

États financiers intermédiaires consolidés résumés de

Timbercreek Financial

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016

ÉTAT INTERMÉDIAIRE CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action
(non audité)

	Note	30 septembre 2017	31 décembre 2016
ACTIFS			
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1 070 \$	61 \$
Autres actifs	16 b)	7 867	3 191
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	5 a) b) c) d)	1 582 830	1 549 849
Autres placements	5 e)	50 498	9 828
Immeubles de placement	6	41 297	—
Immeubles saisis détenus en vue de la vente	7	5 736	11 041
Total des actifs		1 689 298 \$	1 573 970 \$
PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES			
Créditeurs et charges à payer		4 626 \$	2 188 \$
Dividendes à payer	11 b)	4 228	4 210
Montant à payer au gestionnaire	16 a)	1 008	819
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires		618	137
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance		2 760	682
Facilité de crédit	8	369 120	299 000
Déventures convertibles	10	163 345	76 757
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	5 a) c)	491 599	543 505
Total des passifs		1 037 304 \$	927 298 \$
Capitaux propres attribuables aux actionnaires		651 994	646 672
Total des passifs et des capitaux propres		1 689 298 \$	1 573 970 \$
Engagements et éventualités	5, 8, 11 b) et 21		
Événements postérieurs à la clôture	11 b) et 12 et 22		

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités.

ÉTAT INTERMÉDIAIRE CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DU RÉSULTAT NET ET DU RÉSULTAT GLOBAL

En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action
(non audité)

		Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	Note	2017	2016	2017	2016
Produits d'intérêts					
Intérêts et autres produits, montant brut, y compris la syndication de prêts hypothécaires	5 b), e)	30 637 \$	25 489 \$	86 441 \$	55 544 \$
Intérêts et autres produits liés à la syndication de prêts hypothécaires		(7 090)	(6 370)	(20 679)	(14 705)
Produits d'intérêts, montant net		23 547	19 119	65 762	40 839
Revenus locatifs, montant net					
Produits tirés des immeubles de placement	9	216	—	216	—
Charges d'exploitation des immeubles		(122)	—	(122)	—
Revenus locatifs, montant net		94	—	94	—
Charges					
Honoraires de gestion	13	2 748	2 278	7 810	5 398
Honoraires d'administration de prêts	13	164	146	483	146
Commissions de performance	13	—	—	—	1 207
Provision pour perte sur placements hypothécaires	5 d)	300	—	500	—
Charges générales et administratives		597	271	1 330	797
Total des charges		3 809	2 695	10 123	7 548
Produits liés à l'exploitation		19 832	16 424	55 733	33 291
Profit d'exploitation net des immeubles saisis détenus en vue de la vente		27	53	110	20
Perte réalisée à la vente d'immeubles saisis détenus en vue de la vente		—	—	(143)	—
Ajustement de la juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente	7	(193)	(575)	(193)	(575)
Résiliation de contrats de gestion	4	—	—	—	(7 438)
Coûts de transaction liés à la fusion	4	—	—	—	(1 573)
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	4	—	—	—	15 154
Coûts de financement					
Intérêts sur la facilité de crédit	8	3 519	2 321	9 088	3 448
Intérêts sur les débentures convertibles	10	2 899	1 178	7 090	2 509
Total des coûts de financement		6 418	3 499	16 178	5 957
Bénéfice net et résultat global		13 248 \$	12 403 \$	39 329 \$	32 922 \$
Résultat par action					
De base	14	0,18 \$	0,17 \$	0,53 \$	0,64 \$
Dilué	14	0,18 \$	0,17 \$	0,53 \$	0,63 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités.

ÉTAT INTERMÉDIAIRE CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En milliers de dollars canadiens
(non audité)

Période de neuf mois close le 30 septembre 2017	Actions ordinaires	Résultats non distribués	Composante capitaux propres des débtures convertibles	Total
Solde au 31 décembre 2016	647 173 \$	(1 272) \$	771 \$	646 672 \$
Émission de débtures convertibles, déduction faite des frais d'émission	—	—	1 167	1 167
Dividendes	—	(37 967)	—	(37 967)
Émission d'actions ordinaires aux termes du régime de réinvestissement des dividendes	3 124	—	—	3 124
Rachat d'actions ordinaires	(331)	—	—	(331)
Total du bénéfice net et du résultat global	—	39 329	—	39 329
Solde au 30 septembre 2017	649 966 \$	90 \$	1 938 \$	651 994 \$

Période de neuf mois close le 30 septembre 2016	Actions ordinaires	Résultats non distribués	Composante capitaux propres des débtures convertibles	Total
Solde au 31 décembre 2015	369 162 \$	(7 377) \$	545 \$	362 330 \$
Émission de débtures convertibles, déduction faite des frais d'émission	—	—	226	226
Actions ordinaires émises dans le cadre de l'acquisition de TSMIC	271 483	—	—	271 483
Actions ordinaires émises à l'intention du gestionnaire	6 528	—	—	6 528
Dividendes	—	(27 265)	—	(27 265)
Émission d'actions ordinaires aux termes du régime de réinvestissement des dividendes	2 169	—	—	2 169
Rachat d'actions ordinaires	(2 169)	—	—	(2 169)
Total du bénéfice net et du résultat global	—	32 922	—	32 922
Solde au 30 septembre 2016	647 173 \$	(1 720) \$	771 \$	646 224 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités.

TABLEAU INTERMÉDIAIRE CONSOLIDÉ RÉSUMÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

En milliers de dollars canadiens
(non audité)

		Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	Note	2017	2016	2017	2016
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION					
Total du bénéfice net et du résultat global		13 248 \$	12 403 \$	39 329 \$	32 922 \$
Amortissement des frais du prêteur		(2 008)	(1 814)	(5 664)	(3 906)
Frais du prêteur reçus		1 393	2 240	5 038	4 361
Intérêts et produits, déduction faite de la syndication de prêts hypothécaires		(21 489)	(17 305)	(60 028)	(36 933)
Produits d'intérêts et autres produits reçus, déduction faite de la syndication de prêts hypothécaires		22 511	16 496	58 194	35 416
Coûts de financement		6 418	3 499	16 178	5 957
Perte réalisée à la vente d'immeubles saisis détenus en vue de la vente		—	—	143	—
Ajustement de la juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente		193	575	193	575
Résiliation de contrats de gestion		—	—	—	6 528
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses		—	—	—	(15 154)
Provision pour perte sur placements hypothécaires		300	—	500	—
Perte (profit) de change latent(e) net(te)		154	—	143	—
Variation des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation, montant net	15	740	(1 665)	(2 300)	(453)
		21 460	14 429	51 726	29 313
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					
Avances (remboursements) sur la facilité de crédit, montant net – placements hypothécaires		(23 050)	72 696	39 959	72 234
Avances sur la facilité de crédit, montant net – immeubles de placement		29 594	—	29 594	—
Produit net de l'émission de débentures convertibles		—	43 520	86 437	43 520
Intérêts payés		(4 470)	(3 006)	(12 099)	(7 136)
Dividendes versés aux actionnaires		(11 604)	(12 471)	(34 824)	(27 059)
Rachat d'actions ordinaires		—	—	(331)	—
		(9 530)	100 739	108 736	81 559
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					
Produit de la sortie d'immeubles saisis détenus en vue de la vente		112	—	569	720
Acquisition d'immeubles de placement, déduction faite de la dette reprise	6	(41 291)	—	(41 291)	—
Financement d'autres placements		(786)	(3 123)	(48 965)	(3 123)
Mainlevées d'autres placements		6 265	—	7 295	—
Financement de placements hypothécaires, déduction faite de la syndication de prêts hypothécaires		(93 830)	(191 824)	(334 445)	(328 469)
Mainlevées de placements hypothécaires, déduction faite de la syndication de prêts hypothécaires		118 193	68 305	257 384	220 063
		(11 337)	(126 642)	(159 453)	(110 809)
Augmentation (diminution) de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		593	(11 474)	1 009	63
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		477	11 677	61	140
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		1 070 \$	203 \$	1 070 \$	203 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités.

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016

En milliers de dollars canadiens, sauf les nombres d'actions, les montants par action et à moins d'indication contraire

1. RENSEIGNEMENTS SUR LA SOCIÉTÉ

Timbercreek Financial Corp. (la « société », « TF » ou « Timbercreek Financial ») est une société de placement hypothécaire domiciliée au Canada. La société est constituée en vertu des lois de la province de l'Ontario. Son siège social est situé au 25, Price Street, Toronto (Ontario) M4W 1Z1. Les actions ordinaires de la société sont négociées à la Bourse de Toronto (la « TSX ») sous le symbole « TF ».

Le 30 juin 2016, Timbercreek Mortgage Investment Corporation (« TMIC ») et Timbercreek Senior Mortgage Investment Corporation (« TSMIC ») ont fusionné pour former la société en vertu des lois de la province de l'Ontario conformément aux statuts de l'entente (la « fusion »). Des précisions sur la fusion sont présentées à la note 4. Aux fins de la présentation de l'information financière, TMIC a été considérée comme étant l'acquéreur; par conséquent, les présents états financiers reflètent les actifs, les passifs et les résultats d'exploitation de TMIC avant le 30 juin 2016, date d'entrée en vigueur de la fusion (la « date d'entrée en vigueur »). Les références à la société relatives aux périodes antérieures au 30 juin 2016 se rapportent à TMIC. Les résultats d'exploitation de TSMIC sont inscrits dans les résultats financiers de la société à compter du 30 juin 2016.

La société a pour objectif de placement de bâtir et d'enrichir un portefeuille diversifié de placements hypothécaires et d'autres placements de grande qualité qui dégagent un rendement ajusté en fonction du risque intéressant et qui procurent des versements de dividendes mensuels aux actionnaires, une grande priorité étant en parallèle accordée à la préservation du capital.

2. MODE DE PRÉSENTATION

a) Déclaration de conformité

Les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités de la société ont été établis par la direction conformément à la Norme comptable internationale IAS 34, *Information financière intermédiaire*. Les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités ont été établis suivant des méthodes et des pratiques comptables conformes aux Normes internationales d'information financière (*International Financial Reporting Standards*, ou « IFRS »). Ces états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités doivent être lus en parallèle avec les notes afférentes aux états financiers consolidés audités de l'exercice clos le 31 décembre 2016, puisqu'ils ne comprennent pas toutes les informations à fournir qu'exigent les IFRS dans le cas d'états financiers annuels. Les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités tiennent compte de tous les ajustements normaux et récurrents qui, de l'avis de la direction, sont nécessaires pour donner une image fidèle des périodes intermédiaires résumées non auditées respectives présentées.

Certains chiffres correspondants ont été reclassés afin que leur présentation soit conforme à la présentation de la période considérée. Les autres placements sont présentés séparément à l'état de la situation financière, tandis qu'ils étaient pris en compte dans les placements hypothécaires à la période précédente. De plus, les commissions et autres produits, y compris la syndication de prêts hypothécaires sont présentés au titre des intérêts et autres produits, montant brut, y compris la syndication de prêts hypothécaires. Pour les périodes antérieures, ces montants étaient présentés séparément.

Les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités ont été approuvés par le conseil d'administration le 7 novembre 2017.

b) Périmètre de consolidation

Les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités comprennent les comptes de la société et de ses filiales entièrement détenues, notamment Timbercreek Mortgage Investment Fund. Les états financiers des filiales inclus dans les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités portent sur la période allant de la date à laquelle le contrôle commence jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse. Toutes les transactions et tous les soldes intersociétés sont éliminés à la consolidation.

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016

En milliers de dollars canadiens, sauf les nombres d'actions, les montants par action et à moins d'indication contraire

c) Base d'évaluation

Les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités ont été établis au coût historique, sauf pour ce qui est des immeubles de placement, des immeubles saisis détenus en vue de la vente et des titres négociables, qui sont évalués à la juste valeur par le biais du résultat net à chaque date de clôture.

d) Estimations comptables critiques, hypothèses et jugements

Aux fins de l'établissement des présents états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités, Timbercreek Asset Management Inc. (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.

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 intermédiaires consolidés résumés non audités. Les estimations et les jugements importants ayant servi à calculer la valeur comptable des actifs et des passifs dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités se présentent comme suit :

i) Évaluation de la juste valeur

Les méthodes comptables et les informations à fournir de la société nécessitent l'évaluation 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 en fonction des données utilisées dans 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 observable).

Le gestionnaire passe en revue les données non observables importantes et les ajustements des évaluations. Lorsque des informations de tierces parties (cours ou évaluations de courtiers, par exemple), sont utilisées pour déterminer les justes valeurs, le gestionnaire appréciera les preuves obtenues de ces tiers avant de conclure que les évaluations sont conformes 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 – Placements hypothécaires et autres placements, y compris la syndication de prêts hypothécaires;

Note 6 – Immeubles de placement;

Note 7 – Immeubles saisis détenus en vue de la vente;

Note 19 – Évaluations de la juste valeur.

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016

En milliers de dollars canadiens, sauf les nombres d'actions, les montants par action et à moins d'indication contraire

ii) Placements hypothécaires et autres placements

La société doit faire une évaluation de la perte de valeur des placements hypothécaires et autres placements. Les placements hypothécaires et les autres placements 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. La société tiendra compte en particulier des événements générateurs de pertes qui sont notamment : i) le défaut de paiement d'un emprunteur qui n'a pas été corrigé dans un délai raisonnable; ii) l'incidence négative importante, le cas échéant, de certains événements sur la sûreté relative à un prêt hypothécaire; et iii) les difficultés financières éprouvées par un emprunteur. L'estimation des flux de trésorerie futurs comprend des hypothèses sur la situation du marché de l'immobilier local, sur les taux d'intérêt, sur la disponibilité et les modalités du financement, sur la valeur sous-jacente des sûretés et sur 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 et autres placements.

iii) Débentures convertibles

Le gestionnaire fait appel à son jugement lorsqu'il détermine la répartition des composantes dette et capitaux propres des débentures convertibles. L'affectation du passif est fondée sur la juste valeur d'un passif semblable non assorti d'une option de conversion en capitaux propres et la valeur résiduelle est imputée à la composante capitaux propres.

iv) Regroupements d'entreprises

Le gestionnaire a exercé son jugement dans la détermination du traitement comptable de la fusion, comme il est décrit à la note 4, fusion qui a été comptabilisée conformément à l'IFRS 3, *Regroupements d'entreprises* (« IFRS 3 »). Le gestionnaire a tenu compte des indications de l'IFRS 3 lorsqu'il a déterminé quelle entité était considérée comme étant l'« acquéreur » selon le poids relatif des droits de vote dans l'entité regroupée après la transaction, la composition de l'organe de direction de l'entité regroupée et les modalités de l'échange des titres de capitaux propres, notamment.

v) Comptabilisation des acquisitions

La société a exercé son jugement pour déterminer si l'acquisition d'un immeuble doit être comptabilisée comme un achat d'actif ou comme un regroupement d'entreprises. Cette évaluation influe sur le traitement des coûts de transaction, la répartition des coûts d'acquisition et la comptabilisation ou non d'un goodwill. Le gestionnaire a déterminé que les acquisitions constituent des achats d'actifs puisque la société ne fait pas l'acquisition d'un ensemble intégré de processus dans le cadre de la transaction comme c'est normalement le cas lors d'un regroupement d'entreprises.

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016

En milliers de dollars canadiens, sauf les nombres d'actions, les montants par action et à moins d'indication contraire

3. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Les méthodes comptables appliquées par la société dans les présents états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités, à l'exception de ce qui suit, sont les mêmes que celles qui ont été appliquées dans les états financiers consolidés de la société pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, lesquels ont été établis conformément aux IFRS.

a) Autres placements

Les autres placements peuvent comprendre des placements tels des prêts garantis, des prêts hypothécaires participatifs, des débentures et des titres négociables. Les autres placements, hormis les titres négociables et les débentures, sont classés dans les prêts et créances et évalués au coût amorti. Les titres négociables sont classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net.

b) Intérêts et autres produits, montant brut

Le montant brut des intérêts et autres produits comprend les intérêts gagnés sur les placements hypothécaires et les autres placements de la société, les frais du prêteur et les intérêts gagnés sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie. Les intérêts gagnés sur les placements hypothécaires et les autres placements sont comptabilisés selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les frais du prêteur, qui font partie intégrante du rendement des placements hypothécaires et des autres placements, sont amortis en résultat net sur la durée prévue du prêt hypothécaire ou de l'autre placement en cause selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les frais du prêteur annulés 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.

c) Immeubles de placement

i) Immeubles à revenu

La société a décidé de comptabiliser ses immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur. Un immeuble est considéré comme un immeuble de placement lorsqu'il est détenu dans le but principal de générer des revenus locatifs ou une plus-value ou les deux. Les immeubles de placement sont évalués initialement au coût, compte tenu des coûts de transaction associés à leur acquisition. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur. Les profits ou les pertes découlant des variations de la juste valeur sont comptabilisés dans le résultat net de la période au cours de laquelle ils se produisent. Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur en fonction des données de marché disponibles, lesquelles peuvent provenir d'évaluations externes. La société peut aussi avoir recours à d'autres méthodes d'évaluation, comme des projections actualisées des flux de trésorerie ou la technique du revenu, selon le cas.

La juste valeur des immeubles de placement reflète, entre autres, les revenus locatifs provenant des contrats de location en vigueur et les hypothèses concernant les revenus locatifs attendus des contrats de location futurs à la lumière de la conjoncture de marché actuelle. La juste valeur rend également compte des sorties de trésorerie (hormis celles qui sont associées aux dépenses d'investissement futures) qui pourraient être attendues à l'égard des immeubles de placement, le cas échéant. Les dépenses d'investissement ultérieures sont imputées aux immeubles de placement seulement lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs en découlant iront à la société et que le coût peut être évalué de manière fiable.

Les profits ou les pertes résultant de la sortie d'immeubles de placement correspondent à l'écart entre le produit net de la sortie et la valeur comptable, et ils sont comptabilisés à l'état consolidé du résultat net et du résultat global à la clôture de chaque période de présentation de l'information au cours de laquelle une sortie a eu lieu.

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016

En milliers de dollars canadiens, sauf les nombres d'actions, les montants par action et à moins d'indication contraire

ii) Immeubles en cours d'aménagement

Les immeubles en cours d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement sont comptabilisés à titre d'immeubles de placement selon la norme comptable internationale (l'« IAS ») 40, *Immeubles de placement*. Les coûts pouvant être inscrits à l'actif au titre des immeubles en cours d'aménagement sont comptabilisés initialement au coût puis, après la comptabilisation initiale, selon la méthode de la juste valeur. À chaque date de clôture, les immeubles en cours d'aménagement sont comptabilisés à la juste valeur en fonction des données de marché disponibles. Le profit ou la perte qui en résulte est comptabilisé dans le résultat net de l'exercice au cours duquel ils se produisent.

Le coût des immeubles en cours d'aménagement comprend les coûts d'aménagement directs, les impôts fonciers et les coûts d'emprunt qui sont directement attribuables à l'aménagement. Les coûts d'emprunt associés aux dépenses directement liées aux immeubles en cours d'aménagement sont inscrits à l'actif. Le montant des coûts d'emprunt inscrits à l'actif est calculé en fonction des caractéristiques propres au projet. Les coûts d'emprunt sont inscrits à l'actif à compter du début de l'aménagement jusqu'à la date où il est pratiquement achevé.

Lorsque l'aménagement est pratiquement achevé, l'immeuble en cours d'aménagement est viré aux immeubles de placement à la juste valeur à la date où l'aménagement est pratiquement achevé. La société considère que l'aménagement est pratiquement achevé lorsque l'immeuble peut être exploité de la manière prévue par la direction. En général, cela se produit lorsque les travaux de construction sont terminés et que tous les permis nécessaires relatifs à l'occupation et les autres permis importants ont été obtenus.

d) Contrat de change à terme

La société peut conclure des contrats de change à terme afin d'établir une couverture économique de son exposition au risque de change lié à ses placements hypothécaires et autres placements libellés en monnaies étrangères. La valeur des contrats de change à terme conclus par la société est comptabilisée au titre de l'écart entre la valeur du contrat à la date de clôture et sa valeur à la date d'établissement du contrat. Tout profit ou perte en découlant est comptabilisé à l'état du résultat net et du résultat global, sauf si le contrat de change est désigné comme un instrument de couverture selon les IFRS et efficace à ce titre. La société a décidé de ne pas comptabiliser les contrats de change en tant que couverture comptable.

e) Partenariats

La société est copropriétaire d'un portefeuille d'immeubles de placement qui font l'objet d'un contrôle conjoint, et elle a déterminé que tous ses partenariats actuels constituent des entreprises communes puisque la société, par l'intermédiaire de ses filiales, est le propriétaire véritable direct des participations de la société dans les immeubles de placement. Une entreprise commune est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. La société comptabilise sa quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges associés aux actifs au prorata de ses droits (note 6 c)).

f) Produits tirés des contrats de location

La société ayant conservé la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ses immeubles de placement, elle comptabilise les contrats de location de ses locataires comme des contrats de location simple.

Les produits tirés de l'exploitation des immeubles comprennent les loyers et d'autres produits. Les contrats de location des locataires résidentiels sont normalement des baux d'un an et ils sont comptabilisés en tant que contrats de location simple, les produits qui s'y rattachent étant comptabilisés chaque mois lorsque les services sont rendus aux locataires.

Les autres produits, qui comprennent les produits tirés du stationnement et d'autres produits divers, sont comptabilisés au moment où le service est rendu.

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016

En milliers de dollars canadiens, sauf les nombres d'actions, les montants par action et à moins d'indication contraire

g) Modifications de méthodes comptables

i) Améliorations annuelles des IFRS – Cycle (2014-2016)

Le 8 décembre 2016, l'IASB a publié des modifications de portée limitée de l'IFRS 12, *Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités* (« IFRS 12 ») dans le cadre de son processus annuel d'améliorations. Les modifications clarifient le fait que l'IFRS 12 s'applique aussi aux intérêts classés comme étant détenus en vue de la vente ou détenus en vue d'une distribution ou comme activités abandonnées, et sont en vigueur de manière rétrospective pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017. L'adoption de ces modifications n'a pas eu d'incidence sur les états financiers de la société.

ii) Initiative concernant les informations à fournir : modifications de la norme comptable internationale (« IAS ») 7

Le 7 janvier 2016, l'IASB a publié le document *Initiative concernant les informations à fournir* (modifications d'IAS 7). Les modifications s'appliquent de façon prospective aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017. L'application anticipée est permise. Les modifications comprennent des obligations d'information qui permettent aux utilisateurs des états financiers d'évaluer les variations des passifs issus des activités de financement, ce qui comprend les changements résultant des flux de trésorerie, mais aussi les changements sans contrepartie en trésorerie. Afin de se conformer aux nouvelles exigences, la société a présenté des informations supplémentaires à la note 7 des états financiers.

h) Modifications futures des méthodes comptables

Un certain nombre de nouvelles normes, de modifications de normes et d'interprétations s'appliqueront aux périodes à venir et n'ont pas été appliquées lors de la préparation des présents états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités. 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) Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions (modifications de l'IFRS 2)

Le 20 juin 2016, l'IASB a publié des modifications de l'IFRS 2, *Paiement fondé sur des actions*, qui clarifient la comptabilisation de certains types de transactions dont le paiement est fondé sur des actions. Les modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. À des fins de simplification, les modifications peuvent être appliquées de manière prospective. L'application rétrospective ou anticipée est permise si l'information est disponible sans avoir recours à des connaissances a posteriori. Les modifications fournissent des exigences relativement à la comptabilisation :

- des effets des conditions d'acquisition des droits et des conditions accessoires à l'acquisition des droits sur l'évaluation des paiements fondés sur des actions qui sont réglés en trésorerie;
- des transactions dont le paiement est fondé sur des actions et qui comportent des modalités de règlement net pour satisfaire aux obligations relatives à la retenue d'impôt à la source;
- d'une modification des conditions d'un paiement fondé sur des actions qui a pour conséquence qu'une transaction qui était classée comme étant réglée en trésorerie est désormais classée comme étant réglée en instruments de capitaux propres.

La société envisage d'adopter les modifications de l'IFRS 2 dans ses états financiers de l'exercice ouvert à compter du 1^{er} janvier 2018. L'ampleur de l'incidence de l'adoption de ces modifications n'a pas encore été déterminée.

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016

En milliers de dollars canadiens, sauf les nombres d'actions, les montants par action et à moins d'indication contraire

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

La société adoptera l'IFRS 9, *Instruments financiers* (l'« IFRS 9 ») en remplacement de l'IAS 39, *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation* (l'« IAS 39 ») dans ses états financiers consolidés de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2018, soit la date d'entrée en vigueur obligatoire. L'IFRS 9 doit être appliquée de manière rétrospective, sous réserve de certaines exemptions. Le retraitement des périodes antérieures n'est pas exigé, et il est permis uniquement si l'information est disponible sans avoir recours à des connaissances a posteriori.

La société a commencé à évaluer l'incidence de cette norme sur chacun de ses instruments financiers. À la lumière des instruments financiers existants de la société et des méthodes comptables connexes au 30 septembre 2017, les principaux aspects touchés sont le classement des actifs financiers et la dépréciation des actifs financiers. L'IFRS 9 exige également la présentation de nouvelles informations par voie de notes.

L'IFRS 9 établit une nouvelle approche de classement et d'évaluation des actifs financiers qui reflète le modèle d'affaires selon lequel les actifs sont gérés et les caractéristiques de leurs flux de trésorerie. L'IFRS 9 prévoit trois catégories de classement principales pour les actifs financiers : évalués au coût amorti, à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global et à la juste valeur par le biais du résultat net; elle élimine aussi les catégories existantes suivantes : détenus jusqu'à l'échéance, prêts et créances et disponibles à la vente selon l'IAS 39.

L'IFRS 9 remplace le modèle de dépréciation fondé sur les pertes subies de l'IAS 39 par un modèle prospectif fondé sur les pertes de crédit attendues. Le nouveau modèle de dépréciation s'appliquera aux actifs financiers évalués au coût amorti ou à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global, à l'exception des placements en instruments de capitaux propres et des actifs sur contrat.

L'IFRS 9 reprend en grande partie les exigences actuelles de l'IAS 39 en matière de classement des passifs financiers. Cependant, selon l'IAS 39 toutes les variations de la juste valeur des passifs désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net sont comptabilisées en résultat net, tandis que selon l'IFRS 9, le montant de la variation de la juste valeur qui est attribuable aux changements du risque de crédit associé au passif est présenté dans les autres éléments du résultat global et le reste du montant de la variation de la juste valeur est présenté en résultat net.

L'IFRS 9 comprend aussi de nouvelles règles générales de comptabilité de couverture, ce qui aura pour effet d'aligner davantage la comptabilité de couverture sur la gestion des risques. À l'heure actuelle, la société n'applique pas la comptabilité de couverture dans ses états financiers consolidés.

iii) 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. Selon la société, la nouvelle norme ne devrait pas avoir une incidence importante sur les états financiers.

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016

En milliers de dollars canadiens, sauf les nombres d'actions, les montants par action et à moins d'indication contraire

4. ACQUISITION DE TSMIC

Le 30 juin 2016, TMIC et TSMIC ont fusionné pour former la société. Les synergies et les économies d'échelle attribuables à la société regroupée devraient entraîner une augmentation du flottant et une amélioration des liquidités, des meilleures perspectives de croissance du bénéfice et des dividendes, ainsi que des caractéristiques de portefeuille améliorées et des économies de coûts.

Aux fins de la présentation de l'information financière, la fusion a été considérée comme étant un regroupement d'entreprises conformément à l'IFRS 3, TMIC étant considérée comme l'« acquéreur » et TSMIC, comme l'« entreprise acquise ». Par conséquent, à la date d'entrée en vigueur, TMIC est considérée avoir acquis la totalité des actions ordinaires émises et en circulation de TSMIC. En raison de la fusion, chaque actionnaire de TMIC a reçu une action de Timbercreek Financial pour chaque action de TMIC détenue et chaque actionnaire de TSMIC a reçu 1,035 action de Timbercreek Financial pour chaque action de TSMIC détenue. Le prix d'achat total payé par TMIC comprenait 32 551 941 actions ordinaires de TMIC (soit 31 451 154 actions de TSMIC à un coefficient d'échange de 1:1,035) qui ont été évaluées à 8,34 \$ l'action, soit le cours de clôture des actions de TMIC au 29 juin 2016. Conformément à l'IFRS 3, la contrepartie en actions doit être évaluée selon le cours des actions ordinaires de TMIC à la date de la conclusion du regroupement d'entreprises, alors que la contrepartie réelle conformément à la fusion était fondée sur la valeur comptable ajustée par action de TMIC et de TSMIC au 31 mars 2016.

La société a comptabilisé les passifs et les actifs identifiables de TSMIC à la juste valeur, ce qui a donné lieu à la comptabilisation d'un profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses de 15 154 \$, soit un excédent de la juste valeur des actifs nets acquis sur la contrepartie transférée pour TSMIC.

La juste valeur des actifs nets identifiables acquis et le profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses se présentent comme suit :

	Total
Juste valeur des actifs nets acquis	
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	545 112 \$
Autres actifs	606
Créditeurs et charges à payer	(1 303)
Dividendes à payer	(1 573)
Montant à payer au gestionnaire	(441)
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires	(15)
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance	(504)
Facilité de crédit	(181 650)
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	(73 595)
Total des actifs nets acquis	286 637 \$
Contrepartie transférée	
32 551 941 actions ordinaires émises	271 483 \$
Excédent des actifs nets acquis sur la contrepartie transférée (profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses)	15 154 \$

Dans le cadre de la fusion :

- La facilité de crédit de TMIC et la facilité de crédit de TSMIC ont toutes deux été modifiées et retraitées intégralement aux termes de la nouvelle facilité de crédit (note 8).
- L'entente de gestion conclue entre TMIC et le gestionnaire a été résiliée et une nouvelle entente de gestion a été conclue à la date d'entrée en vigueur. À titre de contrepartie de la résiliation de l'entente, TMIC a convenu de payer au gestionnaire des indemnités de résiliation non récurrentes de 7 438 \$ (note 11) qui ont été réglées par un montant en trésorerie de 910 \$ correspondant à la TVH à payer et, pour ce qui est du solde payable au gestionnaire, par 782 830 actions de TMIC évaluées à 8,34 \$ l'action, soit le cours de clôture de l'action de TMIC au

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016

En milliers de dollars canadiens, sauf les nombres d'actions, les montants par action et à moins d'indication contraire

29 juin 2016. Des commissions de performance de 1 207 \$ à payer pour la période antérieure à la fusion devaient être versées au gestionnaire au moment de la résiliation de l'entente de gestion et ont été versées par TF en août 2016. La nouvelle entente de gestion prévoit des honoraires de gestion moins élevés et des honoraires d'administration de prêts, mais elle ne prévoit pas de commissions de performance annuelles.

- TMIC et TSMIC ont convenu que chaque partie réglerait tous les frais, coûts et charges engagés par chacune d'elles relativement à la fusion; cependant, elles acquitteront à parts égales le paiement de charges comme les droits de dépôt, les services de sollicitation de procurations et les taxes applicables payables à l'égard d'une demande, d'un avis ou d'un autre document déposé relativement à tout processus réglementaire prévu dans le cadre de la fusion. Ainsi, au 30 juin 2016, la quote-part des coûts de transaction liés à la fusion revenant à TMIC s'est établie à 1 573 \$.

Si la fusion de TSMIC avait eu lieu le 1^{er} janvier 2016, les produits de la société à ce jour en 2016 se seraient chiffrés à environ 55 383 \$ et le bénéfice net de la période se serait établi à 40 692 \$, compte tenu de profits nets non récurrents liés à la fusion de 4 723 \$.

Dans le cadre de la fusion, tous les placements hypothécaires détenus par TSMIC ont été acquis par TMIC. Comme les portefeuilles de TMIC et de TSMIC ne sont pas détenus séparément et qu'ils avaient divers placements hypothécaires en commun, il est impraticable pour TF de présenter les produits et les charges de TSMIC depuis la date d'acquisition inscrits dans l'état intermédiaire consolidé résumé non audité du résultat net et du résultat global.

5. PLACEMENTS HYPOTHÉCAIRES ET AUTRES PLACEMENTS, Y COMPRIS LA SYNDICATION DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

a) Placements hypothécaires

Au 30 septembre 2017	Note	Placements hypothécaires bruts	Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	Montant net
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	5 b) et c)	1 572 920 \$	(490 690) \$	1 082 230 \$
Intérêts à recevoir		17 651	(1 938)	15 712
		1 590 571	(492 628)	1 097 942
Montant non amorti des frais du prêteur		(6 960)	1 030	(5 930)
Compte de correction de valeur pour perte sur placements hypothécaires	5 d)	(781)	–	(781)
		1 582 830 \$	(491 599) \$	1 091 231 \$

Au 31 décembre 2016		Placements hypothécaires bruts	Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	Montant net
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires		1 542 198 \$	(542 052) \$	1 000 146 \$
Intérêts à recevoir		16 536	(2 452)	14 084
		1 558 734	(544 504)	1 014 230
Montant non amorti des frais du prêteur		(7 735)	999	(6 736)
Compte de correction de valeur pour perte sur placements hypothécaires		(1 150)	–	(1 150)
		1 549 849 \$	(543 505) \$	1 006 344 \$

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016

En milliers de dollars canadiens, sauf les nombres d'actions, les montants par action et à moins d'indication contraire

Au 30 septembre 2017, les engagements au titre des prêts hypothécaires non versés aux termes des placements hypothécaires bruts existants s'élevaient à 131 093 \$ (160 715 \$ au 31 décembre 2016), dont une tranche de 65 514 \$ (82 325 \$ au 31 décembre 2016) revient aux partenaires de syndication de la société.

b) Placements hypothécaires nets

		30 septembre 2017		31 décembre 2016
	%		%	
Intérêts dans des hypothèques de premier rang	93	1 003 209 \$	84	841 108 \$
Intérêts dans des hypothèques autres que de premier rang	7	79 021	16	159 038
	100	1 082 230 \$	100	1 000 146 \$

Les placements hypothécaires sont garantis par des biens immobiliers et arriveront à échéance d'ici la fin de 2017 jusqu'en 2022 (entre 2017 et 2022 au 31 décembre 2016). Pour le troisième trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017 (le « troisième trimestre de 2017 » et « à ce jour en 2017 », respectivement), la société a généré des produits d'intérêts et d'autres produits nets, exclusion faite des produits tirés des frais du prêteur, de 20 092 \$ et de 57 096 \$ (17 299 \$ et 36 928 \$ pour le troisième trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2016, respectivement [le « troisième trimestre de 2016 » et « à ce jour en 2016 »]). Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, le taux d'intérêt moyen pondéré gagné sur les placements hypothécaires nets s'est établi à 7,0 % et à 7,1 % (7, 5 % pour le troisième trimestre de 2016 et 8,2 % à ce jour en 2016).

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

Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, la société a gagné des produits tirés des frais du prêteur sur les placements hypothécaires nets, déduction faite des frais relatifs aux passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires, totalisant 1 911 \$ et 5 487 \$ (1 812 \$ et 3 904 \$ pour le troisième trimestre de 2016 et à ce jour en 2016). Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, la société a reçu des frais du prêteur sur les placements hypothécaires nets, déduction faite des frais relatifs aux passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires, de 1 396 \$ et de 4 681 \$ (2 124 \$ et 4 246 \$ pour le troisième trimestre de 2016 et à ce jour en 2016) 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 :

2017	248 832 \$
2018	349 667
2019	339 560
2020	113 387
2021 et par la suite	30 784
Total	1 082 230 \$

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016

En milliers de dollars canadiens, sauf les nombres d'actions, les montants par action et à moins d'indication contraire

c) 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 ayant recours 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, de racheter 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. 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 et, par conséquent, seule la partie des prêts hypothécaires revenant à la société est comptabilisée comme placement hypothécaire. 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 19).

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

Au 30 septembre 2017, la société a conclu qu'il n'existait aucune indication objective de dépréciation de l'un ou l'autre de ses placements hypothécaires individuels, hormis celles qui sont déjà constatées. La société effectue également un test de dépréciation collective pour repérer les pertes subies, mais non encore identifiées individuellement. 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 le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, un compte de correction de valeur collectif de 300 \$ et de 500 \$ a été comptabilisé (néant pour le troisième trimestre de 2016 et à ce jour en 2016).

Au 30 septembre 2017, la société n'avait aucun compte de correction de valeur latent spécifique (900 \$ au 31 décembre 2016) et un compte de correction de valeur latent collectif de 781 \$ (250 \$ au 31 décembre 2016).

Le 16 août 2017, la société a reçu un montant de 38 918 \$ qui représente le remboursement intégral du capital de l'emprunt hypothécaire initial (déduction faite de la syndication de prêts), du financement de débiteur-exploitant et des intérêts courus au titre de placements hypothécaires de premier rang situés en Saskatchewan pour lesquels l'emprunteur avait soumis une demande de protection en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « LACC ») en décembre 2016. Ces placements hypothécaires de premier rang ont été remboursés par suite de la vente des immeubles sous-jacents, et d'autres immeubles du même emprunteur en situation de défaillance (le « portefeuille de Saskatchewan »).

Au 30 septembre 2017, la société avait déposé une mise sous séquestre visant un emprunteur d'un placement hypothécaire de premier rang de 3 926 \$ (3 363 \$ au 31 décembre 2016) situé en Ontario. Le gestionnaire a évalué le statut actuel de l'emprunteur, le prêt hypothécaire ainsi que la valeur des actifs sous-jacents et a conclu qu'il n'existait aucune indication objective de dépréciation.

Au 30 septembre 2017, la société a identifié un placement hypothécaire net d'une valeur comptable de 16 000 \$ situé en Ontario qui est considéré comme étant en défaillance du fait des intérêts impayés depuis plus de 90 jours. Le gestionnaire a évalué le statut actuel de l'emprunteur, le prêt hypothécaire et la valeur des actifs sous-jacents et a conclu qu'il n'existait aucune indication objective de dépréciation.

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016

En milliers de dollars canadiens, sauf les nombres d'actions, les montants par action et à moins d'indication contraire

e) Autres placements

Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, la société a dégagé des produits d'intérêts nets de 1 447 \$ et de 3 001 \$ (5 \$ pour le troisième trimestre de 2016 et à ce jour en 2016). Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, le taux d'intérêt moyen pondéré obtenu sur les autres placements s'est chiffré respectivement à 11,0 % et à 11,3 % (10,5 % pour le troisième trimestre de 2016 et à ce jour en 2016). Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, la société a touché des produits tirés des frais du prêteur provenant des autres placements, déduction faite des frais associés aux passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires, de 97 \$ et de 177 \$ (2 \$ pour le troisième trimestre de 2016 et à ce jour en 2016). Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, la société a encaissé des frais du prêteur sur les placements hypothécaires nets, déduction faite des frais associés aux passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires, de néant et de 357 \$ (116 \$ pour le troisième trimestre de 2016 et à ce jour en 2016), qui sont amortis dans les produits d'intérêts sur la durée des placements hypothécaires connexes selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Au 30 septembre 2017, la société détenait des titres négociables de 2 502 \$ (néant au 31 décembre 2016) et d'autres placements hypothécaires de 47 996 \$ (9 828 \$ au 31 décembre 2016).

6. IMMEUBLES DE PLACEMENT**a) Acquisition d'immeubles de placement**

Les immeubles de placement sont constatés comme des acquisitions d'actifs et comptabilisés initialement au coût d'acquisition majoré des coûts de transaction, et les résultats d'exploitation sont inclus dans les présents états financiers à compter de la date d'acquisition. Le 16 août 2017, la société a acquis une participation bénéficiaire indivise de 20,46 % dans le portefeuille de Saskatchewan, qui compte 14 immeubles totalisant 1 079 appartements situés à Saskatoon et à Regina, en Saskatchewan pour un prix d'achat total de 201 695 \$ (quote-part de 41 267 \$ revenant à la société). La société a le droit de recevoir des bénéfices supplémentaires provenant des rendements générés au-delà de certains seuils.

La juste valeur de la contrepartie a été imputée aux actifs identifiables acquis et aux passifs repris, comme suit :

	Total
Immeubles de placement	35 636 \$
Immeubles en cours d'aménagement	5 655
Autres actifs et passifs, montant net	(24)
Répartition du prix d'achat total	41 267 \$
Trésorerie versée	11 673 \$
Avance sur la facilité de crédit	29 594
Répartition du prix d'achat total	41 267 \$

b) Immeubles de placement

	Total
Solde à l'ouverture de l'exercice	— \$
Acquisition d'immeubles de placement	35 636
Acquisition d'immeubles en cours d'aménagement	5 655
Entrées – dépenses d'investissement	6
Solde à la clôture de la période	41 297 \$

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016

En milliers de dollars canadiens, sauf les nombres d'actions, les montants par action et à moins d'indication contraire

Au 30 septembre 2017, les immeubles de placement étaient donnés en garantie de la facilité de crédit (note 8 b)).

L'évaluation de la juste valeur a été classée au niveau 3 en raison des données utilisées dans la technique d'évaluation. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur en fonction des données de marché disponibles, lesquelles peuvent provenir d'évaluations externes.

La juste valeur des immeubles de placement de la société est sensible aux changements des principales hypothèses. Au 30 septembre 2017, le taux d'inscription à l'actif moyen pondéré pour les immeubles de placement de la société était de 5,34 %. La juste valeur estimée augmenterait de 1 741 \$ si les taux de capitalisation global étaient inférieurs de 25 points de base, tandis que la juste valeur diminuerait de 1 586 \$ si les taux de capitalisation globale étaient supérieurs de 25 points de base. En outre, la juste valeur estimée augmenterait de 355 \$ si le bénéfice d'exploitation net stabilisé montait de 1 %, tandis qu'elle diminuerait de 355 \$ si le bénéfice d'exploitation net stabilisé baissait de 1 %.

c) Participations en copropriété

Le portefeuille de Saskatchewan fait l'objet d'un contrôle conjoint fondé sur le pouvoir décisionnel de la société en ce qui a trait aux activités d'exploitation, de financement et d'investissement des immeubles de placement. Cette propriété conjointe a été classée comme une entreprise commune et, par conséquent, la société comptabilise sa quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges associés aux actifs au prorata de ses droits (voir la note 16 g)).

Actifs sous contrôle conjoint	Emplacement	Type d'immeuble	Participation	
			30 septembre 2017	31 décembre 2016
Portefeuille de Saskatchewan	Saskatoon et Regina, SK	Immeubles de placement et immeubles en cours d'aménagement	20,46 %	—

7. IMMEUBLES SAISIS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Au 30 septembre 2017, deux immeubles saisis détenus en vue de la vente (trois au 31 décembre 2016) ont été comptabilisés à leur juste valeur de 5 736 \$ (11 041 \$ au 31 décembre 2016). La juste valeur a été classée au niveau 3 d'après les données utilisées dans les techniques d'évaluation fondées sur des évaluations de la juste valeur internes.

En juin 2017, la société a vendu un immeuble saisi d'une valeur comptable de 5 000 \$, ce qui a donné lieu à une perte nette de 143 \$. Dans le cadre de la vente, la société a consenti à l'acheteur un prêt hypothécaire de 4 400 \$ portant intérêt au taux de 4 % par année et échéant en 2020. En juillet 2017, la société a vendu une unité résidentielle (cinq unités à ce jour en 2016) d'un immeuble résidentiel saisi pour un produit net de 112 \$ (720 \$ à ce jour en 2016).

Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, la société a comptabilisé un ajustement négatif de la juste valeur de marché de 193 \$ à l'égard d'un des immeubles saisis détenus en vue de la vente en Saskatchewan (575 \$ pour le troisième trimestre 2016 et à ce jour en 2016).

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016

En milliers de dollars canadiens, sauf les nombres d'actions, les montants par action et à moins d'indication contraire

Les principales techniques d'évaluation utilisées pour évaluer les justes valeurs des immeubles saisis détenus 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.

Le tableau suivant présente les variations des immeubles saisis détenus en vue de la vente au cours du troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017 et au cours des périodes correspondantes de 2016.

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Solde à l'ouverture de la période	6 041 \$	12 116 \$	11 041 \$	12 836 \$
Ajustement de la juste valeur de marché	(193)	(575)	(193)	(575)
Sortie d'immeubles saisis détenus en vue de la vente	(112)	–	(5 112)	(720)
Solde à la clôture de la période	5 736 \$	11 541 \$	5 736 \$	11 541 \$

8. FACILITÉ DE CRÉDIT

	30 septembre 2017	31 décembre 2016
Facilité de crédit – placements hypothécaires	340 540 \$	300 580 \$
Facilité de crédit – immeubles de placement	29 594	–
Coûts du financement non amortis	(1 014)	(1 580)
Total des facilités de crédit	369 120 \$	299 000 \$

a) Facilité de crédit – placements hypothécaires

Simultanément avec la fusion, la société a conclu une entente visant une facilité de crédit qui est entrée en vigueur le 30 juin 2016 et arrivera à échéance en mai 2018. La facilité de crédit est garantie par une convention de sûreté générale grevant les actifs de la société et de ses filiales. Le 20 juin 2017, la société a majoré sa facilité de crédit de 50 000 \$ en ayant recours à la clause accordéon. La facilité de crédit est assortie d'une limite de crédit disponible de 400 000 \$ (350 000 \$ au 31 décembre 2016) et porte intérêt au taux d'intérêt préférentiel majoré de 1,25 % par année (taux d'intérêt préférentiel majoré de 1,25 % par année au 31 décembre 2016) ou au taux des acceptations bancaires majoré d'une commission

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016

En milliers de dollars canadiens, sauf les nombres d'actions, les montants par action et à moins d'indication contraire

d'acceptation de 2,25 % (2,25 % au 31 décembre 2016). La nouvelle facilité de crédit comporte une commission d'attente de 0,5625 % par année (0,5625 % au 31 décembre 2016) sur le solde inutilisé de la facilité de crédit. Au 30 septembre 2017, la limite admissible de la facilité de crédit de la société est de 374 123 \$ et est assujettie à l'assiette d'emprunt définie dans la nouvelle entente de crédit modifiée et retraitée.

Au 30 septembre 2017, la société a engagé des coûts de financement de 2 370 \$ relativement à la facilité de crédit, ce qui comprend des frais initiaux, des honoraires juridiques et d'autres frais. Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, la société a engagé des coûts de financement supplémentaires de 57 \$ et de 233 \$ dont la majeure partie se rapporte à l'exercice de la clause accordéon. Les coûts de financement sont portés en déduction de l'encours de la facilité de crédit et sont amortis sur la durée de l'entente de la nouvelle facilité de crédit. Les coûts de financement non amortis relatifs à l'entente de facilité de crédit antérieure à la fusion ont été entièrement amortis au moment de la fusion.

Les intérêts sur la facilité de crédit sont comptabilisés dans les coûts de financement selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, les coûts de financement comprennent des intérêts sur la facilité de crédit de 3 033 \$ et de 8 031 \$ (2 043 \$ pour le troisième trimestre de 2016 et 2 953 \$ à ce jour en 2016) et un amortissement des coûts de financement de 343 \$ et de 915 \$ (278 \$ pour le troisième trimestre de 2016 et 495 \$ à ce jour en 2016).

b) Facilité de crédit – immeubles de placement

Simultanément avec l'acquisition du portefeuille de Saskatchewan, la société et les copropriétaires ont conclu une entente de facilité de crédit avec une banque de l'Annexe 1. Aux termes de l'entente, les copropriétaires disposent d'un crédit d'au plus 162 644 \$. Le montant brut de l'avance initiale sur la facilité de crédit par les copropriétaires s'est établi à 144 644 \$. La quote-part revenant à la société de l'avance initiale s'est chiffrée à 29 594 \$, majorée de coûts de financement non amortis de 109 \$. La facilité vient à échéance le 10 août 2019 et est assortie d'une option de prorogation de un an. Aux termes de la facilité de crédit, les copropriétaires peuvent contracter des emprunts au taux préférentiel majoré de 1,50 % ou au taux des acceptations bancaires majoré d'une commission d'attente de 2,50 %. La facilité de crédit est garantie par une charge de premier rang grevant des actifs déterminés d'une valeur comptable brute de 201 843 \$. La quote-part revenant à la société de la valeur comptable s'élève à 41 297 \$. Les copropriétaires du portefeuille de Saskatchewan (note 6) sont assujettis individuellement aux clauses restrictives de nature financière stipulées dans l'entente de facilité de crédit relative aux immeubles de placement. Néanmoins, le recours du prêteur est limité à la quote-part de chacun des copropriétaires dans la facilité de crédit relative aux immeubles de placement.

9. PRODUITS TIRÉS DE L'EXPLOITATION DES IMMEUBLES

Dans le cadre du partenariat relatif au portefeuille de Saskatchewan, la société loue des immeubles résidentiels aux termes de contrats de location simple dont la durée ne dépasse pas un an en général; dans bien des cas, les locataires louent des locaux sur une base mensuelle. Les contrats de location simple viennent à échéance d'ici la fin de 2017 et en 2018, à l'exception d'un contrat de location échéant en 2033. Les produits locatifs tirés des contrats de location simple se sont chiffrés à 206 \$ pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017.

Le tableau suivant indique le montant total des paiements minimums au titre de la location aux termes des contrats de location non résiliables de la société pour chacune des périodes suivantes.

	30 septembre 2017	31 décembre 2016
Moins de 1 an	940 \$	— \$
De 2 à 5 ans	76	—
Plus de 5 ans	114	—

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016

En milliers de dollars canadiens, sauf les nombres d'actions, les montants par action et à moins d'indication contraire

10. DÉBENTURES CONVERTIBLES

- a) Le 25 février 2014, TMIC a réalisé un appel public à l'épargne de 30 000 \$, majoré de 4 500 \$ le 3 mars 2014 par suite de l'exercice de l'option de surallocation, visant des débentures subordonnées non garanties convertibles à 6,35 % pour un produit net de 32 533 \$ (les « débentures de 2014 »). Les débentures de 2014 arrivent à échéance le 31 mars 2019 et les intérêts sont versés semestriellement le 31 mars et le 30 septembre, chaque année. Les débentures sont convertibles en actions ordinaires au gré du porteur en tout temps avant leur échéance à un prix de conversion de 11,25 \$ l'action ordinaire, sous réserve d'ajustements dans certains cas conformément à l'acte de fiducie régissant les modalités des débentures. À compter du 31 mars 2017, mais avant la date d'échéance, les débentures de 2014 pourront, à l'occasion et sous réserve de certaines conditions, 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.

Dans le cadre de la fusion, la société a repris les obligations de TMIC se rapportant aux débentures de 2014 dont le montant en capital global s'élève à 34 500 \$.

Lors de l'émission des débentures, la composante passif des débentures a été comptabilisée initialement à la juste valeur d'un passif semblable non assorti d'une option de conversion en capitaux propres. L'écart entre ces deux montants, soit 545 \$, a été comptabilisé dans les capitaux propres et le reliquat a été imputé 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 \$. Les frais d'émission de 1 967 \$ 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 selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

- b) Le 29 juillet 2016, la société a clos un appel public à l'épargne de 40 000 \$, majoré de 5 800 \$ au titre de l'option de surallocation exercée le 5 août 2016, visant des débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,40 % pour un produit net de 43 498 \$ (les « débentures de 2016 »). Les débentures de 2016 arrivent à échéance le 31 juillet 2021 et les intérêts sont versés semestriellement le 31 janvier et le 31 juillet, chaque année. Les débentures sont convertibles en actions ordinaires au gré du porteur en tout temps avant leur échéance à un prix de conversion de 10,05 \$ l'action ordinaire, sous réserve d'ajustements dans certains cas conformément à l'acte de fiducie régissant les modalités des débentures.

À compter du 31 juillet 2019, mais avant le 31 juillet 2020, les débentures de 2016 pourront, à l'occasion et sous réserve de certaines conditions, 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.

Lors de l'émission des débentures, la composante passif des débentures a été comptabilisée initialement à la juste valeur d'un passif semblable non assorti d'une option de conversion en capitaux propres. L'écart entre ces deux montants, soit 226 \$, a été comptabilisé dans les capitaux propres et le reliquat a été imputé 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 45 800 \$. Les frais d'émission de 2 302 \$ 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 selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

- c) Le 7 février 2017, la société a clos un appel public à l'épargne de 40 000 \$, majoré de 6 000 \$ au titre de l'option de surallocation, visant des débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,45 % pour un produit net de 43 663 \$ (les « débentures de février 2017 »). Les débentures de février 2017 arrivent à échéance le 31 mars 2022 et les intérêts sont versés semestriellement le 31 mars et le 30 septembre, chaque année. Les débentures sont convertibles en actions ordinaires au gré du porteur en tout temps avant leur échéance à un prix de

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016

En milliers de dollars canadiens, sauf les nombres d'actions, les montants par action et à moins d'indication contraire

conversion de 10,05 \$ l'action ordinaire, sous réserve d'ajustements dans certains cas conformément à l'acte de fiducie régissant les modalités des débentures.

À compter du 31 mars 2020, mais avant le 31 mars 2021, les débentures de février 2017 pourront, à l'occasion et sous réserve de certaines conditions, 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.

Lors de l'émission des débentures, la composante passif des débentures a été comptabilisée initialement à la juste valeur d'un passif semblable non assorti d'une option de conversion en capitaux propres. L'écart entre ces deux montants, soit 640 \$, a été comptabilisé dans les capitaux propres et le reliquat a été imputé à la dette à long terme. Au cours du deuxième trimestre clos le 30 juin 2017, la société a révisé son estimation de la composante passif afin de tenir compte d'un montant négligeable et, de ce fait, la composante capitaux propres a été ramenée de 1 700 \$ à 640 \$. La décote sur débentures est comptabilisée progressivement de sorte que le passif à l'échéance correspondra à la valeur nominale de 46 000 \$. Les frais d'émission de 2 240 \$ 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 selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

- d) Le 13 juin 2017, la société a clos un appel public à l'épargne de 40 000 \$, majoré de 5 000 \$ au titre de l'option de surallocation exercée le 27 juin 2017, visant des débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,30 % pour un produit net de 42 774 \$ (les « débentures de juin 2017 »). Les débentures de juin 2017 arrivent à échéance le 30 juin 2024 et les intérêts sont versés semestriellement le 30 juin et le 31 décembre, chaque année. Les débentures sont convertibles en actions ordinaires au gré du porteur en tout temps avant leur échéance à un prix de conversion de 11,10 \$ l'action ordinaire, sous réserve d'ajustements dans certains cas conformément à l'acte de fiducie régissant les modalités des débentures.

À compter du 30 juin 2020, mais avant le 30 juin 2022, les débentures de juin 2017 pourront, à l'occasion et sous réserve de certaines conditions, 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.

Lors de l'émission des débentures, la composante passif des débentures a été comptabilisée initialement à la juste valeur d'un passif semblable non assorti d'une option de conversion en capitaux propres. L'écart entre ces deux montants, soit 590 \$, a été comptabilisé dans les capitaux propres et le reliquat a été imputé 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 45 000 \$. Les frais d'émission de 2 226 \$ 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 selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les débentures sont composées des éléments suivants :

	30 septembre 2017	31 décembre 2016
Émission	171 300 \$	80 300 \$
Frais d'émission, déduction faite de l'amortissement	(6 583)	(3 117)
Composante capitaux propres	(2 043)	(814)
Frais d'émission attribués à la composante capitaux propres	103	43
Désactualisation cumulée	568	345
Débentures à la clôture de la période	163 345 \$	76 757 \$

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016

En milliers de dollars canadiens, sauf les nombres d'actions, les montants par action et à moins d'indication contraire

Les frais d'intérêts liés aux débetures convertibles 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 :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Intérêts sur les débetures convertibles	2 392 \$	969 \$	5 836 \$	2 063 \$
Amortissement des frais d'émission	418	172	1 031	352
Désactualisation des débetures convertibles	89	37	223	94
Total	2 899 \$	1 178 \$	7 090 \$	2 509 \$

11. 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 lorsque ceux-ci sont déclarés par le conseil d'administration, le cas échéant.

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.

Par suite de la fusion, 40 523 728 actions ordinaires de TF ont été émises à l'intention des actionnaires de TMIC à raison d'une action pour une action et 32 551 941 actions ordinaires de TF ont été émises à l'intention des actionnaires de TSMIC selon un coefficient d'échange de 1:1,035. Aux fins de la présentation de l'information financière, TMIC est considérée comme ayant acquis la totalité des actions ordinaires émises et en circulation de TSMIC (note 4).

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

		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	Note	2017	2016
Solde à l'ouverture de la période		73 858 499	40 523 728
Actions ordinaires émises dans le cadre de l'acquisition de TSMIC	4	—	32 551 941
Actions ordinaires émises à l'intention du gestionnaire	12	—	782 830
Rachetées		(37 603)	(265 878)
Émises aux termes du régime de réinvestissement des dividendes		346 679	265 878
Solde à la clôture de la période		74 167 575	73 858 499

a) Régime de réinvestissement des dividendes (« RRD »)

Dans le cadre de la fusion, le RRD de TMIC a été résilié en date du 22 juin 2016 et un nouveau régime de réinvestissement des dividendes a par la suite été adopté par la société le 13 juillet 2016.

Le nouveau régime de réinvestissement des dividendes (le « RRD ») comporte des modalités très similaires à celles du régime résilié. 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. Des actions ordinaires peuvent être émises sur le marché libre au cours en vigueur ou sur le capital autorisé à un prix correspondant à 98 % de la moyenne du cours de clôture moyen pondéré

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016

En milliers de dollars canadiens, sauf les nombres d'actions, les montants par action et à moins d'indication contraire

en fonction du volume quotidien à la TSX pour les cinq jours de bourse précédant le paiement, ce prix ne pouvant être inférieur à la valeur comptable d'une action ordinaire. Au cours du troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, néant et 37 603 actions ordinaires ont été achetées sur le marché libre (78 314 pour le troisième trimestre de 2016 et 265 878 à ce jour en 2016) et 116 339 et 309 076 (néant pour le troisième trimestre de 2016 et à ce jour en 2016) nouvelles actions ordinaires ont été émises.

b) Dividendes versés aux porteurs d'actions ordinaires

La société a l'intention de verser des dividendes aux porteurs d'actions ordinaires chaque mois dans les 15 jours suivant la fin du mois. Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, TF a déclaré des dividendes de 12 677 \$, soit 0,17 \$ par action, et de 37 967 \$, soit 0,51 \$ par action, aux porteurs d'actions ordinaires de TF (12 677 \$, soit 0,17 \$ par action, pour le troisième trimestre de 2016 et 27 266 \$, soit 0,53 \$ par action, à ce jour en 2016). Au 30 septembre 2017, des dividendes totalisant 4 228 \$ (4 210 \$ au 31 décembre 2016) étaient payables par la société aux porteurs d'actions ordinaires de TF. Après le 30 septembre 2017, le conseil d'administration de la société a déclaré des dividendes de 0,057 \$ par action ordinaire, payables le 15 novembre 2017 aux porteurs d'actions ordinaires inscrits le 31 octobre 2017.

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

Dans le cadre de la fusion, à la date d'entrée en vigueur, le régime d'unités d'actions différées (les « UAD ») de TMIC a été résilié et TMIC a réglé les UAD en cours selon les modalités des régimes respectifs. Ainsi, 30 497 UAD en cours de TMIC ont été annulées et un montant de 300 \$ a été versé aux administrateurs en juillet 2016.

À compter du 30 juin 2016, 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. 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 des UAD 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 administrateurs ont aussi le droit de cumuler des UAD supplémentaires correspondant aux dividendes en trésorerie mensuels sur les UAD qu'ils détiennent déjà, en fonction de la juste valeur de marché des actions ordinaires à la date du versement des dividendes.

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 25 % d'UAD supplémentaires qui sont 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 au 24^e jour ouvrable après la publication des états financiers de la société suivant le départ de l'administrateur du conseil d'administration.

Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, 6 437 et 17 587 unités 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 50 \$ et de 160 \$ selon une juste valeur de marché de 9,32 \$ l'action ordinaire. Au 30 septembre 2017, une rémunération trimestrielle de 50 \$ a été attribuée en UAD qui seront émises après le 30 septembre 2017 à la juste valeur de marché.

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016

En milliers de dollars canadiens, sauf les nombres d'actions, les montants par action et à moins d'indication contraire

13. HONORAIRES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION DE PRÊTS

Simultanément avec la fusion, l'entente de gestion de TMIC conclue avec le gestionnaire a été résiliée et une nouvelle entente de gestion a été conclue à la date d'entrée en vigueur. TMIC a convenu de payer au gestionnaire des indemnités de résiliation de 7 438 \$ afin de compenser l'élimination des commissions de performance auparavant versées chaque année par TMIC et la réduction des honoraires de gestion aux termes de la nouvelle entente. Les indemnités de résiliation ont été réglées de la façon suivante : un montant en trésorerie de 910 \$ pour acquitter la TVH à payer et 782 830 actions de TMIC évaluées à 8,34 \$ l'action, soit le cours de clôture de l'action de TMIC au 29 juin 2016 au titre du solde à payer au gestionnaire. Selon l'IFRS 2, *Paiement fondé sur des actions*, la contrepartie en actions doit être évaluée selon le cours des actions ordinaires de TMIC à la date du règlement, tandis que la contrepartie réelle était fondée sur la valeur comptable de TMIC au 31 mars 2016.

La nouvelle entente de gestion d'une durée de dix ans est reconduite automatiquement pour des périodes successives de cinq ans à l'expiration de la durée initiale et elle prévoit le paiement i) d'honoraires de gestion correspondant à 0,85 % par année des actifs bruts de la société, calculés et payés tous les mois à terme échu, plus les taxes applicables et ii) d'honoraires d'administration de prêts correspondant à 0,10 % du montant de toute tranche de premier rang d'un prêt hypothécaire syndiqué par le gestionnaire à un tiers investisseur au nom de la société, lorsque la société conserve la partie subordonnée correspondante. Les actifs bruts sont définis comme étant le total des actifs de la société diminué des produits non gagnés avant la déduction de tout passif et diminué de tout montant inscrit comme passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires.

À ce jour en 2016, la société avait comptabilisé des commissions de performance de 1 207 \$. Lors de la résiliation de l'entente de gestion, des commissions de performance de 1 207 \$ qui avaient été cumulées jusqu'au 29 juin 2016, soit avant la fusion, ont été versées au gestionnaire en août 2016.

Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, la société a engagé des honoraires de gestion de 2 748 \$ et de 7 810 \$ plus les taxes applicables (2 278 \$ et 5 398 \$ pour le troisième trimestre de 2016 et à ce jour en 2016) ainsi que des honoraires d'administration de prêts de 164 \$ et de 483 \$ plus les taxes applicables (146 \$ pour le troisième trimestre de 2016 et à ce jour en 2016).

14. RÉSULTAT PAR ACTION

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

Conformément aux IFRS, l'effet potentiellement dilutif des débentures convertibles est pris en compte dans le calcul du résultat par action dilué. Chaque série de débentures convertibles est évaluée individuellement, et seules les séries ayant un effet dilutif sur le résultat sont incluses dans le calcul du résultat par action dilué. Les débentures convertibles qui sont considérées comme ayant un effet dilutif doivent, selon les IFRS, être incluses dans le calcul du résultat par action dilué, sans égard au fait que le prix de conversion de ces débentures convertibles peut dépasser le prix de marché et la valeur comptable des actions ordinaires de la société.

Le résultat par action dilué est calculé en rajoutant la charge d'intérêts liée aux débentures convertibles au total du bénéfice net et du résultat global et en augmentant le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en traitant les débentures comme si elles avaient été converties à l'ouverture de la période de présentation de l'information financière ou à la date d'émission, selon la dernière éventualité.

TIMBERCREEK FINANCIAL

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016

En milliers de dollars canadiens, sauf les nombres d'actions, les montants par action et à moins d'indication contraire

Le tableau suivant présente le calcul des montants par action :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Bénéfice net et résultat global	13 248 \$	12 403 \$	39 329 \$	32 922 \$
Ajustement pour tenir compte de l'effet dilutif des débentures convertibles	2 220	1 178	5 058	2 509
Bénéfice net et résultat global (dilué)	15 468 \$	13 581 \$	44 387 \$	35 431 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (de base)	74 110 775	73 858 499	73 997 091	51 838 085
Débentures convertibles*	13 188 382	6 236 902	10 090 856	4 135 025
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (dilué)	87 299 157	80 095 401	84 087 947	55 973 110
Résultat par action – de base	0,18 \$	0,17 \$	0,53 \$	0,64 \$
Résultat par action – dilué	0,18 \$	0,17 \$	0,53 \$	0,63 \$

* Les débentures de 2014 sont exclues en raison de leur effet antidilutif.

15. VARIATION DES ÉLÉMENTS HORS TRÉSORERIE LIÉS À L'EXPLOITATION

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Variation des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation				
Autres actifs	785 \$	(89) \$	(5 356) \$	4 245 \$
Créditeurs et charges à payer	64	400	307	(1 209)
Montant à payer au gestionnaire	55	(1 356)	190	(2 040)
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance	(196)	34	2 078	(698)
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires	32	(654)	481	(751)
	740 \$	(1 665) \$	(2 300) \$	(453) \$

16. TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

- a) Au 30 septembre 2017, le montant à payer au gestionnaire comprend principalement des honoraires de gestion et d'administration de prêts à payer de 1 008 \$ (819 \$ au 31 décembre 2016).
- b) Au 30 septembre 2017, les autres actifs comprenaient un solde de trésorerie de 3 379 \$ (819 \$ au 31 décembre 2016) détenu en fiducie par Timbercreek Mortgage Servicing Inc. (« TMSI »), 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 et aux intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance reçus de la part de divers emprunteurs.
- c) Au 30 septembre 2017, la société détient cinq placements hypothécaires dans lesquels un administrateur indépendant de la société est également un dirigeant et (ou) un copropriétaire des emprunteurs de ces prêts hypothécaires :
 - Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 84 108 \$ (84 108 \$ au 31 décembre 2016). La quote-part de l'engagement de la société se chiffre à 29 108 \$ (29 108 \$ au 31 décembre 2016), dont une tranche de 12 719 \$ (7 270 \$ au 31 décembre 2016) était financée au 30 septembre 2017. Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 242 \$ et de 606 \$ (125 \$ pour le troisième trimestre de 2016 et 243 \$ à ce jour en 2016) au titre de ce placement hypothécaire.

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016

En milliers de dollars canadiens, sauf les nombres d'actions, les montants par action et à moins d'indication contraire

- Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 15 600 \$ (15 600 \$ au 31 décembre 2016). La quote-part de l'engagement de la société se chiffre à 5 970 \$ (5 970 \$ au 31 décembre 2016), dont une tranche de 3 634 \$ (3 634 \$ au 31 décembre 2016) était financée au 30 septembre 2017. Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 85 \$ et de 255 \$ (85 \$ pour le troisième trimestre de 2016 et 255 \$ à ce jour en 2016) au titre de ce placement hypothécaire.
 - Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 4 264 \$ (6 000 \$ au 31 décembre 2016). La quote-part de l'engagement de la société se chiffre à 4 264 \$ (5 100 \$ au 31 décembre 2016), dont une tranche de 1 901 \$ (2 029 \$ au 31 décembre 2016) était financée au 30 septembre 2017. Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 38 \$ et de 117 \$ (38 \$ pour le troisième trimestre de 2016 et à ce jour en 2016) au titre de ce placement hypothécaire.
 - Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 1 920 \$ (1 920 \$ au 31 décembre 2016). La quote-part de l'engagement de la société se chiffre à 1 920 \$ (1 920 \$ au 31 décembre 2016), dont une tranche de 1 920 \$ (1 920 \$ au 31 décembre 2016) était financée au 30 septembre 2017. Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 29 \$ et de 86 \$ (10 \$ pour le troisième trimestre de 2016 et à ce jour en 2016) au titre de ce placement hypothécaire.
 - Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 16 500 \$ (néant au 31 décembre 2016). La quote-part de l'engagement de la société se chiffre à 2 500 \$ (néant au 31 décembre 2016), dont une tranche de 2 384 \$ (néant au 31 décembre 2016) était financée au 30 septembre 2017. Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 21 \$ (néant pour le troisième trimestre de 2016 et à ce jour en 2016) au titre de ce placement hypothécaire.
- d) Au 30 septembre 2017, la société, Timbercreek Four Quadrant Global Real Estate Partners (« T4Q »), Timbercreek Global Real Estate Fund et Timbercreek Canadian Direct LP, parties liées, car elles sont toutes gérées par le gestionnaire, ont investi conjointement dans 19 placements hypothécaires bruts (dix au 31 décembre 2016) totalisant 375 600 \$ (254 935 \$ au 31 décembre 2016). La quote-part de la société dans ces placements hypothécaires bruts se chiffre à 167 684 \$ (109 493 \$ au 31 décembre 2016). Ces montants comprennent deux placements hypothécaires nets (deux au 31 décembre 2016) totalisant 19 015 \$ (17 681 \$ au 31 décembre 2016) prêtés à une société en commandite dans laquelle a investi T4Q.
- e) Au 30 septembre 2017, la société a investi dans des débentures de rang inférieur de Timbercreek Ireland Private Debt Designated Activity Company totalisant 798 \$ ou 541 €. Timbercreek Ireland Private Debt Designated Activity Company est gérée par une filiale en propriété exclusive du gestionnaire.
- f) Dans le cadre de la propriété conjointe du portefeuille de Saskatchewan, la société, T4Q et un copropriétaire indépendant ont conclu des ententes de gestion immobilière avec le gestionnaire. Le gestionnaire fournit des services de gestion immobilière et de location pour chacun des immeubles et il a le droit de recevoir des honoraires au titre de la gestion immobilière et des améliorations des immobilisations (les « honoraires de gestion immobilière ») selon le barème précisé dans les ententes. Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, le gestionnaire a facturé des honoraires de gestion immobilière de 13 \$ à la société (néant au 31 décembre 2016). Au 30 septembre 2017, une somme de 13 \$ était due au gestionnaire (néant au 31 décembre 2016).
- g) Dans le cadre de la conclusion de l'acquisition du portefeuille de Saskatchewan, la société, T4Q et un copropriétaire indépendant ont acquis un des immeubles de placement auprès de TC Core LP, partie liée du fait de la direction commune, qui a détenu temporairement l'immeuble afin de faciliter la transaction.

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

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016

En milliers de dollars canadiens, sauf les nombres d'actions, les montants par action et à moins d'indication contraire

17. GESTION DU RISQUE LIÉ AU CAPITAL

La société gère sa structure du capital afin de soutenir ses activités courantes tout en se concentrant sur ses principaux objectifs consistant à préserver le capital des actionnaires et à générer un dividende en trésorerie mensuel stable pour les actionnaires. La société définit la structure de son capital de manière à inclure les actions ordinaires, les débentures et la facilité de crédit.

La société revoit sa structure de capital sur une base régulière et ajuste sa structure de capital en fonction des occasions de placement hypothécaire, de la disponibilité du capital et des changements attendus à la conjoncture économique en général.

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 30 septembre 2017, la société se conformait aux restrictions relatives à ses placements.

Conformément aux modalités des facilités 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, un ratio maximum d'endettement autre qu'en débentures par rapport aux capitaux propres attribuables aux actionnaires ajustés et un ratio maximum de la dette consolidée par rapport au total des actifs.

18. GESTION DES RISQUES

La société est exposée aux symptômes comme aux effets de la conjoncture économique mondiale et 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 touchant ce 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 lié aux taux du marché (risque de taux d'intérêt et risque de change), le risque de crédit et le risque de liquidité.

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 varient par suite de fluctuations des taux d'intérêt sur le marché. Au 30 septembre 2017, des placements hypothécaires nets de 50 257 \$ portaient intérêt à des taux variables. De ces placements hypothécaires nets, une tranche de 33 348 \$ de placements hypothécaires nets est assortie d'un « taux plancher » afin de protéger leur exposition négative ou d'un « taux plafond », et deux placements hypothécaires totalisant 16 909 \$ 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 variable aurait été une diminution de 84 \$ du bénéfice net. Toutefois, une hausse de 0,50 % des taux d'intérêt, toutes les autres variables demeurant constantes, se serait traduite par une augmentation du bénéfice net de 251 \$. La société gère sa sensibilité aux fluctuations des taux d'intérêt en concluant généralement des placements hypothécaires à taux fixe ou en ajoutant un « taux plancher » pour protéger son exposition négative.

Au 30 septembre 2017, une tranche de 798 \$ des autres placements portait intérêt à des taux variables. Si les taux d'intérêt avaient diminué ou augmenté de 0,50 %, toutes les autres variables demeurant constantes, l'incidence découlant des placements hypothécaires à taux variable aurait été une baisse ou une hausse de 4 \$ du bénéfice net.

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016

En milliers de dollars canadiens, sauf les nombres d'actions, les montants par action et à moins d'indication contraire

De plus, la société est exposée au risque de taux d'intérêt sur les facilités de crédit, dont le solde s'élevait à 370 134 \$ au 30 septembre 2017. Compte tenu de l'encours des facilités de crédit au 30 septembre 2017, en présumant qu'il restait impayé pendant toute la période, une diminution ou une augmentation de 0,50 % des taux d'intérêt, toutes les autres variables demeurant constantes, entraînerait une augmentation ou une diminution du bénéfice net de 1 851 \$ par année.

Les autres actifs, les intérêts à recevoir, 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 exposés à un risque de taux d'intérêt minimal, et les débentures ne sont pas exposées au risque de taux d'intérêt en raison de leur taux d'intérêt fixe.

b) Risque de change

Le risque de change s'entend du risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des cours des monnaies étrangères. La société est exposée au risque de change principalement du fait des autres placements qui sont libellés dans une monnaie autre que le dollar canadien. La société a recours à des contrats de change à terme pour assurer une couverture économique de la variabilité du résultat et des flux de trésorerie futurs causée par les mouvements des taux de change. Aux termes des modalités des contrats de change à terme, la société achète ou vend une monnaie en échange d'une autre monnaie à un prix fixé et à une date déterminée.

Au 30 septembre 2017, la société détenait des placements hypothécaires et d'autres placements libellés en devises d'un montant net de 20 050 \$ US et de 541 € (2 917 \$ US au 31 décembre 2016). La société a conclu une série de contrats de change pour réduire son exposition nette au risque de change. Au 30 septembre 2017, la société avait quatre contrats de change sur le dollar américain d'un notionnel totalisant 20 050 \$ US, assortis d'un taux contractuel moyen pondéré de 1,25 et échéant entre octobre 2017 et mai 2018, ainsi qu'un contrat sur l'euro d'un notionnel de 541 €, assorti d'un taux contractuel de 1,48 et échéant en octobre 2017. En conséquence, la société estime qu'elle n'est pas exposée à un risque de change significatif.

La juste valeur des contrats de change à terme au 30 septembre 2017 était un actif de 17 \$, lequel est inclus dans les autres actifs à l'état de la situation financière. Les contrats de change à terme ont été évalués au moyen de données de niveau 2.

c) Risque de crédit

Le risque de crédit s'entend de la possibilité qu'un emprunteur ne soit pas en mesure 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 nouveaux placements hypothécaires sont approuvés par le comité sur les placements 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 30 septembre 2017 correspond à la valeur comptable des placements hypothécaires et autres placements nets de la société, en plus des intérêts à recevoir comptabilisés dans les autres actifs de 487 \$ (951 \$ au 31 décembre 2016), soit 1 129 313 \$ (1 025 129 \$ au 31 décembre 2016). La société a des recours aux termes de ces placements hypothécaires et autres placements 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.

La société est exposée au risque de crédit lié au recouvrement des créances auprès des locataires. Le gestionnaire obtient systématiquement des rapports sur les antécédents de crédit des locataires éventuels avant de conclure un contrat de location.

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016

En milliers de dollars canadiens, sauf les nombres d'actions, les montants par action et à moins d'indication contraire

d) 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 efficiente de la trésorerie.

Le tableau qui suit présente les échéances contractuelles des passifs financiers au 30 septembre 2017, y compris les paiements d'intérêts attendus :

30 septembre 2017	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	Moins de 1 an	Exercice suivant	De 3 à 5 ans
Créditeurs et charges à payer	4 626 \$	4 626 \$	4 626 \$	– \$	– \$
Dividendes à payer	4 228	4 228	4 228	–	–
Montant à payer au gestionnaire	1 008	1 008	1 008	–	–
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires	618	618	618	–	–
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance	2 760	2 760	2 760	–	–
Facilité de crédit – placements hypothécaires ¹	340 540	349 632	349 632	–	–
Facilité de crédit – immeubles de placement ²	29 594	32 183	1 391	30 792	–
Déventures convertibles ³	163 345	188 843	42 048	52 753	94 042
	546 719 \$	583 898 \$	406 311 \$	83 545 \$	94 042 \$
Engagements non versés au titre de prêts hypothécaires ⁴	–	131 093	131 093	–	–
Total des passifs contractuels	546 719 \$	714 991 \$	537 404 \$	83 545 \$	94 042 \$

1 La facilité de crédit – placements hypothécaires comprend les intérêts fondés sur le taux d'intérêt préférentiel courant majoré de 1,25 % sur la facilité de crédit en présumant que l'encours n'est pas remboursé avant son échéance le 6 mai 2018.

2 La facilité de crédit – immeubles de placement comprend les intérêts fondés sur le taux d'intérêt préférentiel courant majoré de 1,50 % en présumant que l'encours n'est pas remboursé avant son échéance le 10 août 2019.

3 Les déventures de 2014 sont réputées être un passif courant, car elles sont remboursables à compter du 31 mars 2017, les déventures de 2016 sont réputées être remboursées le 31 juillet 2019, car elles sont remboursables à compter du 31 juillet 2019, les déventures de février 2017 sont réputées être remboursées le 30 mars 2020, car elles sont remboursables à compter du 30 mars 2020 et les déventures de juin 2017 sont réputées être remboursées le 30 juin 2020, car elles sont remboursables à compter du 30 juin 2020.

4 Les engagements au titre des prêts hypothécaires non versés comprennent les engagements au titre des prêts hypothécaires syndiqués dont une tranche de 65 514 \$ revient aux partenaires de syndication de la société.

Au 30 septembre 2017, la société avait un solde de trésorerie de 1 070 \$ (61 \$ au 31 décembre 2016) ainsi qu'un solde inutilisé sur la facilité de crédit – placements hypothécaires de 33 583 \$ (49 420 \$ au 31 décembre 2016) et un solde inutilisé sur la facilité de crédit – immeubles de placement de 3 683 \$. La société a la conviction d'être en mesure de financer ses activités au moyen des flux de trésorerie générés par ses activités d'exploitation et de la facilité de crédit. Les engagements non versés au titre des placements hypothécaires comprennent une tranche de 65 514 \$ (82 325 \$ au 31 décembre 2016) qui se rapporte aux partenaires de syndication de la société. La société s'attend à ce que les partenaires de syndication financent ce montant.

TIMBERCREEK FINANCIAL

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016

En milliers de dollars canadiens, sauf les nombres d'actions, les montants par action et à moins d'indication contraire

19. ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR

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

	Valeur comptable			
	Prêts et créances	À la juste valeur par le biais du résultat net	Autres passifs financiers	Juste valeur
Au 30 septembre 2017				
Actifs évalués à la juste valeur				
Immeubles saisis détenus en vue de la vente	– \$	5 736 \$	– \$	5 736 \$
Immeubles de placement	–	41 297	–	41 297
Actifs non évalués à la juste valeur				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 070	–	–	1 070
Autres actifs	7 860	–	–	7 860
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	1 582 830	–	–	1 582 830
Autres placements	47 198	3 300	–	50 498
Passifs financiers non évalués à la juste valeur				
Créditeurs et charges à payer	–	–	4 626	4 626
Dividendes à payer	–	–	4 228	4 228
Montant à payer au gestionnaire	–	–	1 008	1 008
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires	–	–	618	618
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d’avance	–	–	2 760	2 760
Facilité de crédit	–	–	369 120	370 134
Déventures convertibles	–	–	163 345	170 896
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	–	–	491 599	491 599

Au 31 décembre 2016	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	– \$	11 041 \$	– \$	11 041 \$
Actifs non évalués à la juste valeur				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	61	–	–	61
Autres actifs	3 191	–	–	3 191
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	1 549 849	–	–	1 549 849
Autres placements	9 828	–	–	9 828
Passifs financiers non évalués à la juste valeur				
Créditeurs et charges à payer	–	–	2 188	2 188
Dividendes à payer	–	–	4 210	4 210
Montant à payer au gestionnaire	–	–	819	819
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires	–	–	137	137
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d’avance	–	–	682	682
Facilité de crédit	–	–	299 000	300 581
Déventures convertibles	–	–	76 757	80 416
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	–	–	543 505	543 505

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016

En milliers de dollars canadiens, sauf les nombres d'actions, les montants par action et à moins d'indication contraire

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

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

Il n'existe pas de cours d'un marché actif pour les placements hypothécaires, les autres placements (hormis les titres négociables) ou les passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires. Le gestionnaire détermine la juste valeur en se fondant sur son évaluation du marché actuel des prêts destinés aux placements hypothécaires et autres placements, hormis les titres négociables, dont les modalités sont identiques ou similaires. Habituellement, la juste valeur des placements hypothécaires, des autres placements, des débentures (hormis les titres négociables) et des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires se rapproche de leur valeur comptable étant donné que les montants correspondent à des prêts à court terme qui sont remboursables au gré de l'emprunteur sans rendement à maintenir et sans pénalité. Ainsi, la juste valeur des placements hypothécaires et des autres placements (hormis les titres négociables) est fondée sur des données de niveau 3.

La juste valeur des titres négociables est fondée sur une donnée d'entrée de niveau 1, soit le cours de clôture des titres négociables à la date de présentation de l'information financière.

Il n'y a eu aucun transfert entre les niveaux 1, 2 et 3 de la hiérarchie des justes valeurs au cours du trimestre clos le 30 septembre 2017.

b) Autres actifs et passifs financiers

La juste valeur de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, des autres actifs, des crédettes 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 échéance à court terme.

c) Débentures convertibles

La juste valeur des débentures convertibles est fondée sur une donnée d'entrée de niveau 1, soit le cours de clôture des débentures convertibles à la date de présentation de l'information financière.

Il n'y a eu aucun transfert entre les niveaux 1, 2 et 3 de la hiérarchie des justes valeurs au cours du trimestre clos le 30 septembre 2017.

20. RÉMUNÉRATION DES PRINCIPAUX MEMBRES DE LA DIRECTION

Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, la charge de rémunération des membres du conseil d'administration s'élève à 50 \$ et à 160 \$ (37 \$ pour le troisième trimestre de 2016 et à ce jour en 2016); la rémunération est versée sous forme d'UAD et de trésorerie. La rémunération des membres de la haute direction du gestionnaire est payée à même les honoraires de gestion versés au gestionnaire (note 11).

21. ENGAGEMENTS ET ÉVENTUALITÉS

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

Bien qu'il ne soit pas possible d'estimer avec exactitude 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 une incidence défavorable importante sur la situation financière de la société.

Notes afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016

En milliers de dollars canadiens, sauf les nombres d'actions, les montants par action et à moins d'indication contraire

22. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Le 18 octobre 2017, la société a conclu un bail emphytéotique de 20 ans à l'égard d'un immeuble saisi au Québec dont la juste valeur était de 5 400 \$ au 30 septembre 2017. Selon les modalités du bail, le locataire a l'obligation d'acheter l'immeuble à la fin de la durée du bail, en septembre 2038, et l'option d'acheter l'immeuble à une date antérieure suivant la grille de prix d'achat prescrite. La société classera le bail comme un contrat de location-financement.