

États financiers consolidés résumés
intermédiaires de

Timbercreek Financial

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2019 et 2018

ÉTAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ INTERMÉDIAIRE DE LA SITUATION

FINANCIÈRE (non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

Aux	Note	30 septembre 2019	31 décembre 2018
ACTIFS			
Trésorerie et équivalents de trésorerie		103 \$	541 \$
Autres actifs	15 b)	13 523	10 217
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	4 a) b) c) d)	1 573 944	1 796 822
Autres placements	4 e)	102 797	90 957
Immeubles de placement	5	47 189	46 494
Total des actifs		1 737 556	1 945 031
PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES			
Créditeurs et charges à payer		3 096 \$	4 221 \$
Dividendes à payer	9 c)	4 780	4 694
Facilité de marge pour les titres négociables	4 e)	13 987	—
Montant à payer au gestionnaire	15 a)	1 058	1 493
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires et d'autres prêts		2 803	657
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance et d'autres prêts		6 535	2 425
Facilité de crédit – placements hypothécaires	6	418 084	476 166
Facilité de crédit – immeubles de placement	6	32 975	32 773
Débetures convertibles	8	132 671	131 597
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	4 a) c)	394 075	575 040
Total des passifs		1 010 064	1 229 066
Capitaux propres	9	727 492	715 965
Total des passifs et des capitaux propres		1 737 556 \$	1 945 031 \$

Engagements et éventualités 4, 6 et 20

Événements postérieurs à la clôture 9 c), 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	2019	2018	2019	2018
Produits de placement					
Intérêts et autres produits, montant brut, y compris la syndication de prêts hypothécaires		30 567 \$	32 051 \$	93 530 \$	91 558 \$
Intérêts et autres charges liés à la syndication de prêts hypothécaires		(5 825)	(7 586)	(19 300)	(21 768)
Produits de placement, montant net	4 b) e)	24 742	24 465	74 230	69 790
Produits locatifs, montant net					
Produits tirés des immeubles de placement	7	712	483	2 085	1 344
Charges d'exploitation des immeubles		(353)	(348)	(1 059)	(881)
Produits locatifs, montant net		359	135	1 026	463
Charges					
Honoraires de gestion	11	3 037	2 974	9 303	8 781
Honoraires d'administration de prêts	11	115	158	383	459
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues	4 d)	249	170	980	424
Charges générales et administratives		367	472	1 203	1 247
Total des charges		3 768	3 774	11 869	10 911
Bénéfice d'exploitation		21 333	20 826	63 387	59 342
Autres produits, montant net		—	—	413	—
Perte nette d'exploitation des immeubles saisis détenus en vue de la vente		—	(18)	—	(25)
Perte liée à la juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente		—	(40)	—	(80)
Coûts de financement					
Intérêts sur la facilité de crédit	6	5 216	4 836	16 563	13 008
Intérêts sur les débetures convertibles	8	2 203	2 224	6 598	8 426
Total des coûts de financement		7 419	7 060	23 161	21 434
Bénéfice net et résultat global		13 914 \$	13 708 \$	40 639 \$	37 803 \$
Bénéfice par action					
De base	12	0,17 \$	0,17 \$	0,49 \$	0,48 \$
Dilué	12	0,17 \$	0,17 \$	0,49 \$	0,48 \$

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 2019	Actions ordinaires	Résultats non distribués	Composante capitaux propres des débetures convertibles	Total
Solde au 31 décembre 2018	715 653 \$	(1 626) \$	1 938 \$	715 965 \$
Émission d'actions ordinaires, déduction faite des frais d'émission	10 540	—	—	10 540
Dividendes	—	(42 723)	—	(42 723)
Émission d'actions ordinaires aux termes du régime de réinvestissement des dividendes	3 409	—	—	3 409
Rachat d'actions ordinaires aux fins du régime de réinvestissement des dividendes	(338)	—	—	(338)
Total du bénéfice net et du résultat global	—	40 639	—	40 639
Solde au 30 septembre 2019	729 264 \$	(3 710) \$	1 938 \$	727 492 \$

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
Rachat d'actions ordinaires aux fins du régime de réinvestissement des dividendes	—	—	—	—
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 \$

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	2019	2018	2019	2018
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION					
Total du bénéfice net		13 914 \$	13 708 \$	40 639 \$	37 803 \$
Amortissement des frais du prêteur		(2 953)	(2 478)	(7 369)	(6 010)
Frais du prêteur reçus		1 955	2 711	5 260	8 983
Intérêts et produits, déduction faite de la syndication de prêts hypothécaires		(22 459)	(21 956)	(67 539)	(63 650)
Produits d'intérêts et autres produits reçus, déduction faite de la syndication de prêts hypothécaires		21 772	19 800	72 442	57 901
Coûts de financement		7 419	7 061	23 161	21 434
Perte réalisée à la cession de titres négociables		—	—	—	70
Perte latente (profit latent) sur les placements évalués à la juste valeur par le biais du résultat net, montant net		669	(31)	677	(186)
(Profit de change réalisé et latent) perte de change réalisée et latente, montant net		(20)	13	(10)	3
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente		—	40	—	80
Correction de valeur pour pertes sur placements hypothécaires		249	170	980	424
Variation des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation, montant net	13	(399)	(294)	3 060	1 615
		20 147	18 744	71 301	58 467
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					
(Remboursements nets) avances nettes sur la facilité de crédit – placements hypothécaires		(36 344)	46 698	(59 233)	47 522
(Remboursements nets) avances nettes sur la facilité de crédit – immeubles de placement		—	855	178	2 308
Avances nettes sur la facilité de marge – titres négociables		13 987	—	13 987	—
Produit net du remboursement de débentures convertibles		—	—	—	(34 500)
Produit net de l'émission d'actions ordinaires		2 029	3 665	10 543	46 048
Intérêts payés		(7 290)	(8 636)	(20 659)	(22 266)
Dividendes versés aux actionnaires		(13 193)	(12 557)	(39 228)	(37 091)
Rachat d'actions ordinaires aux fins du régime de réinvestissement des dividendes		—	—	(338)	—
		(40 811)	30 025	(94 750)	2 021
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					
Achat de titres négociables		(36 533)	—	(36 533)	—
Produit de la vente de titres négociables		531	—	531	—
Entrées d'immeubles de placement		(305)	(846)	(695)	(2 930)
Paiements nets à l'échéance de contrats à terme		176	—	319	—
Financement d'autres placements		(363)	(3 925)	(4 736)	(47 110)
Produit d'autres placements		14 933	425	27 582	17 612
Financement de placements hypothécaires, déduction faite de la syndication de prêts hypothécaires		(140 108)	(182 647)	(446 299)	(552 936)
Mainlevées de placements hypothécaires, déduction faite de la syndication de prêts hypothécaires		181 885	138 101	482 758	524 798
		20 216	(48 892)	22 927	(60 566)
Profit (perte) de change sur les comptes de caisse, montant net		97	69	84	(135)
Diminution de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(351)	(54)	(438)	(213)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		454	541	541	700
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		103 \$	487 \$	103 \$	487 \$

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

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(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 (les « 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 2018, puisqu'ils ne comprennent pas toutes les informations à fournir qu'exigent les IFRS dans le cas d'états financiers annuels.

Les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités ont été approuvés par le conseil d'administration le 12 novembre 2019.

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 sur une base de continuité d'exploitation et au coût historique, sauf pour ce qui est de certains éléments, qui ont été évalués à la juste valeur par le biais du résultat net à chaque date de clôture, et comprennent : 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 débiteures participatives, des swaps de devises et des contrats de change à terme.

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. Les estimations et hypothèses sous-jacentes sont passées en revue régulièrement. Toute révision des estimations est constatée de façon prospective.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

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

Évaluation de la juste valeur

Les méthodes comptables et les informations à fournir de la société nécessitent l'évaluation de la juste valeur, tant pour ce qui est des actifs et passifs financiers que des actifs et passifs non financiers.

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

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

La société passe en revue les données non observables importantes et les ajustements des évaluations. Lorsque des informations de tierces parties (cours ou évaluations de courtiers, par exemple) sont utilisées pour déterminer les justes valeurs, la société apprécie les preuves obtenues de ces tiers avant de conclure que les évaluations sont conformes aux exigences des IFRS, notamment le niveau de la hiérarchie des justes valeurs où ces évaluations doivent être classées.

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

- Note 4 – Placements hypothécaires et autres placements, y compris la syndication de prêts hypothécaires;
- Note 5 – Immeubles de placement;
- Note 18 – Évaluations de la juste valeur.

Passifs liés à la syndication

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

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. La société fait appel à son jugement pour établir le modèle économique suivi pour la gestion des actifs et déterminer si les flux de trésorerie de l'actif financier correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts.

Évaluation des pertes de crédit attendues

La détermination de la correction de valeur pour pertes de crédit tient compte de différents facteurs et varie selon la nature du placement. 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. Il y a lieu de se reporter à la note 4 d).

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

e) Monnaie fonctionnelle et monnaie de présentation

Les présents états financiers consolidés sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle de la société. Tous les montants ont été arrondis au millier de dollars près, sauf indication contraire.

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 2018, lesquels ont été établis conformément aux IFRS.

Changements de méthodes comptables

La société a adopté l'IFRS 16, *Contrats de location* (« IFRS 16 ») au 1^{er} janvier 2019 et en a appliqué les dispositions de manière rétrospective sans retraitement des périodes comparatives. L'IFRS 16 a remplacé l'IAS 17, *Contrats de location*. La norme présente un modèle unique de comptabilisation par le preneur selon lequel ce dernier doit comptabiliser des actifs et passifs pour tous les contrats de location ayant une durée de plus de 12 mois, à moins que le bien sous-jacent soit de faible valeur. Un preneur doit prendre en compte un actif au titre du droit d'utilisation représentant le droit d'utiliser le bien sous-jacent et une obligation locative correspondant à son obligation de verser les paiements de loyer. La norme transpose une grande partie des exigences relatives à la comptabilisation par le bailleur de l'IAS 17, tout en exigeant la communication d'informations supplémentaires de la part des bailleurs. La mise en œuvre de l'IFRS 16 n'a pas eu d'incidence importante sur les contrats de location des immeubles de placement de la société.

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

a) Placements hypothécaires

Au 30 septembre 2019	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)	1 528 625 \$	(392 779) \$	1 135 846 \$
Intérêts à recevoir		17 951	(1 675)	16 276
		1 546 576	(394 454)	1 152 122
Montant non amorti des frais du prêteur		(8 263)	379	(7 884)
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues	4 d)	(2 586)	—	(2 586)
Placements hypothécaires au coût amorti		1 535 727	(394 075)	1 141 652
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires – à la juste valeur par le biais du résultat net		38 217	—	38 217
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires		1 573 944 \$	(394 075) \$	1 179 869 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

	Placements hypothécaires bruts	Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	Montant net
Au 31 décembre 2018			
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires – au coût amorti	1 674 812 \$	(518 560) \$	1 156 252 \$
Intérêts à recevoir	15 355	(2 180)	13 175
	1 690 167	(520 740)	1 169 427
Montant non amorti des frais du prêteur	(9 270)	898	(8 372)
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues	(1 417)	—	(1 417)
Placements hypothécaires au coût amorti	1 679 480	(519 842)	1 159 638
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires – à la juste valeur par le biais du résultat net ¹	109 741	(55 000)	54 741
Intérêts à recevoir	7 601	(198)	7 403
Placements hypothécaires à la juste valeur par le biais du résultat net	117 342	(55 198)	62 144
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	1 796 822 \$	(575 040) \$	1 221 782 \$

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

Au 30 septembre 2019, les engagements non versés au titre de prêts hypothécaires aux termes des placements hypothécaires bruts existants s'élevaient à 186 059 \$ (184 265 \$ au 31 décembre 2018), dont une tranche de 99 100 \$ (57 951 \$ au 31 décembre 2018) revient aux partenaires de syndication de la société.

Placements hypothécaires classés à la juste valeur par le biais du résultat net

La société détermine la juste valeur des placements évalués à la juste valeur au moyen de techniques d'évaluation appropriées, en ayant recours notamment à des modèles d'évaluation internes ou à des évaluations indépendantes qui utilisent des données importantes telles que la comparaison directe, la projection des flux de trésorerie, le bénéfice d'exploitation net stabilisé généré par l'immeuble pour évaluer la juste valeur et le taux de capitalisation qui reflète les caractéristiques de placement de l'actif.

b) Placements hypothécaires nets

Aux	%	30 septembre 2019	%	31 décembre 2018
Participation dans des prêts hypothécaires de premier rang	92,8 %	1 089 784 \$	93,2 %	1 128 366 \$
Participation dans des prêts hypothécaires autres que de premier rang	7,2 %	84 279	6,8 %	82 627
	100,0 %	1 174 063 \$	100,0 %	1 210 993 \$

Les placements hypothécaires sont garantis par des biens immobiliers et arriveront à échéance entre 2019 et 2023 (entre 2019 et 2022 au 31 décembre 2018). Au cours du troisième trimestre de 2019 et à ce jour en 2019, la société a généré des produits d'intérêts et d'autres produits nets, exclusion faite des produits tirés des frais du prêteur, de 20 379 \$ et de 61 760 \$ (19 915 \$ au troisième trimestre de 2018 et 59 024 \$ à ce jour en 2018).

Les placements hypothécaires renferment, pour la majorité, une option de remboursement anticipé selon laquelle un emprunteur peut rembourser le principal à tout moment avant l'échéance sans pénalité ni rendement à maintenir. Les frais du prêteur non amortis sont comptabilisés sur la durée du placement hypothécaire.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

Pour le troisième trimestre de 2019 et à ce jour en 2019, 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 2 755 \$ et de 7 024 \$ (2 364 \$ pour le troisième trimestre de 2018 et 5 677 \$ à ce jour en 2018). Pour le troisième trimestre de 2019 et à ce jour en 2019, la société a reçu des frais du prêteur en trésorerie sur les placements hypothécaires nets, déduction faite des frais associés aux passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires, de 1 955 \$ et de 5 260 \$ (2 614 \$ pour le troisième trimestre de 2018 et 8 301 \$ à ce jour en 2018), 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 principal, déduction faite de la syndication de prêts hypothécaires, selon les dates d'échéance contractuelles se présentent comme suit :

2019	270 528 \$
2020	389 401
2021	389 714
2022	114 421
2023 et par la suite	10 000
Total	1 174 064 \$

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 principal 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).

d) Correction de valeur pour pertes de crédit

La correction de valeur pour pertes de crédit est maintenue à un niveau que la direction considère comme adéquat pour absorber les pertes de crédit liées à nos placements hypothécaires et autres placements. Le solde de ce compte se chiffrait à 2 611 \$ au 30 septembre 2019 (1 632 \$ au 31 décembre 2018), dont une tranche de 2 586 \$ (1 417 \$ au 31 décembre 2018) était comptabilisée dans les placements hypothécaires et une autre, de 25 \$ (215 \$ au 31 décembre 2018), dans les autres placements.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

Correction de valeur pour pertes de crédit au 30 septembre 2019¹ :

Placements hypothécaires – Immeubles multirésidentiels	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Placements hypothécaires bruts, y compris les intérêts à recevoir	791 102 \$	5 050 \$	2 864 \$	799 016 \$
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires, y compris les intérêts à recevoir	217 531	—	—	217 531
Montant net	573 571	5 050	2 864	581 485
Correction de valeur pour pertes de crédit	732	5	214	951
Placements hypothécaires, déduction faite de la correction de valeur et de la syndication de prêts hypothécaires	572 839	5 045	2 650	580 534
Autres placements hypothécaires	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Placements hypothécaires bruts, y compris les intérêts à recevoir	708 736	—	38 824	747 560
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires, y compris les intérêts à recevoir	176 923	—	—	176 923
Montant net	531 813	—	38 824	570 637
Correction de valeur pour pertes de crédit	338	—	1 297	1 635
Placements hypothécaires, déduction faite de la correction de valeur et de la syndication de prêts hypothécaires	531 475	—	37 527	569 002
Placements dans d'autres prêts	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Placements bruts dans des prêts, y compris les intérêts à recevoir	48 339	—	—	48 339
Passifs liés à la syndication d'autres prêts, y compris les intérêts à recevoir	—	—	—	—
Montant net	48 339	—	—	48 339
Correction de valeur pour pertes de crédit	25	—	—	25
Placements dans d'autres prêts, déduction faite de la correction de valeur et de la syndication de prêts hypothécaires	48 314	—	—	48 314

¹ Au 30 septembre 2019, la créance au titre d'un contrat de location-financement [note 4 e)] et les engagements non versés [note 4 a)] sont considérés comme étant visés par l'étape 1, la correction de valeur pour pertes de crédit étant minimale.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

Correction de valeur pour pertes de crédit au 31 décembre 2018² :

Placements hypothécaires – Immeubles multirésidentiels	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Placements hypothécaires bruts, y compris les intérêts à recevoir	851 402	—	2 790	854 192
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires, y compris les intérêts à recevoir	322 244	—	—	322 244
Montant net	529 158	—	2 790	531 948
Correction de valeur pour pertes de crédit	627	—	3	630
Placements hypothécaires, déduction faite de la correction de valeur et de la syndication de prêts hypothécaires	528 531	—	2 787	531 318
Autres placements hypothécaires	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Placements hypothécaires bruts, y compris les intérêts à recevoir	853 383	—	37 790	891 173
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires, y compris les intérêts à recevoir	253 694	—	—	253 694
Montant net	599 689	—	37 790	637 479
Correction de valeur pour pertes de crédit	200	—	587	787
Placements hypothécaires, déduction faite de la correction de valeur et de la syndication de prêts hypothécaires	599 489	—	37 203	636 692
Placements dans d'autres prêts	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Placements bruts dans des prêts, y compris les intérêts à recevoir	66 483	—	7 014	73 497
Passifs liés à la syndication d'autres prêts, y compris les intérêts à recevoir	—	—	—	—
Montant net	66 483	—	7 014	73 497
Correction de valeur pour pertes de crédit	212	—	3	215
Placements dans d'autres prêts, déduction faite de la correction de valeur et de la syndication de prêts hypothécaires	66 271	—	7 011	73 282

² Au 31 décembre 2018, la créance au titre d'un contrat de location-financement [note 4 e)] et les engagements non versés [note 4 a)] sont considérés comme étant visés par l'étape 1, la correction de valeur pour pertes de crédit étant minimale.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

Les tableaux suivants présentent les variations à ce jour de la correction de valeur pour pertes de crédit :

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2019				Période de neuf mois close le 30 septembre 2018			
	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Placements hypothécaires								
– Immeubles multirésidentiels								
Solde à l'ouverture de la période comptable	627 \$	— \$	3 \$	630 \$	603 \$	26 \$	— \$	629 \$
Correction de valeur pour pertes de crédit								
Réévaluation	10	2	211	223	(12)	—	(23)	(35)
Virement vers (depuis)								
Étape 1	(3)	—	—	(3)	—	—	—	—
Étape 2	—	3	—	3	—	(26)	—	(26)
Étape 3	—	—	—	—	—	—	26	26
Total de la correction de valeur pour pertes de crédit	634	5	214	853	591	—	3	594
Financements	380	—	—	380	233	—	—	233
Remboursements	(282)	—	—	(282)	(258)	—	—	(258)
Solde à la clôture de la période comptable	732	5	214	951	566	—	3	569
Autres placements hypothécaires								
	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Solde à l'ouverture de la période comptable	200 \$	— \$	587 \$	787 \$	1 \$	209 \$	— \$	210 \$
Correction de valeur pour pertes de crédit								
Réévaluation	127	—	710	837	252	—	254	506
Virement vers (depuis)								
Étape 1	—	—	—	—	—	—	—	—
Étape 2	—	—	—	—	—	(209)	—	(209)
Étape 3	—	—	—	—	—	—	209	209
Total de la correction de valeur pour pertes de crédit	327	—	1 297	1 624	253	—	463	716
Financements	103	—	—	103	42	—	—	42
Remboursements	(92)	—	—	(92)	(19)	—	—	(19)
Solde à la clôture de la période comptable	338	—	1 297	1 635	276	—	463	739
Placements dans d'autres prêts								
	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Solde à l'ouverture de la période comptable	212 \$	— \$	3 \$	215 \$	232 \$	— \$	— \$	232 \$
Correction de valeur pour pertes de crédit								
Réévaluation	8	—	—	8	(34)	—	—	(34)
Virement vers (depuis)								
Étape 1	3	—	—	3	—	—	—	—
Étape 2	—	—	—	—	—	—	—	—
Étape 3	—	—	(3)	(3)	—	—	—	—
Total de la correction de valeur pour pertes de crédit	223	—	—	223	198	—	—	198
Financements	3	—	—	3	65	—	—	65
Remboursements	(201)	—	—	(201)	(66)	—	—	(66)
Solde à la clôture de la période comptable	25	—	—	25	197	—	—	197

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

Le tableau ci-après présente les valeurs comptables brutes des placements dans des prêts hypothécaires et d'autres prêts, déduction faite des passifs liés à la syndication, assujetties aux dispositions concernant la dépréciation de l'IFRS 9 au titre de la cote de risque de crédit interne utilisée par la société à des fins de gestion du risque de crédit. Les cotes de risque de crédit présentées dans le tableau ci-dessous sont définies comme suit :

Risque faible : Placements dans des prêts hypothécaires et d'autres prêts qui excèdent la norme de profil de risque de crédit de la société en raison d'une probabilité de défaillance sous la moyenne. Les rendements sur ces placements devraient être inférieurs à la moyenne du portefeuille de la société.

Risque moyen-faible : Placements dans des prêts hypothécaires et d'autres prêts conformes aux attentes de la société en matière d'appétit pour le risque, de normes de crédit et dont la probabilité de défaillance est sous la moyenne. Ces placements dans des prêts hypothécaires et d'autres prêts devraient offrir des rendements moyens et représenter une part importante de l'ensemble du portefeuille.

Risque moyen-élevé : Placements dans des prêts hypothécaires et d'autres prêts qui respectent l'appétit pour le risque de la société et ses normes de crédit, et dont la probabilité de défaillance est conforme à la moyenne. Ces placements génèrent en règle générale des primes intéressantes par rapport au ratio risques-rendement.

Risque élevé : Placements dans des prêts hypothécaires et d'autres prêts qui sont initiés selon l'appétit pour le risque et les normes de crédit de la société, et qui sont caractérisés par un élément de risque de crédit supplémentaire du fait d'une probabilité de défaillance supérieure à la moyenne. Ces placements dans des prêts hypothécaires et d'autres prêts offrent une prime de rendement en contrepartie de leur risque de crédit supplémentaire. Ces placements dans des prêts hypothécaires et d'autres prêts devraient occuper une petite part de l'ensemble du portefeuille.

Défaillance : Il y a défaillance lorsque des placements dans des prêts hypothécaires et d'autres prêts dont les paiements ont plus de 90 jours de retard 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, ou lorsque la société a commencé la mise en application de recours disponibles aux termes de ses ententes contractuelles.

	Au 30 septembre 2019				Au 31 décembre 2018			
Placements hypothécaires – Immeubles multirésidentiels	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Risque faible	174 875	—	—	174 875	221 309	—	—	221 309
Risque moyen-faible	370 455	—	—	370 455	289 144	—	—	289 144
Risque moyen-élevé	28 241	5 050	—	33 291	18 705	—	—	18 705
Risque élevé	—	—	—	—	—	—	—	—
Défaillance	—	—	2 864	2 864	—	—	2 790	2 790
Montant net	573 571	5 050	2 864	581 485	529 158	—	2 790	531 948
Correction de valeur pour pertes de crédit	732	5	214	951	627	—	3	630
Placements hypothécaires¹	572 839	5 045	2 650	580 534	528 531	—	2 787	531 318
Autres placements hypothécaires	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Risque faible	193 789	—	—	193 789	177 567	—	—	177 567
Risque moyen-faible	261 348	—	—	261 348	341 418	—	—	341 418
Risque moyen-élevé	65 593	—	—	65 593	66 644	—	—	66 644
Risque élevé	11 083	—	—	11 083	14 060	—	—	14 060
Défaillance	—	—	38 824	38 824	—	—	37 790	37 790
Montant net	531 813	—	38 824	570 637	599 689	—	37 790	637 479
Correction de valeur pour pertes de crédit	338	—	1 297	1 635	200	—	587	787
Placements hypothécaires¹	531 475	—	37 527	569 002	599 489	—	37 203	636 692
Placements dans d'autres prêts	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Risque faible	—	—	—	—	—	—	—	—
Risque moyen-faible	—	—	—	—	—	—	—	—
Risque moyen-élevé	—	—	—	—	—	—	—	—
Risque élevé	48 339	—	—	48 339	66 483	—	—	66 483
Défaillance	—	—	—	—	—	—	7 014	7 014
Montant net	48 339	—	—	48 339	66 483	—	7 014	73 497
Correction de valeur pour pertes de crédit	25	—	—	25	212	—	3	215
Placements dans d'autres prêts¹	48 314	—	—	48 314	66 271	—	7 011	73 282

¹ Déduction faite de la correction de valeur et de la syndication de prêts hypothécaires

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

e) Autres placements

Aux	30 septembre 2019	31 décembre 2018
Prêts garantis, déduction faite de la correction de valeur pour pertes de crédit	48 218 \$	72 840 \$
Créance au titre d'un contrat de location-financement évalué au coût amorti	6 020	6 020
Placement classé à la juste valeur par le biais du résultat net	5 114	4 605
Titres négociables classés à la juste valeur par le biais du résultat net	35 314	—
Dividendes à recevoir sur les titres négociables évalués au coût amorti	639	—
Projet d'aménagement immobilier détenu indirectement évalué selon la méthode de la mise en équivalence		
Participation dans une coentreprise	2 225	2 225
Participation dans une entreprise associée	5 267	5 267
Total des autres placements	102 797	90 957

Pour le troisième trimestre de 2019 et à ce jour en 2019, la société a acquis des titres négociables d'une valeur de 36 624 \$ et a sorti des titres négociables d'une valeur de 530 \$, respectivement. Une institution financière canadienne a accordé une facilité de marge à la société pour l'acquisition de titres négociables. La société est autorisée à acheter et à sortir des titres négociables au moyen d'un compte de négociation sur marge détenu auprès de l'institution financière canadienne. La société est tenue de maintenir une provision pour cette facilité de marge et, au 30 septembre 2019, des titres négociables d'une valeur de 35 314 \$ avaient été donnés en garantie pour la facilité de marge (néant au 31 décembre 2018).

Pour le troisième trimestre de 2019 et à ce jour en 2019, les prêts garantis ont dégagé des produits d'intérêts nets de 1 381 \$ et de 5 031 \$ (2 052 \$ pour le troisième trimestre de 2018 et 4 699 \$ à ce jour en 2018) et dégagé des produits nets tirés des frais du prêteur de 197 \$ et de 345 \$ (114 \$ pour le troisième trimestre de 2018 et 333 \$ à ce jour en 2018). Pour le troisième trimestre de 2019 et à ce jour en 2019, la société a encaissé des frais du prêteur sur les placements dans d'autres prêts de néant, respectivement, (97 \$ pour le troisième trimestre de 2018 et 682 \$ à ce jour en 2018), qui sont amortis sur la durée des placements dans des prêts connexes selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Pour le troisième trimestre de 2019 et à ce jour en 2019, les titres négociables ont procuré des dividendes d'un montant net de 639 \$, respectivement.

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, au prix 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 \$ (6 020 \$ au 31 décembre 2018) 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 dans des prêts. 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	13 299	5 788
	13 578 \$	6 020 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(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 [note 15 g)].

Actifs sous contrôle conjoint	Emplacement	Type d'immeuble	Participation	
			30 septembre 2019	31 décembre 2018
Portefeuille de Saskatchewan	Saskatoon et Regina, SK	Immeubles de placement et immeubles en cours d'aménagement	20,46 %	20,46 %
Solde à l'ouverture de la période			46 494 \$	42 748 \$
Entrées – dépenses d'aménagement			603	2 046
Entrées – dépenses d'investissement			92	1 700
Solde à la clôture de la période			47 189 \$	46 494 \$

Au 30 septembre 2019, 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.

6. FACILITÉS DE CRÉDIT

Aux	30 septembre 2019	31 décembre 2018
Facilité de crédit – placements hypothécaires	418 868 \$	478 104 \$
Montant non amorti des coûts de financement (placements hypothécaires)	(784)	(1 938)
	418 084	476 166
Facilité de crédit – immeubles de placement	32 998	32 820
Montant non amorti des coûts de financement – immeubles de placement	(23)	(47)
	32 975 \$	32 773 \$
Total des facilités de crédit	451 059 \$	508 939 \$

a) Facilité de crédit – placements hypothécaires

La société dispose actuellement d'une facilité de crédit de 500 000 \$ 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 arrivait 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 (la « convention de crédit modifiée ») de manière à pouvoir majorer de 100 000 \$ la limite de crédit de 400 000 \$ et reporter la date d'échéance au 20 décembre 2019 en ayant recours à une clause accordéon, sous réserve de certaines conditions. Le 13 février 2018, la société a exercé une portion de la clause accordéon, ce qui a augmenté la limite de crédit de 40 000 \$, la portant à 440 000 \$. Le 16 novembre 2018, la société a exercé la portion restante de la clause accordéon, ce qui a augmenté la limite de crédit de 60 000 \$, la portant à 500 000 \$. La société a modifié

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

une fois de plus la convention visant la facilité de crédit (la « deuxième entente de modification de la convention de crédit ») et a reporté la date d'échéance au 20 décembre 2020.

Les taux d'intérêt dont sont assorties la deuxième convention de modification de la convention de crédit 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 2018) ou au taux des acceptations bancaires majoré d'une commission d'acceptation de 2,25 % (2,25 % au 31 décembre 2018) et d'une commission d'attente de 0,5625 % par année (0,5625 % au 31 décembre 2018) sur le solde inutilisé de la facilité de crédit. Au 30 septembre 2019, la limite admissible de la facilité de crédit de la société, laquelle est assujettie à l'assiette d'emprunt définie dans la nouvelle convention de crédit modifiée et mise à jour, s'élève à 498 169 \$.

Au 30 septembre 2019, la société avait engagé des coûts de financement de 4 993 \$ depuis la date d'établissement relativement à la facilité de crédit, ce qui comprend des frais initiaux, des honoraires juridiques et d'autres frais. Pour le troisième trimestre de 2019 et à ce jour en 2019, la société a engagé des coûts de financement de néant et de 56 \$ (82 \$ pour le troisième trimestre de 2018 et 332 \$ à ce jour en 2018). 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 et calculés selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Pour le troisième trimestre de 2019 et à ce jour en 2019, les coûts de financement comprennent des intérêts sur la facilité de crédit de 4 442 \$ et de 14 235 \$ (4 184 \$ pour le troisième trimestre de 2018 et 11 159 \$ à ce jour en 2018) et un amortissement des coûts de financement de 408 \$ et de 1 209 \$ (298 \$ pour le troisième trimestre de 2018 et 848 \$ à ce jour en 2018).

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 venant à échéance le 10 août 2019. 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 des coûts de financement non amortis de 109 \$.

Le 9 août 2019, la société a modifié la convention visant la facilité de crédit et a reporté la date d'échéance au 14 février 2020. Aux termes de la facilité de crédit, les copropriétaires peuvent contracter des emprunts au taux préférentiel majoré de 1,50 %, au taux des acceptations bancaires majoré d'une commission d'acceptation de 2,50 % (« emprunt en dollars canadiens ») ou au TIOL majoré 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 230 639 \$. La quote-part revenant à la société de la valeur comptable s'élève à 47 189 \$. 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 2019, les copropriétaires ont contracté des emprunts au TIOL à même la facilité de crédit. Lorsqu'ils ont contracté les emprunts au TIOL, libellés en dollars américains, la société a conclu parallèlement des swaps de devises dans le but de convertir les emprunts au TIOL en emprunts en dollars canadiens. Se reporter à la note 17 pour obtenir des renseignements sur la gestion des risques. Au 30 septembre 2019, des emprunts au TIOL en dollars canadiens équivalents de 161 281 \$ sur la facilité de crédit étaient en cours. La quote-part revenant à la société de l'encours s'établissait à 32 998 \$ en dollars canadiens.

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 2019 et à ce jour en 2019, les coûts de financement comprenaient des intérêts sur la facilité de crédit de 358 \$ et de 1 080 \$ (338 \$ pour le troisième trimestre de 2018 et 955 \$ à ce jour en 2018) et l'amortissement de coûts de financement de 9 \$ et de 39 \$ (16 \$ pour le troisième trimestre de 2018 et 46 \$ à ce jour en 2018).

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(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 entre 2019 et 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 712 \$ et à 2 085 \$ pour le troisième trimestre de 2019 et à ce jour en 2019 (483 \$ pour le troisième trimestre de 2018 et 1 344 \$ à ce jour en 2018).

8. DÉBENTURES CONVERTIBLES

Les débentures convertibles sont composées des éléments suivants :

	30 septembre 2019	31 décembre 2018
Émission	136 800 \$	136 800 \$
Coûts de financement non amortis et montant classé à titre de composante capitaux propres	(4 129) \$	(5 203) \$
Débentures à la clôture de la période	132 671 \$	131 597 \$

Les charges d'intérêts liées aux débentures convertibles sont comptabilisées 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	
	2019	2018	2019	2018
Intérêts sur les débentures convertibles	1 842 \$	1 858 \$	5 524 \$	6 636 \$
Amortissement des frais d'émission et désactualisation des débentures convertibles	361	366	1 074	1 790
Total	2 203 \$	2 224 \$	6 598 \$	8 426 \$

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.

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

	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2019	2018
Solde à l'ouverture de la période	81 632 844	74 277 356
Émission d'actions ordinaires	1 167 000	5 247 900
Converties aux termes des débentures convertibles	—	5 422
Actions ordinaires émises aux termes du régime de réinvestissement des dividendes	370 295	378 160
Actions ordinaires rachetées aux fins du régime de réinvestissement des dividendes	(36 866)	—
Solde à la clôture de la période	83 133 273	79 908 838

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

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

Les ventes d'actions ordinaires dans le cadre de la convention de placement de titres de capitaux propres 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 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 2019 et à ce jour en 2019, la société a émis 25 500 et 1 167 000 actions ordinaires (400 600 au troisième trimestre de 2018 et 458 100 à ce jour en 2018) pour un produit brut de 241 \$ et de 10 911 \$ (3 741 \$ pour le troisième trimestre de 2018 et 3 741 \$ à ce jour en 2018) à un prix moyen de 9,44 \$ et de 9,35 \$ par action ordinaire et a versé une commission de 5 \$ et de 218 \$ au placeur pour compte, conformément au programme au cours du marché de la convention de placement de titres de capitaux propres.

b) 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. Des 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.

Au cours du troisième trimestre de 2019 et à ce jour en 2019, aucune action ordinaire et 36 866 actions ordinaires ont été achetées sur le marché libre (aucune pour le troisième trimestre de 2018 et aucune à ce jour en 2018), et 121 419 et 333 429 nouvelles actions ordinaires ont été émises (127 563 nouvelles actions ordinaires pour le troisième trimestre de 2018 et 378 160 nouvelles actions ordinaires à ce jour en 2018).

c) Dividendes versés aux porteurs d'actions ordinaires

La société a l'intention de verser des dividendes aux porteurs d'actions ordinaires chaque mois dans les 15 jours suivant la fin du mois. Pour le troisième trimestre de 2019 et à ce jour en 2019, la société a déclaré des dividendes de 14 333 \$, soit 0,1725 \$ par action ordinaire, et de 42 723 \$, soit 0,5175 \$ par action ordinaire (13 746 \$, soit 0,1725 \$ par action, pour le troisième trimestre de 2018 et 40 814 \$, soit 0,5175 \$ par action, à ce jour en 2018).

Au 30 septembre 2019, des dividendes totalisant 4 780 \$ (4 694 \$ au 31 décembre 2018) étaient payables par la société aux porteurs d'actions ordinaires. Après le 30 septembre 2019, le conseil d'administration de la société a déclaré des dividendes de 0,0575 \$ par action ordinaire, payables le 15 novembre 2019 aux porteurs d'actions ordinaires inscrits le 31 octobre 2019.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

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

À compter du 30 juin 2016, la société a instauré un régime d'unités d'actions différées à l'intention des administrateurs non membres de la direction, selon lequel jusqu'à 100 % de la rémunération d'un administrateur peut être versé sous la forme d'UAD, créditées trimestriellement à terme échu. La partie de la rémunération de l'administrateur qui n'est pas payable sous la forme d'UAD sera versée par la société en trésorerie, tous les trimestres à terme échu. La juste valeur de marché des UAD correspond au cours moyen pondéré selon le volume d'une action ordinaire à la TSX pour les 20 jours de bourse précédant immédiatement cette journée (la « juste valeur de marché »). Les administrateurs ont aussi le droit de cumuler des UAD supplémentaires correspondant aux dividendes en trésorerie mensuels sur les UAD qu'ils détiennent déjà, en fonction de la juste valeur de marché des actions ordinaires à la date du versement des dividendes.

Suivant chaque trimestre civil, les comptes d'UAD des administrateurs seront crédités du nombre d'UAD calculé en multipliant la rémunération totale payable en UAD divisée par la juste valeur de marché. Jusqu'au 30 juin 2018, chaque administrateur avait également le droit à 25 % d'UAD supplémentaires 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 2019 et à ce jour en 2019, 8 146 et 24 143 unités étaient émises (5 650 pour le troisième trimestre de 2018 et 16 097 à ce jour en 2018) et, au 30 septembre 2019, 76 034 unités étaient en cours (51 891 unités au 31 décembre 2018). Aucune UAD n'a été exercée ou annulée, ce qui a donné lieu à une charge liée aux UAD de 86 \$ et de 252 \$ (76 \$ pour le troisième trimestre de 2018 et à ce jour en 2018 et 169 \$ à ce jour en 2018). Au 30 septembre 2019, une rémunération trimestrielle de 86 \$ a été attribuée en UAD qui seront émises après le 30 septembre 2019.

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 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 2019 et à ce jour en 2019, la société a engagé des honoraires de gestion de 3 037 \$ et de 9 303 \$ plus les taxes applicables (2 974 \$ pour le troisième trimestre de 2018 et 8 781 \$ à ce jour en 2018) ainsi que des honoraires d'administration de prêts de 115 \$ et de 383 \$ incluant les taxes applicables (158 \$ pour le troisième trimestre de 2018 et 459 \$ à ce jour en 2018).

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

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 ayant un effet dilutif au total du résultat net et du résultat global et en augmentant le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en traitant les débentures convertibles ayant un effet dilutif 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	
	2019	2018	2019	2018
Total du bénéfice net et du résultat global	13 914 \$	13 708 \$	40 639 \$	37 803 \$
Ajustement pour tenir compte de l'effet dilutif des débentures convertibles	1 509	2 203	2 230	—
Total du bénéfice net et du résultat global (dilué)	15 423 \$	15 911 \$	42 869 \$	37 803 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (de base)	83 074 741	79 596 616	82 484 114	78 689 894
Débentures convertibles	9 134 328	13 188 382	4 557 214	—
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (après dilution)	92 209 069	92 784 998	87 041 328	78 689 894
Bénéfice par action – de base	0,17 \$	0,17 \$	0,49 \$	0,48 \$
Bénéfice par action – dilué	0,17 \$	0,17 \$	0,49 \$	0,48 \$

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2019	2018	2019	2018
Variation des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation				
Autres actifs	416 \$	(182) \$	(2 686) \$	366 \$
Créditeurs et charges à payer	(934)	212	(76)	941
Montant à payer au gestionnaire	(32)	32	(435)	(41)
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance	50	(308)	4 110	(107)
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires	101	(48)	2 147	456
	(399) \$	(294) \$	3 060 \$	1 615 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

14. FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2019	2018
Déventures		
Solde à l'ouverture de la période	131 597 \$	163 946 \$
Remboursements de déventures	—	(34 500)
Total des flux de trésorerie liés aux activités de financement	—	(34 500)
Coûts de financement inscrits à l'actif, déduction faite de l'amortissement	891	1 468
Charge de désactualisation	183	322
Amortissement des frais d'émission et charge de désactualisation	1 074	1 790
Solde à la clôture de la période	132 671 \$	131 236 \$

	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2019	2018
Facilités de crédit		
Solde à l'ouverture de la période	508 939 \$	394 046 \$
Coûts de financement inscrits à l'actif ¹	(73)	(332)
Avances nettes (remboursements nets) sur la facilité de crédit – placements hypothécaires	(59 233)	47 522
Avances nettes sur la facilité de crédit – immeubles de placement	178	2 308
Total des flux de trésorerie liés aux activités de financement	(59 128)	49 498
Amortissement des coûts de financement	1 248	894
Solde à la clôture de la période	451 059 \$	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 2019, le montant à payer au gestionnaire comprenait principalement des honoraires de gestion et d'administration de prêts à payer de 1 058 \$ (1 493 \$ au 31 décembre 2018).
- b) Au 30 septembre 2019, les autres actifs comprenaient un solde de trésorerie de 10 488 \$ (3 083 \$ au 31 décembre 2018) 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 d'autres prêts, aux remboursements et aux intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance reçus de la part de divers emprunteurs.
- c) Au 30 septembre 2019, la société détenait les placements hypothécaires suivants dans lesquels un administrateur indépendant de la société est également un dirigeant et (ou) un copropriétaire des emprunteurs de ces prêts hypothécaires :
 - Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 9 500 \$ (9 500 \$ au 31 décembre 2018). La quote-part de l'engagement de la société se chiffre à 3 636 \$ (3 636 \$ au 31 décembre 2018), dont une tranche de 3 636 \$ (3 636 \$ au 31 décembre 2018) était financée au 30 septembre 2019. Pour le troisième trimestre de 2019 et à ce jour en 2019, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 86 \$ et de 258 \$ (86 \$ pour le troisième trimestre de 2018 et 258 \$ à ce jour en 2018) au titre de ce placement hypothécaire.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

- Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 1 920 \$ (1 920 \$ au 31 décembre 2018). La quote-part de l'engagement de la société se chiffre à 1 920 \$ (1 920 \$ au 31 décembre 2018), dont une tranche de 1 920 \$ (1 920 \$ au 31 décembre 2018) était financée au 30 septembre 2019. Pour le troisième trimestre de 2019 et à ce jour en 2019, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 30 \$ et de 90 \$ (25 \$ pour le troisième trimestre de 2018 et 86 \$ à ce jour en 2018) au titre de ce placement hypothécaire.
 - Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 16 500 \$ (16 500 \$ au 31 décembre 2018). La quote-part de l'engagement de la société se chiffre à 3 036 \$ (2 500 \$ au 31 décembre 2018), dont une tranche de 3 036 \$ (2 481 \$ au 31 décembre 2018) était financée au 30 septembre 2019. Au cours du troisième trimestre de 2019, le placement hypothécaire a été restructuré et l'administrateur indépendant n'est plus lié au placement hypothécaire. Au cours du troisième trimestre de 2019 et à ce jour en 2019, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 63 \$ et de 176 \$ (59 \$ pour le troisième trimestre de 2018 et 181 \$ à ce jour en 2018) au titre de ce placement hypothécaire.
- d) Au 30 septembre 2019, la société et Timbercreek Four Quadrant Global Real Estate Partners (« T4Q ») ainsi que Timbercreek Real Estate Financing U.S. Holding LP (« TREF ») sont des parties liées, car elles sont gérées par une filiale entièrement détenue par le gestionnaire et ont investi conjointement dans 24 placements hypothécaires bruts et autres placements (18 au 31 décembre 2018) totalisant 298 527 \$ (258 818 \$ au 31 décembre 2018). La quote-part de la société dans ces placements hypothécaires bruts se chiffre à 186 255 \$ (178 412 \$ au 31 décembre 2018). De plus, deux placements hypothécaires nets (deux au 31 décembre 2018) totalisant 23 916 \$ (22 972 \$ au 31 décembre 2018) sont prêtés à des sociétés en commandite dans laquelle a investi T4Q.
- e) Au 30 septembre 2019, la société et T4Q avaient investi dans deux projets d'aménagement immobilier détenus indirectement par l'intermédiaire de deux entités émettrices totalisant 7 492 \$ (7 492 \$ au 31 décembre 2018).
- f) Au 30 septembre 2019, la société avait investi dans des débentures de rang inférieur de Timbercreek Ireland Private Debt Designated Activity Company totalisant 5 114 \$ ou 3 544 € (4 605 \$ ou 2 923 € au 31 décembre 2018), 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.
- 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 2019 et à ce jour en 2019, le gestionnaire a facturé des honoraires de gestion immobilière de 39 \$ et de 115 \$ à la société (37 \$ pour le troisième trimestre de 2018 et 98 \$ à ce jour en 2018). Au 30 septembre 2019, une somme de 14 \$ était due au gestionnaire (18 \$ au 31 décembre 2018).

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.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

Au 30 septembre 2019, 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 maximal d'endettement autre qu'en débentures par rapport aux capitaux propres attribuables aux actionnaires ajustés et un ratio maximal 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 2019, des placements hypothécaires nets de 772 090 \$ et d'autres placements de 6 686 \$ portaient intérêt à des taux variables (717 509 \$ et 21 806 \$, respectivement, au 31 décembre 2018). Une tranche de 708 326 \$ des placements hypothécaires nets est assortie d'un « taux plancher » (626 021 \$ au 31 décembre 2018). 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 1 064 \$ du résultat net ou une augmentation de 3 894 \$ du résultat net, respectivement (1 637 \$ et 2 645 \$, respectivement, pour le troisième trimestre de 2018). La société gère sa sensibilité aux fluctuations des taux d'intérêt en contrôlant le ratio taux fixe/taux variable 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 451 866 \$ au 30 septembre 2019 (510 924 \$ au 31 décembre 2018). Compte tenu de l'encours des facilités de crédit au 30 septembre 2019, 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 diminution ou une augmentation du résultat net de 2 259 \$ (2 222 \$ à ce jour en 2018) 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 de manière importante 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 et de la facilité de crédit associée aux immeubles de placement qui sont libellés dans une monnaie autre que le dollar canadien. La société a recours à des contrats de change à terme et à des swaps pour assurer une couverture économique approximative du solde en capital du résultat et des flux de trésorerie futurs causée par les mouvements des taux de change. Aux termes des modalités des contrats de change

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

à terme et des swaps, 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 2019, la société détenait d'autres placements de 32 205 \$ US et de 3 544 € libellés en devises (placements hypothécaires nets de 5 000 \$ US et autres placements de 5 050 \$ US et de 2 945 € au 31 décembre 2018). La société a conclu une série de contrats de change pour réduire son exposition au risque de change. Au 30 septembre 2019, la société avait deux contrats de change à terme sur le dollar américain d'un notional totalisant 21 704 \$ US, assortis d'un taux contractuel moyen pondéré de 1,3176 et échéant en octobre 2019, ainsi qu'un contrat sur l'euro d'un notional totalisant 3 500 € assorti d'un taux contractuel de 1,5228 et échéant en décembre 2019. Le reste de l'exposition, se rapportant aux titres négociables, est largement couvert par la facilité de marge. La société a conclu un swap de devises d'un notional de 24 847 \$ US et dont le taux est révisé mensuellement pour assurer une couverture économique de la facilité de crédit relative aux immeubles de placement. 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 2019 était un actif de 124 \$, lequel a été inclus dans les autres actifs. Les contrats de change à terme et les swaps 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 des autres placements et la mise en œuvre de mesures de recouvrement en temps opportun, au besoin.

L'exposition au risque de crédit au 30 septembre 2019 relativement aux placements hypothécaires et autres placements nets de la société se chiffre à 1 295 585 \$ (1 320 011 \$ au 31 décembre 2018).

La société a des recours aux termes de ces placements hypothécaires et de la majorité des autres placements en cas de défaillance des emprunteurs. 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 I par l'agent des transferts de la société et à la trésorerie d'exploitation également détenue dans une banque de l'Annexe I 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 en matière de 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.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

Le tableau qui suit présente les échéances contractuelles des passifs financiers, exclusion faite des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires, au 30 septembre 2019, y compris les paiements d'intérêts attendus :

30 septembre 2019	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	Moins de 1 an	Exercice suivant	De 3 à 5 ans
Créditeurs et charges à payer	3 096 \$	3 096 \$	3 096 \$	— \$	— \$
Dividendes à payer	4 780	4 780	4 780	—	—
Montant à payer au gestionnaire	1 058	1 058	1 058	—	—
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires	2 803	2 803	2 803	—	—
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance	6 535	6 535	6 535	—	—
Facilité de crédit – placements hypothécaires ¹	418 084	441 087	18 136	422 951	—
Facilité de crédit – immeubles de placement ²	32 975	33 535	33 535	—	—
Débetures convertibles ³	132 671	139 842	139 842	—	—
	602 002 \$	632 736 \$	209 785 \$	422 951 \$	— \$
Engagements non versés au titre de prêts hypothécaires ⁴	—	186 059	186 059	—	—
Total des passifs contractuels, exclusion faite des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires ⁵	602 002 \$	818 795 \$	395 844 \$	422 951 \$	— \$

¹ La facilité de crédit – placements hypothécaires comprend les intérêts fondés sur le taux d'intérêt moyen pondéré en septembre 2019 sur la facilité de crédit en presumant que l'encours n'est pas remboursé avant son échéance le 20 décembre 2020.

² La facilité de crédit – immeubles de placement comprend les intérêts fondés sur le taux d'intérêt moyen pondéré en septembre 2019 sur la facilité de crédit en presumant que l'encours n'est pas remboursé avant son échéance le 14 février 2020.

³ Les débetures de 2016 sont actuellement remboursables si certaines conditions sont remplies, 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 non versés au titre de prêts hypothécaires comprennent les engagements au titre de prêts hypothécaires syndiqués dont une tranche de 99 100 \$ revient aux partenaires de syndication de la société.

⁵ Les remboursements de principal de 392 779 \$ au titre des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires selon les dates d'échéance contractuelle sont présentés à leur montant net dans les placements hypothécaires à la note 4 b).

Au 30 septembre 2019, la société avait un solde de trésorerie de 103 \$ (541 \$ au 31 décembre 2018) ainsi qu'un solde inutilisé sur la facilité de crédit – placements hypothécaires de 81 132 \$ (21 896 \$ au 31 décembre 2018) et un solde inutilisé sur la facilité de crédit – immeubles de placement de 279 \$ (457 \$ au 31 décembre 2018). La direction estime être en mesure de financer ses activités au moyen des flux de trésorerie générés par ses activités d'exploitation, ses activités d'investissement et de la facilité de crédit. Une tranche de 99 100 \$ (57 951 \$ au 31 décembre 2018) liée aux partenaires de syndication de la société est incluse dans les engagements non versés au titre de prêts hypothécaires. La société s'attend à ce que les partenaires de syndication financent ce montant.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

18. ÉVALUATIONS 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	
Au 30 septembre 2019	Note	Coût amorti		Juste valeur
Actifs évalués à la juste valeur				
Immeubles de placement	5	—	47 189	47 189
Actifs financiers				
Trésorerie et équivalents de trésorerie		103	—	103
Autres actifs		12 773	124	12 897
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires		1 535 727	38 217	1 573 944
Autres placements ¹	4 e)	54 877	40 428	95 305
Passifs financiers				
Créditeurs et charges à payer		2 329	767	3 096
Dividendes à payer		4 780	—	4 780
Facilité de marge pour les titres négociables		13 987	—	13 987
Montant à payer au gestionnaire		1 058	—	1 058
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires		2 803	—	2 803
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance		6 535	—	6 535
Facilité de crédit – placements hypothécaires		418 084	—	418 868
Facilité de crédit – immeubles de placement		32 975	—	32 998
Déventures convertibles		132 671	—	138 669
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires		394 075	—	394 075

		Valeur comptable		
			À la juste valeur par le biais du résultat net	Juste valeur
Au 31 décembre 2018	Note	Coût amorti		
Actifs évalués à la juste valeur				
Immeubles de placement	5	—	46 494	46 494
Actifs financiers				
Trésorerie et équivalents de trésorerie		541	—	541
Autres actifs		10 217	—	10 217
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires		1 679 480	117 342	1 796 822
Autres placements	4 e)	78 860	4 605	83 465
Passifs financiers				
Créditeurs et charges à payer		3 893	328	4 221
Dividendes à payer		4 694	—	4 694
Montant à payer au gestionnaire		1 493	—	1 493
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires		657	—	657
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance		2 425	—	2 425
Facilité de crédit		508 939	—	510 924
Déventures convertibles		131 597	—	131 554
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires		575 040	—	575 040

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(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 créditeurs et charges à payer, des dividendes à payer, des montants à payer au gestionnaire, des retenues sur le financement de prêts hypothécaires, des intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance, et des facilités de crédit se rapproche de leur valeur comptable en raison de leur échéance à court terme ou du fait qu'ils portent intérêt à des taux variables.

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 2019.

19. RÉMUNÉRATION DES PRINCIPAUX MEMBRES DE LA DIRECTION

Pour le troisième trimestre de 2019 et à ce jour en 2019, la charge de rémunération des membres du conseil d'administration s'élève à 86 \$ et à 252 \$ (76 \$ pour le troisième trimestre de 2018 et 169 \$ à ce jour en 2018); la rémunération est versée sous forme d'UAD et de trésorerie. La rémunération des membres de la haute direction du gestionnaire est payée à même les honoraires de gestion versés au gestionnaire (note 11).

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 des 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.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

21. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Le 9 octobre 2019, la convention visant la facilité de crédit – immeubles de placement a de nouveau été modifiée. Aux termes des modifications, le crédit est d'au plus 150 000 \$, les dates d'échéance étant fixées au 9 octobre 2020 et au 9 octobre 2021, selon la tranche de la facilité de crédit utilisée, et les taux d'intérêt sont réduits de 0,5 %. La quote-part de la facilité de crédit revenant à la société s'élève à 30 690 \$.