son incidence sur la Société.

Juste valeur et dépréciation des instruments financiers

Certains instruments financiers sont inscrits aux états consolidés de la situation financière de la Société à des valeurs représentatives ou proches de leur juste valeur.

Les justes valeurs des investissements de la Société dans des logements destinés à la vente sont établies par les méthodes d'évaluation décrites à la note 9. De par leur nature, ces techniques font appel à des hypothèses qui reposent principalement sur les conditions du marché existant à la clôture de chaque période de présentation de l'information financière. Des révisions des hypothèses sous-jacentes pourraient avoir de grandes répercussions sur la détermination de la juste valeur d'un instrument financier. L'imprécision de la détermination de la juste valeur au moyen de techniques d'évaluation pourrait fausser les produits de placement comptabilisés pour une période donnée. Les éventuelles révisions importantes des données d'entrée et des hypothèses attribuables à la pandémie de COVID-19 dont il est question ci-dessus pourraient aussi influencer sur l'évaluation des investissements dans des logements destinés à la vente au cours des périodes à venir.

Juste valeur des régimes incitatifs

La direction doit formuler certaines hypothèses et estimer ses résultats financiers futurs pour estimer la juste valeur des régimes incitatifs à la date de clôture. Les principales estimations et hypothèses concernant ces régimes incitatifs sont présentées aux notes 3 et 30. En ce qui a trait au RILT, la direction doit estimer les mesures de résultat non conformes aux IFRS futures, à savoir les honoraires liés au rendement futurs pour chaque instrument d'investissement. Les mesures non conformes aux IFRS futures sont obtenues à partir des projections les plus récentes et sont mises à jour au moins une fois l'an en tenant compte des résultats réels depuis la création.

Dépréciation du goodwill

L'évaluation de la dépréciation repose sur le jugement de la direction quant à savoir s'il existe des facteurs internes et externes qui indiqueraient qu'un actif ou une UGT pourrait avoir subi une perte de valeur. La détermination de la dépréciation du goodwill de la Société nécessite la formulation d'estimations et d'hypothèses importantes par la direction concernant les flux de trésorerie futurs, les taux de croissance et les taux d'actualisation de l'UGT sous-jacente. Les primes de risque attendues par les participants du marché relativement aux incertitudes liées au secteur et aux hypothèses relatives aux flux de trésorerie futurs peuvent différer en fonction des conditions économiques et d'autres événements. Des changements à l'une ou l'autre de ces hypothèses sous-jacentes pourraient avoir une incidence importante sur l'évaluation de la valeur recouvrable d'une UGT (note 12).

Montant à payer à une société affiliée

En lien avec le montant à payer à une société affiliée, la Société a formulé certaines hypothèses clés portant sur la structure, les flux de trésorerie et les modalités des instruments émis. De plus, la direction était tenue de formuler des estimations importantes en ce qui a trait à la comptabilisation initiale et à l'évaluation du montant à payer à une société affiliée et des instruments dérivés connexes (notes 19 et 20).

Jugements importants

Acquisition d'immeubles locatifs

Les méthodes comptables de la Société relatives aux immeubles locatifs sont décrites à la note 3. Lors de l'application de ces méthodes, un jugement est exercé pour déterminer si certains coûts constituent des ajouts à la valeur comptable d'un immeuble locatif et si les immeubles acquis sont considérés comme des acquisitions d'actifs ou des regroupements d'entreprises. Si l'acquisition répond aux critères d'un regroupement d'entreprises, les coûts de transaction tels que les coûts d'évaluation et les frais juridiques sont immédiatement comptabilisés en charges et portés dans les états consolidés du résultat global. Si l'acquisition est une acquisition d'actifs, les coûts de transaction font partie du coût d'achat et les résultats ne sont pas immédiatement affectés.

Consolidation

Les états financiers consolidés de la Société comprennent les comptes de Tricon et ceux de ses filiales entièrement détenues, de même que ceux des entités sur lesquelles la Société exerce un contrôle autrement que par la détention de la majorité des droits de vote selon le champ d'application d'IFRS 10. Un jugement est exercé afin de déterminer si une entité répond aux critères du contrôle tel qu'il est défini dans la norme comptable.

Investissements dans des coentreprises et des partenariats

La Société formule des jugements pour déterminer la méthode de comptabilisation appropriée des investissements dans d'autres entités. Ces jugements comprennent la détermination des activités pertinentes importantes et l'évaluation du degré d'influence de Tricon sur les activités par la voie d'accords contractuels. En outre, la Société détermine également si les droits et obligations de Tricon sont directement liés aux actifs et aux passifs de l'entreprise ou à l'actif net du partenariat.

Détermination des UGT aux fins du test de dépréciation du goodwill

La détermination des UGT est fondée sur le jugement de la direction et constitue une évaluation du plus petit groupe d'actifs qui génère des entrées de trésorerie indépendantes des autres actifs. Les facteurs pris en compte comprennent l'existence d'un marché actif pour la production résultant d'un actif ou d'un groupe d'actifs ainsi que la façon dont la direction surveille et prend des décisions concernant les activités de la Société.

5. REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES

Comme il est indiqué à la note 2, la Société a mené à bien sa transition vers une société axée sur les logements locatifs en date du 1^{er} janvier 2020 et, par conséquent, elle était tenue, conformément aux dispositions d'IFRS 3, d'appliquer la méthode de l'acquisition à toutes les filiales qui étaient auparavant évaluées à la JVRN (l'« acquisition réputée »), comme il est précisé plus en détail ci-dessous.

Acquisition réputée du secteur des maisons unifamiliales de location et du secteur des immeubles locatifs multifamiliaux

À la date de transition, Tricon SF Home Rental ULC et ses filiales entièrement détenues, conjointement avec la coentreprise SFR JV-1 (collectivement, le secteur des « maisons unifamiliales de location »), ainsi que TLR Saturn Master LP et ses filiales entièrement détenues (collectivement, le secteur des « immeubles locatifs

multifamiliaux ») ont été réputées acquises par la Société et ont été comptabilisées comme des regroupements d'entreprises conformément aux dispositions d'IFRS 3.

Le tableau suivant présente sommairement la contrepartie réputée payée et les estimations des justes valeurs des actifs identifiés acquis et des passifs repris des deux entreprises à la date de transition. La contrepartie réputée payée reflète la juste valeur des participations de la Société dans le secteur des maisons unifamiliales de location et celui des immeubles locatifs multifamiliaux à titre de placements de portefeuille immédiatement avant la date de transition.

(en milliers de dollars américains)	Maisons unifamiliales ¹⁾	Immeubles locatifs multifamiliaux
Contrepartie réputée transférée	1 270 293 \$	429 060 \$
Montant comptabilisé au titre des actifs acquis		
Trésorerie	18 948 \$	2 537 \$
Liquidités soumises à restrictions	67 519	16 563
Créances d'exploitation	1 033	3 436
Instruments financiers dérivés	28	—
Charges payées d'avance et acomptes	9 829	720
Immeubles locatifs	4 337 681	1 344 844
Actifs d'impôt différé	40 000	—
Autres actifs	11 255	90
Total des actifs identifiables	4 486 293 \$	1 368 190 \$
Montant comptabilisé au titre des passifs repris		
Dettes d'exploitation et charges à payer	49 623 \$	20 759 \$
Dépôts de garantie des locataires	30 094	2 031
Autres passifs	5 435	—
Dette	2 716 840	916 340
Passifs d'impôt différé	157 741	79 112
Participations des commanditaires dans les activités de location	285 774	—
Total des passifs identifiables	3 245 507	1 018 242
Total des actifs et des passifs identifiables	1 240 786 \$	349 948 \$
Goodwill	29 507	79 112
Total	1 270 293 \$	429 060 \$

1) La contrepartie réputée transférée reflète la juste valeur des participations de la Société dans le secteur des activités liées aux maisons unifamiliales de location à titre de placement de portefeuille immédiatement avant la date de transition, déduction faite des passifs d'impôt différé de la Société associés à l'investissement de 94 714 \$.

La répartition du prix d'achat s'est traduite par la comptabilisation d'un goodwill respectif de 29 507 \$ et de 79 112 \$ dans le cadre de l'acquisition réputée du secteur des activités liées aux maisons unifamiliales de location et du secteur des activités liées aux immeubles locatifs multifamiliaux, en raison de la comptabilisation de passifs d'impôt différé qui a résulté du fait que les valeurs fiscales des actifs nets sont inférieures à leur juste valeur à la date d'acquisition.

Les participations dans la coentreprise SFR JV-1 se présentent sous la forme de participations de commanditaires qui sont classées comme des passifs selon les dispositions d'IAS 32. Les participations des commanditaires dans les activités de location sont évaluées en pourcentage de l'actif net acquis.

Le tableau suivant présente la variation des participations des commanditaires dans le solde des activités de location au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, représentant la participation de 66,33 % des commanditaires tiers dans l'actif net de la coentreprise SFR JV-1.

(en milliers de dollars américains)	
Exercice clos le 31 décembre	2020
Solde à l'ouverture de l'exercice ¹⁾	285 774 \$
Apports	66 112
Distributions	(46 162)
Variation nette de la juste valeur des participations des commanditaires dans les activités de location	50 581
Solde à la clôture de l'exercice	356 305 \$

1) Le solde initial a été comptabilisé par suite de l'acquisition réputée des activités liées aux maisons unifamiliales de location.

Acquisition réputée du secteur des projets d'aménagement d'immeubles multifamiliaux au Canada dans le cadre d'entreprises communes (consolidation proportionnelle)

Dans le secteur des projets d'aménagement d'immeubles multifamiliaux au Canada, TLR Investment LP, par l'intermédiaire de ses filiales entièrement détenues (collectivement, le secteur des « projets d'aménagement d'immeubles multifamiliaux au Canada »), détenait des participations directes respectives de 50 % et de 25 % dans les immeubles connus sous le nom de The James (Scrivener Square) et The Shops of Summerhill, qui ont été classées comme des entreprises communes aux termes d'IFRS 11. À la date de transition, les participations de la Société dans ces immeubles étaient réputées avoir été acquises par la Société et ont été traitées comme des regroupements d'entreprises conformément aux dispositions d'IFRS 3.

Le tableau suivant présente sommairement la contrepartie réputée payée pour le secteur des projets d'aménagement d'immeubles multifamiliaux au Canada ainsi que les estimations de la juste valeur des actifs identifiables acquis et des passifs repris, sur une base proportionnelle, du secteur des projets d'aménagement d'immeubles multifamiliaux au Canada à la date de transition.

(en milliers de dollars américains)	The James (Scrivener Square)	The Shops of Summerhill	Autres entités ¹⁾	Projets d'aménagement d'immeubles multifamiliaux au Canada
Contrepartie réputée transférée	14 682 \$	7 339 \$	74 851 \$	96 872 \$
Montant comptabilisé au titre des actifs acquis				
Trésorerie	420 \$	65 \$	229 \$	714 \$
Créances d'exploitation	131	51	248	430
Charges payées d'avance et acomptes	12	1	—	13
Autres actifs	—	—	49	49
Investissements dans des projets d'aménagement d'immeubles multifamiliaux ²⁾	—	—	75 141	75 141
Immeubles en cours d'aménagement au Canada	25 170	10 455	—	35 625
Total des actifs identifiables	25 733 \$	10 572 \$	75 667 \$	111 972 \$
Montant comptabilisé au titre des passifs repris				
Dettes d'exploitation et charges à payer	272 \$	84 \$	816 \$	1 172 \$
Dette	10 779	3 149	—	13 928
Total des passifs identifiables	11 051	3 233	816	15 100
Total des actifs et des passifs identifiables – selon la quote-part	14 682 \$	7 339 \$	74 851 \$	96 872 \$

1) Les autres entités comprennent Tricon Lifestyle Rentals LP et ses filiales entièrement détenues.

2) Compte tenu du placement de Tricon dans The Selby

Le 23 juin 2020, Tricon a acquis les participations restantes respectives de 50 % et de 75 % dans The James et The Shops of Summerhill (note 8). L'acquisition de la participation restante est considérée comme une acquisition d'actifs, car elle ne correspond pas à la définition d'un regroupement d'entreprises prescrite par IFRS 3.

6. IMMEUBLES LOCATIFS

Le comité d'évaluation de la Société est chargé de déterminer les évaluations de juste valeur, notamment de niveau 3, à incorporer aux états financiers. Les méthodes et résultats d'évaluation sont revus et approuvés par le comité d'évaluation une fois par trimestre, à temps pour la présentation des rapports trimestriels de la Société. Le comité d'évaluation est formé de personnes qui connaissent bien les techniques d'évaluation de la juste valeur des biens immobiliers détenus par la Société et qui en ont l'expérience. Le comité d'évaluation décide des méthodes d'évaluation qui conviennent aux nouveaux biens immobiliers et déterminent l'opportunité de revoir celles qui s'appliquent à des portefeuilles de biens immobiliers existants. Le comité d'évaluation évalue en outre les variations de la valeur de chaque immeuble (ou groupe d'immeubles), ce qui passe par l'appréciation des données d'entrée qui y ont été retenues.

Le tableau suivant présente les variations des soldes des immeubles locatifs pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

(en milliers de dollars américains)	31 décembre 2020		
	Maisons unifamiliales de location	Immeubles locatifs multifamiliaux	Total
Comptabilisation initiale de l'acquisition réputée (note 5)	4 337 681 \$	1 344 844 \$	5 682 525 \$
Acquisitions ¹⁾	356 514	—	356 514
Dépenses d'investissement	93 568	9 067	102 635
Cessions	(18 070)	—	(18 070)
Ajustements de la juste valeur	220 849	(22 535)	198 314
Solde à la clôture d'exercice	4 990 542 \$	1 331 376 \$	6 321 918 \$

1) Le prix d'achat total comprend des coûts de transaction inscrits à l'actif de 1 913 \$ liés aux acquisitions.

La Société a suivi les techniques ci-après pour établir les évaluations de juste valeur incorporées aux états financiers consolidés et classées au niveau 3.

Maisons unifamiliales de location

Méthode d'évaluation

La juste valeur des maisons unifamiliales de location est généralement déterminée en utilisant une combinaison de deux approches : la méthode d'évaluation fondée sur un avis de prix par un courtier et la méthode de l'indice des prix des propriétés (« IPP »). De plus, les maisons qui ont été achetées au cours des trois à six derniers mois (ou les maisons achetées au cours de l'exercice qui ne sont pas encore stabilisées) à partir de la date de clôture sont comptabilisées à leur prix d'acquisition majoré du coût des dépenses d'investissement, étant donné que la valeur des maisons n'évolue habituellement pas de manière importante à court terme et que les dépenses d'investissement n'ont généralement pas d'incidence significative sur les valeurs au cours de ces périodes.

Les évaluations fondées sur un avis de prix par un courtier sont réalisées par des courtiers indépendants qui détiennent des licences immobilières en vigueur et qui possèdent une expérience du marché dans les localités et

les secteurs d'activité des biens immobiliers évalués. Les courtiers évaluent chaque bien immobilier en fonction des ventes récentes comparables et des inscriptions actives comparables dans la région, en supposant que les biens immobiliers ont tous été rénovés selon une norme moyenne dans leur région respective. En règle générale, la Société obtient un avis de prix par un courtier pour une maison une fois tous les trois ans ou lorsqu'une maison est incluse dans une nouvelle facilité d'emprunt.

La méthode de l'IPP est utilisée pour mettre à jour, chaque trimestre, la valeur des maisons unifamiliales de location détenues pendant plus de six mois après leur acquisition initiale et des maisons unifamiliales de location évaluées récemment au moyen de la méthode d'évaluation fondée sur un avis de prix par un courtier. L'IPP est calculé à l'aide d'un modèle d'évaluation automatisé qui permet d'extraire des registres publics les transactions répétitives permettant de constituer d'imposantes bases de données immobilières. La Société utilise la variation moyenne de l'IPP sur 12 mois pour mettre à jour la valeur de ses maisons unifamiliales de location. La variation trimestrielle de l'IPP est ensuite appliquée à la juste valeur des maisons de location. Les données entrant dans le calcul de la juste valeur des maisons unifamiliales de location de la Société sont propres au code postal dont elles relèvent individuellement.

La Société a procédé à une évaluation au 30 novembre 2020 des maisons de location acquises avant le 1^{er} octobre 2020, conformément à sa politique d'évaluation et en se fondant sur les meilleurs renseignements disponibles. La croissance de l'IPP s'est poursuivie dans tous les marchés au cours de l'exercice, s'établissant à 4,2 % (déduction faite des dépenses d'investissement), contre 3,0 % pour l'exercice précédent. Au cours de l'exercice, 6 980 maisons ont été évalués selon la méthode d'évaluation fondée sur un avis de prix par un courtier. La combinaison des deux méthodes d'évaluation s'est traduite par un profit sur la juste valeur de 220 849 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2020. La direction a évalué l'incidence de toute évolution du marché survenue après la date de l'évaluation et a déterminé que les valeurs étaient valables au 31 décembre 2020.

Sensibilité

La variation moyenne pondérée de l'IPP trimestriel s'est établie à 1,5 %. Si la variation de l'IPP trimestriel avait monté ou baissé de 0,5 %, l'incidence sur la juste valeur des immeubles locatifs au 31 décembre 2020 aurait été respectivement de 19 294 \$ et de (19 294 \$).

Immeubles locatifs multifamiliaux

Méthode d'évaluation

La juste valeur est déterminée au moyen d'évaluations indépendantes préparées par les spécialistes de la direction ou d'évaluations internes détaillées préparées par la direction à partir d'hypothèses fondées sur le marché, chacune d'elles étant conforme à des techniques d'évaluation reconnues. La Société a recours à la méthode de capitalisation des produits locatifs directs pour déterminer la juste valeur de ses immeubles locatifs multifamiliaux. Cette méthode exige qu'un résultat opérationnel net stabilisé projeté pour chaque bien immobilier soit divisé par le taux de capitalisation approprié afin de déterminer la juste valeur d'un bien immobilier. Le RON stabilisé est calculé en tant que prévision de produits sur un an, fondée sur les produits locatifs des baux en cours et sur des hypothèses clés concernant les produits locatifs, les taux d'inoccupation et les taux d'inflation, entre

autres facteurs, moins les coûts d'exploitation des biens immobiliers. La juste valeur tient également compte des dépenses d'investissement prévues au cours de l'exercice pour maintenir l'immeuble en bon état. Étant donné la nature à court terme des baux résidentiels (généralement un à deux ans), les produits et les coûts ne sont pas actualisés. Le taux de capitalisation est déterminé pour chaque bien immobilier en fonction de l'emplacement, de la taille et de la qualité ou du cachet du bien immobilier et tient compte des renseignements sur le marché relatifs aux ventes récentes d'immeubles comparables dans un lieu géographique semblable.

Dans le cadre de l'application des politiques d'évaluation de la Société, des évaluations externes sont obtenues auprès de professionnels de l'évaluation externes, à tour de rôle, à partir d'un échantillon représentatif d'immeubles locatifs multifamiliaux de la Société provenant de différents marchés et lieux géographiques, tel que déterminé par la direction et approuvé par le comité d'évaluation. La juste valeur du reste des immeubles locatifs de la Société est déterminée à l'interne par la direction au moyen des mêmes hypothèses et techniques d'évaluation que celles utilisées par les professionnels de l'évaluation externes.

La direction a évalué l'évolution des taux de capitalisation dans chacun des marchés au sein desquels elle possède des immeubles locatifs multifamiliaux en consultant les données de tiers fondées sur les transactions du marché. Contrairement au marché des maisons unifamiliales de location, les conditions du marché des immeubles locatifs multifamiliaux ont subi l'incidence négative de la pandémie de COVID-19. Une baisse de la demande de logements multifamiliaux a contribué à un ajustement à la baisse des hypothèses relatives au résultat opérationnel net stabilisé, ce qui a entraîné une perte sur la juste valeur de 22 535 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2020. La direction continuera à surveiller les conditions du marché locatif qui pourraient avoir une incidence négative sur l'évaluation des immeubles locatifs de la Société.

Les principales hypothèses sous-jacentes à l'évaluation des immeubles locatifs multifamiliaux au Canada sont présentées ci-dessous.

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Taux de capitalisation – fourchette	4,00 % à 5,50 %	4,50 % à 5,00 %
Taux de capitalisation – moyenne pondérée	4,76 %	4,71 %

Sensibilité

Toute variation du RON tiré des activités de location ou du taux de capitalisation pourrait modifier fortement la juste valeur des immeubles. En général, une augmentation du RON stabilisé entraînera une augmentation de la juste valeur d'un immeuble locatif. Une augmentation du taux de capitalisation entraînera une diminution de la juste valeur d'un immeuble locatif. Le taux de capitalisation amplifie l'effet d'une variation du RON, un taux de capitalisation plus bas entraînant une plus grande variation de la juste valeur qu'un taux de capitalisation plus élevé lorsqu'il est appliqué au RON. Le tableau ci-dessous présente sommairement l'incidence des variations des taux de capitalisation et du RON sur la juste valeur des immeubles locatifs multifamiliaux de la Société.

Taux de capitalisation	Résultat opérationnel net				
	-3 %	-1 %	Montant prévu	+1 %	+3 %
-0,25 %	31 497 \$	59 472 \$	73 459 \$	87 447 \$	115 422 \$
Montant déjà établi	(39 759)	(13 253)	–	13 253	39 759
+0,25 %	(103 903)	(78 720)	(66 129)	(53 537)	(28 354)

7. INVESTISSEMENTS DANS DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT D'IMMEUBLES AU CANADA

La Société a conclu certains accords sous la forme d'entités contrôlées conjointement et d'investissements dans des entreprises associées pour divers projets d'aménagement d'immeubles locatifs multifamiliaux au Canada, ainsi que pour The Selby, un immeuble locatif multifamilial situé à Toronto. Les coentreprises représentent des immeubles en cours d'aménagement détenus en partenariat avec des tiers et pour lesquels les décisions relatives aux activités pertinentes de la coentreprise nécessitent le consentement unanime des partenaires. Ces accords sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence.

Le tableau suivant présente l'évolution du solde des participations dans des coentreprises et des entreprises associées pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

(en milliers de dollars américains)	31 décembre 2020
Comptabilisation initiale de l'acquisition réputée (note 5)	75 141 \$
Avances	4 294
Distributions	(935)
Bénéfice tiré des investissements dans des projets d'aménagement d'immeubles multifamiliaux au Canada	14 124
Écart de change	2 244
Total des investissements dans des coentreprises et des entreprises associées	94 868 \$

Les tableaux suivants présentent les participations et les valeurs comptables des investissements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence de la Société. L'information financière ci-dessous reflète le montant revenant à chaque satellite sur une base de 100 % et celui revenant à Tricon en fonction de ses participations dans l'actif net du satellite.

31 décembre 2020								
(en milliers de dollars)	Lieu	Participation de Tricon %	Actifs courants	Actifs non courants	Passifs courants	Passifs non courants	Actifs nets	Quote-part des actifs nets revenant à Tricon ¹⁾
Coentreprises								
WDL 3/4/7 LP	Toronto, (Ont.)	33 %	1 050 \$	70 918 \$	7 813 \$	35 454 \$	28 701 \$	9 575 \$
WDL 8 LP	Toronto, (Ont.)	33 %	6 659	112 488	8 083	88 635	22 429	7 483
WDL 20 LP	Toronto, (Ont.)	33 %	770	45 697	24	43 653	2 790	937
DKT B10 LP ²⁾	Toronto, (Ont.)	33 %	2 683	2 551	966	—	4 268	2 994
6-8 Gloucester LP (The Ivy)	Toronto, (Ont.)	47 %	3 587	40 799	3 091	6 676	34 619	16 398
Labatt Village Holding LP ³⁾	Toronto, (Ont.)	38 %	—	43 160	16	—	43 144	16 180
			14 749	315 613	19 993	174 418	135 951	53 567
Entreprises associées								
592 Sherbourne LP (The Selby)	Toronto, (Ont.)	15 %	12 988	252 065	2 201	126 008	136 844	19 913
57 Spadina LP (The Taylor)	Toronto, (Ont.)	30 %	448	113 215	3 419	39 724	70 520	21 388
			13 436	365 280	5 620	165 732	207 364	41 301
Total			28 185 \$	680 893 \$	25 613 \$	340 150 \$	343 315 \$	94 868 \$

- 1) La quote-part des actifs nets revenant à Tricon, qui s'élève à 94 868 \$, comprend un montant de 93 541 \$ selon les états financiers des satellites, majoré d'un montant de 1 327 \$ au titre des écarts de justes valeur découlant de la comptabilisation initiale le 1^{er} janvier 2020 et des écarts de conversion.
- 2) La quote-part des actifs nets de DKT B10 LP revenant à Tricon comprend le prix d'achat payé à des partenaires tiers pour une participation d'un tiers dans le partenariat.
- 3) Labatt Village Holding LP détient une participation de 80 % dans le partenariat du projet Labatt Village LP et, par conséquent, Tricon détient une participation effective de 30 % dans le projet.

Exercice clos le 31 décembre 2020								
(en milliers de dollars)	Lieu	Participation de Tricon %	Produits	Charges	Profit sur la juste valeur	Résultat net et autres éléments du résultat global	Quote-part du résultat net revenant à Tricon	
Coentreprises								
WDL 3/4/7 LP	Toronto, (Ont.)	33 %	198 \$	(104) \$	21 742 \$	21 836 \$	7 279 \$	
WDL 8 LP	Toronto, (Ont.)	33 %	—	(75)	15 299	15 224	5 074	
WDL 20 LP	Toronto, (Ont.)	33 %	—	(2)	—	(2)	(1)	
DKT B10 LP	Toronto, (Ont.)	33 %	—	(16)	—	(16)	(5)	
6-8 Gloucester LP (The Ivy)	Toronto, (Ont.)	47 %	—	(2)	—	(2)	(1)	
Labatt Village Holding LP	Toronto, (Ont.)	38 %	—	(34)	(345)	(379)	(142)	
			198	(233)	36 696	36 661	12 204	
Entreprises associées								
592 Sherbourne LP (The Selby)	Toronto, (Ont.)	15 %	10 763	(5 791)	—	4 972	746	
57 Spadina LP (The Taylor)	Toronto, (Ont.)	30 %	—	(20)	3 933	3 913	1 174	
			10 763	(5 811)	3 933	8 885	1 920	
Total			10 961 \$	(6 044) \$	40 629 \$	45 546 \$	14 124 \$	

Selon l'évaluation de la conjoncture économique actuelle, il n'y a aucun indice de dépréciation des investissements comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence de la Société liés à des immeubles situés à Toronto au 31 décembre 2020. La direction continuera de surveiller la situation, car les conditions du marché pourraient changer rapidement, ce qui pourrait avoir des répercussions défavorables sur l'évaluation sous-jacente de ces investissements par la Société.

8. IMMEUBLES EN COURS D'AMÉNAGEMENT AU CANADA

Les immeubles en cours d'aménagement de la Société au Canada comprennent un projet d'aménagement (The James) et une propriété commerciale adjacente (The Shops of Summerhill) à Toronto qui étaient auparavant comptabilisés comme des entreprises communes (note 2).

Le tableau suivant présente les variations du solde des immeubles en cours d'aménagement au Canada pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

(en milliers de dollars américains)	31 décembre 2020
Comptabilisation initiale de l'acquisition réputée (note 5)	35 625 \$
Acquisitions	65 861
Dépenses liées à l'aménagement	2 998
Écart de change	5 534
Solde à la clôture de l'exercice	110 018 \$

Le 23 juin 2020, Tricon a acquis les participations restantes respectives de 50 % et de 75 % dans The James et The Shops of Summerhill et a commencé à consolider ces entités. Ces deux immeubles sont comptabilisés à la juste valeur, les variations de la juste valeur étant comptabilisées dans les états consolidés du résultat global conformément aux dispositions d'IAS 40, la portion acquise étant ajoutée à la juste valeur des immeubles en fonction du prix d'achat payé. La Société a utilisé le modèle d'acquisition d'actifs selon lequel le coût initial d'un immeuble en cours d'aménagement comprend son prix d'achat et toutes les dépenses directement attribuables, y compris les coûts de transaction.

Le tableau suivant résume le prix d'achat payé pour chaque immeuble.

(en milliers de dollars américains)	The James (Scrivener Square)	The Shops of Summerhill	Total
Immeubles en cours d'aménagement au Canada	40 669 \$	25 192 \$	65 861 \$
Fonds de roulement, montant net	(3 689)	(1 189)	(4 878)
Dette reprise et prêts accordés par le vendeur	(34 156)	(19 184)	(53 340)
Trésorerie versée	2 824 \$	4 819 \$	7 643 \$

En règle générale, les valeurs des immeubles n'affichent pas de fluctuations à court terme marquées, et les dépenses liées à l'aménagement n'ont habituellement aucune incidence importante sur les valeurs au cours des 12 mois suivant l'achat. En conséquence, les immeubles en cours d'aménagement au Canada acquis au cours des 12 derniers mois sont comptabilisés à leur prix d'achat majoré des dépenses liées à l'aménagement.

La Société a perçu 791 \$ de produits de location commerciale de The Shops of Summerhill pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, qui sont classés dans les autres produits liés aux immeubles en cours d'aménagement au Canada.

9. INVESTISSEMENTS DANS DES LOGEMENTS DESTINÉS À LA VENTE

La Société effectue des investissements dans des logements destinés à la vente par la voie de placements en capitaux propres et d'avances sur prêts. Les avances destinées à des investissements sont ajoutées à la valeur comptable lorsqu'elles sont payées; les distributions provenant des investissements sont déduites de la valeur comptable lorsqu'elles sont reçues.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, la Société a comptabilisé une perte sur la juste valeur cumulative de 61 776 \$ en raison principalement du risque de prolongation des délais et d'une baisse possible des flux de trésorerie futurs attendus de ces investissements résultant de la pandémie de COVID-19.

Le tableau suivant présente les variations des investissements dans des logements destinés à la vente pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 2019.

(en milliers de dollars américains)	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Solde à l'ouverture de l'exercice	300 653 \$	307 564 \$
Avances	3 408	35 389
Distributions	(77 443)	(51 946)
Bénéfice tiré des investissements dans des logements destinés à la vente (perte)	(61 776)	9 646
Solde à la clôture de l'exercice	164 842 \$	300 653 \$
Instruments d'emprunt internes	13 937 \$	16 757 \$
Capitaux propres	150 905	283 896
Total des investissements dans des logements destinés à la vente	164 842 \$	300 653 \$

Ces investissements sont évalués à la juste valeur, laquelle est déterminée à partir de la quote-part revenant à la Société de la juste valeur de l'actif net de chaque instrument d'investissement à chaque date d'évaluation. La juste valeur des actifs nets de chaque instrument d'investissement est déterminée à partir de calculs en cascade définis dans les contrats applicables. Les données d'entrée des calculs en cascade comprennent les justes valeurs du projet d'aménagement de terrain et les projets de construction de maisons ainsi que le fonds de roulement des instruments d'investissement. Les justes valeurs des projets d'aménagement de terrain et des

projets de construction de maisons reposent sur des valeurs d'expertise établies par des évaluateurs externes et indépendants ou par voie d'évaluations internes s'appuyant sur des méthodes et des hypothèses comparables.

Les activités d'aménagement d'immeubles résidentiels comportent des risques importants qui pourraient faire baisser la juste valeur des investissements de Tricon dans les maisons destinées à la vente, surtout durant des périodes d'incertitude économique. Les données quantitatives servant à l'évaluation de la juste valeur de ces investissements partent des données d'entrée non observables importantes (de niveau 3) suivantes :

Description	Technique(s) d'évaluation	Données d'entrée non observables importantes	31 décembre 2020		31 décembre 2019		Autres données d'entrée et informations importantes
			Fourchette	Moyenne pondérée des données d'entrée	Fourchette	Moyenne pondérée des données d'entrée	
Fonds amalgamés Investissements en titres de capitaux propres	Valeur liquidative, déterminée à partir des flux de trésorerie actualisés	a) Taux d'actualisation ¹⁾ b) Flux de trésorerie futurs ²⁾	8,0 % - 15,0 % 1 an – 7 ans	12,9 % 3,3 ans	8,0 % - 20,0 % 1 an – 9 ans	14,4 % 2,3 ans	Le risque lié aux droits de propriété, le risque lié aux ventes et le risque lié aux travaux de construction sont pris en compte pour déterminer le taux d'actualisation.
Comptes distincts, investissements d'accompagnement et coentreprises Investissements en titres de capitaux propres ^{3) 4)}	Modèle de distribution en cascade	a) Taux d'actualisation ¹⁾ b) Flux de trésorerie futurs ²⁾ c) Valeur d'expertise ³⁾	12,5 % - 20,0 % 1 an – 7 ans	17,1 % 6,2 ans	12,5 % - 24,0 % 1 an – 16 ans	17,2 % 13,0 ans	Le risque lié aux droits de propriété et le risque lié aux travaux de construction sont pris en compte pour déterminer le taux d'actualisation. Prix de l'acre de terrain, calendrier des besoins en financement du projet et des distributions.
Investissements en titres d'emprunt ³⁾	Valeur liquidative, déterminée à partir des flux de trésorerie actualisés	a) Taux d'actualisation ¹⁾ b) Flux de trésorerie futurs ²⁾	20,0 % 6 ans	20 % 6 ans	15,0 % - 20,0 % 3 ans – 9 ans	17,1 % 7,2 ans	Estimation du risque de défaillance

- 1) En règle générale, une augmentation des flux de trésorerie futurs donne lieu à une augmentation de la juste valeur des instruments d'emprunt et des investissements en titres de capitaux propres des fonds. Une augmentation du taux d'actualisation donne lieu à une diminution de la juste valeur des instruments d'emprunt et des investissements en titres de capitaux propres des fonds. La même variation en pourcentage du taux d'actualisation donnera lieu à une variation plus importante de la juste valeur que la même variation en pourcentage des flux de trésorerie futurs en valeur absolue.
- 2) L'estimation des flux de trésorerie futurs passe par la modélisation des flux de trésorerie des promoteurs en vue de déterminer la valeur et le calendrier des besoins de financement des projets et les distributions en trésorerie à l'instrument d'investissement. L'estimation des flux de trésorerie des promoteurs se fonde sur des budgets trimestriels et annuels détaillés ainsi que sur des estimations des coûts de construction et d'aménagement, des prix de vente prévus et des coefficients d'imputation des coûts indirects de chaque projet.
- 3) Chaque an, la Société obtient normalement des évaluations externes pour ses investissements dans des comptes distincts et investissements d'accompagnement. Au 31 décembre 2020, les évaluations externes de la participation de Tricon dans les capitaux propres de quatre comptes distincts et investissements d'accompagnement totalisaient 41 595 \$. L'équipe des investissements et l'équipe des finances de la Société vérifient toutes les données d'entrée importantes prises en compte dans les évaluations et en renvoient les résultats avec un évaluateur indépendant avant de demander l'approbation du comité d'évaluation. La donnée d'entrée importante de la valeur d'expertise est en l'occurrence la valeur de l'acre de terrain. Les comptes distincts et les investissements d'accompagnement qui n'ont pas été évalués sont estimés au moyen de la méthode d'étalonnage des prix de vente attendus. Au 31 décembre 2020, seul un investissement en titres d'emprunt demeurerait évalué à l'aide de la méthode des flux de trésorerie actualisés.
- 4) Le 22 janvier 2020, la Société a réalisé la syndication de 50 % de son investissement direct dans Trinity Falls à THPAS JV-1, après quoi l'investissement de Tricon dans Trinity Falls a été réévalué en fonction du prix de transaction. Par conséquent, il y a eu un changement important dans la fourchette des données d'entrée et des données moyennes pondérées présentées par rapport au 31 décembre 2019 en raison de l'exclusion de Trinity Falls du modèle d'actualisation des flux de trésorerie.

Sensibilité

Pour les investissements évalués en fonction des flux de trésorerie actualisés, une hausse de 2,5 % du taux d'actualisation donne lieu à une baisse de la juste valeur de 4 144 \$ alors qu'une baisse de 2,5 % du taux d'actualisation donne lieu à une hausse de la juste valeur de 4 568 \$ [(10 656) \$ et 11 541 \$ au 31 décembre 2019].

10. ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR

Évaluation de la juste valeur

La juste valeur est le 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, que ce prix soit directement observable ou estimé à l'aide d'une autre technique d'évaluation. Pour estimer la juste valeur d'un actif ou d'un passif, la Société prend en considération les caractéristiques de l'actif ou du passif si c'est ce que feraient les intervenants du marché pour fixer le prix de l'actif ou du passif à la date d'évaluation. Sauf indication contraire, la juste valeur aux fins d'évaluation ou de présentation dans les présents états financiers consolidés est déterminée de cette façon.

Les données d'entrée utilisées dans les techniques d'évaluation de la juste valeur sont réparties en trois niveaux hiérarchiques, qui sont fondés sur le degré auquel les données d'entrée sont observables par les participants.

Niveau 1 – Les données d'entrée sont des cours du marché (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques à la date d'évaluation.

Niveau 2 – Les données d'entrée (autres que les cours du marché inclus dans les données d'entrée de niveau 1) sont soit directement observables soit indirectement observables pour l'actif ou le passif par corrélation avec des données de marché à la date d'évaluation et pour la durée de l'actif ou la durée de vie prévue du passif.

Niveau 3 – Les données d'entrée sont non observables et reflètent la meilleure estimation de la direction de ce qu'utiliseraient des intervenants du marché pour fixer le prix de l'actif ou du passif à la date d'évaluation. Une attention particulière est accordée au risque inhérent à la technique d'évaluation et au risque inhérent aux données d'entrée lors de la détermination de l'estimation.

Les évaluations de la juste valeur sont adoptées par la Société pour calculer la valeur comptable de divers actifs et passifs.

Les coûts d'acquisition, autres que ceux liés aux instruments financiers classés comme étant à la JVRN, qui sont passés en charges lorsqu'ils sont engagés, sont inscrits à l'actif dans la valeur comptable de l'instrument et amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Le tableau suivant présente de l'information sur les actifs et les passifs évalués à la juste valeur à l'état de la situation financière, classés par niveau en fonction de l'importance des données d'entrée utilisées pour réaliser les évaluations :

(en milliers de dollars américains)	31 décembre 2020			31 décembre 2019		
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Actifs						
Immeubles locatifs (note 6)	– \$	– \$	6 321 918 \$	– \$	– \$	– \$
Immeubles en cours d'aménagement au Canada (note 8)	–	–	110 018	–	–	–
Investissements dans des logements destinés à la vente (note 9)	–	–	164 842	–	–	300 653
Investissements – Tricon American Homes	–	–	–	–	–	1 365 007
Investissements – Tricon Lifestyle Rentals	–	–	–	–	–	525 932
Instruments financiers dérivés (note 20)	–	841	–	–	–	–
	– \$	841 \$	6 596 778 \$	– \$	– \$	2 191 592 \$
Passifs						
Instruments financiers dérivés (note 20)	– \$	45 494 \$	– \$	– \$	657 \$	– \$
Participations des commanditaires dans les activités de location (note 5)	–	–	356 305	–	–	–
	– \$	45 494 \$	356 305 \$	– \$	657 \$	– \$

Il n'y a eu aucun transfert entre les niveaux pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

La trésorerie, les liquidités soumises à restrictions, les créances d'exploitation, les dettes d'exploitation et charges à payer, les obligations locatives (incluses dans les autres passifs), les dépôts de garantie des locataires et les dividendes à verser sont évalués au coût amorti, lequel avoisine la juste valeur en raison de l'échéance rapprochée de ces instruments.

11. DETTES D'EXPLOITATION ET CHARGES À PAYER

Les dettes d'exploitation et charges à payer se composent de ce qui suit :

(en milliers de dollars américains)	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Dettes fournisseurs et charges à payer	31 152 \$	17 789 \$
Taxes foncières à payer	38 017	–
Obligation au titre du RIA (note 30)	7 120	2 742
Impôt exigible	337	1 947
Intérêts à payer	18 566	3 577
Impôt différé	1 294	–
Partie courante des obligations locatives (note 26)	1 804	135
Total des dettes d'exploitation et charges à payer	98 290 \$	26 190 \$

12. GOODWILL

Dans le cadre des acquisitions réputées réalisées par la Société (note 5), celle-ci a affecté des montants importants des prix d'achat réputés respectifs au goodwill. Ce goodwill est soumis à un test de dépréciation au moins une fois l'an, le 31 décembre, en utilisant des estimations et des hypothèses qui sont influencées par des facteurs tels que la conjoncture économique et sectorielle et les variations de la performance opérationnelle.

Le goodwill comptabilisé dans les comptes consolidés concerne trois groupes d'UGT : le groupe d'UGT des maisons unifamiliales de location, le groupe d'UGT des immeubles locatifs multifamiliaux et le groupe d'UGT Johnson. La valeur comptable nette du goodwill se ventile comme suit :

(en milliers de dollars américains)	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Johnson	219 \$	219 \$
Immeubles locatifs multifamiliaux	79 112	–
Maisons unifamiliales de location	29 507	–
Total du goodwill	108 838 \$	219 \$

Les hypothèses qu'utilise la Société pour les tests de dépréciation du goodwill sont influencées par les conditions actuelles du marché et le résultat opérationnel net attendu pour chacune des UGT. La Société a comparé la valeur recouvrable totale du groupe d'actifs inclus dans les UGT concernées avec leur valeur comptable respective. La valeur recouvrable a été déterminée en fonction de la juste valeur diminuée des coûts de sortie des UGT. Cette évaluation de la juste valeur est classée au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs et nécessite la formulation d'hypothèses concernant les taux de croissance des produits des activités ordinaires et des charges d'exploitation et concernant les taux d'actualisation, comme il est indiqué ci-dessous.

	31 décembre 2020	
	Maisons unifamiliales de location	Immeubles locatifs multifamiliaux
Taux de croissance moyen pondéré – de 1 an à 5 ans	3,3 %	3,5 %
Taux de croissance à long terme	1,0 %	1,0 %
Taux d'actualisation	5,0 %	6,0 %

- *Taux de croissance*

Les taux de croissance sur cinq ans correspondent à une combinaison des taux de croissance annuels estimés par la direction pour le prochain exercice financier à partir des taux de croissance des deux exercices précédents (s'il y a lieu). La direction se fonde également sur les prévisions du marché et les données provenant des rapports sectoriels auxquels elle a accès pour établir le taux de croissance des deux à cinq prochains ans. Ses projections tiennent compte par ailleurs des dépenses d'investissement à engager pour maintenir les immeubles locatifs en bon état afin de garantir la croissance future des produits des activités ordinaires.

- *Taux de croissance à long terme*

Les flux de trésorerie au-delà de la période de cinq ans reposent en grande partie sur l'estimation par la direction de la capacité de l'UGT à croître sur un marché mature et stable.

- **Taux d'actualisation**

Les taux d'actualisation représentent l'hypothèse actuelle du marché des risques spécifiques à chaque UGT en ce qui concerne la valeur temps de l'argent et les risques individuels des actifs sous-jacents, plutôt que les taux d'actualisation spécifiques de la Société.

À la lumière de l'évaluation de la conjoncture économique actuelle et des flux de trésorerie sous-jacents au niveau de l'UGT, la direction a conclu que le goodwill n'avait pas subi de dépréciation au 31 décembre 2020, car la valeur recouvrable des UGT individuelles était supérieure à leur valeur comptable.

Sensibilité

Le modèle fondé sur la juste valeur diminuée des coûts de sortie utilisé pour le calcul de la valeur recouvrable est sensible aux variations du taux d'actualisation et du taux de croissance à long terme, en particulier pour le groupe d'UGT des immeubles locatifs multifamiliaux. Si le taux d'actualisation augmentait de 0,1 % ou que le taux de croissance perpétuelle diminuait de 0,1 %, la valeur comptable du groupe d'UGT des immeubles locatifs multifamiliaux dépasserait le montant recouvrable d'environ 20 000 \$ à 25 000 \$, ce qui entraînerait une perte de valeur. Pour le groupe d'UGT des maisons unifamiliales de location, aucune modification raisonnable des hypothèses ne ferait passer les valeurs recouvrables sous les valeurs comptables.

La direction continuera de surveiller l'incertitude qui plane sur les marchés et l'économie en raison de la pandémie de COVID-19 et qui pourrait avoir une incidence sur les estimations importantes utilisées pour déterminer les flux de trésorerie actualisés lors des tests de dépréciation annuels.

13. IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

(en milliers de dollars américains)
Exercices clos les 31 décembre

	2020	2019
Produit (charge) d'impôt sur le résultat – exigible	4 050 \$	(5 410) \$
Charge d'impôt sur le résultat – différé	(40 425)	(9 469)
Charge d'impôt sur le résultat	(36 375) \$	(14 879) \$

L'impôt sur le résultat de la Société diffère du montant théorique qui aurait été obtenu en utilisant le taux d'impôt moyen pondéré applicable au résultat des entités consolidées, comme suit :

(en milliers de dollars américains)
Exercices clos les 31 décembre

	2020	2019
Résultat avant impôt	152 788 \$	129 014 \$
Taux d'impôt combiné fédéral-provincial prévu par la loi	26,50 %	26,50 %
Charge d'impôt sur le résultat attendue	40 489	34 189
Profits non imposables sur les investissements	(1 460)	(24 684)
Pertes (profits) non imposables sur les instruments financiers dérivés	1 912	(785)
Différence avec le taux d'impôt à l'étranger ¹⁾	(8 854)	77
Autres, y compris les différences permanentes ²⁾	4 288	6 082
Charge d'impôt	36 375 \$	14 879 \$

- 1) À compter du 1^{er} janvier 2020, le taux d'impôt combiné prévu par la loi des activités liées aux maisons unifamiliales de location et aux immeubles locatifs multifamiliaux aux États-Unis de la Société est assujéti au taux d'impôt ordinaire de 21 % des États-Unis, ce qui entraîne une réduction du taux d'impôt effectif de Tricon par rapport au taux d'impôt combiné prévu par la loi au Canada de 26,5 %.
- 2) Les autres différences permanentes comprennent la rémunération fondée sur des actions non déductible, l'amortissement de l'escompte non déductible sur les débetures et les charges d'intérêts non déductibles.

La réalisation attendue des actifs et passifs d'impôt différé se présente comme suit :

(en milliers de dollars américains)	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Actifs d'impôt différé		
Actifs d'impôt différé à recouvrer après 12 mois	102 444 \$	41 049 \$
Actifs d'impôt à recouvrer au cours des 12 prochains mois	—	3 700
Total des actifs d'impôt différé	102 444 \$	44 749 \$
Passifs d'impôt différé		
Passifs d'impôt différé repris après plus de 12 mois	298 071 \$	98 360 \$
Passifs d'impôt différé repris au cours des 12 prochains mois	—	224
Total des passifs d'impôt différé repris	298 071 \$	98 584 \$
Passifs d'impôt différé nets	195 627 \$	53 835 \$

La variation des comptes d'impôt différé est indiquée dans le tableau suivant :

(en milliers de dollars américains)	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Variation des passifs d'impôt différé nets		
Passifs d'impôt différé nets à l'ouverture de l'exercice	53 835 \$	45 091 \$
Comptabilisation initiale de l'acquisition réputée (note 5)	196 853	—
Reprise des passifs d'impôt différé liés à l'acquisition réputée (note 5)	(94 714)	—
Montant inscrit à l'état du résultat global	40 425	9 469
Autres	(772)	(725)
Passifs d'impôt différé à la clôture de l'exercice	195 627 \$	53 835 \$

L'incidence fiscale des principales composantes des différences temporaires qui ont donné naissance aux actifs et aux passifs d'impôt différé de la Société est la suivante :

(en milliers de dollars américains)	Investis- sements	Charge liée au régime incitatif à long terme	Coûts d'émission	Pertes d'exploitation nettes	Autres	Total
Actifs d'impôt différé						
Au 31 décembre 2019	— \$	6 456 \$	1 068 \$	31 800 \$	5 425 \$	44 749 \$
Entrée/(reprise) ¹⁾	16 677	(245)	634	40 492	137	57 695
Au 31 décembre 2020	16 677 \$	6 211 \$	1 702 \$	72 292 \$	5 562 \$	102 444 \$
(en milliers de dollars américains)	Investis- sements	Immeubles locatifs	Déventures convertibles	Commissions de placement différées	Autres	Total
Passifs d'impôt différé						
Au 31 décembre 2019	97 338 \$	— \$	187 \$	1 059 \$	— \$	98 584 \$
(Reprise)/entrée ¹⁾	(97 338)	297 057	(12)	(220)	—	199 487
Au 31 décembre 2020	— \$	297 057 \$	175 \$	839 \$	— \$	298 071 \$

1) Comprend respectivement des actifs et des passifs d'impôt différé de 40 000 \$ et de 142 139 \$, comptabilisés dans le cadre des regroupements d'entreprises (note 5).

La Société estime pouvoir générer, au cours des périodes à venir, des bénéfices suffisants pour réaliser les actifs d'impôt différé.

14. PRODUITS LIÉS AUX IMMEUBLES LOCATIFS

Les composantes des produits liés aux immeubles locatifs de la Société sont les suivantes :

Exercices clos les 31 décembre	2020		2019	
(en milliers de dollars américains)	Maisons unifamiliales de location	Immeubles locatifs multifamiliaux	Total	Total
Loyer de base	301 538 \$	90 290 \$	391 828 \$	– \$
Autres produits ¹⁾	13 946	14 700	28 646	–
Composante non locative	51 498	6 215	57 713	–
Total des produits liés aux immeubles locatifs	366 982 \$	111 205 \$	478 187 \$	– \$

1) Le poste « Autres produits » comprend les produits gagnés sur les services auxiliaires et les aménagements ainsi que les honoraires liés à l'administration des contrats de location.

15. PRODUITS LIÉS AUX FONDS PRIVÉS ET AUX SERVICES-CONSEILS

Les composantes des produits liés aux fonds privés et aux services-conseils de la Société sont présentées dans les tableaux ci-dessous. Les produits et les charges intragroupe découlant de transactions entre la Société et ses filiales, tels que les frais de gestion immobilière, sont éliminés lors de la consolidation. Dans le cadre de certains accords, les honoraires fondés sur les actifs qui sont gagnés par des investisseurs tiers dans les filiales de Tricon sont facturés directement à ces investisseurs et ne sont donc pas comptabilisés dans les comptes de la filiale concernée. Ces montants sont portés dans les honoraires de gestion d'actifs comptabilisés dans les états du résultat global.

(en milliers de dollars américains)	Honoraires de gestion d'actifs	Honoraires liés au rendement	Honoraires liés à l'aménagement	Honoraires liés à la gestion d'immeubles	Total
Exercice clos le 31 décembre 2020					
Honoraires de gestion, montant brut	12 061 \$	2 836 \$	19 038 \$	45 464 \$	79 399 \$
Moins les honoraires éliminés lors de la consolidation					
Honoraires de gestion éliminés	–	–	(740)	–	(740)
Honoraires liés à la gestion de biens immobiliers éliminés	–	–	–	(44 569)	(44 569)
Total des produits liés aux fonds privés et aux services-conseils	12 061 \$	2 836 \$	18 298 \$	895 \$	34 090 \$
Exercice clos le 31 décembre 2019					
Total des produits liés aux fonds privés et aux services-conseils	15 099 \$	7 448 \$	17 348 \$	– \$	39 895 \$

16. CRÉANCES D'EXPLOITATION

Les créances d'exploitation comprennent les loyers à recevoir, les créances clients, l'impôt sur le résultat recouvrable et d'autres créances.

(en milliers de dollars américains)	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Loyers à recevoir	4 274 \$	– \$
Créances clients	5 263	3 057
Impôt sur le résultat recouvrable	3 282	152
Autres créances ¹⁾	12 774	5 743
Total des créances d'exploitation	25 593 \$	8 952 \$

1) Les autres créances comprennent les montants à payer par des filiales et divers montants recouvrables auprès de tiers.

Au 31 décembre 2020, la Société avait des loyers à recevoir de 4 274 \$ de locataires aux termes des contrats de location en vigueur. Dans le contexte de la pandémie de COVID-19 actuelle et de l'incertitude économique qui en découle, certains locataires pourraient éprouver des difficultés financières susceptibles de compromettre leur capacité à payer les loyers impayés et à venir.

17. DETTE

Le tableau suivant présente sommairement l'encours de la dette de la Société au 31 décembre 2020 :

31 décembre 2020							
(en milliers de dollars américains)	Dates d'échéance	Coupon/taux d'intérêt stipulé	Taux d'intérêt plafond ou plancher	Taux d'intérêt effectif	Options de prolongation ¹⁾	Facilité totale	Encours
Facilité de souscription, SFR JV-1	Août 2021	LIBOR+1,75 %	s.o.	2,31 %	s.o.	150 000 \$	116 000 \$
Facilité de crédit d'entreposage, SFR JV-1 ²⁾	Octobre 2021	LIBOR+2,65 %	LIBOR plafond 3,25 %	3,21 %	Un an	300 000	96 610
			LIBOR plancher 0,25 %				
Emprunt à terme 2 ³⁾	Octobre 2021	LIBOR+1,95 %	LIBOR plafond 2,50 %	2,51 %	Un an	96 077	96 077
			LIBOR plancher 0,50 %				
Facilité de crédit d'entreposage ⁴⁾	Novembre 2021	LIBOR+2,75 %	LIBOR plafond 3,00 %	3,31 %	Un an	50 000	10 209
Emprunt de titrisation 2017-1 ³⁾	Septembre 2022	3,59 %	LIBOR plancher 0,25 %	3,59 %	s.o.	459 530	459 530
Emprunt à terme ³⁾	Octobre 2022	LIBOR+2,00 %	LIBOR plafond 2,50 %	2,56 %	s.o.	375 000	374 745
			LIBOR plancher 0,50 %				
Emprunt de titrisation 2017-2 ³⁾	Janvier 2024	3,66 %	s.o.	3,66 %	s.o.	363 598	363 598
Emprunt de titrisation 2018-1 ³⁾	Mai 2025	3,96 %	s.o.	3,96 %	s.o.	312 540	312 540
Emprunt de titrisation 2019-1, SFR JV-1 ³⁾	Mars 2026	3,12 %	s.o.	3,12 %	s.o.	333 358	333 358
Emprunt de titrisation 2020-1, SFR JV-1 ^{3),5)}	Juillet 2026	2,43 %	s.o.	2,43 %	s.o.	553 428	553 428
Emprunt de titrisation 2020-2 ^{3), 6)}	Novembre 2027	1,94 %	s.o.	1,94 %	s.o.	440 506	440 506
Emprunts liés aux maisons unifamiliales de location				2,94 %		3 434 037	3 156 601
Facilité de crédit liée aux immeubles multifamiliaux aux États-Unis	Décembre 2021	LIBOR+3,75 %	s.o.	4,39 %	s.o.	109 890	109 890
Emprunt hypothécaire, tranche A ⁷⁾	Novembre 2023	LIBOR+1,15 %	Plafond 5,35 %	1,77 %	s.o.	160 090	160 090
Emprunt hypothécaire, tranche B ⁷⁾	Novembre 2024	3,92 %	s.o.	3,92 %	s.o.	400 225	400 225
Emprunt hypothécaire, tranche C ⁷⁾	Novembre 2025	3,95 %	s.o.	3,95 %	s.o.	240 135	240 135
Emprunts liés aux immeubles locatifs multifamiliaux				3,61 %		910 340	910 340
Prêt foncier ⁸⁾	Juillet 2021	Préférentiel+1,50 %	Plancher 3,95 %	4,17 %	s.o.	21 991	21 991
Prêt accordé par le vendeur 2021	Août 2021	— %	s.o.	6,00 %	s.o.	25 564	25 564
Emprunt hypothécaire ⁹⁾	Septembre 2022	3,67 %	s.o.	3,67 %	s.o.	12 482	12 482
Emprunts liés aux projets d'aménagement canadiens				4,85 %		60 037	60 037
Facilité de crédit de la Société ⁹⁾	Juillet 2022	LIBOR+2,75 %	s.o.	4,48 %	s.o.	500 000	26 000
Emprunts hypothécaires du siège social	Novembre 2024	4,25 %	s.o.	4,30 %	s.o.	11 089	11 089
Emprunts de la Société				4,42 %		511 089	37 089
							4 164 067 \$
Coûts de transaction (déduction faite de l'amortissement)							(25 019)
Escompte sur la dette (déduction faite de l'amortissement)							(1 542)
Total de la dette				3,12 %		4 915 503 \$	4 137 506 \$
Partie courante de la dette à long terme¹⁾							274 190 \$
Dette à long terme							3 863 316 \$
Dette à taux fixe – montant en capital				3,24 %			3 152 455 \$
Dette à taux variable – montant en capital				2,76 %			1 011 612 \$

- La Société a la possibilité de reporter l'échéance des emprunts lorsqu'il existe une option de prorogation. Elle a l'intention d'exercer les options lorsqu'elles sont disponibles. La partie courante de la dette à long terme reflète le solde une fois que toutes les prorogations ont été exercées.
- Le 23 octobre 2020, la coentreprise SFR JV-1 a modifié sa facilité de crédit d'entreposage et a prorogé sa date d'échéance au 25 octobre 2021, avec une option de prorogation d'un an disponible.
- Les emprunts à terme et les emprunts de titrisation sont garantis, directement et indirectement, par environ 21 200 maisons unifamiliales de location.
- Le 20 novembre 2020, Tricon a modifié sa facilité de crédit d'entreposage et a prorogé sa date d'échéance au 22 novembre 2021, avec la possibilité de proroger la date d'échéance d'un an.

- 5) Le 21 juillet 2020, la coentreprise SFR JV-1 a conclu une nouvelle opération de titrisation aux termes de laquelle six catégories de certificats à taux fixe adossés à des créances à flux identiques d'une valeur nominale de 553 428 \$ ont été émises et vendues, assorties d'un taux de coupon moyen pondéré de 2,43 % et d'une échéance de 6 ans. Le produit de l'opération a servi à rembourser la dette à court terme existante de la coentreprise SFR JV-1.
- 6) Le 10 novembre 2020, Tricon a conclu une nouvelle opération de titrisation aux termes de laquelle six catégories de certificats à taux fixe adossés à des créances à flux identiques d'une valeur nominale de 440 506 \$ ont été émises et vendues, assorties d'un taux de coupon moyen pondéré de 1,94 % et d'une échéance de 7 ans. Le produit de l'opération a servi à rembourser la dette à court terme existante et à acquérir des maisons unifamiliales de location.
- 7) Les emprunts hypothécaires sont garantis par 23 immeubles multifamiliaux détenus par la Société.
- 8) Le prêt foncier et l'emprunt hypothécaire sont garantis par les terrains en cours d'aménagement aux immeubles The James (Scrivener Square) et The Shops of Summerhill.
- 9) La Société a conclu un contrat de sûreté général créant une sûreté de premier rang sur ses actifs, compte non tenu, notamment, des maisons unifamiliales de location, des immeubles locatifs multifamiliaux et des participations dans des logements destinés à la vente. Dans le cadre de sa facilité de crédit, la Société a affecté 15 000 \$ à l'émission de lettres de crédit en garantie de ses éventuelles obligations liées à ses projets d'aménagement multifamiliaux au Canada. Au 31 décembre 2020, les lettres de crédit impayées totalisaient 10 707 \$ (13 632 \$ CA). Au cours de l'exercice, la Société a utilisé les produits provenant du montant à payer à une société affiliée (note 19) pour rembourser sa facilité de crédit, donnant lieu à un solde à la clôture de 26 000 \$ (297 000 \$ en 2019).

31 décembre 2020							
(en milliers de dollars américains)	Dates d'échéance	Coupon/taux d'intérêt stipulé	Taux d'intérêt plafond ou plancher	Taux d'intérêt effectif	Options de prolongation ¹⁾	Facilité totale	Encours
Facilité de crédit de la Société	Juillet 2022	LIBOR+3,75 %	s.o.	5,91 %	s.o.	500 000	297 000 \$
Emprunts hypothécaires visant les locaux du siège social	Novembre 2024	4,25 %	s.o.	4,30 %	s.o.	11 153	11 153
Total de la dette				5,85 %		511 153 \$	308 153 \$
Partie courante de la dette							284 \$
Dette à long terme							307 869 \$

La Société respectait les clauses restrictives et autres modalités prévues dans les conventions de prêt.

Les remboursements du capital et les échéances des emprunts prévus se présentent comme suit, et ils reflètent les dates d'échéance après l'exercice de toutes les options de prolongation :

(en milliers de dollars américains)	Emprunts liés aux maisons unifamiliales de location	Emprunts liés aux immeubles locatifs multifamiliaux	Emprunts liés aux immeubles en cours d'aménagement au Canada	Emprunts de la Société	Total
2021	116 000 \$	110 255 \$	47 969 \$	302 \$	274 526 \$
2022	1 037 171	4 366	12 068	26 313	1 079 918
2023	—	156 293	—	329	156 622
2024	363 598	403 760	—	10 145	777 503
2025	312 540	235 666	—	—	548 206
2026 et par la suite	1 327 292	—	—	—	1 327 292
	3 156 601	910 340	60 037	37 089	4 164 067
Coûts de transaction (déduction faite de l'amortissement)					(25 019)
Escompte sur la dette (déduction faite de l'amortissement)					(1 542)
Total de la dette					4 137 506 \$

Juste valeur de la dette

Le tableau ci-dessous présente la juste valeur et la valeur comptable (déduction faite des coûts de financement différés non amortis et de l'escompte sur la dette) des emprunts à taux fixe au 31 décembre 2020.

(en milliers de dollars américains)	31 décembre 2020	
	Juste valeur	Valeur comptable
Emprunt de titrisation 2017-1	466 210 \$	459 530 \$
Emprunt de titrisation 2017-2	373 583	362 683
Emprunt de titrisation 2018-1	329 876	311 913
Emprunt de titrisation 2019-1, SFR JV-1	347 177	326 767
Emprunt de titrisation 2020-1, SFR JV-1	567 635	543 803
Emprunt de titrisation 2020-2	440 506	432 817
Emprunt hypothécaire, tranche B	413 778	400 225
Emprunt hypothécaire, tranche C	248 936	240 135
Prêt accordé par le vendeur 2021	26 356	25 564
Emprunt hypothécaire	12 641	12 463
Emprunts hypothécaires du siège social	11 728	11 089
Total	3 238 426 \$	3 126 989 \$

La valeur comptable des emprunts à terme à taux variable avoisine leur juste valeur, du fait que leurs taux d'intérêt variables sont indicatifs des prix du marché en vigueur.

18. DÉBENTURES CONVERTIBLES

Le 17 mars 2017, la Société a conclu le placement par voie de prise ferme d'un montant en capital global de 172 500 \$ de débentures non garanties convertibles prorogeables à 5,75 % (les « débentures convertibles de 2022 »), y compris un montant en capital global de 22 500 \$ de débentures convertibles de 2022 émises à l'exercice des options de surallocation des preneurs fermes. La Société a tiré un produit net de 164 554 \$ du placement, après déduction des coûts de transaction de 7 946 \$.

À la clôture de l'acquisition de Silver Bay le 9 mai 2017, les débentures convertibles de 2022 sont devenues convertibles en actions ordinaires de la Société conformément à leurs modalités, et leur échéance a été prorogée au 31 mars 2022.

Les débentures convertibles de 2022 portent intérêt à 5,75 % par an, lesquels intérêts sont payables semestriellement à terme échu en mars et en septembre, et elles sont convertibles en actions ordinaires de la Société au taux de conversion de 95,6023 actions ordinaires par tranche de 1 000 \$ de capital de débentures convertibles de 2022 (correspondant à un prix de conversion d'environ 10,46 \$ par action ordinaire (équivalent à 13,32 \$ CA au 31 décembre 2020)).

La Société peut régler le droit de conversion en trésorerie plutôt qu'en actions ordinaires, à moins que le détenteur ait expressément indiqué qu'il ne le souhaite pas.

À compter du 31 mars 2020, mais avant le 31 mars 2021, la Société peut racheter les débentures convertibles de 2022 à un prix correspondant au montant du capital majoré des intérêts courus et impayés, tant et aussi longtemps que le cours du marché actuel (selon la définition donnée à l'expression *current market price* dans l'acte de fiducie régissant les débentures convertibles de 2022) des actions ordinaires de la Société le cinquième jour de bourse précédant immédiatement la date à laquelle l'avis de rachat est donné n'est pas inférieur à 125 %

du prix de conversion. À compter du 31 mars 2021 et jusqu'à leur échéance finale, la Société peut racheter les débetures convertibles de 2022 à un prix correspondant au montant du capital majoré des intérêts courus et impayés. La Société peut régler le droit de rachat, le cas échéant, par la livraison du nombre d'actions ordinaires obtenu en divisant le montant en capital des débetures convertibles par 95 % du cours du marché actuel des actions ordinaires de la Société le cinquième jour de bourse précédant immédiatement la date de rachat fixée ou la date d'échéance. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, aucune débenture convertible de 2022 n'a été convertie (un montant de capital de 100 \$ a été converti en 9 560 actions ordinaires pour l'exercice clos le 31 décembre 2019).

La composante passif hôte des débetures convertibles de 2022 en cours comptabilisée aux états consolidés de la situation financière a été calculée comme suit :

(en milliers de dollars américains)	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Montant du capital en cours	172 400 \$	172 400 \$
Moins : coûts de transaction (déduction faite de l'amortissement)	(2 249)	(3 884)
Composante passif à la comptabilisation initiale	170 151	168 516
Escompte sur débetures (déduction faite de l'amortissement)	(4 195)	(7 205)
Débetures convertibles de 2022	165 956 \$	161 311 \$

Les valeurs comptables ci-dessus ont été comptabilisées au coût amorti après actualisation des intérêts et des paiements de capital futurs en utilisant les taux d'intérêt effectifs. La juste valeur de la composante passif hôte des débetures convertibles de 2022 totalisait 178 412 \$ au 31 décembre 2020 et 177 777 \$ au 31 décembre 2019. L'écart entre le coût amorti et la juste valeur implicite découle de la différence entre le taux d'intérêt effectif et le taux d'intérêt du marché pour une dette assortie de modalités similaires.

19. MONTANT À PAYER À UNE SOCIÉTÉ AFFILIÉE

Le 26 août 2020, Tricon et sa société affiliée Tricon PIPE LLC (la « société affiliée ») ont conclu des conventions de souscription avec chaque investisseur d'un consortium d'investisseurs (les « investisseurs »), aux termes desquelles les investisseurs ont souscrit des parts privilégiées de la société affiliée (les « parts privilégiées ») pour un prix de souscription global de 300 000 \$ (la « transaction »). La transaction a été finalisée le 3 septembre 2020, date à laquelle la Société et la société affiliée ont conclu diverses ententes avec les investisseurs dans le cadre de la transaction (conjointement avec les conventions de souscription, les « documents de la transaction »).

Transaction – entre Tricon et des investisseurs

Conformément aux documents de la transaction, les porteurs de parts privilégiées ont le droit d'échanger celles-ci contre des actions ordinaires de la Société à tout moment au gré du porteur (le « droit d'échange ») à un prix d'échange initial de 8,50 \$ (11,18 \$ CA au 26 août 2020) par action ordinaire, lequel prix peut être ajusté de temps à autre conformément aux modalités des documents de la transaction (le « prix d'échange »), sous réserve de l'approbation des actionnaires, le cas échéant. Les porteurs de parts privilégiées ont également le droit de recevoir chaque an un dividende en espèces égal à 5,75 % de la préférence en matière de liquidation des parts privilégiées (telle que définie dans les documents de la transaction). Ce dividende est calculé et versé chaque trimestre pendant les 7 premières années suivant la clôture de la transaction (la « clôture »), avec une

augmentation annuelle prescrite du taux de dividende de 1 % par an par la suite, jusqu'à un taux maximum de 9,75 % par an.

La société affiliée a le droit de forcer l'échange (le « droit d'échange forcé ») des parts privilégiées en circulation à partir du 4^e anniversaire de la clôture, à condition que le prix moyen pondéré en fonction du volume sur 20 jours des actions de Tricon dépasse 135 % du prix de l'échange (ce pourcentage étant ramené à 115 % après le 5^e anniversaire de la clôture). Ces droits d'échange sont classés comme un instrument financier dérivé (note 20). La société affiliée a également le droit de racheter les parts privilégiées (le « droit de rachat ») à tout moment après le 5^e anniversaire de la clôture pour un montant en espèces égal à 105 % de la préférence en matière de liquidation des parts privilégiées (telle que définie dans les documents de la transaction).

Billet à ordre – entre des entités Tricon

Dans le cadre de la transaction, la Société a emprunté le produit de la souscription de 300 000 \$ à la société affiliée. Cette dette, qui est attestée par un billet à ordre (le « billet à ordre » ou « montant à payer à une société affiliée »), vient à échéance le 3 septembre 2032 (permettant un remboursement anticipé à tout moment conformément à ses modalités) et porte intérêt au taux de 5,75 % par an, calculé et versé chaque trimestre pendant les 7 premières années suivant la clôture, avec des augmentations subséquentes correspondant aux augmentations applicables du taux de dividende applicable aux parts privilégiées, décrites ci-dessus. La Société a engagé des coûts de transaction de 15 192 \$ dans le cadre de la transaction, dont un montant de 12 202 \$ a été inscrit à l'actif, ce qui a réduit la juste valeur initiale du billet à ordre. La partie restante a été comptabilisée en charges, car elle a été attribuée à la composante dérivé du billet à ordre. Pour déterminer la juste valeur initiale du billet à ordre, la Société a appliqué un modèle d'actualisation des flux de trésorerie et une période d'amortissement de 9 ans et 9 mois établie à l'aide d'une méthode de pondération des probabilités conformément aux dispositions d'IFRS 9.

Le billet à ordre à payer à Tricon PIPE LLC est ensuite évalué au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Selon cette méthode, les coûts de transaction ainsi que l'escompte du billet à ordre sont amortis sur la durée de vie prévue et comptabilisés en tant que charges d'intérêts nettes dans les états consolidés du résultat global. Cette période d'amortissement fait l'objet d'une réestimation régulière, car des ajustements de la valeur comptable sont effectués selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Pour la période du 3 septembre 2020 au 31 décembre 2020, la Société a comptabilisé des charges d'intérêts de 7 116 \$, y compris une charge de désactualisation de 1 462 \$ relative à l'amortissement des coûts de transaction et de l'escompte.

Le billet à ordre contient des dispositions relatives au remboursement anticipé obligatoire (le « remboursement anticipé obligatoire ») applicables en lien avec certaines dispositions des documents de la transaction exigeant le rachat de la totalité ou d'une partie des parts privilégiées en circulation. Ce remboursement anticipé obligatoire constitue un instrument dérivé, qui intègre des hypothèses relatives au droit d'échange, au droit d'échange forcé et au droit de remboursement, et qui est évalué séparément du billet à ordre et classé comme un instrument financier dérivé (note 20).

La juste valeur du billet à ordre et du dérivé au 3 septembre 2020 se présente comme suit :

(en milliers de dollars américains)	Valeur du capital	Juste valeur du dérivé	Juste valeur du billet à ordre
Valeur du capital du billet à ordre au 3 septembre 2020	300 000 \$	37 613 \$	262 387 \$
Coûts de transaction ¹⁾	15 192	(2 990)	(12 202)
Composante passif lors de la comptabilisation initiale		37 613 \$	250 185 \$

1) Les coûts de transaction de 2 990 \$ qui avaient été affectés à la composante dérivé ont été comptabilisés en charges dans les états consolidés du résultat global de la période, tandis que les coûts de transaction de 12 202 \$ ont été inscrits à l'actif, dans le billet à ordre sous-jacent, et déduits de la juste valeur à l'origine.

Le tableau suivant indique les variations du passif financier dérivé lié au billet à ordre (ou montant à payer à une société affiliée) au cours de la période allant du 3 septembre 2020 au 31 décembre 2020 :

(en milliers de dollars américains)	
Juste valeur du dérivé lors de la comptabilisation initiale le 3 septembre 2020	37 613 \$
Perte sur la juste valeur du dérivé au cours de la période	7 881
Juste valeur du dérivé au 31 décembre 2020 (note 20)	45 494 \$

La perte sur la juste valeur du dérivé est principalement attribuable à une augmentation du cours de l'action de Tricon, sur une base convertie en dollars américains, qui a servi à accroître la probabilité d'échange des parts privilégiées contre des actions ordinaires de Tricon (note 20).

Le billet à ordre payable à Tricon PIPE LLC est ultérieurement évalué au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, et la valeur comptable du montant à payer à une société affiliée est indiquée ci-dessous. La juste valeur du billet à ordre était de 293 465 \$ au 31 décembre 2020. La différence entre le coût amorti et la juste valeur implicite est le résultat de la différence entre le taux d'intérêt effectif et le taux d'intérêt du marché pour une dette assortie de modalités similaires.

(en milliers de dollars américains)	31 décembre 2020	3 septembre 2020
Montant du capital en cours	300 000 \$	300 000 \$
Moins : escompte et coûts de transaction (déduction faite de l'amortissement)	(48 353)	(49 815)
Montant à payer à une société affiliée	251 647 \$	250 185 \$

Entité structurée – Tricon PIPE LLC

Tricon PIPE LLC (la « société affiliée ») a été constituée le 7 août 2020 dans le but de mobiliser des capitaux de tiers par l'émission de parts privilégiées pour un montant total de 300 000 \$. La Société détient 100 % des droits de vote de la société affiliée; toutefois, elle n'est pas tenue de consolider cette entité structurée, comme il est précisé à la note 3.

Au 31 décembre 2020, la société affiliée avait un passif au titre des parts privilégiées de 300 000 \$ et un billet à ordre à recevoir de 300 000 \$. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, la société affiliée a inscrit des produits d'intérêts de 5 654 \$ provenant de la Société et a comptabilisé des dividendes déclarés de 5 654 \$.

L'obligation de la Société relative à son engagement dans l'entité structurée est égale aux flux de trésorerie liés au billet à ordre à payer (ou montant à payer à une société affiliée). La Société n'a comptabilisé aucun bénéfice ni aucune perte en lien avec sa participation dans cette entité structurée non consolidée pour la période du 3 septembre 2020 au 31 décembre 2020.

20. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

Les options de conversion et de rachat des débentures convertibles sont combinées aux termes d'IFRS 9 *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation* et évaluées à la juste valeur par étalonnage à chaque date de clôture. Les options de conversion et de rachat ont été évaluées au moyen du modèle binomial d'évaluation d'options, après quoi le montant évalué a été étalonné par rapport au prix coté des débentures sous-jacentes. Le modèle d'évaluation repose sur des données d'entrée fondées sur le marché, dont le cours au comptant des actions sous-jacentes, la volatilité implicite des actions et les cours de change entre le dollar américain et le dollar canadien, les taux sans risque des courbes de swaps en dollars américains et les rendements des actions. L'évaluation des options de conversion et de rachat repose sur l'hypothèse que les débentures sont détenues jusqu'à leur échéance.

Le tableau suivant indique les données quantitatives concernant les évaluations de la juste valeur (de niveau 2) réalisées au moyen de données d'entrée observables importantes autres que les cours inclus dans le niveau 1 :

Débentures convertibles de 2022	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Taux sans risque ¹⁾	0,21 %	1,70 %
Volatilité implicite ²⁾	30,69 %	20,78 %
Rendement de l'action ³⁾	2,45 %	2,63 %

- 1) Les taux sans risque sont ceux de courbes de swap en dollars américains ayant une durée à courir jusqu'à l'échéance analogue à celle des débentures.
- 2) La volatilité implicite a été calculée à partir de la volatilité des transactions sur actions de la Société sur une durée à l'échéance comparable et de la volatilité des cours de change entre le dollar américain et le dollar canadien.
- 3) Le rendement de l'action est établi à partir de projections de rendements d'actions ayant une durée à courir jusqu'à l'échéance analogue à celle des débentures.

La Société a comptabilisé un nouveau dérivé dans le cadre de la transaction conclue au cours de l'exercice (note 19). Le billet à ordre contient des dispositions relatives au remboursement anticipé obligatoire qui se combinent à d'autres options en vertu de la transaction, et l'exercice du remboursement anticipé obligatoire met effectivement fin aux autres options. Si le droit d'échange et le droit de rachat existent au niveau de la société affiliée, celle-ci n'est toutefois pas en mesure d'émettre des actions ordinaires de la Société à l'exercice de l'un ou l'autre de ces droits par l'une ou l'autre partie. Par conséquent, ces options étaient essentiellement réputées vendues par la Société et sont traitées comme un seul instrument financier dérivé combiné aux fins d'évaluation conformément à IFRS 9. Le modèle d'évaluation du prix des options repose sur des données d'entrée fondées sur le marché, dont le cours au comptant des actions sous-jacentes, la volatilité implicite des actions et les cours de change entre le dollar américain et le dollar canadien, les taux sans risque des courbes de swaps en dollars américains et les rendements des actions. L'évaluation du dérivé repose sur l'hypothèse d'un horizon d'investissement utile de 9,75 ans pour les porteurs de parts.

Le tableau suivant indique les données quantitatives concernant les évaluations de la juste valeur (de niveau 2) réalisées au moyen de données d'entrée observables importantes autres que les cours inclus dans le niveau 1 :

Montant à payer à une société affiliée	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Taux sans risque ¹⁾	0,40 %	S.O.
Volatilité implicite ²⁾	31,78 %	S.O.
Rendement de l'action ³⁾	2,45 %	S.O.

- 1) Les taux sans risque sont ceux de courbes de swap en dollars américains ayant une durée à courir jusqu'à l'échéance analogue à celle du montant à payer à une société affiliée.
- 2) La volatilité implicite a été calculée à partir de la volatilité des transactions sur actions de la Société sur une durée à l'échéance comparable et de la volatilité des cours de change entre le dollar américain et le dollar canadien.
- 3) Le rendement de l'action est établi à partir de projections de rendements d'actions ayant une durée à courir jusqu'à l'échéance analogue à celle du montant à payer à une société affiliée.

La Société détient également d'autres types d'instruments financiers dérivés qui consistent en des plafonds de taux d'intérêt sur la dette à taux variable de la Société et qui sont classés et évalués à la JVRN. Les plafonds de taux d'intérêt sont évalués à l'aide d'un étalonnage du modèle. Les données d'entrée du modèle d'évaluation sont déterminées au moyen de données de marché observables dans la mesure du possible, y compris la volatilité du marché et les taux d'intérêt.

Les valeurs attribuées aux instruments financiers dérivés sont présentées ci-dessous.

(en milliers de dollars américains)	Options de conversion/ rachat	Options d'échange/ paiement anticipé	Plafonds de taux d'intérêt ¹⁾	Total
Exercice clos le 31 décembre 2020				
Actifs (passifs) financiers dérivés, à l'ouverture de l'exercice	(657) \$	– \$	28 \$	(629) \$
Entrée d'un passif financier dérivé lié au montant à payer à une société affiliée	–	(37 613)	–	(37 613)
Entrée de plafonds de taux d'intérêt	–	–	11	11
Profit (perte) sur la juste valeur	1 498	(7 881)	(39)	(6 422)
Actifs (passifs) financiers dérivés, à la clôture de l'exercice	841 \$	(45 494) \$	– \$	(44 653) \$
Exercice clos le 31 décembre 2019				
Actifs (passifs) financiers dérivés, à l'ouverture de l'exercice	(3 936) \$	– \$	– \$	(3 936) \$
Profit (perte) sur la juste valeur	3 279	–	–	3 279
Actifs (passifs) financiers dérivés, à la clôture de l'exercice	(657) \$	– \$	– \$	(657) \$

1) Le solde initial a été comptabilisé dans le cadre de l'acquisition réputée des activités liées aux maisons unifamiliales de location (note 5).

Au 31 décembre 2020, les options de conversion et de rachat des débentures convertibles de 2022 sont présentées au titre d'un actif de 841 \$, et les options d'échange et de remboursement anticipé liées au montant à payer à une société affiliée sont présentées au titre d'un passif de 45 494 \$.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, la Société a comptabilisé un profit sur la juste valeur du dérivé incorporé des débentures convertibles de 2022 de 1 498 \$. Pour la période du 3 septembre au 31 décembre 2020, la Société a comptabilisé une perte sur la juste valeur du dérivé lié au montant à payer à une société affiliée de 7 881 \$. Le profit sur la juste valeur du dérivé incorporé des débentures convertibles de 2022 était attribuable à une augmentation de la valeur de l'option de rachat de Tricon liée à l'option de conversion des porteurs, qui a fait en sorte que le dérivé incorporé a été constaté au titre d'un actif au 31 décembre 2020 (un passif au 31 décembre 2019). La perte sur la juste valeur du dérivé lié au montant à payer à une société affiliée était principalement attribuable à une augmentation du cours des actions de Tricon, sur une base convertie en dollar américain, qui a servi à augmenter la probabilité d'un échange des parts privilégiées contre des actions ordinaires de Tricon.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, la Société a comptabilisé une perte sur la juste valeur des instruments financiers dérivés de 6 422 \$ (profit sur la juste valeur de 3 279 \$ en 2019) et une perte sur la juste valeur du passif au titre de l'option de vente de 1 039 \$ (perte sur la juste valeur de 318 \$ en 2019), soit une perte totale de 7 461 \$ (profit sur la juste valeur de 2 961 \$ en 2019). Le passif au titre de l'option de vente a été racheté le 4 mars 2020 en lien avec l'acquisition de la Société et l'annulation des 1 867 675 actions ordinaires en circulation (note 28).

21. CHARGES D'INTÉRÊTS

Les charges d'intérêts se composent de ce qui suit :

(en milliers de dollars américains)

Exercices clos les 31 décembre	2020	2019
Facilité de souscription de SFR JV-1	3 763 \$	– \$
Facilité de crédit d'entrepasage de SFR JV-1	6 091	–
Emprunt à terme 2	2 796	–
Facilité de crédit d'entrepasage	1 246	–
Emprunt de titrisation 2017-1	16 612	–
Emprunt à terme	10 891	–
Emprunt de titrisation 2017-2	13 408	–
Emprunt de titrisation 2018-1	12 473	–
Emprunt de titrisation 2019-1, SFR JV-1	10 385	–
Emprunt de titrisation 2020-1, SFR JV-1	6 030	–
Emprunt de titrisation 2020-2	1 221	–
Emprunt de titrisation 2016-1 ¹⁾	12 177	–
Charges d'intérêts au titre des maisons locatives unifamiliales	97 093	–
Facilité de crédit au titre des immeubles multifamiliaux aux États-Unis	5 006	–
Emprunt hypothécaire, tranche A	2 865	–
Emprunt hypothécaire, tranche B	15 950	–
Emprunt hypothécaire, tranche C	9 643	–
Charges d'intérêts au titre des immeubles locatifs multifamiliaux	33 464	–
Emprunt hypothécaire	285	–
Prêt accordé par le vendeur 2020 ¹⁾	233	–
Charges d'intérêts liées aux projets d'aménagement canadiens²⁾	518	–
Facilité de crédit de la Société	12 582	17 819
Emprunts hypothécaires du siège social	450	354
Charges d'intérêts du siège social	13 032	18 173
Amortissement des coûts de financement	5 900	1 570
Amortissement des escomptes sur la dette	4 694	2 729
Intérêts sur les débetures	9 927	9 902
Intérêts sur le montant à payer à une société affiliée	5 654	–
Intérêts sur l'obligation locative	328	65
Total des charges d'intérêts	170 610 \$	32 439 \$

1) L'emprunt de titrisation 2016-1 et le prêt accordé par le vendeur 2020 ont été remboursés en entier au cours de l'exercice.

2) Des intérêts de 1 708 \$ liés aux immeubles en cours d'aménagement au Canada ont été inscrits à l'actif pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

22. CHARGES

Les charges de la Société se composent des charges d'exploitation directes liées aux immeubles locatifs, des frais généraux liés à la gestion de biens immobiliers, de la charge de rémunération, des frais généraux et frais d'administration, des intérêts et de la dotation aux amortissements. Les charges d'exploitation directes liées aux immeubles locatifs comprennent toutes les dépenses attribuables engagées au niveau des immeubles. Les frais généraux liés à la gestion de biens immobiliers sont engagés dans le cadre de l'exploitation de la plateforme de gestion immobilière de la Société, qui est située dans le comté d'Orange, en Californie, et ils comprennent toutes les dépenses directes associées à la gestion des immeubles locatifs, aux activités d'acquisition et de cession et aux autres activités de service.

Le tableau suivant présente les charges d'exploitation directes liées aux immeubles locatifs, par type.

(en milliers de dollars américains) Exercice clos le 31 décembre 2020	Maisons unifamiliales de location	Immeubles locatifs multifamiliaux	Total
Taxes foncières	55 615 \$	18 623 \$	74 238 \$
Réparations, entretien et rotation	24 575	4 411	28 986
Frais de gestion des immeubles	25 686	12 097	37 783
Assurance des immeubles	5 306	2 472	7 778
Frais de copropriété	4 906	52	4 958
Autres frais directs ¹⁾	5 154	10 641	15 795
Charges d'exploitation directes	121 242 \$	48 296 \$	169 538 \$

1) Les autres charges directes comprennent les frais de marketing liés aux immeubles, les services publics et les autres charges d'exploitation liées aux immeubles.

Le tableau suivant indique les charges directes engagées en lien avec la plateforme de gestion des immeubles, par nature.

(en milliers de dollars américains) Exercice clos le 31 décembre 2020	
Salaires et avantages du personnel ¹⁾	12 903 \$
Frais généraux et frais d'administration ²⁾	7 926
Frais de déplacement et de représentation	373
Frais de marketing	1 173
Autres charges	279
Frais généraux liés à la gestion de biens immobiliers	22 654 \$

1) Les salaires et avantages du personnel engagés en lien avec la plateforme de gestion des immeubles ne tiennent pas compte d'un montant de 25 686 \$ au titre de salaires et avantages du personnel liés à la gestion des immeubles qui ont été affectés aux charges d'exploitation directes pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

2) Les frais généraux et frais d'administration engagés en lien avec la plateforme de gestion des immeubles comprennent des honoraires de professionnels, des primes d'assurance et d'autres dépenses de bureau diverses.

23. AUTRES PRODUITS (CHARGES)

Les autres produits (charges) comprennent l'aide gouvernementale d'un montant de 1 774 \$ reçue par Johnson, déduction faite des autres charges.

24. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles se ventilent comme suit :

(en milliers de dollars américains)	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Commissions de placement	3 764 \$	4 747 \$
Relations clients	3 215	3 731
Honoraires contractuels liés à l'aménagement	5 384	7 918
Total des immobilisations incorporelles	12 363 \$	16 396 \$

Les immobilisations incorporelles comprennent les honoraires de gestion, les honoraires liés à l'aménagement et les commissions que Tricon s'attend à recevoir pendant la durée de vie des actifs et des instruments de placement qu'elle gère. Ces immobilisations sont amorties sur les périodes estimées sur lesquelles la Société s'attend à percevoir ces honoraires, soit entre 2 et 13 ans. La dotation aux amortissements de l'exercice clos le 31 décembre 2020 s'est élevée à 4 034 \$ (4 338 \$ en 2019).

(en milliers de dollars américains) Exercice clos le 31 décembre 2020	Ouverture	Entrées	Amortissement	Écart de change	Clôture
Commissions de placement	4 747 \$	– \$	(984) \$	1 \$	3 764 \$
Immobilisations incorporelles liées aux relations clients	3 731	–	(516)	–	3 215
Honoraires contractuels liés à l'aménagement	7 918	–	(2 534)	–	5 384
Immobilisations incorporelles	16 396 \$	– \$	(4 034) \$	1 \$	12 363 \$

(en milliers de dollars américains) Exercice clos le 31 décembre 2020	Ouverture	Entrées	Amortissement	Écart de change	Clôture
Commissions de placement	5 735 \$	– \$	(989) \$	1 \$	4 747
	65	–	(65)	–	–
Immobilisations incorporelles liées aux relations clients	4 245	–	(514)	–	3 731
Honoraires contractuels liés à l'aménagement	10 688	–	(2 770)	–	7 918
Immobilisations incorporelles	20 733 \$	– \$	(4 338) \$	1 \$	16 396

À la lumière de la pandémie de COVID-19 et de l'incertitude qu'elle a provoquée sur les marchés et l'économie, la Société a comptabilisé une réduction de la juste valeur à l'égard de ses investissements dans des logements destinés à la vente au premier trimestre de 2020 (note 9). En conséquence, la direction a également évalué si la dépréciation avait eu un impact sur la valeur comptable des immobilisations incorporelles comptabilisées dans le cadre de l'acquisition de Johnson en 2014. Plus précisément, les honoraires contractuels liés à l'aménagement et les immobilisations incorporelles que constituent les relations clients avaient été initialement comptabilisés lors de la répartition du prix d'achat effectuée en 2014. La direction a évalué l'incidence potentielle sur les activités sous-jacentes de Johnson et ses contrats existants avec les promoteurs afin de déterminer si les immobilisations incorporelles s'étaient dépréciées au 31 décembre 2020. La direction a conclu que les immobilisations incorporelles n'avaient pas subi de dépréciation, mais elle continuera à surveiller la situation de près.

25. AUTRES ACTIFS

(en milliers de dollars américains)	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Bâtiment	30 602 \$	24 987 \$
Mobilier, matériel informatique et matériel de bureau	8 015	4 272
Actif au titre du droit d'utilisation (note 26)	6 018	987
Améliorations locatives	1 251	431
Logiciels de gestion immobilière	1 478	–
Véhicules	626	–
Total des autres actifs	47 990 \$	30 677 \$

(en milliers de dollars américains) Exercice clos le 31 décembre 2020	Ouverture	Comptabilisation initiale lors des regroupements d'entreprises (note 5)	Entrées	Amortissement	Écart de change	Clôture
Bâtiment	24 987 \$	– \$	5 462 \$	(539) \$	692 \$	30 602 \$
Mobilier, matériel informatique et matériel de bureau	4 272	2 795	4 072	(3 172)	48	8 015
Actif au titre du droit d'utilisation ¹⁾	987	5 379	1 966	(2 314)	–	6 018
Améliorations locatives	431	1 141	178	(499)	–	1 251
Logiciels de gestion immobilière	–	1 604	37	(163)	–	1 478
Véhicules	–	475	278	(127)	–	626
Autres actifs	30 677 \$	11 394 \$	11 993 \$	(6 814) \$	740 \$	47 990 \$

(en milliers de dollars américains) Exercice clos le 31 décembre 2019	Ouverture	Entrées	Amortissement	Écart de change	Clôture
Bâtiment	15 540 \$	9 002 \$	(527) \$	972 \$	24 987 \$
Mobilier, matériel informatique et matériel de bureau	4 247	1 010	(1 183)	198	4 272
Actif au titre du droit d'utilisation ¹⁾	1 140	5	(158)	—	987
Améliorations locatives	499	—	(68)	—	431
Autres actifs	21 426 \$	10 017 \$	(1 936) \$	1 170 \$	30 677 \$

- 1) Les actifs au titre de droits d'utilisation comprennent des locaux loués dans des immeubles de bureaux d'une valeur comptable de 3 862 \$ (987 \$ au 31 décembre 2019) et des véhicules d'entretien d'une valeur comptable de 1 965 \$ (néant au 31 décembre 2019). Le solde des actifs au titre de droits d'utilisation se rapporte au matériel de bureau.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, la Société a engagé une somme de 5 462 \$ liée à l'expansion de son siège social situé à Toronto, qui comprend un montant de 4 774 \$ pour l'acquisition d'unités commerciales en copropriété et un montant de 688 \$ pour l'aménagement et la construction de nouveaux espaces à bureaux. La Société a également engagé des coûts de 4 072 \$, qui sont liés au matériel informatique, aux logiciels et au mobilier de bureau pour le nouvel espace à bureaux.

La dotation aux amortissements s'est établie à 6 814 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 (1 936 \$ en 2019).

26. AUTRES PASSIFS

Les autres passifs se composent de la partie non courante des obligations locatives et d'un passif au titre de l'option de vente, comme suit :

(en milliers de dollars américains)	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Passif au titre de l'option de vente ¹⁾	— \$	13 375 \$
Partie non courante des obligations locatives ²⁾	4 599	954
Total des autres passifs	4 599 \$	14 329 \$

- 1) Le passif au titre de l'option de vente a été racheté intégralement le 4 mars 2020 dans le cadre de l'acquisition et de l'annulation de 1 867 675 actions ordinaires par la Société (note 28).
2) La partie non courante des obligations locatives est présentée dans les dettes d'exploitation et charges à payer (note 11).

La Société a plusieurs contrats de location visant des locaux à bureaux, des véhicules d'entretien et du matériel de bureau. Tricon a conclu 15 contrats de location visant des locaux à bureaux dont la durée résiduelle fixe varie de un an à huit ans. Dans le cadre de ses activités de gestion de biens immobiliers, le bureau de gestion immobilière de la Société, situé dans le comté d'Orange, en Californie, loue 108 véhicules d'entretien en vertu de contrats d'une durée de cinq ans. La Société n'a conclu avec les propriétaires aucun accord de modification de contrat de location en raison de la pandémie de COVID-19.

La valeur comptable des obligations locatives de la Société se ventile comme suit :

(en milliers de dollars américains)	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Solde à l'ouverture de l'exercice	1 089 \$	1 204 \$
Comptabilisation initiale lors de l'acquisition réputée (note 5)	5 435	—
Entrée d'une obligation locative	1 966	—
Charges d'intérêts	328	65
Paievements en trésorerie	(2 415)	(180)
Solde à la clôture de l'exercice	6 403 \$	1 089 \$
Partie courante des obligations locatives (note 11)	1 804 \$	135 \$
Partie non courante des obligations locatives	4 599 \$	954 \$

Au 31 décembre 2020, la valeur comptable des obligations locatives de la Société s'établissait à 6 403 \$ (1 089 \$ au 31 décembre 2019) et la valeur comptable de l'actif au titre du droit d'utilisation se chiffrait à 6 018 \$. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, la Société a inscrit une dotation aux amortissements de 2 314 \$ (158 \$ en 2019) à l'égard de l'actif au titre du droit d'utilisation.

La valeur actualisée des paiements locatifs minimaux requis au titre des contrats de location au cours des cinq prochains exercices et par la suite est présentée ci-dessous :

(en milliers de dollars américains)

2021	2 053 \$
2022	1 891
2023	1 231
2024	998
2025	465
2026 et par la suite	551
Obligation au titre des paiements locatifs minimaux	7 189
Intérêts théoriques pris en compte dans les paiements locatifs minimaux	(786)
Obligations locatives	6 403 \$

La partie courante des obligations locatives est portée dans les dettes d'exploitation et les charges à payer, et la partie non courante des obligations locatives est classée à titre d'autres passifs.

27. DIVIDENDES

(en milliers de dollars américains, sauf les montants par action)

Date de déclaration	Date de clôture des registres	Date de paiement	Actions ordinaires en circulation	Montant du dividende par action		Montant total du dividende		Régime de réinvestissement des dividendes (« RRD »)	
				\$ CA	\$ US ¹⁾	\$ CA	\$ US ¹⁾	\$ CA	\$ US ²⁾
24 février 2020	31 mars 2020	15 avril 2020	192 772 071	0,070	0,049	13 494	9 512	512	369
14 mai 2020	30 juin 2019	15 juillet 2020	192 848 390	0,070	0,051	13 499	9 906	1 773	1 302
4 août 2020	30 septembre 2020	15 octobre 2020	193 082 192	0,070	0,052	13 516	10 133	1 978	1 505
9 novembre 2020	31 décembre 2020	15 janvier 2021	193 544 915	0,070	0,055	13 548	10 641	1 780	1 407
						54 057	40 192	6 043	4 583
25 février 2019	31 mars 2019	16 avril 2019	143 442 251	0,070	0,052	10 041	7 514	1 159	870
6 mai 2019	30 juin 2019	15 juillet 2019	194 389 386	0,070	0,053	13 607	10 398	1 097	842
6 août 2019	30 septembre 2019	15 octobre 2019	194 044 544	0,070	0,053	13 583	10 257	1 517	1 148
4 novembre 2019	31 décembre 2019	15 janvier 2020	194 328 744	0,070	0,054	13 603	10 474	1 581	1 212
						50 834	38 643	5 354	4 072

- 1) Les dividendes sont déclarés et versés en dollars canadiens. Aux fins de la présentation de l'information financière, les montants comptabilisés dans les capitaux propres sont convertis en dollars américains au cours de change quotidien à la date de clôture des registres. Les dividendes à verser de 10 641 \$ comptabilisés à l'état de la situation financière de la Société sont convertis en dollars américains au cours de change à la clôture de la période et tiennent compte d'un montant de 20 \$ lié aux actions de négociation restreinte.
- 2) Les dividendes réinvestis sont convertis en dollars américains au cours de change quotidien à la date à laquelle les actions ordinaires sont émises.

La Société a mis en place un régime de réinvestissement des dividendes (le « RRD »), dans le cadre duquel les actionnaires admissibles peuvent demander que leurs dividendes en trésorerie soient automatiquement réinvestis en actions ordinaires supplémentaires. Ces actions supplémentaires sont émises à même le capital-actions non émis (ou acquises sur le marché libre) à un escompte, dans le cas des émissions à même le capital-actions, pouvant atteindre 5 % par rapport au cours du marché moyen, au sens défini dans le RRD, des actions ordinaires à la date de versement des dividendes. Si les actions ordinaires sont acquises sur le marché libre, leur prix correspond au coût moyen pondéré des actions ordinaires achetées pour la Société.

Dans le cadre du RRD, les actionnaires n'ont pas à prendre en charge les frais de courtage, les commissions, ni les frais de gestion relatifs aux achats ou aux retraits d'actions de la Société, car la totalité des frais d'administration du RRD est à la charge de la Société.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, 584 974 actions ordinaires ont été émises au titre du RRD (491 716 actions ordinaires en 2019) pour un montant total de 4 388 \$ (3 793 \$ en 2019).

28. CAPITAL-ACTIONS

La Société peut émettre un nombre illimité d'actions ordinaires. Les actions ordinaires de la Société n'ont pas de valeur nominale.

Au 31 décembre 2020, la Société avait émis 193 544 915 actions ordinaires (194 328 744 au 31 décembre 2019), dont 193 175 802 (194 021 133 au 31 décembre 2019) étaient en circulation et 369 113 étaient réservées en vue du règlement d'attributions d'actions de négociation restreinte aux termes du régime d'actions de négociation restreinte de la Société (307 611 au 31 décembre 2019) (note 30).

(en milliers de dollars américains)	31 décembre 2020			31 décembre 2019		
	Nombre d'actions émises (rachetées)	Capital-actions		Nombre d'actions émises (rachetées)	Capital-actions	
		\$ US	\$ CA		\$ US	\$ CA
Solde d'ouverture	194 021 133	1 201 061 \$	1 529 568 \$	143 011 130	793 521 \$	988 711 \$
Actions émises aux fins de l'acquisition de Starlight U.S. Multi-Family (No. 5) Core Fund	—	—	—	50 779 311	405 491	537 967
Actions rachetées en vertu des droits de vente sur les actions ordinaires émises pour acquérir Starlight U.S. Multi-Family (No. 5) Core Fund ¹⁾	(1 867 675)	(14 922)	(19 797)	—	—	—
Actions émises au titre du RRD ²⁾	584 974	4 388	5 844	491 716	3 793	5 046
Options sur actions exercées ³⁾	291 832	1 615	2 133	73 263	258	340
Offre publique de rachat dans le cours normal des activités	—	—	—	(495 402)	(3 067)	(3 906)
Unités d'actions différées exercées ⁴⁾	207 040	1 362	1 791	223 328	1 555	2 056
Conversions de débentures	—	—	—	9 560	100	135
Actions rachetées et réservées pour les attributions d'actions soumises à restrictions ⁵⁾	(61 502)	(541)	(694)	(71 773)	(590)	(781)
Solde de clôture	193 175 802	1 192 963 \$	1 518 845 \$	194 021 133	1 201 061 \$	1 529 568 \$

- 1) Le 4 mars 2020, la Société a racheté 1 867 675 actions ordinaires du fait que les porteurs d'actions ont exercé leurs droits de vente à l'égard de certaines actions émises le 11 juin 2019 en guise de contrepartie pour l'acquisition de Starlight U.S. Multi-Family (No. 5) Core Fund. La juste valeur des actions ordinaires de la Société était de 7,99 \$ (10,60 \$ CA) par action à la date de l'acquisition et de 8,70 \$ (11,65 \$ CA) par action à la date d'exercice.
- 2) En 2020, 584 974 actions ordinaires ont été émises au titre du RRD à un prix moyen de 7,50 \$ (9,99 \$ CA) par action.
- 3) En 2020, 644 717 options sur actions acquises ont été exercées et réglées par l'émission de 291 832 actions ordinaires.
- 4) En 2020, 207 040 actions ordinaires ont été émises par suite du rachat d'unités d'actions différées (« UAD ») au prix moyen de 6,58 \$ (8,65 \$ CA) par action.
- 5) En 2020, 61 502 actions ont été réservées au prix de 8,80 \$ (11,28 \$ CA) par action en règlement des attributions d'actions de négociation restreinte à l'intention des employés en 2020 et des attributions d'actions de négociation restreinte aux termes du RRD des exercices précédents. Les actions de négociation restreinte attribuées en 2020 seront acquises à la date du 10^e anniversaire de la date d'attribution.

29. RÉSULTAT PAR ACTION

Résultat de base

Le résultat de base par action s'obtient en divisant le résultat net attribuable aux actionnaires de Tricon par la somme du nombre moyen pondéré d'actions en circulation et du nombre d'unités d'actions différées acquises au cours de l'exercice.

(en milliers de dollars américains, sauf les montants par action, qui sont en dollars américains)

Exercices clos les 31 décembre	2020	2019
Résultat net	116 413 \$	114 135 \$
Participations ne donnant pas le contrôle	3 091	2 573
Résultat net attribuable aux actionnaires de Tricon	113 322 \$	111 562 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	192 973 343	171 427 128
Ajustements liés aux unités acquises	1 653 784	1 308 648
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation aux fins du calcul du résultat de base par action	194 627 127	172 735 776
Résultat de base par action	0,58 \$	0,65 \$

Résultat dilué

Le résultat dilué par action s'obtient en ajustant le nombre moyen pondéré d'actions en circulation afin de tenir compte de la conversion hypothétique de toutes les actions potentiellement dilutives. La Société a cinq catégories d'actions potentiellement dilutives, soit les options sur actions (note 30), les actions de négociation restreinte (note 28), les unités d'actions différées (note 30) et les débentures convertibles (note 18) et les parts privilégiées émises par la société affiliée qui peuvent être échangées contre des actions ordinaires de la Société (note 19). En ce qui concerne les options sur actions, le nombre d'actions dilutives correspond au nombre d'actions qui pourraient avoir été acquises à la juste valeur avec le produit présumé, le cas échéant, de leur exercice (selon le cours moyen des actions de la Société pour la période close à cette date). En ce qui concerne les actions de négociation restreinte et les unités d'actions différées, le nombre d'actions dilutives correspond au nombre d'actions de négociation restreinte et d'unités d'actions différées dont les droits ne sont pas acquis. Quant aux débentures convertibles et aux parts privilégiées échangeables, le nombre d'actions dilutives est fonction du nombre d'actions ordinaires pouvant être obtenues à la conversion ou à l'échange du montant choisi. Le nombre d'actions obtenu selon le calcul ci-dessus est comparable au nombre d'actions qui auraient été émises si les droits rattachés aux arrangements de rémunération fondée sur des actions, à la conversion des débentures et à l'échange des parts privilégiées avaient été acquis.

Options sur actions, actions de négociation restreinte et unités d'actions différées

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, 1 168 346 unités d'actions dilutives (1 859 639 en 2019) ont été attribuées aux termes des régimes de rémunération fondée sur des actions de la Société, puisqu'il serait avantageux pour les détenteurs d'exercer leurs droits connexes afin d'acquérir des actions ordinaires, le prix d'exercice des actions potentielles étant inférieur au cours moyen de l'action de la Société, de 7,41 \$ (9,94 \$ CA) pour la période. Les actions de négociation restreinte et les unités d'actions différées sont toujours considérées comme étant dilutives, car il n'existe aucun prix pour les porteurs associé à la réception ou à l'exercice de leurs droits, respectivement.

Déventures convertibles

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, les déventures convertibles de 2022 de la Société étaient anti-dilutives, puisque les charges d'intérêts sur les déventures, après impôt, ainsi que le profit sur la juste valeur des instruments financiers dérivés donneraient lieu à une hausse du résultat par action lors de la conversion. En conséquence, le calcul du nombre moyen pondéré d'actions en circulation après dilution et du résultat par action connexe pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 ne tient pas compte de l'incidence des déventures convertibles de 2022 (le calcul en 2019 en tient compte).

Parts privilégiées émises par la société affiliée

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, l'effet des parts privilégiées échangeables de Tricon PIPE LLC (note 19) était antidilutif, car les charges d'intérêts qui y sont associées, déduction faite des impôts, et la perte sur la juste valeur des instruments financiers dérivés entraîneraient une augmentation du résultat par action lors de l'échange des parts privilégiées sous-jacentes. Par conséquent, dans le calcul du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation ayant servi au calcul du résultat de base et du résultat dilué par action connexes pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, l'effet des parts privilégiées a été exclu (s.o. en 2019).

(en milliers de dollars américains, sauf les montants par action, qui sont en dollars américains)
Exercices clos les 31 décembre

	2020	2019
Résultat net attribuable aux actionnaires de Tricon	113 322 \$	111 562 \$
Ajustements au titre de la charge d'intérêts sur les déventures convertibles, après impôt	—	11 161
Ajustement au titre de la charge d'intérêts sur les parts privilégiées, après impôt	—	—
Profit sur la juste valeur des instruments financiers dérivés et autres passifs	—	(3 279)
Résultat net ajusté attribuable aux actionnaires de Tricon	113 322 \$	119 444 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	194 627 127	172 735 776
Ajustements au titre de la rémunération fondée sur des actions	1 168 346	1 859 639
Ajustements au titre des déventures convertibles	—	16 485 713
Ajustements au titre des parts privilégiées	—	—
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation aux fins du calcul du résultat dilué par action	195 795 473	191 081 128
Résultat dilué par action	0,58 \$	0,63 \$

30. CHARGES DE RÉMUNÉRATION

Le tableau suivant présente la ventilation de la charge de rémunération, y compris le régime incitatif annuel (« RIA ») et le régime incitatif à long terme (« RILT »), se rattachant aux divers régimes de rémunération en vigueur. Les attributions au titre du RIA comprennent des incitatifs à court terme (trésorerie et UAD à un an) et à long terme (UAD à trois ans, options sur actions, actions de négociation restreinte et UAR).

(en milliers de dollars américains)
Exercices clos les 31 décembre

	2020	2019
Charges du personnel	21 451 \$	19 198 \$
Régime incitatif annuel (« RIA »)	17 787	13 855
Régime incitatif à long terme (« RILT »)	862	4 628
Total de la charge de rémunération	40 100 \$	37 681 \$

Les variations des divers régimes de rémunération prévoyant des règlements en trésorerie et en instruments de capitaux propres au cours de l'exercice sont décrites ci-après.

Régime incitatif annuel

(en milliers de dollars américains)

Exercices clos les 31 décembre	2020	2019
Règlements en trésorerie	12 088 \$	9 806 \$
Actions de négociation restreinte, unités d'actions et options sur actions	5 699	4 049
Total des charges au titre du RIA	17 787 \$	13 855 \$

Le RIA de la Société prévoit une prime globale calculée en fonction de la somme des cibles de RIA individuelles de chaque employé. La partie de cette prime attribuable à la haute direction est établie en fonction du marché et est soumise à un facteur d'ajustement de l'ordre de 50 % à 150 %, approuvé par le conseil en fonction de l'atteinte des objectifs de rendement de la Société déterminés par le conseil à l'ouverture de l'exercice. Le montant final est ensuite réparti entre les employés en fonction de leur rendement individuel et du rendement collectif. Les attributions au titre du RIA seront réglées en trésorerie et en titres de capitaux propres, la proportion d'attributions réglées en titres de capitaux propres étant corrélée avec l'ancienneté.

Règlements en trésorerie

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, la Société a comptabilisé une charge de 12 088 \$ (9 806 \$ pour 2019) au titre du RIA réglé en trésorerie, dont une tranche de 11 457 \$ a été payée en trésorerie en décembre 2020 (9 786 \$ en 2019) et 631 \$ demeuraient à payer (20 \$ en 2019) au 31 décembre 2020. Pour l'exercice, la Société a versé un montant total en trésorerie de 11 477 \$ (10 215 \$ en 2019) au titre du RIA, dont 20 \$ de dettes d'exploitation de l'exercice précédent, qui est inscrit au tableau des flux de trésorerie.

Actions de négociation restreinte, unités d'actions et options sur actions

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, la Société a comptabilisé une charge liée aux attributions réglées en titres de capitaux propres au titre du RIA de 5 699 \$ (4 049 \$ en 2019), dont un montant de 1 631 \$ se rapporte à des unités d'actions liées au rendement (« UAR »), à des unités d'actions différées (« UAD »), à des options sur actions et à des actions de négociation restreinte attribuées en décembre 2020.

La tranche restante de 4 068 \$ a trait à l'amortissement des UAR, des UAD, des options sur actions et des actions de négociation restreinte attribuées au cours des exercices précédents ainsi qu'à la réévaluation des UAR à chaque date de clôture, puisque le montant du passif total dépend du cours de l'action de la Société.

Régime incitatif à long terme

(en milliers de dollars américains)

Exercices clos les 31 décembre	2020	2019
Règlements en trésorerie	(2 051) \$	2 843 \$
Unités d'actions et options sur actions	2 913	1 785
Total des charges au titre du RIA	862 \$	4 628 \$

Règlements en trésorerie

Un passif lié aux attributions réglées en trésorerie au titre du RILT est comptabilisé en fonction des honoraires liés au rendement qu'on prévoit tirer de la juste valeur des actifs de chaque instrument d'investissement, passif qui ne sera réglé qu'une fois que ces honoraires liés au rendement auront été gagnés et comptabilisés dans les produits des activités ordinaires. Les variations du RILT sont principalement attribuables à des variations de la

juste valeur des investissements dans des logements destinés à la vente, qui découlent de variations du calendrier et des montants des flux de trésorerie liés aux projets de chaque instrument d'investissement, ainsi que de l'évolution de la conjoncture.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, la Société a diminué de 2 051 \$ (augmentation de 2 843 \$ en 2019) le montant comptabilisé à l'égard des règlements en trésorerie au titre du RILT en raison d'une diminution des honoraires liés au rendement futurs qu'on s'attend à tirer des instruments d'investissement qui seront payés à la direction lorsque la trésorerie est reçue de chaque investissement au fil du temps.

Le tableau suivant présente sommairement la variation du passif au titre du RILT :

(en milliers de dollars américains)	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Solde à l'ouverture de l'exercice	21 409 \$	21 407 \$
(Recouvrements) charges liées au RILT	(2 051)	2 843
Païement	(1 579)	(3 868)
Écart de conversion	151	1 027
Solde à la clôture de l'exercice	17 930 \$	21 409 \$

Unités d'actions et options sur actions

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, la Société a comptabilisé une charge réglée en titres de capitaux propres de 2 913 \$ (1 785 \$ pour 2019) au titre du RILT, qui se rapporte aux UAD et aux options sur actions attribuées au cours des exercices précédents. La charge au titre du RILT liée aux produits de placement de THP1 US (investissement dans des logements destinés à la vente) est payée en UAD qui sont acquises en tranches égales sur une période de trois ans à compter de la date d'anniversaire de chaque attribution, aux termes du RILT mis à jour le 6 mai 2019. Avant la date de modification du RILT, les droits des UAD attribuées aux termes de ce régime étaient acquis en tranches égales sur une période de cinq ans à compter de l'anniversaire de chaque attribution. La charge de rémunération liée aux options sur actions est comptabilisée sur une base d'acquisition progressive des droits. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, aucune charge au titre du RILT n'a été comptabilisée relativement à des attributions pour l'exercice considéré.

Régime d'options sur actions

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, la Société a comptabilisé une charge liée aux options sur actions de 2 321 \$ (764 \$ en 2019), composée d'une charge au titre du RIA de 90 \$ (173 \$ en 2019) et d'une charge au titre du RILT de 2 231 \$ (591 \$ en 2019).

Le tableau suivant résume l'évolution du régime d'options sur actions au cours des périodes indiquées :

Exercices clos les 31 décembre	2020		2019	
	Nombre d'options	Prix d'exercice moyen pondéré (\$ CA)	Nombre d'options	Prix d'exercice moyen pondéré (\$ CA)
Options en cours à l'ouverture	4 572 010	9,24 \$	4 823 960	9,18 \$
Options attribuées	199 380	11,50	—	—
Options exercées	(644 717)	7,87	(215 450)	7,47
Options annulées	(1 750 334)	8,55	—	—
Options éteintes	(135 000)	9,74	(36 500)	11,10
Options en cours à la clôture	2 241 339	10,34 \$	4 572 010	9,24 \$

Le tableau suivant présente les données d'entrée utilisées pour évaluer les options sur actions attribuées en 2020 :

Exercice clos le 31 décembre	2020
Taux sans risque (en %)	0,45
Durée attendue de l'option (en années)	4,97
Volatilité prévue (en %)	27,11
Cours moyen de l'action pour l'exercice (en \$ CA)	9,93
Prix d'exercice moyen pondéré (en \$ CA)	11,50

Le tableau suivant présente les options sur actions en cours au 31 décembre 2020 :

Date d'attribution	Date d'échéance	31 décembre 2020		Prix d'exercice des options en cours (\$ CA)
		Options en cours	Options exerçables	
14 novembre 2016	14 novembre 2023	650 000	650 000	8,85 \$
15 décembre 2017	15 décembre 2024	965 000	965 000	11,35
17 décembre 2018	17 décembre 2025	426 959	284 634	9,81
15 décembre 2020	15 décembre 2027	199 380	—	11,50
Total		2 241 339	1 899 634	10,34 \$

Le passif au titre du RIA est incorporé aux dettes d'exploitation et charges à payer, et la composante capitaux propres est prise en compte dans le surplus d'apport. La ventilation se présente comme suit :

(en milliers de dollars américains)	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Dettes d'exploitation et charges à payer (note 11)	7 120 \$	2 742 \$
Capitaux propres – surplus d'apport	8 755	7 115
Total pour le RIA	15 875 \$	9 857 \$

Les composantes passif et capitaux propres du RILT sont présentées à l'état de la situation financière comme suit :

(en milliers de dollars américains)	31 décembre 2020	31 décembre 2019
RILT – passif	17 930 \$	21 409 \$
Capitaux propres – surplus d'apport	9 557	11 872
Total pour le RILT	27 487 \$	33 281 \$

31. INFORMATIONS SECTORIELLES

Conformément à IFRS 8 *Secteurs opérationnels* (« IFRS 8 »), la Société présente, sur ses secteurs opérationnels, des informations reposant sur les mesures utilisées par la direction pour en évaluer les résultats. La Société évalue les résultats d'un secteur en fonction des produits des activités ordinaires et du résultat net tirés de chaque secteur d'exploitation.

Tricon comporte quatre secteurs opérationnels et cinq secteurs à présenter. Le siège social de la Société fournit des services généraux de soutien, et ne constitue donc pas un secteur opérationnel, mais est plutôt inclus dans un secteur à présenter. Les secteurs à présenter sont des unités opérationnelles offrant des produits et services différents et sont gérées séparément en raison de leur nature distincte bien qu'ils soient connexes et complémentaires.

Les cinq secteurs à présenter suivants ont été définis par les principaux décideurs opérationnels de la Société.

- Le secteur des activités liées aux maisons unifamiliales de location comprend des maisons unifamiliales de location détenues et louées en majeure partie dans les grandes municipalités de la Sun Belt aux États-Unis.
- Le secteur des activités liées aux immeubles locatifs multifamiliaux comprend pour sa part des immeubles locatifs multifamiliaux avec jardin détenus et loués principalement dans la région de la Sun Belt aux États-Unis, ainsi que des appartements de location dignes de copropriétés situés au centre-ville de Toronto. The Selby, un immeuble locatif multifamilial situé au Canada, fait partie de ce secteur; toutefois, comme les investissements de la Société dans cet immeuble sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence, les résultats d'exploitation y afférents sont présentés sous un poste distinct au sein de ce secteur.
- Le secteur des activités liées à l'aménagement résidentiel comprend des immeubles locatifs multifamiliaux de premier ordre conçus et aménagés à Toronto. Les immeubles en cours d'aménagement au Canada (The James et The Shops of Summerhill) et les autres projets d'aménagement d'immeubles multifamiliaux au Canada qui sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence font également partie de ce secteur. Celui-ci comprend en outre les anciens investissements de Tricon dans des projets de logements destinés à la vente.
- Le secteur des activités liées aux fonds privés et aux services-conseils comprend la prestation de services de gestion d'actifs, de gestion de biens et de gestion de projets d'aménagement. Les services de gestion d'actifs de la Société sont proposés à des titulaires d'instruments d'investissement qui détiennent des participations dans les maisons unifamiliales de location, les immeubles locatifs multifamiliaux et les projets d'aménagement résidentiels dont il est fait mention plus haut. La fonction interne de gestion de biens génère des honoraires de gestion de biens immobiliers, des honoraires de gestion de la construction et des commissions au titre de la location par le truchement de la plateforme technologique utilisée par la Société pour exploiter son portefeuille d'immeubles locatifs. En outre, Tricon perçoit, sur ses projets d'aménagement résidentiel situés aux États-Unis et au Canada, des honoraires de gestion d'aménagements établis en fonction des prix du marché.
- Les activités du siège social comprennent des services généraux de soutien dans les domaines de la comptabilité, de la trésorerie, de la gestion du crédit, de la technologie de l'information, des affaires juridiques et des ressources humaines. Certains frais généraux, tels que les charges de rémunération directement identifiables qui sont engagées pour le compte des secteurs opérationnels de la Société, sont affectés à chaque secteur opérationnel, s'il y a lieu. Certaines activités de gestion de biens immobiliers sont également considérées comme faisant partie des coûts du siège social aux fins de la présentation des informations sectorielles. Ces coûts comprennent les salaires des employés affectés aux activités de location, d'acquisition et de cession et à d'autres activités liées à la gestion de biens immobiliers.

Les charges d'exploitation directes liées aux immeubles sont portées dans le résultat opérationnel net des secteurs des maisons unifamiliales de location et des immeubles locatifs multifamiliaux dont elles relèvent.

Les modifications touchant la présentation de l'information financière apportées à la base d'établissement des états financiers de la Société, qui s'appliquent à compter du 1^{er} janvier 2020 et sont décrites à la note 2, ont été appliquées de manière prospective conformément aux directives pertinentes d'IFRS 10 et, à ce titre, la présentation des chiffres des périodes comparatives reflète le cadre comptable s'appliquant aux entités d'investissement qui était précédemment utilisé.

Ajustements des produits intersectoriels

Les produits intersectoriels sont déterminés selon des modalités qui avoisinent la valeur de marché. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, l'ajustement des produits externes lors de la détermination des produits sectoriels se compose de produits liés à la gestion immobilière provenant des entités consolidées totalisant 44 569 \$ et de produits liés à l'aménagement provenant des entités consolidées totalisant 740 \$, qui ont été éliminés au moment de la consolidation pour obtenir le montant des produits consolidés de la Société établi conformément aux IFRS.

(en milliers de dollars américains) Exercice clos le 31 décembre 2020	Maisons unifamiliales de location ¹⁾	Immeubles locatifs multifami- liaux ¹⁾	Aména- gements résidentiels ¹⁾	Fonds privés et services- conseils ¹⁾	Siège social ¹⁾	Résultats consolidés
Produits liés aux immeubles locatifs	366 982 \$	111 205 \$	– \$	– \$	– \$	478 187 \$
Charges d'exploitation directes	(121 242)	(48 296)	–	–	–	(169 538)
Résultat opérationnel net tiré des immeubles locatifs	245 740	62 909	–	–	–	308 649
Produits liés aux fonds privés et aux services-conseils	–	–	–	34 090	–	34 090
Bénéfice tiré des investissements dans des projets d'aménagement d'immeubles multifamiliaux au Canada	–	746	13 378	–	–	14 124
Autre bénéfice tiré des immeubles en cours d'aménagement au Canada	–	–	791	–	–	791
Perte liée aux investissements dans des logements destinés à la vente	–	–	(61 776)	–	–	(61 776)
Frais généraux liés à la gestion de biens immobiliers	–	–	–	–	(22 654)	(22 654)
Charges de rémunération	–	–	–	(11 652)	(28 448)	(40 100)
Frais généraux et frais d'administration	(9 101)	(2 111)	–	(879)	(11 478)	(23 569)
Autres (charges) produits	(3 173)	–	–	1 774	–	(1 399)
Charges d'intérêts	(101 574)	(33 464)	(524)	–	(35 048)	(170 610)
Profit (perte) sur la juste valeur des immeubles locatifs	220 849	(22 535)	–	–	–	198 314
Perte sur la juste valeur des instruments financiers dérivés et autres passifs	(39)	–	–	–	(7 422)	(7 461)
Coûts de transaction	(24)	(2 409)	–	–	(11 583)	(14 016)
Dotation aux amortissements	–	(22)	–	(3 079)	(7 747)	(10 848)
Profit de change réalisé et latent (perte)	–	4	–	–	(170)	(166)
Variation nette de la juste valeur des participations des commanditaires dans les activités de location	(50 581)	–	–	–	–	(50 581)
(Charge) produit d'impôt	(319)	5	7 973	(3)	(44 031)	(36 375)
Résultat net	301 778 \$	3 123 \$	(40 158) \$	20 251 \$	(168 581) \$	116 413 \$

1) L'information financière pour chaque secteur est présentée sur une base consolidée.

(en milliers de dollars américains) Exercice clos le 31 décembre 2019	Maisons unifamiliales de location	Immeubles locatifs multifami- liaux	Aména- gements résidentiels	Fonds privés et services- conseils	Siège social ¹⁾	Résultats consolidés
Produits liés aux fonds privés et aux services-conseils	- \$	- \$	- \$	39 895 \$	- \$	39 895 \$
Bénéfice tiré des investissements dans des logements destinés à la vente	-	-	9 646	-	-	9 646
Charges de rémunération	-	-	-	-	(37 681)	(37 681)
Frais généraux et frais d'administration	-	-	-	-	(11 683)	(11 683)
Charges d'intérêts	-	-	-	-	(32 439)	(32 439)
Profit sur la juste valeur des instruments financiers dérivés et autres passifs	-	-	-	-	2 961	2 961
Coûts de transaction	-	-	-	-	(32 626)	(32 626)
Dotation aux amortissements	-	-	-	-	(6 274)	(6 274)
Profit de change réalisé et latent	-	-	-	-	42	42
Produits de placement – Tricon American Homes	162 193	-	-	-	-	162 193
Produits de placement – Tricon Lifestyle Rentals	-	13 508	11 754	-	9 718	34 980
Charges d'impôt	-	-	-	-	(14 879)	(14 879)
Résultat net	162 193 \$	13 508 \$	21 400 \$	39 895 \$	(122 861) \$	114 135 \$

1) Les produits de placement tirés des actifs de Tricon Lifestyle Rentals détenus en vue de la vente sont inscrits dans la colonne « Siège social ».

32. TRANSACTIONS ET SOLDES ENTRE PARTIES LIÉES

Les parties liées comprennent les filiales, les entreprises associées, les coentreprises, les entités structurées, les principaux dirigeants, le conseil d'administration (les « administrateurs »), les membres de la famille immédiate des principaux dirigeants et des administrateurs ainsi que les entités que les principaux dirigeants, les administrateurs ou les membres de leur famille proche contrôlent directement ou indirectement, ou sur lesquelles ils exercent un contrôle conjoint ou une influence notable.

Dans le cours normal de ses activités, la Société conclut, avec des parties liées, des transactions aux conditions du marché qui sont évaluées à la valeur d'échange et sont comptabilisées dans les états financiers consolidés. Ces transactions et soldes entre parties liées comprennent, sans toutefois s'y limiter : des honoraires de gestion d'actifs; des honoraires liés au rendement et des distributions incitatives; des prêts, des participations et des dépôts sans intérêt; des contrats d'achat et de vente; des engagements en capital pour les instruments d'investissement; et l'aménagement de biens immobiliers résidentiels. Au 31 décembre 2020, la Société avait des engagements de capital non financés de 199 952 \$ liés aux instruments d'investissement. Les transactions entre entités consolidées et les soldes s'y rapportant sont entièrement éliminés lors de la consolidation. Les transactions avec des entités structurées non consolidées et les soldes s'y rapportant sont présentés à la note 19.

Transactions entre parties liées

Le tableau suivant présente les soldes des transactions entre parties liées inscrits aux états financiers consolidés.

(en milliers de dollars américains) Exercices clos les 31 décembre	2020	2019
Produits liés aux fonds privés et aux services-conseils	34 090 \$	39 895 \$
Bénéfice tiré des investissements dans des projets d'aménagement d'immeubles multifamiliaux au Canada	14 124	—
Bénéfice tiré des investissements dans des logements destinés à la vente (perte)	(61 776)	9 646
Autres charges	(3 173)	—
Produits de placement – Tricon American Homes	—	162 193
Produits de placement – Tricon Lifestyle Rentals	—	34 980
Résultat net des transactions entre parties liées	(16 735) \$	246 714 \$

Soldes découlant de transactions entre parties liées

Les éléments ci-après sont pris en compte dans divers postes des états financiers consolidés de la Société.

(en milliers de dollars américains)	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Créances sur parties liées comprises dans les créances d'exploitation		
Honoraires contractuels et autres montants à recevoir au titre des investissements sous gestion	8 855 \$	5 404 \$
Prêts à la réinstallation d'employés ¹⁾	2 001	2 065
Prêts liés à des investissements du portefeuille	13 937	16 757
Régime incitatif annuel ²⁾	15 875	9 857
Régime incitatif à long terme ²⁾	27 487	33 281
Dividendes à verser	440	399
Autres montants à payer à des parties liées compris dans les dettes d'exploitation et charges à payer	972	161

1) Les prêts à la réinstallation d'employés sont des prêts sans intérêt d'une durée de 10 ans, échéant entre 2024 et 2028.

2) Les soldes découlant d'accords de rémunération sont à payer à des employés qui sont réputés faire partie des principaux dirigeants de la Société.

Les créances ne sont pas garanties et ne portent pas intérêt. Aucune provision n'a été constituée à l'égard des créances sur parties liées au 31 décembre 2020 (aucune au 31 décembre 2019).

Rémunération des principaux dirigeants

Les principaux dirigeants comprennent les membres de la haute direction visés, c'est-à-dire le chef de la direction, le chef des finances et les trois dirigeants les mieux rémunérés de la Société ou les trois personnes les mieux rémunérées de la Société agissant dans une capacité similaire à la clôture de l'exercice. La rémunération versée et attribuée aux principaux dirigeants en échange de leurs services a été établie conformément aux modalités de leur contrat d'emploi de la façon suivante :

(en milliers de dollars américains) Exercices clos les 31 décembre	2020	2019
Total des charges du personnel	2 090 \$	2 007 \$
Total au titre du RIA	7 955	7 725
Total au titre du RILT	740	2 590
Total de la rémunération des principaux dirigeants	10 785 \$	12 322 \$

33. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

La Société est exposée aux risques suivants en raison des instruments financiers qu'elle détient : le risque de marché (c.-à-d. risque de taux d'intérêt, risque de change et autre risque de prix qui peuvent avoir une incidence sur la juste valeur des instruments financiers), le risque de crédit et le risque de liquidité. Une description de ces risques et de la manière dont ils sont gérés est présentée ci-après.

Risque de marché

Le risque de marché s'entend du risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent par suite des variations des cours du marché. Le risque de marché comprend le risque de variation des taux d'intérêt, des cours de change et des cours du marché en raison d'autres facteurs, comme les fluctuations des prix des actions ou des écarts de crédit. La Société gère le risque de marché découlant des actifs et des passifs liés aux monnaies étrangères en finançant les actifs par des passifs financiers libellés dans la même monnaie et ayant des caractéristiques de taux d'intérêt similaires, et en détenant des contrats financiers, comme des dérivés de taux d'intérêt, afin de réduire les expositions résiduelles au minimum.

Les sensibilités aux risques de marché décrites ci-après reposent sur la variation d'un facteur donné, en considérant que tous les autres facteurs resteraient constants par ailleurs. Dans les faits, cette situation est improbable, car les variations de certains facteurs sont souvent corrélées, comme les variations des taux d'intérêt et des cours de change.

Les instruments financiers détenus par la Société qui sont soumis au risque de marché comprennent les autres actifs financiers, les emprunts et des instruments dérivés comme des contrats de taux d'intérêt plafond.

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt s'entend du risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent par suite des variations des taux d'intérêt du marché. Les incidences observables sur la juste valeur et les flux de trésorerie futurs des instruments financiers qui peuvent être directement attribuables au risque de taux d'intérêt comprennent les variations du résultat net des instruments financiers dont les flux de trésorerie sont déterminés par référence à des taux d'intérêt variables et les variations de la valeur des instruments financiers dont les flux de trésorerie sont fixes par nature.

Les actifs de la Société se composent en grande partie d'actifs immobiliers physiques à long terme sensibles aux intérêts. Par conséquent, les passifs financiers de la Société se composent principalement de dettes à long terme à taux fixe ou de dettes à taux variable qui ont fait l'objet de swaps de taux d'intérêt. Ces passifs financiers sont comptabilisés à leur coût amorti. La Société dispose également de plafonds de taux d'intérêt afin de limiter son exposition aux augmentations des taux d'intérêt sur les dettes à taux variable qui n'ont pas fait l'objet d'un swap, et détient parfois des contrats de taux d'intérêt pour fixer des taux fixes sur les émissions de dette futures prévues et comme couverture économique contre les fluctuations de la valeur des actifs immobiliers physiques à long terme sensibles aux taux d'intérêt qui n'ont pas été autrement appariés avec des dettes à taux fixe. Les instruments d'emprunt à taux variable exposent la Société au risque de taux d'intérêt sur les flux de trésorerie. Pour atténuer son exposition au risque de taux d'intérêt, la Société a constitué un portefeuille varié d'instruments

d'emprunt à taux fixe et à taux variable, dont des instruments d'emprunt à taux fixe de 3 152 455 \$ et à taux variable de 1 011 612 \$ au 31 décembre 2020. Si les taux d'intérêt avaient augmenté ou diminué de 50 points de base, toutes les autres variables restant constantes par ailleurs, la charge d'intérêts aurait augmenté (diminué) comme suit :

Exercices clos les 31 décembre (en milliers de dollars américains)	2020		2019	
	Hausse de 50 pdb	Baisse de 50 pdb	Hausse de 50 pdb	Baisse de 50 pdb
Charge d'intérêts	6 791 \$	(4 585) \$	1 415 \$	(1 415) \$

Risque de change

Les variations des taux de change auront une incidence sur la valeur comptable des instruments financiers libellés en monnaies autres que le dollar américain, qui est la monnaie de présentation et la monnaie fonctionnelle de la Société. La Société est exposée au risque de change lié à ses éléments monétaires et non monétaires en raison de l'incidence des variations des cours de change relative à ses filiales consolidées au Canada, à ses investissements comptabilisés selon la méthode de mise en équivalence, et à sa trésorerie et sa dette en dollars canadiens détenues par le siège social. La Société gère son risque de change en émettant des actions en dollars canadiens et en appariant ses principales sorties de trésorerie à la monnaie dans laquelle sont libellées les principales entrées de trésorerie.

Une hausse ou une baisse de 1 % du cours de change du dollar canadien aurait eu, sur l'actif et le passif, les répercussions suivantes :

(en milliers de dollars américains)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Hausse de 1 %	Baisse de 1 %	Hausse de 1 %	Baisse de 1 %
Actif				
Investissements dans des projets d'aménagement d'immeubles multifamiliaux au Canada	954 \$	(954) \$	— \$	— \$
Immeubles en cours d'aménagement au Canada	1 107	(1 107)	—	—
Investissements dans des logements destinés à la vente	6	(6)	54	(54)
Investissements – Tricon Lifestyle Rentals	—	—	969	(969)
	2 067 \$	(2 067) \$	1 023 \$	(1 023) \$
Passif				
Dette canadienne	715	(715)	112	(112)
Autres passifs	—	—	134	(134)
	715 \$	(715) \$	246 \$	(246) \$

La volatilité du change est déjà incorporée dans la juste valeur des instruments financiers dérivés (note 20) et, par conséquent, il n'en a pas été tenu compte dans les calculs de la sensibilité ci-dessus.

Autre risque de prix

L'autre risque de prix s'entend du risque que la juste valeur varie en raison des fluctuations des cours des actions ou d'autres prix du marché tels que les prix des marchandises et les écarts de crédit. La Société ne détient aucun instrument financier exposé au risque lié aux cours des actions, y compris les titres de participation et les dérivés sur actions.

Risque de crédit

Le risque de crédit s'entend du risque qu'une partie à un instrument financier, en manquant à l'une de ses obligations, entraîne une perte financière pour sa contrepartie. La direction est d'avis que le risque de crédit lié à la trésorerie est faible, les contreparties étant des banques ayant des notations élevées.

Le risque de crédit découle de la possibilité que des locataires éprouvent des difficultés financières et ne soient pas en mesure d'honorer leurs engagements aux termes de leur contrat de location. La Société a établi une provision pour créances douteuses (ou pertes de crédit attendues) afin de couvrir tous les risques de recouvrement qui sont anticipés. Pour gérer le risque de crédit, elle procède en outre à une vérification préalable rigoureuse des contrats de location souscrits par les locataires au cours du processus d'octroi de bail. Au 31 décembre 2020, la Société avait des loyers à recevoir de 4 274 \$ (néant au 31 décembre 2019), déduction faite des créances irrécouvrables, ce qui reflète adéquatement son risque de crédit.

La Société n'a pas de concentration importante de risque de crédit et son exposition tient aux prêts et créances, essentiellement à l'endroit d'entreprises associées. Les prêts et créances liés à des entreprises associées sont exposés au risque que les actifs immobiliers sous-jacents ne rapportent pas suffisamment d'entrées de trésorerie pour les recouvrer. La Société gère ce risque en s'assurant que :

- des contrôles diligents sont effectués à l'égard de chaque investissement convoité avant que le financement soit avancé;
- l'affectation des prêts est approuvée par la direction;
- tous les prêts sont approuvés par le comité d'investissement;
- le portefeuille de prêts est surveillé étroitement et des mesures de recouvrement sont engagées s'il y a lieu.

La Société évalue le risque de crédit lié à toutes ses contreparties, y compris ses partenaires, avant de conclure un contrat avec elles. La Société ne tient pas compte des garanties ou autres rehausseurs de crédit qui pourraient réduire le risque de crédit auquel elle est exposée.

La Société accorde à des promoteurs immobiliers des prêts qui sont désignés comme des investissements en instruments d'emprunt. La qualité du crédit de ces investissements repose sur le rendement financier des biens immobiliers sous-jacents. Pour les prêts non échus, on estime que le remboursement du capital et les paiements d'intérêts seront effectués selon les modalités convenues. Aucune modalité prévue à une convention de prêt n'a été renégoziée.

Au 31 décembre 2020, le risque de crédit auquel s'exposait la Société au titre de ses investissements en instruments d'emprunt était de 13 937 \$ (16 757 \$ au 31 décembre 2019). Du fait de la composante capitaux propres de ses investissements, la Société est aussi exposée indirectement au risque de crédit lié aux prêts consentis par des sociétés satellites à l'égard de projets de développement immobilier individuels.

Risque de liquidité

Le secteur immobilier est un secteur à forte intensité de capital. Le risque de liquidité s'entend du risque que la Société peut avoir des difficultés à faire face à ses échéances. Le risque de liquidité peut aussi comprendre le risque de ne pouvoir liquider des actifs en temps opportun à un prix raisonnable. La gestion prudente du risque de liquidité de la Société passe par le maintien d'une encaisse et de fonds disponibles suffisants au titre des facilités de crédit consenties, ainsi que par la réalisation de prévisions périodiques des flux de trésorerie afin de s'assurer que la Société dispose de liquidités suffisantes pour s'acquitter de ses charges d'exploitation et de ses coûts de financement. La principale source de liquidité de la Société est la trésorerie et d'autres actifs financiers, déduction faite des dépôts et autres passifs connexes ainsi que des facilités de crédit disponibles non utilisées. Les flux de trésorerie générés par l'exploitation du portefeuille d'immeubles locatifs représentent la principale source de liquidités utilisée pour assurer le paiement des intérêts sur la dette immobilière et financer les charges d'exploitation directes liées aux immeubles, ainsi que pour réinvestir dans le portefeuille en engageant des dépenses d'investissement.

La Société est exposée aux risques associés au financement par emprunt, notamment en ce qui concerne sa capacité à refinancer la dette à l'échéance. Elle estime que ces risques sont atténués par le recours à des emprunts à long terme garantis par des actifs de premier ordre, le maintien d'un certain seuil d'endettement fixé par la direction et le fait d'échelonner les échéances sur une longue période.

Malgré la gestion prudente des liquidités de la Société, l'actuelle pandémie de COVID-19 a introduit de nouveaux défis pour le contexte commercial qui ont nécessité une réévaluation de son impact sur les flux de trésorerie, les résultats et la situation financière de la Société. Les marchés du crédit actuels réévaluent les affectations de capitaux, ce qui peut avoir une incidence sur les nouveaux prêts en réduisant la disponibilité des fonds ou en augmentant le coût des intérêts. À ce jour, rien n'indique que les facilités de crédit existantes ou la capacité de Tricon à contracter de nouveaux emprunts ont été affectées par la pandémie de COVID-19. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, Tricon a réuni un produit brut de 993 934 \$ au moyen de deux opérations de titrisation qui ont réduit le taux d'intérêt effectif de la Société et prolongé l'échéance moyenne pondérée de sa dette.

Les tableaux suivants présentent les échéances contractuelles des passifs financiers de la Société au 31 décembre 2020 et au 31 décembre 2019, abstraction faite du solde non amorti des frais de financement différés et de l'escompte sur la dette :

(en milliers de dollars américains) Au 31 décembre 2020	À vue et moins de un an	De 1 an à 2 ans	De 3 à 4 ans	5 ans et plus	Total
Passif					
Dettes d'exploitation ¹⁾	274 526 \$	1 236 540 \$	1 325 709 \$	1 327 292 \$	4 164 067 \$
Autres passifs	—	3 122	1 463	551	5 136
Participations des commanditaires dans les activités de location	—	—	—	356 305	356 305
Débiteures convertibles	—	172 400	—	—	172 400
Instruments financiers dérivés ²⁾	—	—	—	45 494	45 494
Montant à payer à une société affiliée	—	—	—	300 000	300 000
Dettes d'exploitation et charges à payer	98 290	—	—	—	98 290
Dépôts de garantie des locataires	45 157	—	—	—	45 157
Dividendes à verser	10 641	—	—	—	10 641
Total	428 614 \$	1 412 062 \$	1 327 172 \$	2 029 642 \$	5 197 490 \$

- 1) Les échéances contractuelles reflètent les dates d'échéance une fois toutes les options de prolongation exercées. La Société a l'intention d'exercer les options disponibles à l'égard de tous les emprunts.
- 2) Comprend l'option d'échange/paiement anticipé liée au montant à payer à une société affiliée (note 20). Ne tient pas compte des options de conversion et de rachat liées aux débiteures convertibles de 2022, car la juste valeur est un actif pour la Société au 31 décembre 2020.

(en milliers de dollars américains) Au 31 décembre 2019	À vue et moins de un an	De 1 an à 2 ans	De 3 à 4 ans	5 ans et plus	Total
Passif					
Dettes d'exploitation	284 \$	297 605 \$	10 264 \$	— \$	308 153 \$
Autres passifs	13 375	311	374	269	14 329
Déventures convertibles	—	172 400	—	—	172 400
Instruments financiers dérivés	—	657	—	—	657
Dettes d'exploitation et charges à payer	26 190	—	—	—	26 190
Dividendes à verser	10 474	—	—	—	10 474
Total	50 323 \$	470 973 \$	10 638 \$	269 \$	532 203 \$

Les remboursements futurs de capital et d'intérêts sur les passifs financiers se présentent comme suit, à l'exclusion du solde non amorti des frais de financement différés et de l'escompte sur la dette :

(en milliers de dollars américains) Au 31 décembre 2020	Moins de un an	De 1 an à 2 ans	De 3 à 4 ans	5 ans et plus	Total
Capital					
Dettes d'exploitation ^{1), 2)}	274 526 \$	1 236 540 \$	1 325 709 \$	1 327 292 \$	4 164 067 \$
Déventures convertibles	—	172 400	—	—	172 400
Montant à payer à une société affiliée	—	—	—	300 000	300 000
Intérêts					
Dettes d'exploitation ¹⁾	126 939	194 297	117 017	27 523	465 776
Déventures convertibles	9 913	4 957	—	—	14 870
Montant à payer à une société affiliée ³⁾	17 250	34 500	34 500	161 896	248 146
Total	428 628 \$	1 642 694 \$	1 477 226 \$	1 816 711 \$	5 365 259 \$

- 1) Certains remboursements du capital et des intérêts des emprunts hypothécaires sont convertis en dollars américains au cours de change à la date de clôture de l'exercice.
- 2) Les échéances contractuelles reflètent les dates d'échéance une fois toutes les prolongations exercées. La Société a l'intention d'exercer les options disponibles à l'égard de tous les emprunts.
- 3) Reflète la date d'échéance contractuelle du 3 septembre 2032.

La ventilation du montant net des passifs courants est la suivante :

(en milliers de dollars américains)	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Trésorerie	55 158 \$	8 908 \$
Créances d'exploitation	25 593	8 952
Charges payées d'avance et acomptes	13 659	796
Actifs courants	94 410	18 656
Dettes d'exploitation et charges à payer	98 290	26 190
Dépôts de garantie des locataires	45 157	—
Dividendes à verser	10 641	10 474
Partie courante de la dette à long terme	274 190	284
Passifs courants	428 278	36 948
Passifs courants nets	(333 868) \$	(18 292) \$

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, la variation des liquidités de la Société s'est traduite par un déficit du fonds de roulement de 333 868 \$ (déficit de 18 292 \$ au 31 décembre 2019). Le déficit du fonds de roulement est principalement attribuable à la dette arrivant à échéance en 2021, dont un montant de 116 000 \$ lié à la facilité de souscription de la coentreprise SFR JV-1 et un montant de 109 890 \$ lié à la facilité de crédit du portefeuille d'immeubles multifamiliaux des États-Unis. La facilité de souscription de la coentreprise SFR JV-1 sera remboursée en partie avec les apports de capital des commanditaires conformément à l'accord de coentreprise et la facilité de crédit du portefeuille d'immeubles multifamiliaux des États-Unis devrait être remboursée avant l'échéance liée à la syndication de la participation majoritaire de la Société dans son portefeuille d'immeubles multifamiliaux aux États-Unis. La Société a établi que ses obligations financières actuelles et le déficit du fonds de roulement sont suffisamment financés à même ses facilités de crédit disponibles et ses flux de trésorerie d'exploitation. De plus, la Société a mis de côté des liquidités sur des comptes bancaires distincts, présentées

comme des liquidités soumises à restrictions non courantes dans les états consolidés de la situation financière, pour régler ses obligations en matière de dépôts de garantie des locataires.

Au 31 décembre 2020, l'encours de la facilité de crédit de la Société s'établissait à 26 000 \$ (297 000 \$ au 31 décembre 2019) et la Société pouvait disposer d'un montant de 474 000 \$ sur celle-ci. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, la Société a reçu des distributions de 78 378 \$ (200 631 \$ en 2019) de ses investissements.

34. GESTION DU CAPITAL

En matière de gestion du capital, la Société a pour objectifs i) de préserver sa capacité de s'acquitter de ses obligations financières et d'atteindre ses objectifs de croissance, notamment en réalisant des acquisitions à l'avenir, ii) de procurer un rendement adéquat à ses actionnaires et iii) de conserver une structure du capital optimale rendant possibles plusieurs options de financement, pour le cas où elle en aurait besoin. Le capital de la Société comprend la dette (dont les facilités de crédit, les emprunts à terme, les emprunts hypothécaires, les emprunts de titrisation, les débentures convertibles et les montants à payer à une société affiliée), la trésorerie et les capitaux propres. Pour pouvoir conserver ou moduler la structure de son capital, la Société gère ses capitaux propres en tant que capital et peut ainsi ajuster le montant des dividendes payés aux actionnaires, rembourser du capital aux actionnaires, émettre de nouvelles actions ou des participations dans des filiales, racheter et annuler des actions ou vendre des actifs.

La Société fait état à la note 33 des répercussions possibles de la pandémie actuelle de COVID-19 sur son risque de liquidité. De l'avis de la direction, la gestion prudente du capital de la Société exige également de connaître les autres modes de financement qui s'offrent à elle en période d'instabilité et la manière de s'en prévaloir.

Au 31 décembre 2020, la Société se conformait à l'ensemble des clauses restrictives financières de ses facilités d'emprunt (note 17).

35. VARIATIONS DU FONDS DE ROULEMENT ET AUTRES ÉLÉMENTS HORS TRÉSORERIE

Les ajustements des autres éléments hors trésorerie inscrits dans les activités d'exploitation dans les tableaux des flux de trésorerie sont présentés ci-dessous :

(en milliers de dollars américains)

Exercices clos les 31 décembre

	2020	2019
Amortissement de l'escompte sur la dette et sur les débentures et des coûts de financement (note 21)	10 594 \$	4 299 \$
Intérêts sur l'obligation locative (note 21)	328	65
Régime incitatif à long terme (note 30)	862	4 628
Régime incitatif annuel (note 30)	17 787	13 855
Profit de change latent	(7 231)	(1 965)
Produits de placement à recevoir des maisons unifamiliales de location	—	(162 193)
Produits de placement à recevoir des immeubles locatifs multifamiliaux	—	(34 980)
Autres éléments hors trésorerie	22 340 \$	(176 291) \$

Le tableau suivant présente les variations des éléments hors trésorerie du fonds de roulement pour les exercices clos le 31 décembre 2020 et le 31 décembre 2019.

(en milliers de dollars américains)

Exercices clos les 31 décembre	2020	2019
Créances d'exploitation	(16 641) \$	8 982 \$
Charges payées d'avance et acomptes	(12 863)	23
Dépôts de garantie des locataires	45 157	—
Dettes d'exploitation et charges à payer	72 100	19 626
Éléments hors trésorerie du fonds de roulement acquis lors de l'acquisition réputée (note 5)	(88 218)	—
Éléments hors trésorerie du fonds de roulement acquis en lien avec des projets d'aménagement au Canada (note 8)	(4 878)	—
Variations des éléments hors trésorerie du fonds de roulement	(5 343) \$	28 631 \$

36. ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

(en milliers de dollars américains)	Au 31 décembre 2019	Flux de trésorerie	Variations sans effet sur la trésorerie				Au 31 décembre 2020
			Fluctuations des cours de change	Variations de la juste valeur	Entrées ¹⁾	Autres ²⁾	
Facilité de souscription, SFR JV-1	— \$	(70 001) \$	— \$	— \$	185 161 \$	504 \$	115 664 \$
Facilité de crédit d'entreposage, SFR JV-1	—	(115 340)	—	—	209 998	1 292	95 950
Emprunt à terme 2	—	—	—	—	96 077	—	96 077
Facilité de crédit d'entreposage	—	(19 770)	—	—	29 864	16	10 110
Emprunt de titrisation 2016-1	—	(357 478)	—	—	357 478	—	—
Emprunt de titrisation 2017-1	—	(1 771)	—	—	461 301	—	459 530
Emprunt à terme	—	(255)	—	—	375 000	—	374 745
Emprunt de titrisation 2017-2	—	(897)	—	—	363 357	223	362 683
Emprunt de titrisation 2018-1	—	(1 403)	—	—	313 093	223	311 913
Emprunt de titrisation 2019-1, SFR JV-1	—	(10)	—	—	325 511	1 266	326 767
Emprunt de titrisation 2020-1, SFR JV-1	—	543 001	—	—	—	802	543 803
Emprunt de titrisation 2020-2	—	432 662	—	—	—	155	432 817
Facilité de crédit liée aux immeubles multifamiliaux des États-Unis	—	(6 000)	—	—	115 890	—	109 890
Emprunt hypothécaire, tranche A	—	—	—	—	160 090	—	160 090
Emprunt hypothécaire, tranche B	—	—	—	—	400 225	—	400 225
Emprunt hypothécaire, tranche C	—	—	—	—	240 135	—	240 135
Prêt accordé par le vendeur 2020 ³⁾	—	(10 880)	566	—	10 314	—	—
Prêt foncier	—	—	940	—	21 051	—	21 991
Prêt accordé par le vendeur 2021	—	—	1 680	—	23 884	—	25 564
Emprunt hypothécaire	—	(379)	817	—	12 019	6	12 463
Facilité de crédit de la Société	297 000	(271 000)	—	—	—	—	26 000
Emprunts hypothécaires visant les locaux du siège social	11 153	(275)	211	—	—	—	11 089
Déventures convertibles de 2022	161 311	—	—	—	—	4 645	165 956
Montant à payer à une société affiliée	—	287 798	—	—	(37 613)	1 462	251 647
Instruments financiers dérivés ⁴⁾	(657)	—	—	6 422	37 574	841	45 494
Participations des commanditaires dans les activités de location	—	19 950	—	50 581	285 774	—	356 305
Obligations locatives	1 089	(2 415)	—	—	7 401	328	6 403
Autres passifs	13 375	(14 922)	—	1 039	508	—	—
Total des passifs liés aux activités de financement	484 585 \$	410 615 \$	4 214 \$	58 042 \$	3 994 092 \$	11 763 \$	4 963 311 \$

- 1) Comprend une dette de 3 647 108 \$, une obligation locative de 5 435 \$ et des instruments financiers dérivés de 28 \$ comptabilisés dans le cadre de l'acquisition réputée (note 5) et une dette et des prêts repris par le vendeur de 53 340 \$ en lien avec l'acquisition par Tricon des participations restantes respectives de 50 % et de 75 % dans The James et The Shops of Summerhill (note 8).
- 2) Comprend l'amortissement des coûts de transaction et de l'escompte sur la dette ainsi que les intérêts sur les obligations locatives.
- 3) Tricon a contracté un prêt accordé par le vendeur 2020 dans le cadre de son acquisition des participations restantes dans des projets d'aménagement au Canada (note 8); ce prêt a été remboursé intégralement au cours de l'exercice.
- 4) Au 31 décembre 2020, le dérivé incorporé sur les déventures convertibles de 2022 représentait un actif de 841 \$ et a été reclassé du passif à l'actif aux états consolidés de la situation financière.

(en milliers de dollars américains)	Au 31 décembre 2018	Flux de trésorerie	Variations sans effet sur la trésorerie				Au 31 décembre 2019
			Fluctuations des cours de change	Variations de la juste valeur	Entrées	Autres ¹⁾	
Facilité de crédit de la Société	209 250 \$	87 750 \$	– \$	– \$	– \$	– \$	297 000 \$
Emprunts hypothécaires visant les locaux du siège social	7 150	3 567	436	–	–	–	11 153
Déventures convertibles de 2022	157 112	–	–	–	–	4 199	161 311
Instruments financiers dérivés	3 936	–	–	(3 279)	–	–	657
Obligation locative	1 204	(180)	–	–	–	65	1 089
Autres passifs	–	–	–	318	13 057	–	13 375
Total des passifs liés aux activités de financement	378 652 \$	91 137 \$	436 \$	(2 961) \$	13 057 \$	4 264 \$	484 585 \$

1) Compte tenu de l'amortissement de l'escompte sur déventures et des coûts d'émission des déventures, en partie contrebalancé par la conversion d'un montant en capital de 100 \$ des déventures convertibles de 2022 contre des actions ordinaires et par les intérêts sur l'obligation locative.

37. INDEMNISATION

Aux termes des contrats d'indemnisation conclus avec certains commandités de sociétés en commandite gérées par la Société et certains actionnaires de la Société (qui sont également des dirigeants et des administrateurs de la Société), la Société a convenu d'indemniser ces commandités et ces actionnaires, ainsi que, le cas échéant, tout administrateur, dirigeant, mandataire et employé de ces derniers (collectivement, les « parties indemnisées »), pour tout montant passé, présent ou futur payé ou à payer par les parties indemnisées à la société en commandite au titre d'une réclamation ou obligation sous forme d'une contribution en capital ou garantie de récupération au titre des honoraires liés au rendement, comme le précisent les contrats de société en commandite. Au 31 décembre 2020, il n'y avait aucun montant à payer à l'égard de cette indemnisation (aucun au 31 décembre 2019).

38. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Syndication du portefeuille d'immeubles locatifs multifamiliaux aux États-Unis

Le 25 février 2021, la Société a annoncé qu'elle avait conclu une entente de principe en vue de conclure un accord de coentreprise avec deux investisseurs institutionnels. Dans le cadre de la coentreprise, les investisseurs acquerront une participation regroupée de 80 % dans le portefeuille existant de 23 appartements multifamiliaux aux États-Unis de Tricon, et Tricon conservera une participation de 20 %. La transaction reflète une valeur de portefeuille totale de 1 331 000 \$, y compris la dette impayée, et devrait générer un produit brut d'environ 425 000 \$ pour Tricon, qui servira au remboursement de l'encours de la dette ainsi qu'aux fins générales de l'entreprise. La clôture de la transaction devrait avoir lieu en mars 2021, sous réserve de la documentation de clôture habituelle, notamment l'obtention des consentements nécessaires du prêteur.

Dividende trimestriel

Le 2 mars 2021, le conseil d'administration de la Société a déclaré un dividende de 0,07 \$ CA par action ordinaire. Ce dividende sera versé le 15 avril 2021 ou après cette date aux actionnaires inscrits au registre le 31 mars 2021.



7 St. Thomas Street, Suite 801 Toronto (Ontario) M5S 2B7
Tél. : 416-925-7228 Téléc. : 416-925-7964 www.triconresidential.com