

États financiers consolidés de

Timbercreek Mortgage Investment Corporation

Exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014

RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS

Aux actionnaires de Timbercreek Mortgage Investment Corporation

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints de Timbercreek Mortgage Investment Corporation (la « société »), qui comprennent les états consolidés de la situation financière au 31 décembre 2015 et au 31 décembre 2014, les états consolidés du résultat net et du résultat global, les états consolidés de la variation des capitaux propres et les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes, qui comprennent un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers consolidés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers consolidés conformément aux Normes internationales d'information financière (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.

Responsabilité des auditeurs

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers consolidés, sur la base de nos audits. Nous avons effectué nos audits selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifions et réalisons l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers consolidés. Le choix des procédures relève de notre jugement, et notamment de notre évaluation des risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, nous prenons en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers consolidés 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 l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers consolidés.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus dans le cadre de nos audits sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion

À notre avis, les états financiers consolidés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée de la société au 31 décembre 2015 et au 31 décembre 2014, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés

Signé « **KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L.** »

Le 24 février 2016

Toronto, Canada

TIMBERCREEK MORTGAGE INVESTMENT CORPORATION

ÉTATS CONSOLIDÉS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

	Aux 31 décembre	
	2015	2014
ACTIFS		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	139 871 \$	463 092 \$
Autres actifs [note 12 b)]	3 054 095	3 582 038
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires (note 4)	750 703 077	616 173 629
Immeubles saisis détenus en vue de la vente (note 5)	12 836 466	13 850 521
Total des actifs	766 733 509 \$	634 069 280 \$
PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES		
Créditeurs et charges à payer	1 103 565 \$	855 527 \$
Dividendes à payer [(note 8 b)]	2 431 424	2 442 092
Montant à payer au gestionnaire [(note 12 a)]	2 425 700	1 975 958
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires	821 876	483 762
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance	1 169 805	2 560 472
Facilité de crédit (note 6)	53 624 816	8 836 959
Déventures convertibles (note 7)	32 778 187	32 387 457
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires (note 4)	310 048 650	219 581 032
Total des passifs	404 404 023	269 123 259
Capitaux propres attribuables aux actionnaires	362 329 486	364 946 021
Total des passifs et des capitaux propres	766 733 509 \$	634 069 280 \$
Engagements et éventualités (notes 4 et 18)		

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

TIMBERCREEK MORTGAGE INVESTMENT CORPORATION

ÉTATS CONSOLIDÉS DU RÉSULTAT NET ET DU RÉSULTAT GLOBAL

	Exercices clos les 31 décembre	
	2015	2014
Produits d'intérêts		
Intérêts, y compris la syndication de prêts hypothécaires	49 292 049 \$	37 043 393 \$
Commissions et autres produits, y compris la syndication de prêts hypothécaires	5 901 313	5 144 675
Produits d'intérêts, montant brut	55 193 362	42 188 068
Charges liées aux intérêts et aux commissions sur la syndication de prêts hypothécaires [note 4 b)]	(12 189 740)	(5 477 861)
Produits d'intérêts, montant net	43 003 622	36 710 207
Charges		
Honoraires de gestion (note 10)	5 955 934	5 421 686
Commissions de performance (note 10)	2 430 086	1 954 557
Provision pour perte sur placements hypothécaires [note 4 c)]	900 000	250 000
Charges générales et administratives	967 314	811 673
Total des charges	10 253 334	8 437 916
Produits liés à l'exploitation	32 750 288	28 272 291
Perte nette d'exploitation découlant des immeubles saisis détenus en vue de la vente	114 345	170 748
Ajustement de la juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente (note 5)	523 944	650 421
Coûts de financement		
Intérêts sur la facilité de crédit (note 6)	1 519 579	274 550
Intérêts sur les débentures convertibles (note 7)	2 570 977	2 259 432
Total des coûts de financement	4 090 556	2 533 982
Bénéfice net et résultat global	28 021 443 \$	24 917 140 \$
Résultat par action (note 11)		
De base et dilué	0,69 \$	0,63 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

TIMBERCREEK MORTGAGE INVESTMENT CORPORATION

ÉTATS CONSOLIDÉS DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Exercice clos le 31 décembre 2015	Actions ordinaires	Résultats non distribués	Composante capitaux propres des débetures convertibles	Total
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	370 547 438 \$	(6 145 974) \$	544 557 \$	364 946 021 \$
Dividendes	–	(29 252 594)	–	(29 252 594)
Émission d'actions ordinaires aux termes du régime de réinvestissement des dividendes	3 161 373	–	–	3 161 373
Rachat d'actions ordinaires aux termes du régime de réinvestissement des dividendes	(3 161 373)	–	–	(3 161 373)
Rachat d'actions ordinaires dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(1 385 384)	–	–	(1 385 384)
Bénéfice net et résultat global	–	28 021 443	–	28 021 443
Capitaux propres à la clôture de l'exercice	369 162 054 \$	(7 377 125) \$	544 557 \$	362 329 486 \$

Exercice clos le 31 décembre 2014	Actions ordinaires	Résultats non distribués	Composante capitaux propres des débetures convertibles	Total
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	337 367 498 \$	(799 787) \$	– \$	336 567 711 \$
Émission d'actions ordinaires, montant net	33 179 940	–	–	33 179 940
Composante capitaux propres des débetures convertibles, montant net	–	–	544 557	544 557
Dividendes	–	(30 263 327)	–	(30 263 327)
Émission d'actions ordinaires aux termes du régime de réinvestissement des dividendes	3 047 862	–	–	3 047 862
Rachat d'actions ordinaires aux termes du régime de réinvestissement des dividendes	(3 047 862)	–	–	(3 047 862)
Bénéfice net et résultat global	–	24 917 140	–	24 917 140
Capitaux propres à la clôture de l'exercice	370 547 438 \$	(6 145 974) \$	544 557 \$	364 946 021 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

TIMBERCREEK MORTGAGE INVESTMENT CORPORATION

TABLEAUX CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE

	Exercices clos les 31 décembre	
	2015	2014
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
Bénéfice net et résultat global	28 021 443 \$	24 917 140 \$
Amortissement des frais du prêteur	(4 965 838)	(4 437 326)
Frais du prêteur reçus	4 279 673	5 819 505
Provision pour perte sur les placements hypothécaires	900 000	250 000
Coûts de financement	4 090 556	2 533 982
Perte de change, montant net	—	33 456
Ajustement de la juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente	523 944	650 421
Variation des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation		
Intérêts à recevoir	(2 485 665)	(2 595 527)
Autres actifs	914 599	(2 277 526)
Créditeurs et charges à payer	236 103	(339 195)
Montant à payer au gestionnaire	449 742	(373 778)
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance	(1 390 667)	1 548 907
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires	338 114	454 953
	30 912 004	26 185 012
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Produit de l'émission de débentures convertibles, montant net	—	32 533 220
Produit de l'émission d'actions ordinaires, montant net	—	33 179 940
Rachat d'actions ordinaires à des fins d'annulation	(1 385 382)	—
Avances provenant (remboursements) de la facilité de crédit, montant net	44 736 549	9 075 926
Intérêts payés	(3 679 818)	(1 694 372)
Dividendes versés	(29 263 262)	(30 297 827)
	10 408 087	42 796 887
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Dépenses d'investissement liées à l'amélioration des immeubles saisis détenus en vue de la vente	(59 703)	(331 838)
Produits tirés de la sortie d'immeubles saisis détenus en vue de la vente	549 814	35 776 846
Financement de placements hypothécaires, déduction faite de la syndication de prêts hypothécaires	(333 478 035)	(498 944 602)
Mainlevées de placements hypothécaires, déduction faite de la syndication de prêts hypothécaires	291 344 612	382 632 338
	(41 643 312)	(80 867 256)
Diminution de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	(323 221)	(11 885 357)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	463 092	12 348 449
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	139 871 \$	463 092 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014

1. RENSEIGNEMENTS SUR LA SOCIÉTÉ

Timbercreek Mortgage Investment Corporation (la « société ») est une société de placement hypothécaire domiciliée au Canada, dont le siège social est situé au 25, Price Street, Toronto (Ontario) M4W 1Z1. La société est constituée en vertu des lois de la province de l'Ontario conformément aux statuts constitutifs datés du 30 avril 2008. Les actions ordinaires de la société sont négociées à la Bourse de Toronto (la « TSX ») sous le symbole « TMC ».

La société a pour objectif de placement, tout en priorisant la préservation du capital, d'acquérir et de maintenir un portefeuille diversifié de placements hypothécaires qui dégagent des revenus lui permettant de verser des dividendes mensuels aux actionnaires.

La société a conclu une entente de gestion avec Timbercreek Asset Management Inc. (le « gestionnaire ») en date du 13 septembre 2013. Le gestionnaire est chargé des activités quotidiennes et assure tous les services de gestion, les services liés aux hypothèques et les services d'administration d'ordre général pour la société.

2. BASE D'ÉTABLISSEMENT

a) Déclaration de conformité

Les présents états financiers consolidés ont été établis selon les Normes internationales d'information financière (*International Financial Reporting Standards*, ou « IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »).

Les états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil d'administration le 24 février 2016.

b) Monnaie fonctionnelle et monnaie de présentation

Les présents états financiers consolidés sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle de la société.

c) Base d'évaluation

Les présents états financiers consolidés ont été établis au coût historique, sauf pour ce qui est des immeubles saisis détenus en vue de la vente qui sont évalués à la juste valeur à chaque date de clôture.

d) Principes de consolidation

Les présents états financiers consolidés comprennent les comptes de la société et de ses filiales entièrement détenues, notamment Timbercreek Mortgage Investment Fund. Toutes les transactions et les soldes intersociétés sont éliminés à la consolidation.

e) Recours à des estimations et à des jugements

Aux fins de l'établissement des présents états financiers consolidés, le gestionnaire a posé des jugements, fait des estimations et formulé des hypothèses qui influent sur l'application des méthodes comptables de la société ainsi que sur la valeur comptable des actifs, des passifs, des produits et des charges. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

Pour établir des estimations, le gestionnaire se fie à des renseignements d'origine externe et à des conditions observables lorsqu'il le peut, et il utilise des analyses internes en complément, au besoin. L'application des estimations et des jugements cadre avec celle de la période précédente, et à la connaissance du gestionnaire, il n'existe pas de tendances, d'engagements, d'incertitudes ou d'événements connus qui pourraient influencer sensiblement sur la méthode ou les hypothèses utilisées pour formuler ces estimations et ces jugements dans les présents états financiers consolidés. Les estimations et les jugements

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014

importants ayant servi à calculer la valeur comptable des actifs et des passifs dans les états financiers consolidés se présentent comme suit :

Placements hypothécaires

La société doit faire une évaluation de la perte de valeur des placements hypothécaires. Les placements hypothécaires sont considérés comme ayant subi une perte de valeur seulement s'il existe une indication objective qu'au moins un événement s'est produit (un « événement générateur de pertes ») après la comptabilisation initiale et que celui-ci a eu une incidence négative sur les flux de trésorerie futurs estimés de cet actif. L'estimation des flux de trésorerie futurs comprend des hypothèses à l'égard de la conjoncture du marché immobilier local, des taux d'intérêt, de la disponibilité et des modalités du financement, de la valeur sous-jacente des sûretés et de divers autres facteurs. Ces hypothèses sont limitées par la disponibilité de données comparables fiables, l'incertitude économique et l'incertitude des prédictions concernant des événements futurs. Par conséquent, de par leur nature, les estimations de la perte de valeur sont subjectives et peuvent ne pas nécessairement être comparables aux résultats réels. Si les hypothèses sous-jacentes étaient modifiées, les flux de trésorerie futurs estimés pourraient varier considérablement.

La société recourt à son jugement dans l'évaluation de la relation entre les parties avec lesquelles elle conclut des ententes de participation afin d'évaluer la décomptabilisation des transferts liés aux placements hypothécaires.

Évaluation de la juste valeur

Les méthodes comptables et informations à fournir de la société exigent la détermination de la juste valeur, tant pour ce qui est des actifs et passifs financiers que des actifs et passifs non financiers.

Pour l'évaluation de la juste valeur d'un actif ou d'un passif, la société utilise des données observables sur le marché dans la mesure du possible. Les justes valeurs sont classées selon la hiérarchie de la juste valeur fondée sur les données utilisées pour les techniques d'évaluation, comme suit :

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

Le gestionnaire passe en revue les données non observables et les ajustements des évaluations importants. Lorsque des informations de tierces parties, par exemple des services d'évaluation ou cotes de courtiers, sont utilisées pour déterminer les justes valeurs, le gestionnaire examine les éléments probants obtenus par ces tierces parties pour étayer la conclusion selon laquelle ces évaluations satisfont aux exigences des IFRS, notamment le niveau de la hiérarchie des justes valeurs où ces évaluations doivent être classées.

L'information sur les hypothèses employées pour évaluer les justes valeurs est exposée aux notes suivantes :

Note 5 – Immeubles saisis détenus en vue de la vente;

Note 16 – Évaluations de la juste valeur.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014

3. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES**a) Trésorerie et équivalents de trésorerie**

La société considère comme équivalents de trésorerie les placements très liquides ayant une échéance initiale d'au plus trois mois, facilement convertibles en des montants en trésorerie connus et assujettis à un risque négligeable de variations de valeur. La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont classés comme prêts et créances et comptabilisés au coût amorti.

b) Placements hypothécaires

Les placements hypothécaires sont comptabilisés initialement à la juste valeur majorée des coûts de transaction directement attribuables. Après la comptabilisation initiale, les placements hypothécaires sont comptabilisés au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué des pertes de valeur, le cas échéant. Les placements hypothécaires sont évalués à chaque date de clôture afin de déterminer s'il existe une indication objective de dépréciation. Un actif financier est considéré comme déprécié seulement s'il existe une indication objective qu'au moins un événement générateur de pertes s'est produit après la comptabilisation initiale et que celui-ci a eu une incidence négative sur les flux de trésorerie futurs estimés de cet actif.

La société examine l'indication de dépréciation des placements hypothécaires individuellement et collectivement. Elle évalue individuellement tous les placements hypothécaires pour déterminer s'il existe une dépréciation spécifique. Les placements hypothécaires non dépréciés individuellement sont soumis collectivement à un test pour déterminer s'il existe une dépréciation, mais qui n'est pas encore identifiable au niveau des placements hypothécaires individuels. Les placements hypothécaires qui ne sont pas significatifs individuellement subissent un test de dépréciation collective et sont regroupés par placements hypothécaires partageant les mêmes caractéristiques de risque.

Lors du test de dépréciation collective, la société examine les tendances historiques de la probabilité de défaillance, le calendrier des recouvrements et le montant de la perte subie, et la direction ajuste ces facteurs si elle juge que la conjoncture économique et les conditions du crédit courantes sont telles que les pertes réelles seront probablement plus ou moins importantes que celles suggérées par les tendances historiques.

Le montant de la perte de valeur d'un placement hypothécaire individuel correspond à la différence entre la valeur comptable de cet actif, y compris les intérêts courus, et la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés selon le taux d'intérêt effectif initial du placement. Les pertes sont comptabilisées à l'état du résultat net et sont portées en diminution des placements hypothécaires dans un compte de correction de valeur. Lorsqu'en raison d'un événement postérieur à la clôture, le montant de la perte de valeur diminue, la diminution de la perte de valeur fait l'objet d'une reprise dans le résultat net.

c) Immeubles saisis détenus en vue de la vente

Lorsque la société obtient le titre juridique de la sûreté sous-jacente d'un placement hypothécaire déprécié, la valeur comptable du placement hypothécaire, qui comprend le capital, les coûts engagés, les intérêts courus et la provision pour perte sur placements hypothécaires, le cas échéant, est reclassée des placements hypothécaires aux immeubles saisis détenus en vue de la vente. À chaque date de clôture, les immeubles saisis détenus en vue de la vente sont évalués à la juste valeur, les variations de la juste valeur étant comptabilisées en résultat net dans la période au cours de laquelle elles se produisent. La société se fie à la meilleure estimation de la direction pour déterminer la juste valeur des immeubles, ce qui peut impliquer des inspections fréquentes, l'engagement de courtiers immobiliers pour évaluer les conditions du marché selon les transactions immobilières précédentes ou le recours aux services d'évaluateurs professionnels pour obtenir des évaluations indépendantes.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014

L'intérêt contractuel sur le placement hypothécaire ne sera plus appliqué à compter de la date du transfert des placements hypothécaires aux immeubles saisis détenus en vue de la vente. Le bénéfice net ou la perte nette découlant des immeubles saisis détenus en vue de la vente, le cas échéant, est comptabilisé(e) à titre de (profit net) perte nette d'exploitation découlant des immeubles saisis détenus en vue de la vente et les ajustements de la juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente sont comptabilisés séparément.

d) Débentures convertibles

Les débentures convertibles sont des instruments financiers composés, car elles contiennent une composante passif et une composante capitaux propres.

À la date de l'émission, la composante passif des débentures convertibles est comptabilisée à la juste valeur estimée d'un passif similaire non assorti d'une option de conversion en capitaux propres et le résiduel est affecté à la composante capitaux propres. Les coûts de transaction directement attribuables, le cas échéant, sont affectés aux composantes passif et capitaux propres au prorata de leur valeur comptable initiale. Après la comptabilisation initiale, la composante passif d'une débenture convertible est évaluée au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. La composante capitaux propres n'est pas réévaluée après la comptabilisation initiale et sera transférée dans les capitaux propres à l'exercice de l'option de conversion ou, si elle n'est pas exercée, à l'échéance.

Les intérêts, les pertes et les profits liés au passif financier sont comptabilisés en résultat net.

e) Impôt sur le résultat

La société a l'intention d'être admissible à titre de société de placement hypothécaire (« SPH ») aux fins de l'impôt sur le revenu du Canada. À ce titre, elle a le droit de déduire, dans le calcul de son bénéfice pour l'année d'imposition, les dividendes versés à ses actionnaires au cours de l'exercice ou à l'intérieur des 90 jours précédant la clôture de l'exercice. La société a l'intention de conserver son statut de SPH et de verser des dividendes à ses actionnaires au cours de l'exercice et des exercices futurs de sorte à ne pas être assujettie à l'impôt sur le résultat. Par conséquent, aux fins de la présentation des états financiers, le droit à la déduction fiscale liée aux dividendes de la société est effectivement considéré comme une exemption fiscale et aucune charge n'est requise pour l'impôt exigible ou différé pour la société et ses filiales.

f) Instruments financiers

Les instruments financiers sont classés dans l'une des catégories suivantes : i) à la juste valeur par le biais du résultat net, ii) prêts et créances, iii) détenus jusqu'à leur échéance, iv) disponibles à la vente ou v) autres passifs. Les instruments financiers sont comptabilisés initialement à la juste valeur, majorée, dans le cas des instruments financiers non classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net, des coûts de transaction directs supplémentaires, le cas échéant. Les actifs financiers et les passifs financiers classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net sont évalués ultérieurement à la juste valeur, les profits et les pertes étant comptabilisés en résultat net. Les instruments financiers classés comme étant détenus jusqu'à leur échéance, les prêts et créances ou les autres passifs sont évalués ultérieurement au coût amorti. Les instruments financiers disponibles à la vente sont évalués ultérieurement à la juste valeur et les profits et les pertes latents sont comptabilisés par le biais des autres éléments du résultat global. Les classements des instruments financiers de la société sont présentés à la note 16.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014

g) Décomptabilisation des actifs financiers et des passifs financiers**Actifs financiers**

La société décomptabilise un actif financier lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie liés à l'actif arrivent à expiration ou qu'elle transfère les droits de recevoir les flux de trésorerie contractuels au moyen d'une transaction lors de laquelle la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif financier sont transférés, ou encore, où la société ne transfère ni ne conserve la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété ni ne conserve le contrôle de l'actif financier. Tout intérêt dans des actifs financiers transférés admissibles à la décomptabilisation qui est créé ou conservé par la société est comptabilisé à titre d'actif ou de passif distinct. Au moment de la décomptabilisation d'un actif financier, la différence entre la valeur comptable de l'actif (ou la valeur comptable attribuée à la partie de l'actif qui a été transférée) et la somme i) de la contrepartie reçue (y compris tout nouvel actif obtenu, déduction faite de tout nouveau passif repris) et ii) du profit ou de la perte cumulé(e) comptabilisé(e) dans les autres éléments du résultat global est inscrit en résultat net.

La société conclut des transactions dans le cadre desquelles elle transfère des placements hypothécaires comptabilisés dans son état de la situation financière, mais conserve la totalité, la quasi-totalité ou une partie des risques ou des avantages découlant de ces placements hypothécaires transférés. Puisque la société conserve la totalité ou la quasi-totalité des risques et des avantages, elle ne décomptabilise pas les placements hypothécaires ou les placements dans des prêts transférés.

Pour les transactions où la société ni ne conserve ni ne transfère la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif financier et conserve le contrôle de l'actif, la société continue de comptabiliser l'actif dans la mesure du lien qu'elle conserve, qui correspond à l'étendue de son exposition aux variations de la valeur de l'actif transféré.

Passifs financiers

La société décomptabilise un passif financier lorsque celui-ci est éteint, qu'il est annulé ou qu'il arrive à expiration.

h) Produits d'intérêts et de commissions

Les produits d'intérêts comprennent les intérêts gagnés sur les placements hypothécaires de la société et les intérêts gagnés sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie. Les intérêts gagnés sur les placements hypothécaires sont comptabilisés selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les frais du prêteur reçus font partie intégrale du rendement des placements hypothécaires et sont amortis en résultat net sur la durée d'utilité attendue du placement hypothécaire en question selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les frais du prêteur ayant fait l'objet de renonciation sont imputés au résultat net lorsqu'un emprunteur n'a pas respecté les modalités stipulées dans l'engagement de prêt et que le paiement a été reçu.

i) Régime d'unités d'actions différées à l'intention des administrateurs non membres de la direction

Depuis le 1^{er} janvier 2015, les administrateurs non membres de la direction ont commencé à participer à un régime d'unités d'actions différées (le « régime ») qui leur permet de choisir de recevoir leur rémunération sous la forme d'unités d'actions différées (« UAD »). L'avantage découlant de l'attribution des UAD aux termes du régime est comptabilisé en résultat net lorsqu'elles sont attribuées. Les UAD attribuées sont inscrites dans les charges à payer selon la juste valeur de marché des UAD à la date d'attribution et sont évaluées ultérieurement à la date de clôture à leur juste valeur, les variations de la valeur comptable étant comptabilisées en résultat net.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014

j) Modifications futures de méthodes comptables

Un bon nombre de nouvelles normes, de modifications de normes et d'interprétations s'appliqueront aux périodes à venir et n'ont pas été appliquées dans la préparation des présents états financiers consolidés. Les nouvelles normes, les modifications de normes et les interprétations susceptibles d'être pertinentes pour la société sont présentées ci-après. La société ne prévoit pas adopter ces normes par anticipation.

i) Améliorations annuelles des IFRS - Cycle (2012-2014)

Le 25 septembre 2014, l'IASB a publié des modifications de faible portée de quatre normes dans le cadre de son processus annuel d'améliorations. Une des modifications a été apportée pour clarifier la présentation d'information « ailleurs dans le rapport financier intermédiaire » aux termes de l'IAS 34, *Information financière intermédiaire*. La modification s'appliquera aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016. L'application anticipée est autorisée. La société entend adopter ces modifications dans ses états financiers de l'exercice ouvert à compter du 1^{er} janvier 2016. Selon la société, ces modifications ne devraient pas avoir une incidence importante sur ses états financiers.

ii) Initiative concernant les informations à fournir (modifications d'IAS 1)

Le 18 décembre 2014, l'IASB a publié des modifications apportées à l'IAS 1, *Présentation des états financiers*, dans le cadre de son vaste projet visant l'amélioration de la présentation et de la communication de l'information dans les rapports financiers (le « projet d'amélioration de l'information »). Les modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016 et l'adoption anticipée est autorisée. Ces modifications ne demanderont pas de refonte majeure de la pratique courante, mais devraient améliorer les informations fournies dans les états financiers. La société a l'intention d'adopter ces modifications pour ses états financiers de l'exercice ouvert à compter du 1^{er} janvier 2016. Selon la société, ces modifications ne devraient pas avoir une incidence importante sur ses états financiers.

iii) IFRS 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 »)

Le 24 juillet 2014, l'IASB publié l'IFRS 9. L'IFRS 9 (2014) stipule de nouvelles exigences à l'égard du classement et de l'évaluation des actifs financiers. Aux termes de l'IFRS 9 (2014) les actifs financiers sont classés et évalués en fonction du modèle économique selon lequel ils sont détenus et des caractéristiques de leurs flux de trésorerie contractuels. La norme établit des modifications supplémentaires liées aux passifs financiers. La norme modifie également le modèle de dépréciation en établissant un nouveau modèle fondé sur les « pertes sur créances attendues » pour le calcul de la dépréciation. L'IFRS 9 doit obligatoirement être appliquée pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2018 et doit être appliquée rétrospectivement avec certaines exemptions. L'adoption anticipée est autorisée. Le retraitement des périodes antérieures n'est pas requis et est permis seulement si l'information est disponible sans avoir recours à des connaissances a posteriori. La société a l'intention d'adopter l'IFRS 9 (2014) dans ses états financiers de l'exercice ouvert à compter du 1^{er} janvier 2018. L'ampleur des répercussions de cette adoption n'a pas encore été déterminée.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014

iv) IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* (« IFRS 15 »)

En mai 2014, l'IASB a publié l'IFRS 15 qui propose un cadre exhaustif pour la comptabilisation, l'évaluation et la présentation des produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients, à l'exception des contrats d'assurance, des instruments financiers ou des contrats de location entrant dans le champ d'application d'autres IFRS. La nouvelle norme est en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018 et son application anticipée est autorisée sur une base rétrospective. L'IFRS 15 remplacera l'IAS 11, *Contrats de construction*, l'IAS 18, *Produits des activités ordinaires*, l'IFRIC 13, *Programmes de fidélisation de la clientèle*, l'IFRIC 15, *Contrats de construction de biens immobiliers*, l'IFRIC 18, *Transferts d'actifs provenant de clients* et le SIC 31, *Produits des activités ordinaires – Opérations de troc impliquant des services de publicité*. La société entend adopter l'IFRS 15 dans ses états financiers de la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} janvier 2018. L'ampleur des répercussions de cette adoption n'a pas encore été déterminée.

4. PLACEMENTS HYPOTHÉCAIRES, Y COMPRIS LA SYNDICATION DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

Au 31 décembre 2015	Placements hypothécaires bruts	Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	Montant net
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires [notes 4 a) et b)]	749 225 216 \$	(309 751 038)\$	439 474 178 \$
Intérêts à recevoir	7 648 090	(1 113 951)	6 534 139
	756 873 306	(310 864 989)	446 008 317
Montant non amorti des frais du prêteur	(5 020 229)	816 339	(4 203 890)
Compte de correction de valeur pour perte sur placements hypothécaires [note 4 c)]	(1 150 000)	–	(1 150 000)
	750 703 077 \$	(310 048 650)\$	440 654 427 \$

Au 31 décembre 2014	Placements hypothécaires bruts	Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	Montant net
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires [notes 4 a) et b)]	617 038 177 \$	(219 697 422)\$	397 340 755 \$
Intérêts à recevoir	5 125 457	(733 560)	4 391 897
	622 163 634	(220 430 982)	401 732 652
Montant non amorti des frais du prêteur	(5 740 005)	849 950	(4 890 055)
Compte de correction de valeur pour perte sur placements hypothécaires [note 4 c)]	(250 000)	–	(250 000)
	616 173 629 \$	(219 581 032)\$	396 592 597 \$

Au 31 décembre 2015, les engagements au titre des prêts hypothécaires non versés aux termes des placements hypothécaires bruts existants se sont élevés à 119 887 655 \$ (107 366 854 \$ au 31 décembre 2014).

TIMBERCREEK MORTGAGE INVESTMENT CORPORATION

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014

a) Placements hypothécaires nets

	%	31 décembre 2015	%	31 décembre 2014
Intérêts dans des hypothèques de premier rang	78	342 572 965 \$	69	276 022 401 \$
Intérêts dans des hypothèques autres que de premier rang	22	96 901 213	31	121 318 354
	100	439 474 178 \$	100	397 340 755 \$

Les placements hypothécaires sont garantis par des biens immobiliers et arrivent à échéance entre 2016 et 2018 (entre 2015 et 2018 au 31 décembre 2014). Le taux d'intérêt moyen pondéré gagné sur les placements hypothécaires nets pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 s'est établi à 9,1 % (9,4 % au 31 décembre 2014).

Les placements hypothécaires renferment, pour la majorité, une option de paiement anticipé selon laquelle un emprunteur peut rembourser le capital à tout moment avant l'échéance sans pénalité ni rendement à maintenir.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, la société a reçu des frais du prêteur, déduction faite des frais relatifs aux passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires, totalisant 4 279 673 \$ (5 819 505 \$ au 31 décembre 2014), qui sont amortis dans les produits d'intérêts sur la durée des placements hypothécaires connexes selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les remboursements de capital, déduction faite de la syndication de prêts hypothécaires, selon les dates d'échéance contractuelles se présentent comme suit :

2016	199 567 023 \$
2017	157 207 885
2018	82 699 270
Total	439 474 178 \$

b) Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires

La société a conclu certaines conventions de participation relativement à des prêts hypothécaires avec des tiers prêteurs en recourant à une participation de premier rang et de rang inférieur, selon laquelle les tiers prêteurs obtiennent la priorité de rang et la société conserve une position de rang inférieur. En général, la société conserve une option, mais non l'obligation, visant le rachat de la priorité de rang à un prix d'achat correspondant à l'encours du capital de la quote-part des prêteurs majoré de tous les intérêts courus. Dans certaines de ces conventions, la société a conservé une partie résiduelle du risque de crédit et (ou) de défaillance du fait qu'elle détient une participation résiduelle dans le placement hypothécaire, et que par conséquent, les critères autorisant la décomptabilisation ne sont pas réunis. Ainsi, la partie conservée des participations dans ces prêts hypothécaires détenue par le prêteur est comptabilisée comme un placement hypothécaire et la partie transférée est comptabilisée comme un passif lié à la syndication de prêts hypothécaires sans recours. Les produits d'intérêts et de commissions dégagés sur les participations transférées et les charges d'intérêts connexes sont comptabilisés en résultat net. De plus, la société peut vendre des participations assorties d'une priorité de rang dans certains placements hypothécaires dont les critères de décomptabilisation aux termes des IFRS sont réunis.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014

Au 31 décembre 2015, la valeur comptable des actifs transférés dans des placements hypothécaires bruts, y compris les intérêts connexes à recevoir et les honoraires de prêteurs non gagnés, et les passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires correspondants, se chiffre à 310 048 650 \$ (219 581 032 \$ au 31 décembre 2014). Pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, la société a également comptabilisé des produits d'intérêts de 11 375 469 \$ (4 998 260 \$ au 31 décembre 2014) et des commissions de 814 271 \$ (479 601 \$ en 2014) et des charges d'intérêts et des charges liés aux commissions correspondantes de 12 189 740 \$ (5 477 861 \$ en 2014) dans les états du résultat net et du résultat global. La juste valeur des actifs transférés et des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires se rapproche de leur valeur comptable (voir la note 12).

c) Compte de correction de valeur pour perte sur placements hypothécaires

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la société a comptabilisé un compte de correction de valeur pour perte de valeur spécifique de 900 000 \$ (néant en 2014) liée à un placement hypothécaire déprécié, ce qui représente l'encours du capital et les intérêts courus au 31 décembre 2015.

La société a également effectué un test de dépréciation collective pour repérer les pertes futures éventuelles. Dans le cadre de son analyse, la société regroupe les placements hypothécaires présentant les mêmes caractéristiques de risque, notamment la situation géographique, le type de garantie, le coefficient prêt-valeur, la contrepartie et d'autres regroupements pertinents, et les évalue pour déterminer la dépréciation à l'aide de données statistiques. Selon les montants déterminés dans le cadre de l'analyse, la société fait appel à son jugement pour déterminer si les pertes futures réelles devraient être supérieures ou inférieures aux montants calculés. Pour 2015, aucun compte de correction de valeur collectif supplémentaire (250 000 \$ au 31 décembre 2014) n'a été comptabilisé.

En 2014, la société a effectué une saisie sur la sûreté sous-jacente liée à un placement hypothécaire déprécié et a reclassé 550 000 \$ du compte de correction de valeur pour perte sur placements hypothécaires aux immeubles saisis détenus en vue de la vente.

Les variations du compte de correction pour perte sur placements hypothécaires au cours des exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014 se présentaient comme suit :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2015	2014
Solde à l'ouverture de l'exercice	250 000 \$	550 000 \$
Provision pour perte sur placements hypothécaires	900 000	250 000
Compte de correction de valeur pour placements hypothécaires reclassés aux immeubles saisis détenus en vue de la vente	—	(550 000)
Solde à la clôture de l'exercice	1 150 000 \$	250 000 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014

5. IMMEUBLES SAISIS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Au 31 décembre 2015, trois immeubles saisis détenus en vue de la vente (trois au 31 décembre 2014) ont été comptabilisés à leur juste valeur de 12 836 466 \$ (13 850 521 \$ au 31 décembre 2014). La juste valeur a été classée au niveau 3 de la juste valeur, selon les données des techniques d'évaluation utilisées. Les variations des immeubles saisis détenus en vue de la vente au cours des exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014 se présentaient comme suit :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2015	2014
Solde à l'ouverture de l'exercice	13 850 521 \$	11 351 435 \$
Immeubles saisis qui étaient classés dans les placements hypothécaires	—	75 681 402
Dépenses d'investissement liées à l'amélioration	59 703	331 838
Ajustement de la juste valeur de marché, montant net	(523 944)	(650 421)
Sortie d'immeubles saisis	(549 814)	(72 863 733)
Solde à la clôture de l'exercice	12 836 466 \$	13 850 521 \$

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la société a clôturé la vente de trois (huit en 2014) unités résidentielles dans un des immeubles saisis en contrepartie d'un produit net de 549 814 \$ (1 363 733 \$ en 2014). Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la société a comptabilisé un ajustement latent de la juste valeur de marché de 523 944 \$ (800 000 \$ en 2014) des immeubles saisis.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, la société a effectué une saisie sur la sûreté sous-jacente de deux placements hypothécaires ayant un encours de capital et des coûts de 73 720 203 \$ et des intérêts courus de 2 511 199 \$. La sûreté sous-jacente sur l'un des placements hypothécaires a été vendue ultérieurement, et les produits tirés de la vente ont servi à rembourser la totalité de l'encours du capital, les coûts et les intérêts courus liés au placement hypothécaire, ce qui a donné lieu à un profit de 149 579 \$. L'acheteur a également obtenu un financement hypothécaire auprès de la société en lien avec cet immeuble.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014

Les évaluations de la juste valeur ont été classées comme juste valeur de niveau 3 selon les données dans les techniques d'évaluation utilisées. Les principales techniques d'évaluation utilisées pour évaluer les justes valeurs des immeubles saisis détenues en vue de la vente sont présentées dans le tableau suivant :

Technique d'évaluation	Données non observables importantes	Interrelation entre les principales données non observables et l'évaluation de la juste valeur
Méthode de la capitalisation directe. La méthode d'évaluation est fondée sur le bénéfice d'exploitation net (« BEN ») divisé par un taux de capitalisation global.	- Le BEN stabilisé est fondé sur la situation, le type et la qualité de l'immeuble et appuyé par les loyers du marché actuel pour des immeubles similaires, ajusté pour tenir compte des taux de vacances estimées et des charges d'exploitation attendues. - Le taux de capitalisation est fondé sur la situation, la taille et la qualité de l'immeuble et tient compte des données du marché à la date de l'évaluation.	La juste valeur estimée augmenterait (diminuerait) si : - le BEN stabilisé était supérieur (inférieur) - les taux de capitalisation globaux étaient inférieurs (supérieurs)
Comparaison directe des ventes	La juste valeur est fondée sur la comparaison aux récentes ventes d'immeubles de types, de situations et de qualité similaires.	Les données non observables importantes sont les ajustements apportés en raison des caractéristiques propres à chaque immeuble qui pourrait faire en sorte que la juste valeur diffère de l'immeuble pris pour comparaison.

6. FACILITÉ DE CRÉDIT

	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Solde de la facilité de crédit	53 812 475 \$	9 075 926 \$
Coûts du financement non amortis	(187 659)	(238 967)
Total de la facilité de crédit	53 624 816 \$	8 836 959 \$

La société a contracté, auprès d'un syndicat de prêteurs, une facilité de crédit ayant une limite disponible de 60 000 000 \$ (35 000 000 \$ au 31 décembre 2014), portant intérêt au taux d'intérêt préférentiel majoré de 1,5 % ou au taux des acceptations bancaires et assortie d'une commission d'attente de 2,5 % de la valeur nominale de ces acceptations bancaires. La facilité de crédit est garantie par une convention de sûreté générale sur les actifs de la société. La facilité de crédit arrive à échéance le 31 octobre 2016.

Les intérêts sur la facilité de crédit sont comptabilisés dans les coûts de financement selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, les coûts de financement comprennent des intérêts sur la facilité de crédit de 1 298 407 \$ (145 222 \$ en 2014) et un amortissement des coûts de financement de 221 172 \$ (129 328 \$ en 2014).

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014

7. DÉBENTURES CONVERTIBLES

Le 25 février 2014, la société a réalisé un appel public à l'épargne de 30 000 000 \$, avec une option de surallocation de 4 500 000 \$ qui a été exercée le 3 mars 2014, visant des débentures subordonnées non garanties convertibles de 6,35 % pour un produit net de 32 533 220 \$ (les « débentures »). Les débentures arrivent à échéance le 31 mars 2019, et l'intérêt sera versé semestriellement le 31 mars et le 30 septembre, chaque année. Les débentures sont convertibles en actions ordinaires au gré du porteur en tout moment avant la date d'échéance à un prix de conversion de 11,25 \$ l'action ordinaire, sous réserve d'ajustement dans certains cas conformément à l'acte de fiducie régissant les modalités des débentures.

Les débentures ne peuvent être remboursées avant le 31 mars 2017. À compter du 31 mars 2017, mais avant le 31 mars 2018, les débentures pourront, à l'occasion, être remboursées par la société, au seul gré de celle-ci, en totalité ou en partie, à un prix équivalant au capital majoré des intérêts courus et impayés jusqu'à la date du remboursement, exclusivement, moyennant un préavis écrit d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours, à condition que le cours en vigueur à la date à laquelle le préavis est donné soit d'au moins 125 % du prix de conversion. À compter du 31 mars 2018, mais avant la date d'échéance, les débentures pourront, à l'occasion, être remboursées par la société, au seul gré de celle-ci, en totalité ou en partie, à un prix équivalant au capital majoré des intérêts courus et impayés jusqu'à la date du remboursement, exclusivement, moyennant un préavis d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours.

À l'émission des débentures, la composante passif des débentures a été comptabilisée initialement à la juste valeur d'un passif similaire qui ne comporte aucune option de conversion en capitaux propres. L'écart entre ces deux montants de 577 478 \$ a été comptabilisé dans les capitaux propres, le solde de 31 955 742 \$ ayant été affecté à la dette à long terme.

La décote sur débentures est comptabilisée progressivement de sorte que le passif à l'échéance correspondra à la valeur nominale de 34 500 000 \$. Les frais d'émission de 1 966 780 \$ ont été affectés proportionnellement aux composantes passif et capitaux propres. Les frais d'émission affectés à la composante passif sont amortis sur la durée des débentures à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les débentures sont réparties comme suit :

	31 décembre 2015
Émission	34 500 000 \$
Frais d'émission, déduction faite de l'amortissement	(1 386 828)
Composante capitaux propres	(577 478)
Frais d'émission attribués à la composante capitaux propres	32 921
Désactualisation cumulée de la composante capitaux propres	209 572
Débentures à la clôture de l'exercice	32 778 187 \$

TIMBERCREEK MORTGAGE INVESTMENT CORPORATION

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014

Les frais d'intérêts liés aux débetures sont comptabilisés dans les coûts de financement à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif. Les intérêts sur les débetures sont inclus dans les coûts de financement et sont composés des éléments suivants :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2015	2014
Intérêts sur les débetures convertibles	2 180 247 \$	1 860 638 \$
Amortissement des frais d'émission	277 408	302 544
Désactualisation de la composante capitaux propres des débetures convertibles	113 322	96 250
Total	2 570 977 \$	2 259 432 \$

8. ACTIONS ORDINAIRES

La société est autorisée à émettre un nombre illimité d'actions ordinaires. Les porteurs d'actions ordinaires ont le droit de recevoir des convocations à toutes les assemblées des actionnaires de la société, ainsi que d'y assister et de voter. Les porteurs d'actions ordinaires ont droit au paiement de dividendes, si et quand ceux-ci sont déclarés par le conseil d'administration.

Les actions ordinaires sont classées dans les capitaux propres attribuables aux actionnaires dans les états de la situation financière. Tous les coûts supplémentaires directement attribuables à l'émission des actions ordinaires sont comptabilisés en déduction des capitaux propres attribuables aux actionnaires.

Le 24 avril 2014, la société a clôturé un appel public à l'épargne visant 3 737 500 actions ordinaires, incluant l'exercice de l'option de surallocation, à un prix de 9,35 \$ l'action ordinaire. La société a reçu un produit brut de 34 945 625 \$ et a engagé des frais d'émission de 1 765 685 \$.

Les variations du nombre d'actions ordinaires en circulation se présentent comme suit :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2015	2014
Solde à l'ouverture de l'exercice	40 701 528	36 964 028
Émises	—	3 737 500
Rachetées dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(177 800)	—
Rachetées aux termes du régime de réinvestissement des dividendes	(397 612)	(332 009)
Émises aux termes du régime de réinvestissement des dividendes	397 612	332 009
Solde à la clôture de l'exercice	40 523 728	40 701 528

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014

a) Régime de réinvestissement des dividendes

Le régime de réinvestissement des dividendes de la société (le « RRD ») confère aux porteurs d'actions ordinaires véritables et inscrits admissibles un moyen de réinvestir les dividendes déclarés et payables sur ces actions ordinaires en des actions ordinaires supplémentaires. Aux termes du RRD, les actionnaires peuvent s'inscrire pour que leurs dividendes en trésorerie soient réinvestis afin d'acheter des actions ordinaires supplémentaires. Le gestionnaire peut choisir d'acheter des actions ordinaires sur le marché libre ou émettre de nouvelles actions ordinaires. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, 397 612 (332 009 en 2014) actions ordinaires ont été achetées sur le marché libre.

b) Dividendes

La société a l'intention de verser des dividendes une fois par mois dans les 15 jours suivant la fin de chaque mois. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la société a déclaré des dividendes de 29 252 594 \$, ou de 0,72 \$ l'action (30 263 327 \$, 0,762 \$ l'action en 2014). Au 31 décembre 2015, un montant de 2 431 424 \$ (2 442 092 \$ au 31 décembre 2014) était payable aux porteurs d'actions ordinaires. Après le 31 décembre 2015, le conseil d'administration a déclaré des dividendes de 0,06 \$ par action ordinaire, versés le 12 février 2016 aux porteurs d'actions ordinaires inscrits le 29 janvier 2016.

c) Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Le 13 novembre 2014, la société a reçu l'approbation de la TSX pour rétablir une offre publique de rachat dans le cours normal des activités visant l'achat aux fins d'annulation d'un maximum de 4 052 822 actions ordinaires, soit alors environ 10 % du flottant des actions ordinaires, le 11 novembre 2014, et l'offre a expiré le 16 novembre 2015. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la société a acquis 177 800 actions ordinaires (néant en 2014) aux fins d'annulation à un coût de 1 385 384 \$ (néant en 2014).

Le 4 janvier 2016, la société a reçu l'approbation de la TSX pour entreprendre une offre publique de rachat dans le cours normal des activités (l'« offre publique de rachat ») visant l'achat aux fins d'annulation d'un maximum de 4 105 569 actions ordinaires, soit environ 10 % du flottant des actions ordinaires au 22 décembre 2015. L'offre publique de rachat a débuté le 6 janvier 2016 et confère à la société de la souplesse pour racheter des actions ordinaires aux fins d'annulation jusqu'à son expiration le 5 janvier 2017, ou plus tôt si l'offre publique de rachat est terminée. Du 6 janvier 2016 au 24 février 2016, la société n'a acquis aucune action ordinaire aux fins d'annulation.

9. RÉGIME D'UNITÉS D' ACTIONS DIFFÉRÉES À L'INTENTION DES ADMINISTRATEURS NON MEMBRES DE LA DIRECTION

À compter du 1^{er} janvier 2015, la société a instauré un régime d'unités d'actions différées à l'intention des administrateurs non membres de la direction, selon lequel jusqu'à 100 % de la rémunération d'un administrateur peut être versé sous la forme d'UAD, créditées trimestriellement à terme échu. Les administrateurs peuvent choisir chaque année, conformément au régime, quel montant (le cas échéant) de la rémunération sera versé en UAD, en tenant compte à tout moment des directives du régime relatives à la propriété. La partie de la rémunération de l'administrateur qui n'est pas payable sous la forme d'UAD sera versée par la société en trésorerie, tous les trimestres, à terme échu. La juste valeur de marché correspond au cours moyen pondéré selon le volume d'une action ordinaire à la TSX pour les 20 jours de bourse précédant immédiatement cette journée (la « juste valeur de marché »). Les UAD attribuées confèrent aux administrateurs le droit d'accumuler aussi des UAD correspondant aux dividendes en trésorerie mensuels, en présumant le réinvestissement des dividendes dans des unités en fonction de la juste valeur de marché des actions ordinaires à la date du versement des dividendes.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014

Suivant chaque trimestre civil, les comptes d'UAD des administrateurs seront crédités du nombre d'UAD calculé en multipliant la rémunération totale payable en UAD divisée par la juste valeur de marché. Chaque administrateur a également le droit à un nombre supplémentaire d'UAD correspondant au résultat de la multiplication de 25 % des UAD émises au cours du trimestre jusqu'à une valeur maximale de 5 000 \$ par année.

Le régime versera un montant forfaitaire en trésorerie correspondant au nombre d'UAD détenues par chaque administrateur multiplié par la juste valeur de marché d'une action ordinaire au 24^e jour ouvrable après la publication des états financiers consolidés suivant le départ de l'administrateur du conseil d'administration.

Pour l'exercice clos en décembre 2015, 17 022 UAD étaient émises et en cours et aucune UAD n'avait été exercée ou annulée, ce qui a donné lieu à une charge liée aux UAD de 124 774 \$ selon une juste valeur de marché de 7,33 \$ l'action ordinaire. Au 31 décembre 2015, des UAD de 50 938 \$ se rapportant au quatrième trimestre de 2015 seront émises après la clôture de l'exercice et elles sont incluses dans les charges à payer.

10. HONORAIRES DE GESTION ET COMMISSIONS DE PERFORMANCE

Le gestionnaire est chargé des activités quotidiennes de la société, notamment l'administration des placements hypothécaires de la société. Aux termes de l'entente de gestion, la société versera au gestionnaire des honoraires de gestion correspondant à 1,20 % par année des actifs bruts de la société, calculés et payés tous les mois à terme échu, majorés des taxes en vigueur. Les actifs bruts sont définis comme étant le total des actifs de la société avant la déduction de tout passif, diminués de tout montant inscrit comme passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires découlant de la syndication de placements hypothécaires détenus par des tiers. La durée initiale de l'entente de gestion est de dix ans à compter du 13 septembre 2013 et est reconduite par période successive de cinq ans à l'expiration de la durée initiale. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, la société a engagé des honoraires de gestion de 5 955 934 \$ (5 421 686 \$ en 2014).

Aux termes de l'entente de gestion, le gestionnaire a droit à des commissions de performance. Dans toute année civile au cours de laquelle la société dégage un bénéfice net disponible aux fins de distribution aux actionnaires dépassant le taux de rendement minimal (le « taux de rendement minimal »), défini comme étant le rendement moyen des obligations du gouvernement du Canada de deux ans pour la période de 12 mois alors clos, majoré de 450 points de base, le gestionnaire a le droit de recevoir de la société des commissions de performance correspondant à 20 % du bénéfice net de la société disponible aux fins de distribution excédant le taux de rendement minimal, majoré des taxes en vigueur. Le bénéfice net de la société s'entend du résultat net avant les commissions de performance de la société conformément aux principes comptables en vigueur et ajusté pour tenir compte de certains autres ajustements hors trésorerie définis dans l'entente de gestion. Les commissions de performance sont payables au gestionnaire dans les 15 jours de la publication des états financiers consolidés audités annuels de la société pour l'année civile. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, les commissions de performance se sont chiffrées à 2 430 086 \$ (1 954 557 \$ en 2014).

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014

11. RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat par action de base et dilué est calculé en divisant le bénéfice net et le résultat global par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires au cours de la période.

	Exercices clos les 31 décembre	
	2015	2014
Numérateur du résultat par action :		
Bénéfice net et résultat global	28 021 443 \$	24 917 140 \$
Dénominateur du résultat par action :		
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (de base et dilué)	40 631 219	39 544 439
Résultat par action – de base et dilué	0,69 \$	0,63 \$

12. TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

- a) Au 31 décembre 2015, le montant à payer au gestionnaire comprenait des honoraires de gestion et des commissions de performance à payer de 2 425 700 \$ (1 970 131 \$ au 31 décembre 2014) et néant (5 827 \$ au 31 décembre 2014) liés aux frais engagés par le gestionnaire au nom de la société.
- b) Au 31 décembre 2015, les autres actifs comprenaient un montant en trésorerie de 2 188 556 \$ (3 044 234 \$ au 31 décembre 2014) détenu en fiducie par Timbercreek Mortgage Servicing Inc., fournisseur de services de gestion et d'administration de prêts hypothécaires de la société, qui est une société contrôlée par le gestionnaire. Le solde se rapporte aux retenues sur le financement de prêts hypothécaires, aux intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance et aux frais du prêteur reçus de la part de divers emprunteurs.
- c) En plus des transactions entre parties liées ci-dessus, la société a traité avec d'autres fonds gérés par le gestionnaire ou l'une de ses filiales. Au 31 décembre 2015, la société, Timbercreek Senior Mortgage Investment Corporation (« TSMIC »), Timbercreek Four Quadrant Global Real Estate Partners (« T4Q »), Timbercreek Global Real Estate Fund et Timbercreek Canadian Direct LP, parties liées en raison d'une gestion commune, ont investi conjointement dans plusieurs placements hypothécaires bruts totalisant 702 623 518 \$ (701 930 591 \$ au 31 décembre 2014). Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la société et ses parties liées ont financé conjointement un montant de 355 733 675 \$ dans des placements hypothécaires bruts et ont reçu des remboursements de 364 633 157 \$. Au 31 décembre 2015, la quote-part de la société dans ces placements hypothécaires bruts se chiffrait à 286 310 931 \$ (268 906 244 \$ au 31 décembre 2014). Ces montants comprennent un placement hypothécaire net de 1 265 625 \$ (1 147 226 \$ au 31 décembre 2014) prêté à une société en commandite dans laquelle a investi T4Q.

Les transactions entre parties liées mentionnées ci-dessus sont effectuées dans le cours normal des activités et sont comptabilisées à la valeur d'échange, qui est le montant de la contrepartie établie et convenue par les parties liées.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014

13. IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

Au 31 décembre 2015, la société a reporté en avant des pertes autres qu'en capital aux fins de l'impôt sur le résultat de 24 511 000 \$ (19 938 146 \$ au 31 décembre 2014), qui expireront entre 2028 et 2035 si elles ne sont pas utilisées. La société a aussi des différences temporaires futures déductibles découlant d'émissions d'actions, d'intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance, de produits non acquis et des coûts de financement aux fins de l'impôt sur le résultat de 10 524 000 \$ (14 608 322 \$ au 31 décembre 2014).

14. GESTION DU RISQUE LIÉ AU CAPITAL

La société gère la structure de son capital afin d'appuyer la continuité des activités tout en se concentrant sur ses principaux objectifs, soit préserver les capitaux propres attribuables aux actionnaires et dégager un dividende en trésorerie mensuel stable pour les actionnaires. La société définit la structure de son capital pour inclure les actions ordinaires, les débentures et la facilité de crédit.

La société passe régulièrement en revue la structure de son capital et l'ajuste en fonction des possibilités de placement hypothécaire, de la disponibilité du capital et des changements prévus de la conjoncture économique générale.

Les restrictions relatives aux placements et le modèle de répartition de l'actif tiennent compte de diverses restrictions et de divers paramètres de placement afin de gérer le profil de risque des placements hypothécaires. Le processus n'a subi aucun changement par rapport à l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2015, la société se conformait aux restrictions relatives à ses placements.

Conformément aux modalités de la facilité de crédit, la société est tenue de respecter certaines clauses restrictives de nature financière, notamment un ratio de couverture des intérêts minimal, des capitaux propres attribuables aux actionnaires ajustés minimaux et un ratio maximum d'endettement autre qu'en débentures aux capitaux propres attribuables aux actionnaires ajustés. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, la société a respecté toutes les clauses restrictives de nature financière.

15. GESTION DES RISQUES

La société est exposée aux symptômes comme aux effets de la conjoncture économique mondiale et à d'autres facteurs susceptibles d'avoir une incidence négative sur ses activités, sa situation financière et ses résultats d'exploitation. Bon nombre de ces facteurs de risque sont indépendants de la volonté de la société. Le gestionnaire de la société et son conseil d'administration jouent un rôle déterminant dans la surveillance des principaux risques de la société et l'élaboration des politiques les plus adaptées à la gestion de ces risques. Il n'y a pas eu de changement de processus au cours du dernier exercice.

Les activités de la société, y compris son utilisation des instruments financiers, exposent celle-ci à divers risques, les plus importants étant le risque de taux d'intérêt, le risque de crédit et le risque de liquidité.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014

a) 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 découlant des actifs financiers ou des passifs financiers varie par suite des fluctuations des taux d'intérêt sur le marché. Au 31 décembre 2015, des placements hypothécaires nets de 94 286 772 \$ portent intérêt à des taux variables. De ces placements hypothécaires nets, 91 066 433 \$ de placements hypothécaires nets comprennent un « taux plancher » afin de protéger leur exposition négative, et deux placements hypothécaires totalisant 3 022 339 \$ portent intérêt à un taux variable sans « taux plancher ». Si les taux d'intérêt avaient diminué de 0,50 %, toutes les autres variables demeurant constantes, l'incidence découlant des placements hypothécaires à taux variables aurait été une diminution de 16 102 \$ du bénéfice net. Cependant, si les taux d'intérêt avaient augmenté de 0,50 %, toutes les autres variables demeurant constantes, le bénéfice net aurait augmenté de 471 434 \$. La société gère sa sensibilité aux fluctuations des taux d'intérêt en concluant en général des placements hypothécaires à taux fixe ou en ajoutant un « taux plancher » pour protéger son exposition négative.

De plus, la société est exposée au risque de taux d'intérêt sur la facilité de crédit, dont le solde s'élevait à 53 812 475 \$ au 31 décembre 2015. Selon l'encours de la facilité de crédit au 31 décembre 2015, une diminution de 0,50 % des taux d'intérêt, toutes les autres variables demeurant constantes, entraînerait une augmentation du bénéfice net de 269 062 \$ par année, en raison principalement de la baisse de la charge d'intérêt à payer sur la facilité de crédit. Une augmentation de 0,50 % des taux d'intérêt aurait une incidence égale, mais opposée sur le résultat net de la société.

Les autres actifs, ainsi que les intérêts à recevoir, les débiteurs, les créditeurs et charges à payer, les intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance, les retenues sur le financement de prêts hypothécaires, les dividendes à payer et le montant à payer au gestionnaire ne sont pas exposés au risque de taux d'intérêt en raison de leur nature à court terme. La trésorerie et les équivalents de trésorerie portent intérêt à un taux variable et sont assujettis au risque de taux d'intérêt, et les débentures ne sont pas exposées au risque de taux d'intérêt en raison de leur taux d'intérêt fixe.

b) Risque de crédit

Le risque de crédit s'entend de la probabilité qu'un emprunteur soit dans l'impossibilité d'honorer ses engagements relatifs à sa dette par suite d'une variation défavorable de la conjoncture qui pourrait entraîner une perte pour la société. La société atténue ce risque de la façon suivante :

- i) en respectant les restrictions relatives aux placements et aux politiques d'exploitation comprises dans le modèle de répartition de l'actif (sous réserve de certaines exceptions dûment approuvées);
- ii) en s'assurant que tous les placements hypothécaires sont approuvés par le comité consultatif indépendant des prêts hypothécaires avant le financement;
- iii) en assurant un suivi actif des placements hypothécaires et la mise en œuvre de mesures de recouvrement en temps opportun au besoin.

L'exposition maximale au risque de crédit au 31 décembre 2015 correspond à la valeur comptable des placements hypothécaires nets de la société, y compris les intérêts à recevoir, s'élèvent à 446 008 316 \$ (401 732 652 \$ au 31 décembre 2014). La société a des recours aux termes de ces placements hypothécaires en cas de défaillance de l'emprunteur. Dans ce cas, la société pourrait faire valoir ses droits à l'égard de la garantie sous-jacente.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014

c) Risque de liquidité

Le risque de liquidité s'entend du risque que la société éprouve des difficultés à honorer ses obligations financières à leur échéance. Ce risque survient dans le cours normal des activités en raison des fluctuations des flux de trésorerie découlant du calendrier des avances et des remboursements relatifs aux placements hypothécaires et des besoins du fonds de roulement. La direction établit périodiquement des prévisions des sources de flux de trésorerie futurs et des exigences en cette matière afin de s'assurer de l'utilisation efficace de la trésorerie.

Le tableau qui suit présente les échéances contractuelles des passifs financiers au 31 décembre 2015, y compris les paiements d'intérêts attendus :

31 décembre 2015	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	Dans un exercice	Exercice suivant	De 3 à 5 ans
Créditeurs et charges à payer	1 103 565 \$	1 103 565 \$	1 103 565 \$	– \$	– \$
Dividendes à payer	2 431 424	2 431 424	2 431 424	–	–
Montant à payer au gestionnaire	2 425 700	2 425 700	2 425 700	–	–
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires	821 876	821 876	821 876	–	–
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance	1 169 805	1 169 805	1 169 805	–	–
Facilité de crédit ¹	53 812 475	55 701 072	55 701 072	–	–
Débiteures convertibles	32 778 187	41 618 437	2 190 750	2 190 750	37 236 937
Total des passifs	94 543 032 \$	105 271 879 \$	65 844 192 \$	2 190 750 \$	37 236 937 \$
Engagements au titre de prêts hypothécaires non versés ²	–	119 887 655	119 887 655	–	–
Total des passifs contractuels	94 543 032 \$	225 159 534 \$	185 731 847 \$	2 190 750 \$	37 236 937 \$

1 Comprend les intérêts fondés sur le taux d'intérêt préférentiel courant majoré de 1,5 % sur la facilité de crédit en présumant que l'encours n'est pas remboursé avant son échéance en octobre 2016.

2 Les engagements au titre des prêts hypothécaires non versés comprennent les engagements liés à la syndication.

Au 31 décembre 2015, la société avait une situation de trésorerie de 139 871 \$ (463 092 \$ au 31 décembre 2014) et un solde inutilisé sur la facilité de crédit de 6 187 525 \$ (25 924 074 \$ au 31 décembre 2014). La société est assurée d'être en mesure de financer ses activités à l'aide des flux de trésorerie générés par ses activités d'exploitation et à l'aide de la facilité de crédit. Les engagements au titre des prêts hypothécaires non versés comprennent un montant de 75 274 469 \$ se rapportant aux partenaires de syndication de la société. La société s'attend à ce que les partenaires de syndication financent ce montant.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014

16. ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR

Le tableau qui suit présente les valeurs comptables et les justes valeurs des actifs et des passifs :

Au 31 décembre 2015	Valeur comptable			
	Prêts et créances	À la juste valeur par le biais du résultat net	Autres passifs financiers	Juste valeur
Actifs évalués à la juste valeur				
Immeubles saisis détenus en vue de la vente	— \$	12 836 466 \$	— \$	12 836 466 \$
Actifs non évalués à la juste valeur				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	139 871	—	—	139 871
Autres actifs	3 054 095	—	—	3 054 095
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	750 703 077	—	—	750 703 077
Passifs financiers non évalués à la juste valeur				
Créditeurs et charges à payer	—	—	1 103 565	1 103 565
Dividendes à payer	—	—	2 431 424	2 431 424
Montant à payer au gestionnaire	—	—	2 425 700	2 425 700
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires	—	—	821 876	821 876
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d’avance	—	—	1 169 805	1 169 805
Facilité de crédit	—	—	53 624 816	53 624 816
Déventures convertibles	—	—	32 778 187	34 758 750
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	—	—	310 048 650	310 048 650

TIMBERCREEK MORTGAGE INVESTMENT CORPORATION

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014

Au 31 décembre 2014	Valeur comptable			
	Prêts et créances	À la juste valeur par le biais du résultat net	Autres passifs financiers	Juste valeur
Actifs évalués à la juste valeur				
Immeubles saisis détenus en vue de la vente	– \$	13 850 521 \$	– \$	13 850 521 \$
Actifs non évalués à la juste valeur				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	463 092	–	–	463 092
Autres actifs	3 582 038	–	–	3 582 038
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	616 173 629	–	–	616 173 629
Passifs financiers non évalués à la juste valeur				
Créditeurs et charges à payer	–	–	855 527	855 527
Dividendes à payer	–	–	2 442 092	2 442 092
Montant à payer au gestionnaire	–	–	1 975 958	1 975 958
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires	–	–	483 762	483 762
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance	–	–	2 560 472	2 560 472
Facilité de crédit	–	–	8 836 959	8 836 959
Déventures convertibles	–	–	32 387 457	35 017 500
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	–	–	219 581 032	219 581 032

Les techniques d'évaluation et les données utilisées pour les instruments financiers de la société se présentent comme suit :

a) Placements hypothécaires et passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires

Il n'existe pas de cours d'un marché actif pour les placements hypothécaires, les passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires et les immeubles saisis détenus en vue de la vente. Le gestionnaire détermine la juste valeur en se fondant sur son évaluation du marché des prêts actuel pour des placements hypothécaires assortis de modalités identiques ou similaires. Habituellement, la juste valeur de ces placements hypothécaires et passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires se rapproche de leur valeur comptable étant donné que les montants consistent en des prêts à court terme qui sont remboursables au gré de l'emprunteur sans maintien du rendement ou pénalité. Ainsi, la juste valeur des placements hypothécaires est fondée sur des données de niveau 3.

b) Autres actifs et passifs financiers

La juste valeur de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des autres actifs, des créditeurs et charges à payer, des dividendes à payer, des montants à payer au gestionnaire, des retenues sur le financement de prêts hypothécaires, des intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance, et de la facilité de crédit se rapproche de leur valeur comptable en raison de leur courte échéance.

c) Déventures convertibles

La juste valeur des déventures convertibles est fondée sur une donnée de niveau 1, qui est le cours de clôture du marché des déventures convertibles à la date de clôture.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014

Il n'y a eu aucun transfert entre le niveau 1, le niveau 2 et le niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs au cours des exercices clos les 31 décembre 2015 et 2014.

17. RÉMUNÉRATION DES PRINCIPAUX MEMBRES DE LA DIRECTION

La charge de rémunération des membres du conseil d'administration s'élève à 182 849 \$ (83 981 \$ en 2014); la rémunération est versée sous forme d'UAD et de trésorerie. La rémunération de la haute direction du gestionnaire est payée sous forme d'honoraires de gestion au gestionnaire (note 10).

18. ENGAGEMENTS ET ÉVENTUALITÉS

Dans le cours normal de ses activités, la société peut éventuellement être partie à des litiges et à des réclamations découlant de l'investissement dans des placements hypothécaires. Au besoin, la direction comptabilise des provisions appropriées dans les comptes.

Bien qu'il ne soit pas possible d'estimer exactement l'ampleur des coûts et des pertes éventuels, le cas échéant, la direction est d'avis que la résolution ultime de ces passifs éventuels n'aurait pas d'incidence défavorable importante sur la situation financière de la société.