

États financiers consolidés résumés
intermédiaires de

Timbercreek Financial

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2018 et 2017

ÉTAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ INTERMÉDIAIRE DE LA SITUATION FINANCIÈRE (non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

Aux	Note	30 septembre 2018	31 décembre 2017
ACTIFS			
Trésorerie et équivalents de trésorerie		487 \$	700 \$
Autres actifs	15 b)	7 617	8 672
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	4 a) b) c) d)	1 728 850	1 554 369
Autres placements	4 e)	87 221	57 934
Immeubles de placement	5	45 678	42 748
Immeubles saisis détenus en vue de la vente		159	336
Total des actifs		1 890 323 \$	1 664 759 \$
PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES			
Créditeurs et charges à payer		3 026 \$	5 426 \$
Dividendes à payer	9 b)	4 595	4 271
Montant à payer au gestionnaire	15 a)	1 099	1 140
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires		656	200
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance		1 853	1 960
Facilité de crédit	6	444 438	394 046
Déventures convertibles	8	131 236	163 946
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	4 a) c)	583 688	440 648
Total des passifs		1 170 591	1 011 637
Capitaux propres	9	699 421	653 122
Total des passifs et des capitaux propres		1 890 323 \$	1 664 759 \$
Engagements et éventualités	4, 6 et 20		
Événements postérieurs à la clôture	9 b) et 21		

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

ÉTAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ INTERMÉDIAIRE DU RÉSULTAT NET ET DU RÉSULTAT GLOBAL (non audité)

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

		Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	Note	2018	2017	2018	2017
Produits de placement					
Intérêts et autres produits, montant brut, y compris la syndication de prêts hypothécaires	4 b) e)	32 051 \$	30 637 \$	91 558 \$	86 441 \$
Intérêts et autres produits liés à la syndication de prêts hypothécaires		(7 586)	(7 090)	(21 768)	(20 679)
Produits de placement, montant net		24 465	23 547	69 790	65 762
Produits locatifs, montant net					
Produits tirés des immeubles de placement	7	483	216	1 344	216
Charges d'exploitation des immeubles		(348)	(122)	(881)	(122)
Produits locatifs, montant net		135	94	463	94
Charges					
Honoraires de gestion	11	2 974	2 748	8 781	7 810
Honoraires d'administration de prêts	11	158	164	459	483
Provision pour pertes sur placements hypothécaires	4 d)	170	300	424	500
Charges générales et administratives		472	597	1 247	1 330
Total des charges		3 774	3 809	10 911	10 123
Bénéfice d'exploitation		20 826	19 832	59 342	55 733
(Perte nette) bénéfice net d'exploitation découlant des immeubles saisis détenus en vue de la vente		(18)	27	(25)	110
Perte réalisée à la sortie d'immeubles saisis détenus en vue de la vente		—	—	—	(143)
Perte liée à la juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente		(40)	(193)	(80)	(193)
Coûts de financement					
Intérêts sur la facilité de crédit	6	4 836	3 519	13 008	9 088
Intérêts sur les débentures convertibles	8	2 224	2 899	8 426	7 090
Total des coûts de financement		7 060	6 418	21 434	16 178
Bénéfice net et résultat global		13 708 \$	13 248 \$	37 801 \$	39 329 \$
Bénéfice par action					
De base	12	0,17 \$	0,18 \$	0,48 \$	0,53 \$
Dilué	12	0,17 \$	0,18 \$	0,48 \$	0,53 \$

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

ÉTAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ INTERMÉDIAIRE DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES (non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

Période de neuf mois close le 30 septembre 2018	Actions ordinaires	Résultats non distribués	Composante capitaux propres des débetures convertibles	Total
Solde au 31 décembre 2017	650 988 \$	196 \$	1 938 \$	653 122 \$
Émission d'actions ordinaires, déduction faite des frais d'émission	45 871	—	—	45 871
Dividendes	—	(40 814)	—	(40 814)
Émission d'actions ordinaires aux termes du régime de réinvestissement des dividendes	3 439	—	—	3 439
Total du bénéfice net et du résultat global	—	37 803	—	37 803
Solde au 30 septembre 2018	700 298 \$	(2 815) \$	1 938 \$	699 421 \$

Période de neuf mois close le 30 septembre 2017	Actions ordinaires	Résultats non distribués	Composante capitaux propres des débetures convertibles	Total
Solde au 31 décembre 2016	647 173 \$	(1 272) \$	771 \$	646 672 \$
Émission de débetures 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 \$

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

TABLEAU CONSOLIDÉ RÉSUMÉ INTERMÉDIAIRE DES FLUX DE TRÉSORERIE (non audité) (en milliers de dollars canadiens)

		Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	Note	2018	2017	2018	2017
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION					
Total du bénéfice net et du résultat global		13 708 \$	13 248 \$	37 803 \$	39 329 \$
Amortissement des frais du prêteur		(2 478)	(2 008)	(6 010)	(5 664)
Frais du prêteur reçus		2 711	1 393	8 983	5 038
Intérêts et produits, déduction faite de la syndication de prêts hypothécaires		(21 956)	(21 489)	(63 650)	(60 028)
Intérêts et autres produits reçus, déduction faite de la syndication de prêts hypothécaires		19 800	22 511	57 901	58 194
Coûts de financement		7 061	6 418	21 434	16 178
(Profit réalisé) perte réalisée à la sortie de titres négociables		—	—	70	—
Profit latent sur les placements évalués à la juste valeur par le biais du résultat net		(31)	—	(186)	—
Perte réalisée et latente de change, montant net		13	154	3	143
Perte liée à la juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente		40	193	80	336
Provision pour pertes sur placements hypothécaires		170	300	424	500
Variation des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation, montant net	13	(294)	740	1 615	(2 300)
		18 744	21 460	58 467	51 726
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					
Avances nettes (remboursements nets) sur la facilité de crédit – placements hypothécaires		46 698	(23 050)	47 522	39 959
Avances nettes sur la facilité de crédit – immeubles de placement		855	29 594	2 308	29 594
Produit net de l'émission de débentures convertibles		—	—	—	86 437
Remboursement de débentures convertibles		—	—	(34 500)	—
Produit net de l'émission d'actions ordinaires		3 665	—	46 048	—
Intérêts payés		(8 636)	(4 470)	(22 266)	(12 099)
Dividendes versés aux actionnaires		(12 557)	(11 604)	(37 091)	(34 824)
Rachat d'actions ordinaires		—	—	—	(331)
		30 025	(9 530)	2 021	108 736
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					
Produit de la sortie d'immeubles saisis détenus en vue de la vente		—	112	—	569
Acquisition d'immeubles de placement, déduction faite de la dette reprise	5	—	(41 291)	—	(41 291)
Entrées d'immeubles de placement		(846)	—	(2 930)	—
Financement d'autres placements		(3 925)	(786)	(47 110)	(48 965)
Produits tirés d'autres placements		425	6 265	17 612	7 295
Financement de placements hypothécaires, déduction faite de la syndication de prêts hypothécaires		(182 647)	(93 830)	(552 936)	(334 445)
Mainlevées de placements hypothécaires, déduction faite de la syndication de prêts hypothécaires		138 101	118 193	524 798	257 384
		(48 892)	(11 337)	(60 566)	(159 453)
Profit de change net (perte de change nette) sur les comptes de caisse		69	—	(135)	—
(Diminution) augmentation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(54)	593	(213)	1 009
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		541	477	700	61
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		487 \$	1 070 \$	487 \$	1 070 \$

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

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

(en milliers de dollars canadiens)

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 ».

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 consolidés résumés intermédiaires non audités de la société ont été établis par la direction conformément à la norme comptable internationale 34, *Information financière intermédiaire*.

Les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires 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 consolidés résumés intermédiaires non audités doivent être lus en parallèle avec les notes afférentes aux états financiers consolidés audités pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 consolidés résumés intermédiaires 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.

Les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités ont été approuvés par le conseil d'administration le 12 novembre 2018.

b) Périmètre de consolidation

Les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires 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 consolidés résumés intermédiaires 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.

c) Base d'évaluation

Les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires 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, des titres négociables, des placements en instruments de créance qui ne satisfont pas à l'exigence voulant qu'ils soient « destinés uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts », des débentures participatives, des swaps de devises et des contrats de change à terme, qui sont évalués à la juste valeur par le biais du résultat net à chaque date de clôture. La monnaie de présentation et la monnaie fonctionnelle de la société sont le dollar canadien.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

(en milliers de dollars canadiens)

d) Estimations comptables critiques, hypothèses et jugements

Aux fins de l'établissement des présents états financiers consolidés résumés intermédiaires 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 consolidés résumés intermédiaires non audités. En plus des estimations, hypothèses et jugements figurant dans les états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, la société a identifié de nouveaux éléments qui font appel au jugement depuis l'adoption de l'IFRS 9 et qui se présentent comme suit :

Classement des placements hypothécaires et autres placements

Les placements hypothécaires et les autres prêts sont classés en fonction du modèle économique suivi pour la gestion des actifs et des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de ces actifs. Nous faisons appel à notre jugement pour établir le modèle économique suivi pour la gestion des actifs et déterminer si les flux de trésorerie de l'actif correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts.

Évaluation des pertes de crédit attendues

Le modèle fondé sur les pertes de crédit attendues exige la comptabilisation d'emblée des pertes de crédit attendues pour les 12 mois à venir dans le cas des prêts productifs et la comptabilisation d'emblée des pertes de crédit attendues pour la durée de vie dans le cas des prêts productifs dont le risque de crédit a augmenté de manière importante depuis leur octroi.

Pour déterminer si le risque de crédit a augmenté de manière importante, il faut prendre en compte différents facteurs et la nature du placement. La société présume que le risque de crédit d'un actif financier a augmenté de façon importante si cet actif est en souffrance depuis plus de 30 jours et s'il satisfait à certains critères propres à un emprunteur selon le gestionnaire.

L'appréciation d'une augmentation importante du risque de crédit exige le recours à un jugement éclairé en matière de crédit. Pour déterminer si le risque de crédit a augmenté de manière importante et calculer le montant des pertes de crédit attendues, nous nous fions à des estimations et exerçons notre jugement sur des questions dont l'issue définitive n'est pas connue. Ces jugements doivent tenir compte des changements de situations qui pourraient faire en sorte que les évaluations futures du risque de crédit diffèrent considérablement des évaluations actuelles, ce qui pourrait entraîner une augmentation ou une diminution de la correction de valeur pour pertes de crédit.

Le calcul des pertes de crédit attendues doit intégrer de manière explicite des prévisions de la conjoncture économique encore à venir. Pour établir les pertes de crédit attendues, nous avons pris en compte des variables macroéconomiques clés pertinentes pour chaque type de placement. Les variables économiques clés comprennent le taux de chômage, l'indice des prix des logements et les taux d'intérêt. Les prévisions sont formulées en interne par le gestionnaire. Nous exerçons un jugement éclairé en matière de crédit afin d'intégrer des prévisions économiques multiples fondées sur des pondérations probabilistes au calcul des pertes de crédit attendues définitives. La correction de valeur est sensible aux variations des prévisions économiques et des pondérations probabilistes associées à chaque scénario prévisionnel.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

(en milliers de dollars canadiens)

3. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Les méthodes comptables appliquées par la société dans les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires 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 2017, lesquels ont été établis conformément aux IFRS.

Changements de méthodes comptables

La société a adopté l'IFRS 9 et l'IFRS 15 au 1^{er} janvier 2018 sans retraitement des périodes comparatives.

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

La société a adopté cette norme au 1^{er} janvier 2018 et en a appliqué les dispositions de manière rétrospective. L'IFRS 15 permet le recours à des exemptions et à des mesures de simplification. La société a appliqué la mesure de simplification selon laquelle elle n'est pas tenue de retraiter les contrats qui ont commencé et se sont terminés au cours du même exercice avant le 31 décembre 2017 ou qui se trouvaient achevés en janvier 2017.

L'adoption de l'IFRS 15 n'a pas eu d'incidence importante sur les produits provenant des immeubles de placement de la société.

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

L'IFRS 9 précise les exigences de comptabilisation et d'évaluation des actifs financiers, des passifs financiers et de certains contrats d'achat ou de vente d'éléments non financiers. Cette norme remplace l'IAS 39, *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation*. La société a adopté l'IFRS 9 au 1^{er} janvier 2018 en appliquant les dispositions transitoires lui permettant de ne pas retraiter les chiffres des périodes comparatives. Par conséquent et en général, l'information présentée pour 2017 ne reflète pas les exigences de l'IFRS 9, mais plutôt celles de l'IAS 39.

Classement et évaluation des actifs financiers et des passifs financiers

L'IFRS 9 conserve dans l'ensemble les exigences précédemment en vigueur de l'IAS 39 pour le classement et l'évaluation des passifs financiers. Elle élimine cependant les anciennes catégories de classement des actifs financiers de l'IAS 39, soit détenus jusqu'à l'échéance, prêts et créances et disponibles à la vente.

L'adoption de l'IFRS 9 n'a pas eu une incidence importante sur les méthodes comptables de la société s'appliquant aux passifs financiers et aux instruments financiers dérivés. L'incidence de l'IFRS 9 sur le classement et l'évaluation des actifs financiers est décrite dans les paragraphes qui suivent.

Aux termes de l'IFRS 9, à la comptabilisation initiale, un actif financier est classé comme étant évalué au coût amorti, à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global – placements en instruments de créance, à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global – placements en instruments de capitaux propres ou à la juste valeur par le biais du résultat net. Le classement des actifs financiers aux termes de l'IFRS 9 est généralement fondé sur le modèle économique suivi pour la gestion de l'actif financier et les caractéristiques de ses flux de trésorerie contractuels. Les dérivés incorporés à des contrats dont le contrat hôte est un actif financier entrant dans le champ d'application de la norme ne sont jamais séparés de ce contrat hôte. L'évaluation aux fins du classement porte plutôt sur l'instrument financier hybride dans son ensemble.

Un actif financier doit être évalué au coût amorti si les deux conditions suivantes sont réunies et qu'il n'est pas désigné comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net : la détention de l'actif financier s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels, et les conditions contractuelles de l'actif financier donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

(en milliers de dollars canadiens)

Un placement en instruments de créance est évalué à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global si les deux conditions suivantes sont réunies et qu'il n'est pas désigné comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net : sa détention s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est atteint à la fois par la perception de flux de trésorerie contractuels et par la vente d'actifs financiers, et ses conditions contractuelles donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Les placements en instruments de capitaux propres sont évalués à la juste valeur par le biais du résultat net. Toutefois, lors de la comptabilisation initiale d'un placement en instruments de capitaux propres qui n'est pas détenu à des fins de transaction, la société peut faire le choix irrévocable de présenter dans les autres éléments du résultat global les variations ultérieures de la juste valeur du placement. Ce choix doit être fait pour chaque placement. Tous les actifs financiers qui ne sont pas classés comme étant évalués au coût amorti ou à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global, comme il est décrit ci-dessus, sont évalués à la juste valeur par le biais du résultat net. Cette règle s'applique à tous les actifs financiers dérivés. Lors de la comptabilisation initiale, la société peut désigner irrévocablement comme étant évalué à la juste valeur par le biais du résultat net un actif financier qui devrait autrement être évalué au coût amorti ou à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global si ce choix élimine ou réduit de façon importante une incohérence dans la comptabilisation qui découlerait autrement.

Un actif financier (sauf s'il s'agit de créances clients ne comportant pas une composante financement importante qui sont évaluées initialement au prix de transaction) est évalué, lors de sa comptabilisation initiale, à sa juste valeur majorée, dans le cas d'un élément qui n'est pas à la juste valeur par le biais du résultat net, des coûts de transaction directement attribuables à son acquisition.

Le tableau et les paragraphes qui suivent présentent les catégories d'évaluation initiales selon l'IAS 39 et les nouvelles catégories d'évaluation selon l'IFRS 9 pour chacune des catégories d'actifs financiers de la société au 1^{er} janvier 2018.

	Classement initial	Nouveau classement selon l'IFRS 9	Valeur comptable initiale selon l'IAS 39	Reclassement	Nouvelle valeur comptable selon l'IFRS 9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Prêts et créances	Coût amorti	700	—	700
Autres actifs	Prêts et créances	Coût amorti	8 606	(890)	7 716
Dérivés	Détenus à des fins de transaction	Obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	66	—	66
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	Détenus jusqu'à l'échéance	Coût amorti	1 554 369	(78 123)	1 476 246
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires ¹	Détenus jusqu'à l'échéance	À la juste valeur par le biais du résultat net	—	79 013	79 013
Autres placements	Prêts et créances	Coût amorti	50 846	—	50 846
Autres placements	À la juste valeur par le biais du résultat net	À la juste valeur par le biais du résultat net	4 874	—	4 874

¹ Une tranche de 55 198 \$ du solde de la syndication est évaluée au coût amorti.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

(en milliers de dollars canadiens)

À l'adoption de l'IFRS 9, la société a identifié un placement hypothécaire d'une valeur comptable brute de 79 013 \$. La quote-part de ce placement hypothécaire revenant à la société, d'une valeur comptable de 23 815 \$, comprend une participation au profit dont les flux de trésorerie ne satisfont pas à l'exigence voulant qu'ils soient « destinés uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts ». Par conséquent, la totalité de la valeur comptable brute, y compris le montant à recevoir de 890 \$ lié à la participation au profit, qui était auparavant comptabilisée dans les autres actifs, a été reclassée à la juste valeur par le biais du résultat net.

Pertes de valeur

L'IFRS 9 présente un modèle, nouveau et unique, de dépréciation fondé sur les pertes de crédit attendues qui s'applique à tous les actifs financiers et à certains engagements de prêts et garanties hors bilan. Ce modèle fait en sorte qu'une correction de valeur pour pertes de crédit est comptabilisée sur les actifs financiers, qu'un événement générateur de pertes se soit réellement produit ou non. Cette méthode diffère de celle que la société utilisait auparavant, selon laquelle la correction de valeur comptabilisée sur les prêts productifs ne servait qu'à enregistrer les pertes subies, qu'elles aient été identifiées spécifiquement ou non.

Le modèle fondé sur les pertes de crédit attendues exige la comptabilisation d'emblée des pertes de crédit attendues pour les 12 mois à venir dans le cas des prêts productifs (étape 1) et la comptabilisation d'emblée des pertes de crédit attendues pour la durée de vie dans le cas des prêts productifs dont le risque de crédit a augmenté de manière importante depuis leur octroi (étape 2). La correction de valeur des actifs de l'étape 2 sera plus élevée que celle des actifs de l'étape 1 à cause de l'horizon temporel plus long de cette étape. L'étape 3 exige la comptabilisation d'emblée des pertes de crédit attendues pour la durée de vie de tous les actifs dépréciés.

Selon l'IFRS 9, il faut tenir compte des événements passés, des conditions actuelles du marché et des informations raisonnables et justifiables sans devoir engager de coûts ou d'efforts déraisonnables sur la conjoncture économique à venir pour déterminer si le risque de crédit a augmenté de façon importante et calculer les pertes attendues. La norme exige aussi que l'appréciation de la conjoncture économique encore à venir soit fondée sur une évaluation objective et sur des pondérations probabilistes des résultats futurs possibles.

Pour déterminer si le risque de crédit a augmenté de manière importante, il faut prendre en compte différents facteurs et la nature du placement. La société présume que le risque de crédit d'un actif financier a augmenté de façon importante si cet actif est en souffrance depuis plus de 30 jours et s'il satisfait à certains critères propres à un emprunteur selon le gestionnaire. Comme cela est souvent le cas pour des financements structurés de plus courte durée, le gestionnaire ne croit pas que le risque de crédit se soit détérioré de manière importante uniquement du fait du dépassement de la période de 30 jours car il n'est pas rare que des placements hypothécaires ou autres placements passent en situation d'occupation après terme pour une période de plus de 30 jours. Le gestionnaire surveille activement ces placements hypothécaires et autres placements et exerce son jugement pour déterminer si le risque de crédit a augmenté de manière importante. La société considère qu'un actif financier est en défaillance lorsque l'emprunteur a plus de 90 jours de retard dans ses paiements et qu'une indication objective montre qu'il y a une détérioration de la qualité de crédit faisant en sorte que la société n'a plus l'assurance raisonnable qu'elle pourra recouvrer à la date prévue la totalité du montant du principal et des intérêts.

Dans le cas où un emprunteur éprouve des difficultés financières, la société peut concéder certaines modifications relativement aux conditions d'un prêt. Les modifications peuvent prendre la forme de reports de paiement, d'une prolongation de la période d'amortissement, d'une consolidation de dettes, d'une abstention et d'autres modifications ayant pour but de réduire le plus possible les pertes économiques et d'éviter la saisie ou la reprise de possession d'un bien donné en garantie. La société détermine la stratégie corrective appropriée en fonction de la situation de chaque emprunteur. Si la société établit qu'une modification se traduit par l'interruption des flux de trésorerie, l'actif initial est décomptabilisé et un nouvel actif est comptabilisé selon les nouvelles modalités contractuelles. On évalue si le risque de crédit a augmenté de façon importante en fonction du risque de défaillance à la date de la modification. Si la société détermine qu'une modification ne donne pas lieu à une décomptabilisation, elle évalue si le risque a augmenté de manière importante en fonction du risque de défaillance au moment de la comptabilisation initiale de l'actif avant sa modification. Les flux de trésorerie attendus devant découler des modalités contractuelles modifiées sont pris en compte au moment du calcul des pertes de crédit attendues pour l'actif visé par la modification. Dans le cas des prêts modifiés dont les pertes de crédit attendues devaient être comptabilisées pour la durée de vie du prêt, les prêts peuvent revenir à une comptabilisation des pertes attendues

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

(en milliers de dollars canadiens)

pour les 12 mois à venir après une période de bonne performance et l'amélioration de la situation financière de l'emprunteur.

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

a) Placements hypothécaires

Au 30 septembre 2018	Note	Placements hypothécaires bruts	Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	Montant net
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires – au coût amorti	4 b) c)	1 610 929 \$	(527 330) \$	1 083 599 \$
Intérêts à recevoir		13 552	(2 286)	11 266
		1 624 481	(529 616)	1 094 865
Montant non amorti des frais du prêteur		(9 333)	1 126	(8 207)
Correction de valeur pour pertes sur placements hypothécaires	4 d)	(1 308)	—	(1 308)
Au coût amorti		1 613 840	(548 490)	1 065 350
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires – à la juste valeur par le biais du résultat net ¹		107 637	(55 000)	52 637
Intérêts à recevoir		7 373	(198)	7 175
À la juste valeur par le biais du résultat net		115 010	(55 198)	59 812
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires		1 728 850 \$	(583 688) \$	1 145 162 \$

¹ Le solde de la syndication est évalué au coût amorti.

Au 31 décembre 2017 ²		Placements hypothécaires bruts	Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	Montant net
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires		1 543 589 \$	(439 945) \$	1 103 644 \$
Intérêts à recevoir		18 326	(1 584)	16 742
		1 561 915	(441 529)	1 120 386
Montant non amorti des frais du prêteur		(6 465)	881	(5 584)
Correction de valeur pour pertes sur placements hypothécaires		(1 081)	—	(1 081)
		1 554 369 \$	(440 648) \$	1 113 721 \$

² Montants présentés selon l'IAS 39.

Au 30 septembre 2018, les engagements au titre des prêts hypothécaires non versés aux termes des placements hypothécaires bruts existants s'élevaient à 201 746 \$ (154 945 \$ au 31 décembre 2017), dont une tranche de 30 253 \$ (60 755 \$ au 31 décembre 2017) revient aux partenaires de syndication de la société.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

(en milliers de dollars canadiens)

b) Placements hypothécaires nets

	%	30 septembre 2018	%	31 décembre 2017
Intérêts dans des hypothèques de premier rang	91,5	1 040 102 \$	93,0	1 026 395 \$
Intérêts dans des hypothèques autres que de premier rang	8,5	96 133	7,0	77 249
	100,0	1 136 235 \$	100,0	1 103 644 \$

Les placements hypothécaires sont garantis par des biens immobiliers et arriveront à échéance d'ici la fin de 2018 jusqu'en 2022 (d'ici la fin de 2018 jusqu'en 2022 au 31 décembre 2017). Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2018 (le « troisième trimestre de 2018 » et « à ce jour en 2018 », respectivement), la société a généré des produits d'intérêts et d'autres produits nets, exclusion faite des produits tirés des frais du prêteur, de 19 915 \$ et de 59 024 \$ (20 092 \$ et 57 096 \$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017 [le « troisième trimestre de 2017 » et « à ce jour en 2017, respectivement]). Pour le troisième trimestre de 2018 et à ce jour en 2018, le taux d'intérêt moyen pondéré gagné sur les placements hypothécaires nets s'est établi à 7,3 % et à 7,1 % (7,0 % pour le troisième trimestre de 2017 et 7,1 % à ce jour en 2017).

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 2018 et à ce jour en 2018, la société a gagné des produits tirés des frais du prêteur provenant des placements hypothécaires nets, déduction faite des frais associés aux passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires, de 2 364 \$ et de 5 677 \$ (1 911 \$ pour le troisième trimestre de 2017 et 5 487 \$ à ce jour en 2017). Pour le troisième trimestre de 2018 et à ce jour en 2018, la société a reçu des frais du prêteur sur les placements hypothécaires nets, déduction faite des frais associés aux passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires, de 2 614 \$ et de 8 301 \$ (1 396 \$ pour le troisième trimestre de 2017 et 4 681 \$ à ce jour en 2017), 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 :

2018	286 647 \$
2019	301 887
2020	450 683
2021	95 757
2022 et par la suite	1 262
Total	1 136 236 \$

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 18).

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

(en milliers de dollars canadiens)

d) Correction de valeur pour pertes de crédit

La correction de valeur pour pertes de crédit figurant dans notre état consolidé résumé intermédiaire de la situation financière est maintenue à un niveau que nous considérons comme adéquat pour absorber les pertes de crédit liées à nos placements hypothécaires et autres placements. Le solde de ce compte se chiffrait à 1 505 \$ au 30 septembre 2018, dont une tranche de 1 308 \$ était comptabilisée dans les placements hypothécaires et une autre, de 197 \$, dans les autres placements de notre état consolidé résumé intermédiaire de la situation financière.

Correction de valeur pour pertes sur prêts productifs

Nous avons constitué une correction de valeur pour couvrir les pertes de valeur de notre portefeuille existant liées aux prêts qui n'ont pas encore été identifiés individuellement comme étant dépréciés. La méthode que nous avons adoptée pour déterminer et tenir à jour la correction de valeur pour pertes sur prêts productifs est fondée sur les exigences des IFRS.

Aux termes de la méthode fondée sur les pertes de crédit attendues de l'IFRS 9, une correction de valeur doit être comptabilisée au titre des pertes de crédit attendues sur des actifs financiers, qu'un événement générateur de pertes soit réellement survenu ou non. Nous comptabilisons donc une correction de valeur d'un montant égal à 12 mois de pertes de crédit attendues, si le risque de crédit à la date de clôture n'a pas augmenté de manière importante depuis la comptabilisation initiale (étape 1). Nous comptabiliserons des pertes de crédit attendues pour la durée de vie résiduelle des actifs financiers productifs dont le risque de crédit est considéré comme ayant augmenté de manière importante (étape 2).

Pour déterminer si le risque de crédit a augmenté de manière importante, il faut prendre en compte différents facteurs et la nature du placement. La société présume que le risque de crédit d'un actif financier a augmenté de façon importante si cet actif est en souffrance depuis plus de 30 jours et s'il satisfait à certains critères propres à un emprunteur selon le gestionnaire.

Dans le calcul du montant des pertes attendues, nous tenons compte des événements passés, des conditions actuelles du marché et des informations raisonnables et justifiables sur la conjoncture économique à venir. Pour évaluer les informations sur la conjoncture économique à venir, nous avons eu recours à de multiples scénarios économiques, dont notre scénario de base, qui illustre le résultat le plus probable et correspond à notre opinion du portefeuille. Pour déterminer la durée de vie d'un prêt, nous tenons généralement compte de sa durée contractuelle, y compris les options de paiement anticipé, de prolongation et autres. Notre méthode fondée sur les pertes de crédit attendues exige aussi le recours à un jugement éclairé en matière de crédit qui tient compte de l'incidence estimative de facteurs qui ne font pas partie des résultats modélisés.

Correction de valeur pour pertes sur prêts dépréciés

Des corrections de valeur sont comptabilisées pour chaque prêt déprécié (étape 3) identifié individuellement afin d'en ramener la valeur comptable à la valeur recouvrable attendue. Nous passons continuellement en revue nos prêts afin de déterminer si l'un d'eux doit être classé comme étant déprécié et si une correction de valeur ou une radiation doit être comptabilisée. L'examen des prêts en difficulté qui, pris individuellement, sont importants est effectué au moins une fois par trimestre par le gestionnaire, qui évalue la recouvrabilité définitive et les montants estimatifs pouvant être recouvrés pour un prêt donné en fonction de l'ensemble des événements et des conditions pertinents pour le prêt.

Pour établir le montant que nous prévoyons de recouvrer d'un prêt déprécié qui, pris individuellement, est important, nous utilisons la valeur des flux de trésorerie futurs estimatifs actualisée au taux d'intérêt effectif initial du prêt. L'établissement des flux de trésorerie futurs estimatifs d'un prêt déprécié garanti tient compte de la réalisation attendue de la garantie sous-jacente, déduction faite des coûts prévus et de tout montant qui doit légalement être payé à l'emprunteur.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires
non audités

(en milliers de dollars canadiens)

Dotation au compte de correction de valeur pour pertes de crédit :

Immeubles multirésidentiels	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Placements hypothécaires bruts, y compris les intérêts à recevoir	863 094	—	2 752	865 846
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires, y compris les intérêts à recevoir	384 600	—	—	384 600
Montant net	478 494	—	2 752	481 246
Correction de valeur pour pertes sur prêts	566	—	3	569
Placements hypothécaires, déduction faite de la correction de valeur et de la syndication de prêts hypothécaires	477 928	—	2 749	480 677
Autres placements hypothécaires	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Placements hypothécaires bruts, y compris les intérêts à recevoir	801 702	—	37 256	838 958
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires, y compris les intérêts à recevoir	225 339	—	—	225 339
Montant net	576 363	—	37 256	613 619
Correction de valeur pour pertes sur prêts	276	—	463	739
Placements hypothécaires, déduction faite de la correction de valeur et de la syndication de prêts hypothécaires	576 087	—	36 793	612 880
Placements dans d'autres prêts	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Placements bruts dans des prêts, y compris les intérêts à recevoir	69 949	—	—	69 949
Passifs liés à la syndication d'autres prêts, y compris les intérêts à recevoir	—	—	—	—
Montant net	69 949	—	—	69 949
Correction de valeur pour pertes sur prêts	197	—	—	197
Placements dans d'autres prêts, déduction faite de la correction de valeur et de la syndication de prêts hypothécaires	69 752	—	—	69 752

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires
non audités

(en milliers de dollars canadiens)

Dans les tableaux suivants, on y présente les variations de la dotation au compte de correction de valeur pour pertes de crédit :

Immeubles multirésidentiels	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Solde à l'ouverture de la période	493	—	3	496
Dotation au compte de correction de valeur pour pertes de crédit				
Réévaluation	103	—		103
Virement vers (depuis)				
Étape 1	—	—	—	—
Étape 2	—	—	—	—
Étape 3	—	—	—	—
Total de la dotation au compte de correction de valeur pour pertes de crédit	596	—	3	599
Financements	152	—	—	152
Remboursements	(182)	—	—	(182)
Solde à la clôture de la période	566	—	3	569
Autres placements hypothécaires	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Solde à l'ouverture de la période	143	—	463	606
Dotation au compte de correction de valeur pour pertes de crédit				
Réévaluation	129	—	—	129
Virement vers (depuis)				
Étape 1	—	—	—	—
Étape 2	—	—	—	—
Étape 3	—	—	—	—
Total de la dotation au compte de correction de valeur pour pertes de crédit	272	—	463	735
Financements	7	—	—	7
Remboursements	(3)	—	—	(3)
Solde à la clôture de la période	276	—	463	739
Placements dans d'autres prêts	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Solde à l'ouverture de la période	233	—	—	233
Dotation au compte de correction de valeur pour pertes de crédit				
Réévaluation	(36)	—	—	(36)
Virement vers (depuis)				
Étape 1	—	—	—	—
Étape 2	—	—	—	—
Étape 3	—	—	—	—
Total de la dotation au compte de correction de valeur pour pertes de crédit	197	—	—	197
Financements	—	—	—	—
Remboursements	—	—	—	—
Solde à la clôture de la période	197	—	—	197

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

(en milliers de dollars canadiens)

e) Autres placements

Au 30 septembre 2018, la société détenait des prêts garantis et une créance au titre d'un contrat de location-financement évalués au coût amorti de 75 207 \$, déduction faite de la correction de valeur pour pertes de crédit de 197 \$ (50 873 \$ et néant, respectivement, au 31 décembre 2017), des placements évalués à la juste valeur par le biais du résultat net de 4 521 \$ (4 847 \$ au 31 décembre 2017), un projet d'aménagement immobilier détenu indirectement par l'intermédiaire de deux entités détenues comptabilisé selon la méthode de la mise en équivalence de 7 493 \$ (2 214 \$ au 31 décembre 2017).

Au 30 septembre 2018, les placements évalués à la juste valeur par le biais du résultat net se chiffraient à 4 521 \$, après un ajustement de la juste valeur et une perte de change nette de 104 \$. Pour le troisième trimestre de 2018 et à ce jour en 2018, la société a acquis des prêts participatifs d'une valeur de 200 \$ et de 2 894 \$ et sorti des placements dans des titres négociables de néant et de 3 116 \$.

Pour le troisième trimestre de 2018 et à ce jour en 2018, les placements dans des prêts ont dégagé des produits d'intérêts nets de 2 052 \$ et de 4 699 \$ (1 447 \$ pour le troisième trimestre de 2017 et 3 001 \$ à ce jour en 2017), obtenu un rendement moyen pondéré de 11,2 % et de 11,5 % (11,0 % pour le troisième trimestre de 2017 et 11,3 % à ce jour en 2017) et dégagé des produits nets tirés des frais du prêteur de 114 \$ et de 333 \$ (97 \$ pour le troisième trimestre de 2017 et 177 \$ à ce jour en 2017). Pour le troisième trimestre de 2018 et à ce jour en 2018, la société a reçu des produits nets tirés des frais du prêteur de 97 \$ et de 682 \$ au titre de placements dans des prêts (néant pour le troisième trimestre de 2017 et 357 \$ à ce jour en 2017), qui sont amortis sur la durée des placements dans d'autres prêts connexes selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

En octobre 2017, la société a conclu un bail emphytéotique de 20 ans à l'égard d'un immeuble saisi détenu en vue de la vente au Québec, dont la juste valeur était de 5 400 \$ au moment de la transaction. Selon les modalités du bail, le preneur a l'obligation d'acheter l'immeuble à la fin de la durée du bail, en septembre 2038, pour un montant de 9 934 \$, et l'option d'acheter l'immeuble à une date antérieure suivant la grille de prix d'achat prescrite. La société a classé le bail comme un contrat de location-financement et l'encours de la créance locative de 6 020 \$ a été inclus dans les autres placements. Parallèlement, la société a consenti au preneur un prêt à la construction de 3 300 \$ grevant l'immeuble loué, qui est pris en compte dans les autres placements. Les paiements au titre de la location ont commencé au troisième trimestre de 2018.

Les paiements au titre de la créance locative sont exigibles comme suit :

	Paiements minimums futurs au titre de la location	Valeur actualisée des paiements minimums au titre de la location
Moins de un an	12 \$	11 \$
Entre un an et cinq ans	267	221
Plus de cinq ans	13 311	5 788
	13 590 \$	6 020 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

(en milliers de dollars canadiens)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Le portefeuille de Saskatchewan, qui compte 14 immeubles de placement totalisant 1 079 appartements situés à Saskatoon et à Regina, en 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 15 g)].

Actifs sous contrôle conjoint	Emplacement	Type d'immeuble	Participation	
			30 septembre 2018	31 décembre 2017
Portefeuille de Saskatchewan	Saskatoon et Regina, SK	Immeubles de placement et immeubles en cours d'aménagement	20,46 %	20,46 %
				Total
Solde à l'ouverture de la période				42 748 \$
Entrées – dépenses d'aménagement				1 142
Entrées – dépenses d'investissement				1 788
Solde à la clôture de la période				45 678 \$

Au 30 septembre 2018, les immeubles de placement étaient donnés en garantie de la facilité de crédit [note 6 b)].

Les immeubles de placement ont été classés au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs 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 indications du marché.

La juste valeur des immeubles de placement de la société est sensible aux changements des principales hypothèses. Au 30 septembre 2018, le taux d'inscription à l'actif moyen pondéré pour les immeubles de placement de la société est de 5,34 % (5,34 % au 31 décembre 2017). La juste valeur estimée diminuerait de 1 586 \$ si les taux de capitalisation globale étaient supérieurs de 25 points de base, tandis qu'elle augmenterait de 1 742 \$ si les taux de capitalisation globale étaient inférieurs 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 %. La valeur comptable de l'immeuble en cours d'aménagement se rapproche de sa juste valeur du fait que la construction en est à l'étape préliminaire.

6. FACILITÉ DE CRÉDIT

Aux	30 septembre 2018	31 décembre 2017
Facilité de crédit – placements hypothécaires	413 436 \$	365 914 \$
Facilité de crédit – immeubles de placement	32 483	30 175
Montant non amorti des coûts de financement	(1 481)	(2 043)
Total de la facilité de crédit	444 438 \$	394 046 \$

a) Facilité de crédit – placements hypothécaires

La société dispose actuellement d'une facilité de crédit de 440 000 \$ consentie par dix banques canadiennes qui est garantie par une convention de sûreté générale grevant ses actifs et ses filiales. La société a initialement conclu une convention visant une facilité de crédit d'une limite de crédit de 350 000 \$ qui arrivera à échéance en mai 2018. Le 20 juin 2017, la société a majoré sa limite de crédit de 50 000 \$ pour la porter à 400 000 \$ en ayant recours à la clause accordéon. Le 21 décembre 2017, elle a modifié une fois de plus la convention visant la facilité de crédit

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

(en milliers de dollars canadiens)

(la « convention de crédit modifiée ») de manière à pouvoir majorer de 100 000 \$ la limite de crédit de 400 000 \$ en ayant recours à une clause accordéon, sous réserve de certaines conditions. La facilité de crédit viendra à échéance le 20 décembre 2019. Le 13 février 2018, la société a exercé une portion de la clause accordéon, ce qui a augmenté l'engagement des prêteurs de 40 000 \$ et porté la limite de crédit à 440 000 \$.

Les taux d'intérêt dont sont assorties la convention de crédit modifiée et les conventions de crédit précédentes demeurent inchangés et correspondent au taux d'intérêt préférentiel majoré de 1,25 % par année (taux d'intérêt préférentiel majoré de 1,25 % par année au 31 décembre 2017) ou au taux des acceptations bancaires majoré d'une commission d'acceptation de 2,25 % (2,25 % au 31 décembre 2017) et d'une commission d'attente de 0,5625 % par année (0,5625 % au 31 décembre 2017) sur le solde inutilisé de la facilité de crédit. Au 30 septembre 2018, la limite admissible de la facilité de crédit de la société était de 421 652 \$ et la facilité était assujettie à l'assiette d'emprunt définie dans la nouvelle convention de crédit modifiée et mise à jour.

Au 30 septembre 2018, la société avait engagé des coûts de financement de 4 080 \$ relativement à la facilité de crédit, ce qui comprend des frais initiaux, des honoraires juridiques et d'autres frais. Pour le troisième trimestre de 2018 et à ce jour en 2018, la société a engagé des coûts de financement supplémentaires de 82 \$ et de 332 \$ 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 la nouvelle convention visant la facilité de crédit.

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 2018 et à ce jour en 2018, les coûts de financement comprennent des intérêts sur la facilité de crédit de 4 184 \$ et de 11 159 \$ (3 033 \$ pour le troisième trimestre de 2017 et 8 031 \$ à ce jour en 2017) et un amortissement des coûts de financement de 298 \$ et de 848 \$ (343 \$ pour le troisième trimestre de 2017 et 915 \$ à ce jour en 2017).

b) Facilité de crédit – immeubles de placement

Simultanément avec l'acquisition du portefeuille de Saskatchewan, la société et les copropriétaires ont conclu une convention visant une facilité de crédit avec une banque de l'Annexe 1. Aux termes de la convention, les copropriétaires disposent d'un crédit d'au plus 162 644 \$. Le montant brut de l'avance initiale sur la facilité de crédit s'est établi à 144 644 \$. La quote-part revenant à la société de l'avance initiale s'est chiffrée à 29 594 \$, majorée du montant non amorti des coûts de financement de 109 \$.

Cette facilité de crédit 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 %, au TIOL majoré de 2,50 % ou au taux des acceptations bancaires majoré d'une commission d'acceptation 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 219 123 \$. La quote-part revenant à la société de la valeur comptable s'élève à 45 678 \$. Les copropriétaires du portefeuille de Saskatchewan (note 5) sont assujettis individuellement aux clauses restrictives de nature financière stipulées dans la convention visant la 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.

Au 30 septembre 2018, les copropriétaires avaient effectué sur la facilité de crédit des prélèvements au TIOL et au taux préférentiel. Au moment des prélèvements au TIOL, qui sont libellés en dollars américains, les copropriétaires ont aussi conclu des swaps de devises ayant pour effet de convertir les prêts au TIOL en dollars canadiens. Se reporter à la note 17 pour obtenir des renseignements sur la gestion des risques. Au 30 septembre 2018, l'encours de la facilité de crédit s'élevait à 158 763 \$. La quote-part revenant à la société de l'encours s'établissait à 32 483 \$.

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 2018 et à ce jour en 2018, les coûts de financement comprenaient des intérêts sur la facilité de crédit de 338 \$ et de 955 \$ (142 \$ pour le troisième trimestre de 2017 et 142 \$ à ce jour en 2017) et l'amortissement de coûts de financement de 16 \$ et de 46 \$ (7 \$ pour le troisième trimestre de 2017 et 7 \$ à ce jour en 2017).

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

(en milliers de dollars canadiens)

7. 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 clôture de 2018 ou en 2020, à l'exception d'un contrat de location échéant en 2033. Les produits locatifs tirés des contrats de location simple se sont chiffrés à 483 \$ et à 1 344 \$ au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2018.

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

	30 septembre 2018	31 décembre 2017
Moins de 1 an	1 624 \$	769 \$
De 2 à 5 ans	70	55
Plus de 5 ans	104	110

8. DÉBENTURES CONVERTIBLES

Les débentures sont composées des éléments suivants :

	30 septembre 2018	31 décembre 2017
Émission	136 800 \$	171 300 \$
Frais d'émission, déduction faite de l'amortissement	(4 606)	(6 074)
Composante capitaux propres	(2 043)	(2 043)
Frais d'émission attribués à la composante capitaux propres	105	105
Désactualisation cumulée	980	658
Débentures à la clôture de la période	131 236 \$	163 946 \$

Les frais d'intérêts liés aux débentures convertibles sont comptabilisés dans les coûts de financement à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif. Les intérêts sur les débentures 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	
	2018	2017	2018	2017
Intérêts sur les débentures convertibles	1 858 \$	2 392 \$	6 636 \$	5 836 \$
Amortissement des frais d'émission	305	418	1 468	1 031
Désactualisation des débentures convertibles	61	89	322	223
Total	2 224 \$	2 899 \$	8 426 \$	7 090 \$

Le 3 juillet 2018, la société a effectué un remboursement de 35 064 \$ au titre des débentures non garanties convertibles à 6,35 %.

9. 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 ainsi que d'y assister et de voter. Ils ont droit au paiement de dividendes lorsque ceux-ci sont déclarés par le conseil d'administration.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

(en milliers de dollars canadiens)

Les actions ordinaires sont classées dans les capitaux propres 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.

Le 7 février 2018 et le 16 février 2018, la société a mené à terme un appel public à l'épargne visant 4 302 000 actions ordinaires ainsi qu'une option de surallocation visant 545 300 actions ordinaires, respectivement, au prix de 9,30 \$ l'action ordinaire, pour un produit total net de 42 383 \$.

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

Note	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2018	2017
Solde à l'ouverture de la période	74 277 356	73 858 499
Actions ordinaires émises	5 247 900	—
Converties aux termes des débentures convertibles	5 422	—
Actions ordinaires rachetées	—	(37 603)
Émises aux termes du régime de réinvestissement des dividendes	378 160	346 679
Solde à la clôture de la période	79 908 838	74 167 575

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

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. Les actions ordinaires peuvent être achetées 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 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.

Pour le troisième trimestre de 2018 et à ce jour en 2018, aucune action ordinaire n'a été achetée sur le marché libre (néant pour le troisième trimestre de 2017 et 37 603 à ce jour en 2017) et 127 563 et 378 160 nouvelles actions ordinaires ont été émises (116 339 pour le troisième trimestre de 2017 et 309 076 à ce jour en 2017).

b) Dividendes versés aux porteurs d'actions ordinaires

La société a l'intention de verser aux porteurs d'actions ordinaires des dividendes chaque mois dans les 15 jours suivant la fin du mois. Pour le troisième trimestre de 2018 et à ce jour en 2018, la société a déclaré des dividendes de 13 746 \$ et de 40 814 \$, soit 0,17 \$ et 0,52 \$ par action ordinaire de la société (12 677 \$, soit 0,17 \$ par action, pour le troisième trimestre de 2017 et 37 967 \$, soit 0,51 \$ par action, à ce jour en 2017).

Au 30 septembre 2018, des dividendes totalisant 4 595 \$ (4 271 \$ au 31 décembre 2017) étaient payables par la société aux porteurs d'actions ordinaires de la société. Après le 30 septembre 2018, le conseil d'administration de la société a déclaré des dividendes de 0,0575 \$ par action ordinaire, payables le 15 octobre 2018 et le 15 novembre 2018 aux porteurs d'actions ordinaires inscrits le 28 septembre 2018 et le 31 octobre 2018, respectivement.

c) Programme de titres de capitaux propres au cours du marché (le « programme au cours du marché »)

Le 21 juin 2018, la société a conclu une convention de placement de titres de capitaux propres avec une institution financière canadienne pour placer des actions ordinaires d'un prix d'offre global maximal de 70 millions de dollars aux fins de vente au public.

Les ventes d'actions ordinaires s'effectueront dans le cadre de « placements au cours du marché » au sens du *Règlement 44-102 sur le placement de titres au moyen d'un prospectus préalable*, y compris des ventes

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

(en milliers de dollars canadiens)

effectuées directement sur la Bourse de Toronto. Les actions ordinaires seront placées, dans le cadre du programme au cours du marché, aux cours du marché en vigueur au moment de leur vente et les prix peuvent donc varier d'un souscripteur à l'autre et pendant la durée du placement. Le programme au cours du marché entrera en vigueur au gré de la société et prendra fin à la date la plus hâtive entre la date du placement total maximal et le 11 janvier 2020.

La société a actuellement l'intention d'affecter le produit net du programme au cours du marché au remboursement des sommes dues aux termes de sa facilité de crédit renouvelable garantie et, par la suite, elle fera des prélèvements sur la facilité de crédit pour financer l'achat de nouveaux placements conformément à ses stratégies, ses objectifs de placement et ses lignes directrices.

Au cours du troisième trimestre de 2018, la société a émis 400 600 actions ordinaires pour un produit brut de 3 741 \$ à un prix moyen de 9,34 \$ par action ordinaire et a versé une commission de 76 \$ au placeur pour compte, conformément à la convention de placement de titres de capitaux propres.

10. RÉGIME D'UNITÉS D' ACTIONS DIFFÉRÉES À L'INTENTION DES ADMINISTRATEURS NON MEMBRES DE LA DIRECTION (« UAD »)

Le 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. Jusqu'au 30 juin 2018, chaque administrateur avait également droit à 25 % d'UAD supplémentaires qui sont émises au cours du trimestre jusqu'à une valeur maximale de 5 \$ 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 2018 et à ce jour en 2018, 5 650 et 44 141 unités étaient émises et en cours, respectivement (6 437 unités pour le troisième trimestre de 2017 et 17 587 unités à ce jour en 2017) et aucune UAD n'a été exercée ou annulée, ce qui a donné lieu à une charge liée aux UAD de 76 \$ et de 169 \$ selon une juste valeur de marché de 9,31 \$ l'action ordinaire (50 \$ et 160 \$ selon une juste valeur de marché de 9,32 \$ l'action ordinaire). Au 30 septembre 2018, une rémunération trimestrielle de 76 \$ a été attribuée en UAD, lesquelles seront émises après le 30 septembre 2018 à la juste valeur de marché.

11. HONORAIRES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION DE PRÊTS

L'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

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

(en milliers de dollars canadiens)

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.

Pour le troisième trimestre de 2018 et à ce jour en 2018, la société a engagé des honoraires de gestion de 2 974 \$ et de 8 781 \$, y compris les taxes applicables (2 748 \$ pour le troisième trimestre de 2017 et 7 810 \$ à ce jour en 2017) ainsi que des honoraires d'administration de prêts de 158 \$ et de 459 \$, y compris les taxes applicables (164 \$ pour le troisième trimestre de 2017 et 483 \$ à ce jour en 2017).

12. 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 bénéfice 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.

Le tableau suivant présente le calcul des montants par action :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2018	2017	2018	2017
Total du bénéfice net et du résultat global	13 708 \$	13 248 \$	37 801 \$	39 329 \$
Ajustement pour tenir compte de l'effet dilutif des débentures convertibles	2 203	2 220	—	5 058
Total du bénéfice net et du résultat global (dilué)	15 911 \$	15 468 \$	37 801 \$	44 387 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (de base)	79 596 616	74 110 775	78 689 894	73 997 091
Débentures convertibles	13 188 382	13 188 382	—	10 090 856
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (dilué)	92 784 998	87 299 157	78 689 894	84 087 947
Bénéfice par action – de base	0,17 \$	0,18 \$	0,48 \$	0,53 \$
Bénéfice par action – dilué	0,17 \$	0,18 \$	0,48 \$	0,53 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

(en milliers de dollars canadiens)

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2018	2017	2018	2017
Variation des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation				
Autres actifs	(182) \$	785 \$	366 \$	(5 356) \$
Créditeurs et charges à payer	212	64	941	307
Montant à payer au gestionnaire	32	55	(41)	190
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance	(308)	(196)	(107)	2 078
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires	(48)	32	456	481
	(294) \$	740 \$	1 615 \$	(2 300) \$

14. FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2018	
	Déventures	Facilités de crédit
Solde à l'ouverture de la période	163 946 \$	394 046 \$
Remboursements de déventures	(34 500)	—
Frais d'émission inscrits à l'actif	—	—
Coûts de financement inscrits à l'actif ¹	—	(332)
Avances nettes sur la facilité de crédit – placements hypothécaires	—	47 522
Avances nettes sur la facilité de crédit – immeubles de placement	—	2 308
Total des flux de trésorerie liés aux activités de financement	(34 500)	49 498
Amortissement des coûts de financement	—	894
Charge de désactualisation	322	—
Amortissement des frais d'émission	1 468	—
Total des activités de financement hors trésorerie	1 790	894
Solde à la clôture de l'exercice	131 236 \$	444 438 \$

¹ Les coûts de financement inscrits à l'actif sont inclus dans les intérêts payés qui figurent au tableau consolidé résumé intermédiaire des flux de trésorerie.

15. TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

- a) Au 30 septembre 2018, le montant à payer au gestionnaire comprenait principalement des honoraires de gestion et d'administration de prêts à payer de 1 099 \$ (1 140 \$ au 31 décembre 2017).
- b) Au 30 septembre 2018, les autres actifs comprenaient un solde de trésorerie de 2 801 \$ (2 407 \$ au 31 décembre 2017) 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.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

(en milliers de dollars canadiens)

- c) Au 30 septembre 2018, la société détenait quatre placements hypothécaires dans lesquels un administrateur indépendant de la société est également un dirigeant ou un copropriétaire des emprunteurs de ces prêts hypothécaires :
- Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 84 108 \$ (84 108 \$ au 31 décembre 2017). La quote-part de l'engagement de la société se chiffrait à 29 108 \$ (29 108 \$ au 31 décembre 2017). Le placement hypothécaire a été entièrement libéré au cours du deuxième trimestre de 2018 (15 066 \$ au 31 décembre 2017). Pour le troisième trimestre de 2018 et à ce jour en 2018, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de néant et de 460 \$ (242 \$ pour le troisième trimestre de 2017 et 606 \$ à ce jour en 2017) au titre de ce placement hypothécaire.
 - Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 9 500 \$ (15 600 \$ au 31 décembre 2017). La quote-part de l'engagement de la société se chiffre à 3 636 \$ (5 970 \$ au 31 décembre 2017), dont une tranche de 3 636 \$ (3 636 \$ au 31 décembre 2017) était financée au 30 septembre 2018. Pour le troisième trimestre de 2018 et à ce jour en 2018, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 86 \$ et de 258 \$ (85 \$ pour le troisième trimestre de 2017 et 255 \$ à ce jour en 2017) au titre de ce placement hypothécaire.
 - Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 4 264 \$ (4 264 \$ au 31 décembre 2017). La quote-part de l'engagement de la société se chiffre à 4 264 \$ (4 264 \$ au 31 décembre 2017), dont une tranche de 2 023 \$ (1 992 \$ au 31 décembre 2017) était financée au 30 septembre 2018. Pour le troisième trimestre de 2018 et à ce jour en 2018, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 40 \$ et de 121 \$ (38 \$ pour le troisième trimestre de 2017 et 117 \$ à ce jour en 2017) au titre de ce placement hypothécaire.
 - Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 1 920 \$ (1 920 \$ au 31 décembre 2017). La quote-part de l'engagement de la société se chiffrait à 1 920 \$ (1 920 \$ au 31 décembre 2017) dont une tranche de 1 920 \$ était financée au 30 septembre 2018 (1 920 \$ au 31 décembre 2017). Pour le troisième trimestre de 2018 et à ce jour en 2018, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 25 \$ et de 86 \$ (29 \$ pour le troisième trimestre de 2017 et 86 \$ à ce jour en 2017) au titre de ce placement hypothécaire.
 - Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 16 500 \$ (16 500 \$ au 31 décembre 2017). La quote-part de l'engagement de la société se chiffre à 2 500 \$ (2 500 \$ au 31 décembre 2017), dont une tranche de 2 461 \$ (2 403 \$ au 31 décembre 2017) était financée au 30 septembre 2018. Pour le troisième trimestre de 2018 et à ce jour en 2018, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 59 \$ et de 181 \$ (21 \$ pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017) au titre de ce placement hypothécaire.
- d) Au 30 septembre 2018, la société ainsi que Timbercreek Four Quadrant Global Real Estate Partners (« T4Q ») et Timbercreek Real Estate Financing U.S. Holding LP étaient des parties liées, car elles sont gérées par le gestionnaire, et avaient investi dans 19 placements hypothécaires bruts et autres placements (19 au 31 décembre 2017) totalisant 384 465 \$ (358 027 \$ au 31 décembre 2017). La quote-part de la société dans ces placements hypothécaires bruts se chiffre à 194 617 \$ (172 153 \$ au 31 décembre 2017). De plus, deux placements hypothécaires nets (un au 31 décembre 2017) totalisant 22 676 \$ (5 700 \$ au 31 décembre 2017) sont prêtés à des sociétés en commandite dans lesquelles a investi T4Q.
- e) Au 30 septembre 2018, la société et T4Q avaient investi dans deux projets d'aménagement immobilier détenus indirectement par l'intermédiaire de deux entités détenues totalisant 7 493 \$ (2 214 \$ au 31 décembre 2017).
- f) Au 30 septembre 2018, la société avait investi dans des débentures de rang inférieur de Timbercreek Ireland Private Debt Designated Activity Company totalisant 4 521 \$ ou 2 923 € (1 710 \$ ou 1 144 € au 31 décembre 2017), ce montant étant pris en compte à titre de placements dans des prêts dans les autres placements. Timbercreek Ireland Private Debt Designated Activity Company est gérée par une filiale en propriété exclusive du gestionnaire.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

(en milliers de dollars canadiens)

- g) 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 2018 et à ce jour en 2018, le gestionnaire a facturé des honoraires de gestion immobilière de 37 \$ et de 98 \$ à la société (13 \$ pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017). Au 30 septembre 2018, un montant de 13 \$ était à payer au gestionnaire (20 \$ au 31 décembre 2017).

16. 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 2018, 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.

17. 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 2018, des placements hypothécaires nets de 509 737 \$ et d'autres placements de 19 254 \$ portaient intérêt à des taux variables. Une tranche de 478 157 \$ des placements hypothécaires nets et une tranche de 5 539 \$ des autres placements sont assorties d'un « taux plancher » ou d'un « taux plafond ». Si les taux d'intérêt avaient diminué ou augmenté de 0,50 %, toutes les autres variables demeurant constantes, l'incidence des placements hypothécaires à taux variable et des autres placements aurait été une diminution de 1 637 \$ du

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

(en milliers de dollars canadiens)

résultat net ou une augmentation de 2 645 \$ du résultat net, respectivement. La société gère sa sensibilité aux fluctuations des taux d'intérêt en gérant le ratio taux plancher/taux plafond de son portefeuille de placement.

La société est également exposée au risque de taux d'intérêt sur les facilités de crédit, dont le solde s'élevait à 445 919 \$ au 30 septembre 2018. Compte tenu de l'encours des facilités de crédit au 30 septembre 2018, 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 résultat net de 2 222 \$ 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 approximative du solde en capital du résultat et des flux de trésorerie futurs compte tenu des 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 2018, la société détenait des placements hypothécaires nets, une facilité de crédit – immeubles de placement et d'autres placements libellés en devises d'un montant de 13 217 \$ US, de 22 689 \$ US et de 2 923 €, respectivement (20 706 \$ US, néant et 1 144 €, respectivement, au 31 décembre 2017). La société a conclu une série de contrats de change pour réduire son exposition au risque de change. Au 30 septembre 2018, la société avait trois contrats de change sur le dollar américain d'un notionnel totalisant 13 217 \$ US, assortis d'un taux contractuel moyen pondéré à terme de 1,2995 et échéant entre octobre 2018 et mai 2019, ainsi que sept contrats sur l'euro d'un notionnel totalisant 2 923 €, assortis d'un taux contractuel moyen pondéré de 1,5376 et échéant en octobre 2018. La société a conclu un swap de devises pour couvrir efficacement les emprunts au TIOL d'un notionnel de 22 689 \$ US, dont le taux est révisé mensuellement. En conséquence, la société n'est pas exposée à un risque de change important.

La juste valeur des contrats de change à terme au 30 septembre 2018 était un actif de 252 \$, lequel a été inclus dans les autres actifs. Les contrats de change à terme ont été évalués au moyen de données de niveau 2, qui comprennent des taux de change au comptant et à terme.

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.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

(en milliers de dollars canadiens)

L'exposition au risque de crédit au 30 septembre 2018 relativement aux placements hypothécaires et autres placements nets de la société se chiffre à 1 238 996 \$ (1 150 241 \$ au 31 décembre 2017).

La société a des recours aux termes de ces placements hypothécaires et de la majorité des 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 direction estime que la perte possible pouvant résulter du risque de crédit en ce qui a trait à la trésorerie détenue en fiducie dans une banque de l'Annexe 1 par l'agent des transferts de la société et à la trésorerie d'exploitation également détenue dans une banque de l'Annexe 1 est minime.

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.

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 2018, y compris les paiements d'intérêts attendus :

30 septembre 2018	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	Moins de 1 an	Exercice suivant	De 3 à 5 ans
Créditeurs et charges à payer	3 026 \$	3 026 \$	3 026 \$	— \$	— \$
Dividendes à payer	4 595	4 595	4 595	—	—
Montant à payer au gestionnaire	1 099	1 099	1 099	—	—
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires	656	656	656	—	—
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance	1 853	1 853	1 853	—	—
Facilité de crédit – placements hypothécaires ¹	412 008	433 410	17 088	416 322	—
Facilité de crédit – immeubles de placement ²	32 430	33 626	33 626	—	—
Débetures convertibles ³	131 236	146 795	52 753	94 042	—
	586 903 \$	625 678 \$	69 308 \$	556 370 \$	— \$
Engagements non versés au titre de prêts hypothécaires ⁴	—	201 746	201 746	—	—
Total des passifs contractuels	586 903 \$	827 424 \$	271 054 \$	556 370 \$	— \$

¹ La facilité de crédit – placements hypothécaires comprend les intérêts fondés sur le taux d'intérêt moyen pondéré de septembre 2018 sur la facilité de crédit en présumant que l'encours n'est pas remboursé avant son échéance le 20 décembre 2019.

² La facilité de crédit – immeubles de placement comprend les intérêts fondés sur le taux d'intérêt moyen pondéré de septembre 2018 sur la facilité de crédit en présumant que l'encours n'est pas remboursé avant son échéance le 10 août 2019.

³ Les débetures de 2016 sont réputées être remboursées le 31 juillet 2019, car elles sont remboursables à compter du 31 juillet 2019, les débetures de février 2017 sont réputées être remboursées le 30 mars 2020, car elles sont remboursables à compter du 30 mars 2020 et les débetures 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 30 253 \$ revient aux partenaires de syndication de la société.

Au 30 septembre 2018, la société avait un solde de trésorerie de 487 \$ (700 \$ au 31 décembre 2017) ainsi qu'un solde inutilisé sur la facilité de crédit – placements hypothécaires de 26 564 \$ (34 086 \$ au 31 décembre 2017) et un solde inutilisé sur la facilité de crédit – immeubles de placement de 794 \$ (3 102 \$ au 31 décembre 2017). 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

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

(en milliers de dollars canadiens)

hypothécaires comprennent une tranche de 30 253 \$ (60 755 \$ au 31 décembre 2017) liée aux partenaires de syndication de la société. La société s'attend à ce que les partenaires de syndication financent ce montant.

18. ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR

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

		Valeur comptable			
			À la juste valeur par le biais du résultat net	Autres passifs financiers	Juste valeur
Au 30 septembre 2018	Note	Coût amorti			
Actifs évalués à la juste valeur					
Actifs financiers					
Trésorerie et équivalents de trésorerie		487	—	—	487
Autres actifs		7 365	252	—	7 617
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires		1 613 840	115 010	—	1 728 850
Autres placements	4 e)	75 207	4 521	—	79 728
Passifs financiers					
Créditeurs et charges à payer		—	—	3 026	3 026
Dividendes à payer		—	—	4 595	4 595
Montant à payer au gestionnaire		—	—	1 099	1 099
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires		—	—	656	656
Facilité de crédit		—	—	444 438	445 919
Déventures convertibles		—	—	131 236	138 629
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires		—	—	683 688	583 688

		Valeur comptable			
			À la juste	Autres	
		Prêts et	valeur par le	passifs	
	Note	créances	biais du	financiers	Juste
Au 31 décembre 2017			résultat net		valeur
Actifs évalués à la juste valeur					
Immeubles saisis détenus en vue de la vente		— \$	336 \$	— \$	336 \$
Actifs financiers					
Trésorerie et équivalents de trésorerie		700	—	—	700
Autres actifs		8 606 \$	66 \$	—	8 672
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires		1 554 369	—	—	1 554 369
Autres placements	4 e)	50 873	4 847	—	55 720
Passifs financiers					
Créditeurs et charges à payer		—	—	5 426	5 426
Dividendes à payer		—	—	4 271	4 271
Montant à payer au gestionnaire		—	—	1 140	1 140
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires		—	—	200	200
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance		—	—	1 960	1 960
Facilité de crédit		—	—	394 046	396 089
Déventures convertibles		—	—	163 946	172 957
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires		—	—	440 648	440 648

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

(en milliers de dollars canadiens)

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.

b) Autres actifs et passifs financiers

La juste valeur de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, des autres actifs, des créiteurs 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 2018.

19. RÉMUNÉRATION DES PRINCIPAUX MEMBRES DE LA DIRECTION

Pour le troisième trimestre de 2018 et à ce jour en 2018, la charge de rémunération des membres du conseil d'administration s'élève à 76 \$ et à 169 \$ (50 \$ pour le troisième trimestre de 2017 et 160 \$ à ce jour en 2017); 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 9).

20. 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 et d'autres placements. 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.

21. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Le 19 octobre 2018, la société a réalisé un placement privé pour un produit brut de 14,4 millions de dollars à un prix de 9,22 \$ et a émis 1 561 331 actions ordinaires par suite de la transaction.