

États financiers consolidés résumés
intermédiaires de

Timbercreek Financial

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2020 et 2019

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

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	30 septembre 2020	31 décembre 2019
ACTIFS			
Trésorerie et équivalents de trésorerie		69 529 \$	8 991 \$
Autres actifs	15 c)	13 184	11 960
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	4	1 616 092	1 667 686
Autres placements	4 e)	76 395	61 520
Immeubles de placement	5	47 817	47 349
Total des actifs		1 823 017	1 797 506
PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES			
Créditeurs et charges à payer		3 528	3 674
Dividendes à payer	9 d)	4 651	4 787
Montant à payer au gestionnaire	15 a)	1 113	1 114
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires et d'autres prêts		2 611	3 741
Intérêts payés d'avance sur les prêts hypothécaires et autres prêts		7 321	5 437
Passif dérivé (swap de taux d'intérêt)	6 a)	4 790	—
Facilité de crédit – placements hypothécaires	6 a)	469 241	459 767
Facilité de crédit – immeubles de placement	6 b)	30 646	30 622
Déventures convertibles	8	134 213	133 033
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	4 a) c)	464 286	426 939
Total des passifs		1 122 400	1 069 114
Capitaux propres	9	700 617	728 392
Total des passifs et des capitaux propres		1 823 017 \$	1 797 506 \$
Engagements et éventualités	4, 6 et 20		
Événements postérieurs à la clôture	2 d), 6 b), 8 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	2020	2019	2020	2019
Produits de placement					
Intérêts et autres produits, montant brut, y compris la syndication de prêts hypothécaires		30 820 \$	30 567 \$	90 759 \$	93 530 \$
Intérêts et autres charges liés à la syndication de prêts hypothécaires		(6 756)	(5 825)	(20 637)	(19 300)
Produits de placement, montant net	4 b) e)	24 064	24 742	70 122	74 230
Produits locatifs, montant net					
Produits tirés des immeubles de placement	7	703	712	2 171	2 085
Charges d'exploitation des immeubles		(359)	(353)	(1 091)	(1 059)
Produits locatifs, montant net		344	359	1 080	1 026
Charges					
Honoraires de gestion	11	3 116	3 037	9 386	9 303
Honoraires d'administration de prêts	11	197	115	601	383
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues	4 d)	348	249	970	980
Charges générales et administratives		520	367	1 507	1 203
Total des charges		4 181	3 768	12 464	11 869
Bénéfice d'exploitation		20 227	21 333	58 738	63 387
Autres produits, montant net		—	—	—	413
Coûts de financement					
Coûts de financement sur les facilités de crédit	6	4 291	5 216	13 628	16 563
Coûts de financement sur les débentures convertibles	8	2 306	2 203	6 705	6 598
(Profit lié) perte liée à la juste valeur latent(e) d'un contrat dérivé	6 a)	(817)	—	4 790	—
Total des coûts de financement		5 780	7 419	25 123	23 161
Bénéfice net et résultat global		14 447 \$	13 914 \$	33 615 \$	40 639 \$
Bénéfice par action					
De base	12	0,18 \$	0,17 \$	0,41 \$	0,49 \$
Dilué	12	0,18 \$	0,17 \$	0,41 \$	0,49 \$

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 2020	Actions ordinaires	Résultats non distribués	Composante capitaux propres des débetures convertibles	Total
Solde au 31 décembre 2019	730 418 \$	(3 964) \$	1 938 \$	728 392 \$
Rachat d'actions ordinaires dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(19 999)	—	—	(19 999)
Dividendes aux actionnaires	—	(42 494)	—	(42 494)
Émission d'actions ordinaires aux termes du régime de réinvestissement des dividendes	3 506	—	—	3 506
Rachat d'actions ordinaires aux fins du régime de réinvestissement des dividendes	(2 403)	—	—	(2 403)
Total du bénéfice net et du résultat global	—	33 615	—	33 615
Solde au 30 septembre 2020	711 522 \$	(12 843) \$	1 938 \$	700 617 \$

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 aux actionnaires	—	(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 \$

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	2020	2019	2020	2019
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION					
Bénéfice net		14 447 \$	13 914 \$	33 615 \$	40 639 \$
Amortissement des frais du prêteur		(2 366)	(2 953)	(7 181)	(7 369)
Frais du prêteur reçus		1 391	1 955	5 691	5 260
Produits d'intérêts et autres produits, déduction faite de la syndication de prêts hypothécaires		(22 207)	(22 459)	(66 413)	(67 539)
Produits d'intérêts et autres produits reçus, déduction faite de la syndication de prêts hypothécaires		21 759	21 772	64 990	72 442
Coûts de financement		6 597	7 419	20 333	23 161
Perte latente sur les placements évalués à la juste valeur par le biais du résultat net, montant net		395	669	3 472	677
(Profit lié) perte liée à la juste valeur latent(e) de contrats dérivés		(817)	—	4 790	—
Profit de change réalisé et latent, montant net		(13)	(20)	(13)	(10)
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues		348	249	970	980
Variation des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation, montant net	13	211	(399)	(185)	3 060
		19 745	20 147	60 069	71 301
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					
Avances nettes (remboursements nets) sur la facilité de crédit – placements hypothécaires		25 000	(36 344)	9 000	(59 233)
Avances nettes sur la facilité de crédit – immeubles de placement		—	—	—	178
Avances nettes sur la facilité de marge – titres négociables		—	13 987	—	13 987
Produit net de l'émission d'actions ordinaires		—	2 029	—	10 543
Intérêts payés		(6 595)	(7 290)	(18 753)	(20 659)
Dividendes versés aux actionnaires		(12 820)	(13 193)	(39 124)	(39 228)
Rachat d'actions ordinaires		(5 714)	—	(22 402)	(338)
		(129)	(40 811)	(71 279)	(94 750)
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					
Achats de titres négociables		—	(36 533)	—	(36 533)
Produit de la vente de titres négociables		—	531	—	531
Entrées d'immeubles de placement		(197)	(305)	(468)	(695)
Paievements nets à l'échéance de contrats à terme		—	176	(432)	319
Financement d'autres placements		(11 000)	(363)	(22 217)	(4 736)
Produits tirés d'autres placements		25	14 933	8 011	27 582
Financement de placements hypothécaires, déduction faite de la syndication de prêts		(89 620)	(140 108)	(316 245)	(446 299)
Mainlevées de placements hypothécaires, déduction faite de la syndication de prêts		145 845	181 885	403 184	482 758
		45 053	20 216	71 833	22 927
(Perte) profit de change sur les comptes de caisse, montant net		(1)	97	(85)	84
Augmentation (diminution) de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		64 668	(351)	60 538	(438)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		4 861	454	8 991	541
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		69 529 \$	103 \$	69 529 \$	103 \$

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 2019, 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 2020.

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 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 débentures participatives, des swaps de devises, des swaps de taux d'intérêt et des contrats de change à terme.

d) Estimations comptables critiques, hypothèses et jugements

Aux fins de l'établissement des états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités de la société, Timbercreek Capital Inc. (le « gestionnaire »), filiale et ayant droit de Timbercreek Asset Management Inc. (« TAMI »), 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, outre les incidences éventuelles de la pandémie de COVID-19, 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.

L'éclosion d'une nouvelle souche de coronavirus, plus précisément appelée la maladie à coronavirus « COVID-19 », a conduit les gouvernements du monde entier à prendre, dès le début du mois de mars 2020, différentes mesures d'urgence visant à contenir la propagation du virus. L'épidémie de COVID-19 a eu une incidence notable sur la conjoncture économique générale, notamment en raison de la fermeture temporaire de nombreuses entreprises, des mesures de confinement et d'autres réglementations gouvernementales ainsi que de la réduction des dépenses de consommation attribuable aux pertes d'emploi et à d'autres conséquences de la COVID-19. L'environnement économique incertain et difficile qui découle de cette situation pourrait avoir une incidence négative sur les activités et les résultats financiers de la société au cours de périodes à venir. Compte tenu de l'impact généralisé et sans précédent des circonstances changeantes entourant la pandémie de COVID-19, le niveau d'incertitude associé aux attentes et aux hypothèses opérationnelles futures de la société est intrinsèquement plus élevé qu'aux périodes précédentes. Par conséquent, il est impossible de prévoir avec certitude ni la durée ni toute la portée de l'incidence économique de la COVID-19 de même que tout autre changement corrélatif que cette pandémie aura sur l'estimation faite par la société de la correction de valeur pour pertes de crédit et sur ses placements évalués à la juste valeur par le biais du résultat net, et ce, tant à court terme qu'à long terme.

Les répercussions à court terme de la COVID-19 sont principalement liées aux recouvrements d'intérêts et aux mainlevées de placements hypothécaires. Après le 30 septembre 2020, la société avait perçu environ 99,6 % des paiements d'intérêts d'octobre 2020, ce qui est sensiblement conforme aux taux de recouvrement historiques. Au 30 septembre 2020, aucune modalité de paiement différé au titre de la COVID-19 n'était en vigueur.

La correction de valeur pour pertes de crédit et la valeur comptable des placements de la société évalués à la juste valeur par le biais du résultat net ont été déterminées selon les meilleures estimations de la société. Au 30 septembre 2020, afin de déterminer la correction de valeur pour pertes de crédit, notre hypothèse au titre de la probabilité de défaillance se rapportant aux placements hypothécaires garantis par des immeubles de commerces de détail, qui avait été mise à jour initialement en juin 2020, a été maintenue pour tenir compte du fait qu'il est possible que l'actuelle pandémie de COVID-19 constitue un risque accru pour les flux de trésorerie liés aux immeubles.

De plus, un ajustement négatif de la juste valeur de 578 \$ a été comptabilisé à l'égard d'un des placements hypothécaires garantis par des terrains évalués à la juste valeur par le biais du résultat net en raison de retards non liés à la COVID-19 dans la mise en valeur du projet. Se reporter aux notes 4 a) et 4 d) afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2020 et 2019 pour obtenir de plus amples renseignements. Les résultats réels pourraient s'écarter sensiblement des estimations actuelles de la société en raison de l'évolution de la situation liée à la COVID-19 ou, encore, d'une perturbation plus longue que prévu des activités de l'entreprise.

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.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

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.

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).

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 placements dans d'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.

Déventures convertibles

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

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.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(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 2019, lesquels ont été établis conformément aux IFRS.

Changements de méthodes comptables**Modification des références au Cadre conceptuel dans les normes IFRS**

Le 29 mars 2018, l'International Accounting Standards Board (l'« IASB ») a publié une version révisée de son *Cadre conceptuel de l'information financière* (le « Cadre conceptuel »), qui sous-tend les normes IFRS. Il a également publié le document intitulé *Mise à jour des références au Cadre conceptuel* pour mettre à jour les références aux versions antérieures du Cadre conceptuel dans les normes IFRS. Ces deux documents entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2020.

La société a adopté les modifications dans ses états financiers de la période ouverte le 1^{er} janvier 2020. La mise en application de ces modifications n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers de la société.

Définition du terme « significatif » (modifications de l'IAS 1 et de l'IAS 8)

Le 31 octobre 2018, l'IASB a raffiné sa définition du terme « significatif » et a retiré de l'International Accounting Standard (l'« IAS ») 8, *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs*, (l'« IAS 8 ») la définition des omissions et inexactitudes significatives. Les modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2020.

La définition du terme « significatif » au sein des normes IFRS et du Cadre conceptuel a été harmonisée. Les modifications fournissent une définition et des paragraphes explicatifs en un seul endroit.

Selon les modifications, une information présente un caractère significatif s'il est raisonnable de s'attendre à ce que son omission, son inexactitude ou son obscurcissement influence les décisions que les principaux utilisateurs des états financiers à usage général prennent en se fondant sur ces états financiers, lesquels fournissent de l'information financière au sujet d'une entité comptable donnée.

La société a adopté les modifications de l'IAS 1, *Présentation des états financiers*, et de l'IAS 8 dans ses états financiers de la période ouverte le 1^{er} janvier 2020. La mise en application de ces modifications n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers de la société.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

4. PLACEMENTS HYPOTHÉCAIRES ET AUTRES PLACEMENTS, Y COMPRIS LA SYNDICATION DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES
a) Placements hypothécaires

		Prêts hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	Placements hypothécaires nets
Au 30 septembre 2020				
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires – au coût amorti	4 b) c)	1 543 657 \$	(463 523) \$	1 080 134 \$
Intérêts à recevoir		10 377	(1 935)	8 442
		1 554 034	(465 458)	1 088 576
Montant non amorti des frais du prêteur		(9 319)	1 172	(8 147)
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues	4 d)	(2 788)	—	(2 788)
Placements hypothécaires au coût amorti		1 541 927	(464 286)	1 077 641
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires – à la juste valeur par le biais du résultat net		73 067	—	73 067
Intérêts à recevoir		1 098	—	1 098
Placements hypothécaires à la juste valeur par le biais du résultat net		74 165	—	74 165
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires		1 616 092 \$	(464 286) \$	1 151 806 \$
Au 31 décembre 2019				
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires – au coût amorti		1 595 332 \$	(426 252) \$	1 169 080 \$
Intérêts à recevoir		10 004	(1 746)	8 258
		1 605 336	(427 998)	1 177 338
Montant non amorti des frais du prêteur		(10 519)	1 059	(9 460)
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues		(2 303)	—	(2 303)
Placements hypothécaires au coût amorti		1 592 514	(426 939)	1 165 575
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires – à la juste valeur par le biais du résultat net		75 002	—	75 002
Intérêts à recevoir		170	—	170
Placements hypothécaires à la juste valeur par le biais du résultat net		75 172	—	75 172
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires		1 667 686 \$	(426 939) \$	1 240 747 \$

Au 30 septembre 2020, les engagements au titre des prêts hypothécaires non versés aux termes des placements hypothécaires existants, y compris la syndication de prêts hypothécaires, s'élevaient à 276 021 \$ (211 753 \$ au 31 décembre 2019), dont une tranche de 156 693 \$ (81 295 \$ au 31 décembre 2019) revient aux partenaires de syndication de la société. La société s'attend à ce que les partenaires de syndication financent leurs engagements respectifs.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

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

La société détermine la juste valeur des placements classés 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.

Au 30 septembre 2020, des placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires, de 73 067 \$ (75 002 \$ au 31 décembre 2019) étaient classés comme étant évalués à la juste valeur par le biais du résultat net. Au total, le solde pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020 a augmenté de 375 \$ et de 1 935 \$ (647 \$ au troisième trimestre de 2019 et 1 906 \$ à ce jour en 2019). Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020, la société a consenti des avances additionnelles de 952 \$ et de 2 005 \$ (647 \$ au troisième trimestre de 2019 et 1 906 \$ à ce jour en 2019) et a comptabilisé des pertes latentes liées à la juste valeur de 577 \$ et de 3 940 \$ (néant au troisième trimestre de 2019 et néant à ce jour en 2019), qui sont attribuables principalement à l'ajustement négatif de la juste valeur d'un des placements hypothécaires visant un terrain en raison de retards non liés à la COVID-19 dans la mise en valeur du projet, comptabilisé au troisième trimestre, et à l'ajustement négatif de la juste valeur découlant d'une hausse du taux d'actualisation utilisé pour évaluer un immeuble de commerces de détail touché par la COVID-19, comptabilisé au deuxième trimestre.

b) Placements hypothécaires nets

Aux		30 septembre 2020		31 décembre 2019
Participation dans des prêts hypothécaires de premier rang	90,4 %	1 042 248 \$	90,5 %	1 125 797 \$
Participation dans des prêts hypothécaires de deuxième et de troisième rang	9,6 %	110 953	9,5 %	118 285
	100,0 %	1 153 201 \$	100,0 %	1 244 082 \$

Les placements hypothécaires sont garantis par des biens immobiliers et arriveront à échéance d'ici la fin de 2020 et jusqu'en 2025 (entre 2020 et 2023 au 31 décembre 2019). Au cours du troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, la société a généré des produits d'intérêts et d'autres produits nets sur les placements hypothécaires nets classés au coût amorti, exclusion faite des produits tirés des frais du prêteur, de 20 790 \$ et de 62 669 \$ (20 379 \$ au troisième trimestre de 2019 et 61 760 \$ à ce jour en 2019).

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.

Au cours du troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, la société a amorti des produits tirés des frais du prêteur provenant des placements hypothécaires nets classés au coût amorti, déduction faite des frais associés aux passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires, de 2 173 \$ et de 7 011 \$ (2 755 \$ au troisième trimestre de 2019 et 7 024 \$ à ce jour en 2019). Au cours du troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, la société a comptabilisé des frais du prêteur en trésorerie reçus d'avance non remboursables sur les placements hypothécaires nets, déduction faite des frais associés aux passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires, de 1 344 \$ et 5 550 \$ (1 955 \$ au troisième trimestre de 2019 et 5 260 \$ à ce jour en 2019), qui sont amortis dans les produits d'intérêts sur la durée des placements hypothécaires connexes selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

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

Au	30 septembre 2020
2020	119 072 \$
2021	559 731
2022	388 185
2023	81 713
2024 et par la suite	4 500
Total	1 153 201 \$

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 aux placements hypothécaires et autres placements classés au coût amorti. Le solde de ce compte se chiffrait à 3 298 \$ au 30 septembre 2020 (2 328 \$ au 31 décembre 2019), dont une tranche de 2 788 \$ (2 303 \$ au 31 décembre 2019) était comptabilisée en réduction des placements hypothécaires et une autre, de 510 \$ (25 \$ au 31 décembre 2019), en réduction des autres placements.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020				Exercice clos le 31 décembre 2019			
Placements hypothécaires								
– Immeubles multirésidentiels	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Prêts hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires ¹	848 991 \$	7 616 \$	3 017 \$	859 624 \$	925 025 \$	— \$	2 903 \$	927 928 \$
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires ¹	268 902	—	—	268 902	240 724	—	—	240 724
Placements hypothécaires nets	580 089	7 616	3 017	590 722	684 301	—	2 903	687 204
Correction de valeur pour pertes de crédit ²	994	54	367	1 415	1 003	—	253	1 256
	579 095	7 562	2 650	589 307	683 298	—	2 650	685 948
Autres placements hypothécaires	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Prêts hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires ¹	607 038	84 168	3 204	694 410	674 306	—	3 102	677 408
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires ¹	144 287	52 269	—	196 556	187 274	—	—	187 274
Placements hypothécaires nets	462 751	31 899	3 204	497 854	487 032	—	3 102	490 134
Correction de valeur pour pertes de crédit ²	551	15	807	1 373	334	—	713	1 047
	462 200	31 884	2 397	496 481	486 698	—	2 389	489 087
Placements dans d'autres prêts	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Autres prêts, y compris la syndication de prêts hypothécaires ¹	56 248	6 842	—	63 090	48 407	—	—	48 407
Passifs liés à la syndication d'autres prêts ¹	—	—	—	—	—	—	—	—
Placements nets dans d'autres prêts	56 248	6 842	—	63 090	48 407	—	—	48 407
Correction de valeur pour pertes de crédit ²	70	440	—	510	25	—	—	25
	56 178 \$	6 402 \$	— \$	62 580 \$	48 382 \$	— \$	— \$	48 382 \$

¹ Comprend les intérêts à recevoir.

² La correction de valeur pour pertes de crédit liée à 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 2020				Période de neuf mois close le 30 septembre 2019			
Placements hypothécaires								
– Immeubles multirésidentiels	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Solde à l'ouverture de la période	1 003 \$	— \$	253 \$	1 256 \$	627 \$	— \$	3 \$	630 \$
Correction de valeur pour pertes de crédit								
Réévaluation	156	101	114	371	10	2	211	223
Virement vers (depuis)								
Étape 1	(5)	—	—	(5)	(3)	—	—	(3)
Étape 2	—	5	—	5	—	3	—	3
Étape 3	—	—	—	—	—	—	—	—
Total de la correction de valeur pour pertes de crédit	1 154	106	367	1 627	634	5	214	853
Financements	288	—	—	288	380	—	—	380
Mainlevées	(448)	(52)	—	(500)	(282)	—	—	(282)
Solde à la clôture de la période	994	54	367	1 415	732	5	214	951
Autres placements hypothécaires	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Solde à l'ouverture de la période	334	—	713	1 047	200	—	587	787
Correction de valeur pour pertes de crédit								
Réévaluation	197	—	94	291	127	—	710	837
Virement vers (depuis)								
Étape 1	(15)	—	—	(15)	—	—	—	—
Étape 2	—	15	—	15	—	—	—	—
Étape 3	—	—	—	—	—	—	—	—
Total de la correction de valeur pour pertes de crédit	516	15	807	1 338	327	—	1 297	1 624
Financements	97	—	—	97	103	—	—	103
Mainlevées	(62)	—	—	(62)	(92)	—	—	(92)
Solde à la clôture de la période	551	15	807	1 373	338	—	1 297	1 635
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	25	—	—	25	212	—	3	215
Correction de valeur pour pertes de crédit								
Réévaluation	(402)	435	—	33	8	—	—	8
Virement vers (depuis)								
Étape 1	(5)	—	—	(5)	3	—	—	3
Étape 2	—	5	—	5	—	—	—	—
Étape 3	—	—	—	—	—	—	(3)	(3)
Total de la correction de valeur pour pertes de crédit	(382)	440	—	58	223	—	—	223
Financements	24	—	—	24	3	—	—	3
Mainlevées	428	—	—	428	(201)	—	—	(201)
Solde à la clôture de la période	70 \$	440 \$	— \$	510 \$	25 \$	— \$	— \$	25 \$

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.

Aux fins de l'évaluation du risque de crédit, la société utilise un cadre d'évaluation du risque qui tient compte des facteurs suivants : le type de garantie, le rang de la propriété qui s'applique à la position de la société relative à la sûreté ou la priorité, le coefficient prêt-valeur et les données démographiques de l'emplacement du bien immobilier donné en garantie. Au premier trimestre de 2020, la société a amélioré ce processus pour inclure une évaluation des facteurs possibles de détérioration des prêts. Ces facteurs comprennent la capacité du promoteur du prêt à effectuer des paiements d'intérêts, l'état de l'actif et des flux de trésorerie, des facteurs économiques et commerciaux ainsi que toute modification de la stratégie commerciale qui pourrait avoir une incidence sur le risque d'exécution du prêt.

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.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

	Au 30 septembre 2020				Au 31 décembre 2019			
Placements hypothécaires – Immeubles multirésidentiels	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Risque faible	189 554 \$	— \$	— \$	189 554 \$	205 588 \$	— \$	— \$	205 588 \$
Risque moyen-faible	357 739	—	—	357 739	444 496	—	—	444 496
Risque moyen-élevé	32 796	7 616	—	40 412	34 217	—	—	34 217
Risque élevé	—	—	—	—	—	—	—	—
Défaillance	—	—	3 017	3 017	—	—	2 903	2 903
Placements hypothécaires, montant net ¹	580 089	7 616	3 017	590 722	684 301	—	2 903	687 204
Correction de valeur pour pertes de crédit	994	54	367	1 415	1 003	—	253	1 256
	579 095	7 562	2 650	589 307	683 298	—	2 650	685 948
Autres placements hypothécaires	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Risque faible	81 373	—	—	81 373	118 546	—	—	118 546
Risque moyen-faible	298 717	18 775	—	317 492	275 349	—	—	275 349
Risque moyen-élevé	65 692	13 124	—	78 816	82 054	—	—	82 054
Risque élevé	16 969	—	—	16 969	11 083	—	—	11 083
Défaillance	—	—	3 204	3 204	—	—	3 102	3 102
Placements hypothécaires, montant net ¹	462 751	31 899	3 204	497 854	487 032	—	3 102	490 134
Correction de valeur pour pertes de crédit	551	15	807	1 373	334	—	713	1 047
	462 200	31 884	2 397	496 481	486 698	—	2 389	489 087
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	56 248	6 842	—	63 090	48 407	—	—	48 407
Défaillance	—	—	—	—	—	—	—	—
Placements hypothécaires, montant net ¹	56 248	6 842	—	63 090	48 407	—	—	48 407
Correction de valeur pour pertes de crédit	70	440	—	510	25	—	—	25
	56 178 \$	6 402 \$	— \$	62 580 \$	48 382 \$	— \$	— \$	48 382 \$

¹ Déduction faite de la syndication de prêts hypothécaires

e) Autres placements

Aux	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Prêts garantis, déduction faite de la correction de valeur pour pertes de crédit	62 432 \$	48 326 \$
Créance au titre d'un contrat de location-financement évalué au coût amorti	6 020	6 020
Placements évalués à la juste valeur par le biais du résultat net	5 718	4 949
Projet d'aménagement immobilier détenu indirectement évalué selon la méthode de la mise en équivalence		
Participation dans une coentreprise	2 225	2 225
Total des autres placements	76 395 \$	61 520 \$

Au cours du troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, les prêts garantis inclus dans les autres placements ont dégagé des produits d'intérêts de 1 397 \$ et de 3 639 \$ (1 381 \$ au troisième trimestre de 2019 et 5 031 \$ à ce jour en 2019) et des produits tirés des frais du prêteur amortis de 78 \$ et de 170 \$ (197 \$ au troisième trimestre de 2019 et 345 \$ à ce jour en 2019). Au cours du troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, la société a comptabilisé des frais du prêteur en trésorerie reçus d'avance non remboursables de 108 \$ et de 297 \$ (néant au troisième trimestre de 2019 et néant à ce jour en 2019), qui sont amortis sur la durée des prêts garantis connexes selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

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 2019) 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 :	Paielements 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 \$

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 h)].

Actifs sous contrôle conjoint	Emplacement	Type d'immeuble	Participation	
			30 septembre 2020	31 décembre 2019
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			47 349 \$	46 494 \$
Entrées			468	855
Solde à la clôture de la période			47 817 \$	47 349 \$

Au 30 septembre 2020, les immeubles de placement étaient donnés en garantie de la facilité de crédit [note 6 b)].

Les immeubles de placement sont des actifs 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 2020, le taux de capitalisation moyen pondéré pour les immeubles de placement de la société est de 5,30 % (5,30 % au 31 décembre 2019). La juste valeur estimée diminuerait de 2 122 \$ (2 122 \$ au 31 décembre 2019) si les taux de capitalisation globale étaient supérieurs de 25 points de base, tandis qu'elle augmenterait de 2 332 \$ (2 332 \$ au 31 décembre 2019) si les taux de capitalisation globale étaient inférieurs de 25 points de base. En outre, la juste valeur estimée augmenterait de 471 \$ (471 \$ au 31 décembre 2019) si le bénéfice d'exploitation net stabilisé montait de 1 %, tandis qu'elle diminuerait de 471 \$ (471 \$ au 31 décembre 2019) si le bénéfice d'exploitation net stabilisé baissait de 1 %.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

6. FACILITÉS DE CRÉDIT

Aux	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Facilité de crédit – placements hypothécaires	470 000 \$	461 000 \$
Montant non amorti des coûts de financement – placements hypothécaires	(759)	(1 233)
	469 241	459 767
Facilité de crédit – immeubles de placement	30 690	30 690
Montant non amorti des coûts de financement – immeubles de placement	(44)	(68)
	30 646	30 622
Total des facilités de crédit	499 887 \$	490 389 \$

a) Facilité de crédit – placements hypothécaires

La société disposait initialement d'une facilité de crédit renouvelable de 400 000 \$ consentie par dix banques canadiennes et, grâce à l'exercice d'une clause accordéon le 13 février 2018, le 16 novembre 2018 et le 18 septembre 2020, elle a porté la limite de crédit cumulée à 535 000 \$. La facilité, qui est garantie par une convention de sûreté générale grevant ses actifs et ses filiales, arrive à échéance le 18 décembre 2021. Le 18 septembre 2020, la société a conclu une entente de modification visant sa facilité de crédit renouvelable (la « sixième entente de modification de la convention de crédit ») pour notamment augmenter la limite d'emprunt cumulée de 35 000 \$, la portant ainsi à 535 000 \$. Les conditions générales de la facilité de crédit demeurent inchangées.

Les taux d'intérêt et les commissions dont est assortie la sixième entente de modification de la convention de crédit correspondent au taux d'intérêt préférentiel majoré de 1,00 % par année (taux d'intérêt préférentiel majoré de 1,00 % par année au 31 décembre 2019) ou au taux des acceptations bancaires majoré d'une commission d'acceptation de 2,00 % (2,00 % au 31 décembre 2019) et d'une commission d'attente de 0,40 % par année (0,40 % au 31 décembre 2019) sur le solde inutilisé de la facilité de crédit. Au 30 septembre 2020, la limite admissible de la facilité de crédit de la société, laquelle était assujettie à l'assiette d'emprunt définie dans la sixième entente de modification de la convention de crédit, était de 486 174 \$.

En décembre 2019, la société avait conclu avec deux banques canadiennes un swap de taux d'intérêt de 2 ans (le « contrat ») d'un notionnel de 250 000 \$, après quoi, au cours du premier trimestre de 2020, une partie du contrat a été cédée à une contrepartie indépendante, laquelle est une banque canadienne. Aux termes du contrat, la société est tenue de verser un taux fixe de 2,02 % et recevra un taux variable fondé sur le taux des acceptations bancaires sur un mois. Le profit net réalisé et latent ou la perte nette réalisée et latente lié(e) à la juste valeur découlant du contrat est comptabilisé(e) à l'état du résultat net et du résultat global. Au 30 septembre 2020, la société a comptabilisé la juste valeur du contrat en tant que passif d'un montant de 4 790 \$ (néant au 31 décembre 2019). La juste valeur du contrat correspond à la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés. L'estimation des flux de trésorerie futurs correspond à la somme des montants futurs stipulés par contrat et des montants futurs variables prévus, qui sont établis en fonction de taux de swaps cotés, de prix de contrats à terme normalisés et de taux d'emprunt estimés.

Au cours du troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, la société a engagé des coûts de financement de 72 \$ et de 198 \$ (néant au troisième trimestre de 2019 et 56 \$ à ce jour en 2019). 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 2020 et à ce jour en 2020, les coûts de financement comprennent des intérêts sur la facilité de crédit et une perte réalisée sur le contrat de 3 895 \$ et 12 214 \$ (4 442 \$ au troisième trimestre de 2019 et 14 235 \$ à ce jour en 2019) et un amortissement des coûts de financement de 157 \$ et de 673 \$ (408 \$ au troisième trimestre de 2019 et 1 209 \$ à ce jour en 2019).

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

La variation de la juste valeur latente au titre du contrat est comptabilisée à la juste valeur par le biais du résultat net conformément aux IFRS, et expirera à la valeur nominale à l'échéance. Pour le troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, un profit lié à la juste valeur latent de 817 \$ et une perte liée à la juste valeur latente de 4 790 \$ (néant au troisième trimestre de 2019 et néant à ce jour en 2019) ont été comptabilisés dans les coûts de financement.

b) Facilité de crédit – immeubles de placement

Simultanément avec l'acquisition du portefeuille de Saskatchewan, la société et les copropriétaires ont initialement conclu une convention visant une facilité de crédit avec une banque de l'Annexe I. Aux termes de la convention, les copropriétaires disposaient 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 octobre 2019, la société a modifié une fois de plus la convention visant la facilité de crédit (la « convention de crédit modifiée et mise à jour ») pour créer des facilités de crédit de tranche A, de tranche B et de tranche C (les « facilités de crédit »). Selon les nouvelles modalités, le crédit maximal disponible est de 150 000 \$. Au 30 septembre 2020, les copropriétaires avaient contracté un emprunt de 150 000 \$ sur les facilités de crédit. La quote-part de l'encours revenant à la société se chiffre à 30 690 \$. Aux termes de la facilité de crédit initiale, les copropriétaires pouvaient 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 %. Selon la convention de crédit modifiée et mise à jour, les facilités de crédit se détaillent comme suit :

- 1) Facilité de crédit de tranche A : Les copropriétaires peuvent contracter des emprunts au taux préférentiel majoré de 1,00 %, au taux des acceptations bancaires majoré d'une commission d'acceptation de 2,00 % (« emprunt en dollars canadiens ») ou au TIOL majoré de 2,00 %, venant à échéance le 9 octobre 2021. La facilité de crédit est garantie par une charge de premier rang grevant des actifs déterminés d'une valeur comptable brute de 31 662 \$. La quote-part de la tranche A revenant à la société s'élève à 6 478 \$.
- 2) Facilité de crédit de tranche B : Cette facilité de crédit est constituée d'une créance hypothécaire commerciale sur certains immeubles définis comme étant les immeubles de tranche B (les « immeubles de tranche B ») dans la convention de crédit modifiée et mise à jour. La créance, dont les modalités sont établies sous forme d'accord de verrouillage des taux, vient à échéance le 9 octobre 2020 et est assortie d'un taux verrouillé de 3,305 %. La facilité de crédit de tranche B est garantie par une charge de premier rang grevant les immeubles de tranche B d'une valeur comptable brute de 39 690 \$. La quote-part de la tranche B revenant à la société s'élève à 8 121 \$. Après le 30 septembre 2020, la facilité de crédit de tranche B a été modifiée de sorte que la date d'échéance a été prorogée au 5 février 2021 et le taux d'intérêt, modifié pour correspondre à la même option d'emprunt que la facilité de crédit de tranche A.
- 3) Facilité de crédit de tranche C : Cette facilité de crédit est constituée d'une créance hypothécaire commerciale sur certains immeubles définis comme étant les immeubles de tranche C (les « immeubles de tranche C ») dans la convention de crédit modifiée et mise à jour. La créance, dont les modalités sont établies sous forme d'accord de verrouillage des taux, vient à échéance le 9 octobre 2021 et est assortie d'un taux verrouillé de 3,114 %. La facilité de crédit de tranche C est garantie par une charge de premier rang grevant les immeubles de tranche C d'une valeur comptable brute de 78 648 \$. La quote-part de la tranche C revenant à la société s'élève à 16 091 \$.

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.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

Les intérêts sur la facilité de crédit – immeubles de placement sont comptabilisés dans les coûts de financement selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Au cours du troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, les coûts de financement comprenaient des intérêts sur la facilité de crédit de 229 \$ et de 710 \$ (358 \$ au troisième trimestre de 2019 et 1 080 \$ à ce jour en 2019) et l'amortissement de coûts de financement de 10 \$ et de 31 \$ (9 \$ au troisième trimestre de 2019 et 39 \$ à ce jour en 2019).

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 2020 et 2022. Les produits locatifs tirés des contrats de location simple pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020 se sont chiffrés à 703 \$ et à 2 171 \$ (712 \$ au troisième trimestre de 2019 et 2 085 \$ à ce jour en 2019).

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 2020	31 décembre 2019
Moins de 1 an	2 181 \$	1 950 \$
De 2 à 5 ans	361	163
Plus de 5 ans	—	—

8. DÉBENTURES CONVERTIBLES

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

À compter du 31 juillet 2019, mais avant le 31 juillet 2020, les débentures de 2016 peuvent, à l'occasion et sous réserve de certaines conditions, être remboursées par la société et au gré de celle-ci, en totalité ou en partie, moyennant un préavis écrit d'au moins 30 jours et d'au plus 60 jours, à un prix équivalant au principal majoré des intérêts courus et impayés jusqu'à la date du remboursement, exclusivement, à condition que le cours moyen pondéré en fonction du volume des actions ordinaires à la TSX pour la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date à laquelle l'avis de remboursement est donné ne soit pas inférieur à 125 % du prix de conversion. À compter du 31 juillet 2020, mais avant la date d'échéance, les débentures de 2016 pourront être remboursées par la société et au gré de celle-ci, en totalité ou en partie, à l'occasion, moyennant un préavis écrit d'au moins 30 jours et d'au plus 60 jours, à un prix équivalant au principal majoré des intérêts courus et impayés jusqu'à la date du remboursement, exclusivement.

Lors de l'émission des débentures, la composante passif des débentures a été comptabilisée initialement à la juste valeur d'un passif semblable non assorti d'une option de conversion en capitaux propres. L'écart entre ces deux montants, soit 226 \$, a été comptabilisé dans les capitaux propres et le reliquat a été imputé à la dette à long terme. La décote sur débentures est amortie de sorte que le passif à l'échéance correspondra à la valeur nominale de 45 800 \$. Les frais d'émission de 2 302 \$ ont été affectés proportionnellement aux composantes passif et capitaux propres. Les frais d'émission affectés à la composante passif sont amortis sur la durée des débentures selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Le 21 septembre 2020, la société a émis un avis de remboursement à l'intention des porteurs des débentures de 2016 qui viennent à échéance le 31 juillet 2021, visant un remboursement intégral de toutes les débentures de 2016 alors en cours.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

Les débetures de 2016 ont été remboursées le 22 octobre 2020 à leur valeur nominale majorée des intérêts courus et impayés de 561 \$. Au 30 septembre 2020 et à la date de remboursement, le capital global des débetures de 2016 en cours se chiffrait à 45 800 \$. La société a effectué des prélèvements de 40 000 \$ sur sa facilité de crédit pour financer le remboursement et les intérêts connexes.

- b) Le 7 février 2017, la société a clos un appel public à l'épargne de 40 000 \$, majoré de 6 000 \$ au titre de l'option de surallocation, visant des débetures subordonnées non garanties convertibles à 5,45 % pour un produit net de 43 663 \$ (les « débetures de février 2017 »). Les débetures de février 2017 arrivent à échéance le 31 mars 2022 et les intérêts sont versés semestriellement le 31 mars et le 30 septembre, chaque année. Les débetures sont convertibles en actions ordinaires au gré du porteur en tout temps avant leur échéance à un prix de conversion de 10,05 \$ l'action ordinaire, sous réserve d'ajustements dans certains cas, conformément à l'acte de fiducie régissant les modalités des débetures.

À compter du 31 mars 2020, mais avant le 31 mars 2021, les débetures de février 2017 pourront être remboursées par la société et au gré de celle-ci, en totalité ou en partie, à l'occasion, moyennant un préavis écrit d'au moins 30 jours et d'au plus 60 jours, à un prix équivalant au principal majoré des intérêts courus et impayés jusqu'à la date du remboursement, exclusivement, à condition que le cours moyen pondéré en fonction du volume des actions ordinaires à la TSX pour la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date à laquelle l'avis de remboursement est donné ne soit pas inférieur à 125 % du prix de conversion. À compter du 31 mars 2021, mais avant la date d'échéance, les débetures de février 2017 pourront être remboursées par la société et au gré de celle-ci, en totalité ou en partie, à l'occasion, moyennant un préavis écrit d'au moins 30 jours et d'au plus 60 jours, à un prix équivalant au principal majoré des intérêts courus et impayés jusqu'à la date du remboursement, exclusivement.

Lors de l'émission des débetures, la composante passif des débetures a été comptabilisée initialement à la juste valeur d'un passif semblable non assorti d'une option de conversion en capitaux propres. L'écart entre ces deux montants, soit 607 \$, a été comptabilisé dans les capitaux propres et le reliquat a été imputé à la dette à long terme. La décote sur débetures est amortie de sorte que le passif à l'échéance correspondra à la valeur nominale de 46 000 \$. Les frais d'émission de 2 240 \$ ont été affectés proportionnellement aux composantes passif et capitaux propres. Les frais d'émission affectés à la composante passif sont amortis sur la durée des débetures selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

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

À compter du 30 juin 2020, mais avant le 30 juin 2022, les débetures de juin 2017 pourront être remboursées par la société et au gré de celle-ci, en totalité ou en partie, à l'occasion, moyennant un préavis écrit d'au moins 30 jours et d'au plus 60 jours, à un prix équivalant au principal majoré des intérêts courus et impayés jusqu'à la date du remboursement, exclusivement, à condition que le cours moyen pondéré en fonction du volume des actions ordinaires à la TSX pour la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date à laquelle l'avis de remboursement est donné ne soit pas inférieur à 125 % du prix de conversion. À compter du 30 juin 2022, mais avant la date d'échéance, les débetures de juin 2017 pourront être remboursées par la société et au gré de celle-ci, en totalité ou en partie, à l'occasion, moyennant un préavis écrit d'au moins 30 jours et d'au plus 60 jours, à un prix équivalant au principal majoré des intérêts courus et impayés jusqu'à la date du remboursement, exclusivement.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

Lors de l'émission des débentures, la composante passif des débentures a été comptabilisée initialement à la juste valeur d'un passif semblable non assorti d'une option de conversion en capitaux propres. L'écart entre ces deux montants, soit 560 \$, a été comptabilisé dans les capitaux propres et le reliquat a été imputé à la dette à long terme. La décote sur débentures est amortie de sorte que le passif à l'échéance correspondra à la valeur nominale de 45 000 \$. Les frais d'émission de 2 226 \$ ont été affectés proportionnellement aux composantes passif et capitaux propres. Les frais d'émission affectés à la composante passif sont amortis sur la durée des débentures selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les débentures convertibles sont composées des éléments suivants :

	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Émission	136 800 \$	136 800 \$
Coûts de financement non amortis et montant classé à titre de composante capitaux propres	(2 587)	(3 767)
Débentures à la clôture de la période	134 213 \$	133 033 \$

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	
	2020	2019	2020	2019
Intérêts sur les débentures convertibles	1 842 \$	1 842 \$	5 525 \$	5 524 \$
Amortissement des frais d'émission et désactualisation des débentures convertibles	464	361	1 180	1 074
Total	2 306 \$	2 203 \$	6 705 \$	6 598 \$

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	
	2020	2019
Solde à l'ouverture de la période	83 254 130	81 632 844
Émission d'actions ordinaires	—	1 167 000
Actions ordinaires émises aux termes du régime de réinvestissement des dividendes	410 484	370 295
Actions ordinaires rachetées aux fins du régime de réinvestissement des dividendes	(292 666)	(36 866)
Actions ordinaires rachetées aux termes de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(2 484 515)	—
Solde à la clôture de la période	80 887 433	83 133 273

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 »)

Le 21 juin 2018, la société a annoncé qu'elle avait mis sur pied un programme au cours du marché qui lui permet d'émettre à l'occasion des actions ordinaires sur le capital autorisé au moyen d'un placement d'un prix d'offre brut global maximal de 70 000 \$, au gré de la société. Les ventes d'actions ordinaires dans le cadre de la convention de placement de titres de capitaux propres ont été effectuées 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 (la « TSX »). Les actions ordinaires ont été placées, dans le cadre du programme au cours du marché, au cours du marché en vigueur au moment de leur vente et les prix ont donc varié d'un souscripteur à l'autre et pendant la durée du placement. Le programme au cours du marché a été en vigueur entre juillet 2018 et juillet 2019 et a pris fin le 11 janvier 2020.

b) Offre publique de rachat dans le cours normal des activités (l'« offre publique de rachat »)

Le 26 mars 2020, la société a annoncé que la TSX avait approuvé l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités de la société (l'« offre publique de rachat ») visant le rachat aux fins d'annulation d'un maximum de 8 309 785 actions ordinaires sur une période de douze mois. Les rachats aux termes de l'offre publique de rachat ont commencé le 30 mars 2020 et se poursuivront jusqu'à la date la plus rapprochée entre le 29 mars 2021, soit la date à laquelle l'offre prend fin, et la date à laquelle la société aura racheté le nombre maximal d'actions ordinaires permis aux termes de l'offre.

La société peut procéder à des rachats aux termes de celle-ci en menant des transactions sur le marché libre ou autrement, selon les modalités autorisées par la TSX. Tous les rachats aux termes de l'offre publique de rachat seront effectués sur le marché libre par l'intermédiaire des installations de la TSX ou d'autres plateformes de négociation canadiennes, et ce, au cours en vigueur au moment de la transaction.

Au cours du troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, la société a racheté 424 879 et 2 484 515 actions ordinaires (aucune au troisième trimestre de 2019 et aucune à ce jour en 2019) pour un montant totalisant 3 601 \$ et 19 999 \$ (néant au troisième trimestre de 2019 et néant à ce jour en 2019). Le prix moyen par action ordinaire rachetée était de 8,48 \$ au troisième trimestre de 2020 et de 8,05 \$ à ce jour en 2020.

c) Régime de réinvestissement des dividendes (le « 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 2020 et à ce jour en 2020, la société a acheté 141 136 et 292 666 actions ordinaires sur le marché libre (aucune action ordinaire au troisième trimestre de 2019 et 36 866 à ce jour en 2019) pour un montant totalisant 1 205 \$ et 2 404 \$ (néant au troisième trimestre de 2019 et 338 \$ à ce jour en 2019). À ce jour en 2020, des actions ordinaires ont été achetées sur le marché libre à un prix moyen de 8,21 \$ par action ordinaire.

Au cours du troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, aucune nouvelle action ordinaire n'a été émise et 117 818 nouvelles actions ordinaires ont été émises par la société (121 419 actions ordinaires au troisième trimestre de 2019 et 333 429 actions ordinaires à ce jour en 2019), et des dividendes de néant et de 1 134 \$ ont été conservés par la société (1 132 \$ pour le troisième trimestre de 2019 et 3 071 \$ à ce jour en 2019). À ce jour en 2020, de nouvelles actions ordinaires ont été émises à un cours moyen de 9,62 \$ par action ordinaire.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

d) 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. Au cours du troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, la société a déclaré des dividendes de 13 964 \$, soit 0,1725 \$ par action ordinaire, et de 42 494 \$, soit 0,5175 \$ par action ordinaire (14 333 \$, soit 0,1725 \$ par action au troisième trimestre de 2019 et 42 723 \$, soit 0,5175 \$ par action à ce jour en 2019).

Au 30 septembre 2020, des dividendes totalisant 4 651 \$ (4 787 \$ au 31 décembre 2019) étaient payables par la société aux porteurs d'actions ordinaires. Après le 30 septembre 2020, le conseil d'administration de la société a déclaré des dividendes de 0,0575 \$ par action ordinaire, payables le 15 octobre 2020 aux porteurs d'actions ordinaires inscrits le 30 septembre 2020.

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

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 d'UAD 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.

Au cours du troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, 9 965 et 30 515 unités ont été émises (8 146 unités au troisième trimestre de 2019 et 24 143 à ce jour en 2019) et, au 30 septembre 2020, 114 823 unités étaient en cours (84 308 unités au 31 décembre 2019). Aucune UAD n'a été exercée ou annulée, ce qui a donné lieu à une charge liée aux UAD de 74 \$ et de 260 \$ (86 \$ pour le troisième trimestre de 2019 et 252 \$ à ce jour en 2019). Au 30 septembre 2020, une rémunération de 74 \$ (86 \$ au 31 décembre 2019) a été attribuée en UAD qui seront émises après le 30 septembre 2020.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

11. HONORAIRES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION DE PRÊTS ET COMMISSION DE MONTAGE

Le 3 avril 2020, le conseil d'administration a approuvé l'entente de gestion modifiée et mise à jour conclue entre la société et le gestionnaire qui est entrée en vigueur le 1^{er} avril 2020 (l'« entente de gestion »). Cette version remplace la version de l'entente de gestion datée du 30 juin 2016 (l'« entente de gestion originale »).

L'entente de gestion originale d'une durée de dix ans pouvait être reconduite automatiquement pour des périodes successives de cinq ans à l'expiration de la durée initiale et elle prévoyait 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 conservait 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.

L'entente de gestion d'une durée de dix ans à compter du 1^{er} avril 2020 sera reconduite automatiquement pour des périodes successives de cinq ans. Les honoraires de gestion et d'administration sont pareils à ceux prévus par l'entente de gestion originale. Suivant l'entente de gestion, en guise de rémunération pour son travail se rapportant à la syndication de placements hypothécaires, le gestionnaire sera autorisé à recouvrer une portion des frais du prêteur payés par des emprunteurs qui ont effectué des placements hypothécaires. En ce qui a trait aux placements hypothécaires effectués à compter du 1^{er} avril 2020 qui comportent la syndication d'une tranche de premier rang à un tiers et l'octroi d'une partie subordonnée à la société, l'entente de gestion prévoit que le gestionnaire sera en droit de percevoir sur tous les frais du prêteur associés à un prêt de cette nature, un montant correspondant à 0,20 % de la somme globale du prêt (la « commission de montage ») si la syndication se fait à l'intérieur des 90 jours suivant la clôture du prêt hypothécaire. La commission de montage ne s'appliquera pas au renouvellement de placements hypothécaires existants qui comportent déjà des tranches de premier rang syndiquées et des parties subordonnées. Chaque année, le gestionnaire peut faire le choix, sous réserve de l'approbation des administrateurs indépendants du conseil, de recevoir une commission de montage sous forme d'actions ordinaires de la société et non sous forme de trésorerie.

Au cours du troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, la société a engagé des honoraires de gestion de 3 116 \$ et de 9 386 \$ plus les taxes applicables (3 037 \$ au troisième trimestre de 2019 et 9 303 \$ à ce jour en 2019) ainsi que des honoraires d'administration de prêts de 197 \$ et de 601 \$ incluant les taxes applicables (115 \$ au troisième trimestre de 2019 et 383 \$ à ce jour en 2019). Au cours du troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, le gestionnaire a perçu une commission de montage de 92 \$ et de 134 \$ (néant pour le troisième trimestre de 2019 et néant à ce jour en 2019).

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

Le résultat par action dilué est calculé en rajoutant la charge d'intérêts liée aux débentures convertibles 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.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

Le tableau suivant présente le calcul des montants par action :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2020	2019	2020	2019
Total du bénéfice net et du résultat global (de base)	14 447 \$	13 914 \$	33 615 \$	40 639 \$
Charge d'intérêts sur les débentures convertibles	1 458	1 509	—	2 230
Total du bénéfice net et du résultat global (dilué)	15 905 \$	15 423 \$	33 615 \$	42 869 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (de base)	81 004 443	83 074 741	82 200 247	82 484 114
Incidence de la conversion des débentures convertibles	8 631 168	9 134 328	—	4 557 214
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (après dilution)	89 635 611	92 209 069	82 200 247	87 041 328
Bénéfice par action – de base	0,18 \$	0,17 \$	0,41 \$	0,49 \$
Bénéfice par action – dilué	0,18 \$	0,17 \$	0,41 \$	0,49 \$

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

Variation des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2020	2019	2020	2019
Autres actifs	972 \$	416 \$	(1 067) \$	(2 686) \$
Créditeurs et charges à payer	(88)	(934)	129	(76)
Montant à payer au gestionnaire	(46)	(32)	(1)	(435)
Intérêts payés d'avance sur les prêts hypothécaires et autres prêts	(999)	50	1 884	4 110
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires et d'autres prêts	372	101	(1 130)	2 147
	211 \$	(399) \$	(185) \$	3 060 \$

14. FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

Débentures	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2020	2019
Solde à l'ouverture de la période	133 033 \$	131 597 \$
Coûts de financement inscrits à l'actif, déduction faite de l'amortissement	988	891
Charge de désactualisation	192	183
Solde à la clôture de la période	134 213 \$	132 671 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

Facilités de crédit	Périodes de neuf mois closes les	
	2020	30 septembre 2019
Solde à l'ouverture de la période	490 389 \$	508 939 \$
Coûts de financement inscrits à l'actif ¹	(206)	(73)
(Remboursements nets) avances nettes sur la facilité de crédit – placements hypothécaires	9 000	(59 233)
(Remboursements nets) avances nettes sur la facilité de crédit – immeubles de placement	—	178
Total des flux de trésorerie liés aux activités de financement	8 794	(59 128)
Amortissement des coûts de financement	704	1 248
Solde à la clôture de la période	499 887 \$	451 059 \$

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

15. TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

- a) Au 30 septembre 2020, le montant à payer au gestionnaire comprenait principalement des honoraires de gestion et d'administration de prêts de 1 113 \$ (1 114 \$ au 31 décembre 2019).
- b) Au cours du troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, le gestionnaire a perçu une commission de montage de 92 \$ et de 134 \$ (néant pour le troisième trimestre de 2019 et néant à ce jour en 2019).
- c) Au 30 septembre 2020, les autres actifs comprenaient un solde de trésorerie de 9 932 \$ (8 959 \$ au 31 décembre 2019) 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.
- d) Au 30 septembre 2020, la société détenait les placements hypothécaires qui suivent pour lesquels un administrateur indépendant de la société est également un dirigeant et un copropriétaire d'un des partenaires de syndication de ces prêts hypothécaires :
 - Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 11 611 \$ (néant au 31 décembre 2019). La quote-part de l'engagement de la société se chiffre à 931 \$ (néant au 31 décembre 2019). Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 17 \$ (néant au troisième trimestre de 2019 et à ce jour en 2019) au titre de ce placement hypothécaire.
 - Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 45 715 \$ (néant au 31 décembre 2019). La quote-part de l'engagement de la société se chiffre à 4 103 \$ (néant au 31 décembre 2019). Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 1 \$ (néant au troisième trimestre de 2019 et à ce jour en 2019) au titre de ce placement hypothécaire.
- e) Au 30 septembre 2020, la société, Four Quadrant Global Real Estate Partners (« 4Q », auparavant Timbercreek Four Quadrant Global Real Estate Partners), Fonds immobilier mondial Hazelview (auparavant Timbercreek Global Real Estate Income Fund) et Timbercreek Real Estate Financing U.S. Holding LP, qui sont des parties liées car elles sont gérées par le gestionnaire ou par ses parties liées, avaient investi conjointement dans 31 placements hypothécaires et autres placements (29 au 31 décembre 2019) pour un montant brut totalisant 329 791 \$ qui comprend la syndication de prêts hypothécaires (349 050 \$ au 31 décembre 2019). La quote-part de la société dans ces placements hypothécaires se chiffre à 182 385 \$ (202 932 \$ au 31 décembre 2019). De plus, un placement hypothécaire (un au 31 décembre 2019) totalisant 18 951 \$ (18 402 \$ au 31 décembre 2019), déduction faite de la syndication de prêts hypothécaires, est prêté à une société en commandite dans laquelle T4Q détient une participation minime.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

- f) Au 30 septembre 2020, la société et 4Q avaient investi dans un projet d'aménagement immobilier détenu indirectement par l'intermédiaire d'une entité émettrice pour un montant totalisant 4 450 \$ (4 450 \$ au 31 décembre 2019), la participation de la société s'élevant à 2 225 \$ (2 225 \$ au 31 décembre 2019).
- g) Au 30 septembre 2020, la société avait investi dans des débentures de rang inférieur de Timbercreek Ireland Private Debt Designated Activity Company pour un montant totalisant 5 718 \$ ou 3 661 € (4 948 \$ ou 3 398 € au 31 décembre 2019), 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.
- h) Dans le cadre de la propriété conjointe du portefeuille de Saskatchewan, la société, 4Q et un copropriétaire indépendant sont parties prenantes d'ententes de gestion immobilière conclues avec Hazelview Investment Inc. (« HII », auparavant Timbercreek Equities Corp.), à titre d'ayant droit de TAMI en date du 9 mars 2020. HII 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. HII a facturé des honoraires de gestion immobilière de 38 \$ au cours du troisième trimestre de 2020 et, à ce jour en 2020, TAMI a facturé des honoraires de gestion immobilière de 40 \$ avant le 9 mars 2020 et HII a facturé des honoraires de gestion immobilière de 69 \$ après le 9 mars 2020 (39 \$ au troisième trimestre de 2019 et 115 \$ à ce jour en 2019). Au 30 septembre 2020, une somme de 13 \$ était due à HII (une somme de 12 \$ était due à TAMI au 31 décembre 2019).

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 les facilités 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 2020, 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.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

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 2020, des placements hypothécaires nets de 990 746 \$ et d'autres placements de 11 323 \$ portaient intérêt à des taux variables (992 301 \$ et 6 560 \$, respectivement, au 31 décembre 2019). Une tranche de 937 671 \$ des placements hypothécaires nets est assortie d'un « taux plancher » (917 172 \$ au 31 décembre 2019). 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 sur le résultat net et le résultat global aurait été minime au 30 septembre 2020 (diminution de 1 283 \$ ou augmentation de 4 994 \$, respectivement, au 31 décembre 2019). 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 500 690 \$ au 30 septembre 2020 (491 690 \$ au 31 décembre 2019). Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a conclu le contrat [il y a lieu de se reporter à la note 6 a)] qui réduit l'exposition au risque de taux d'intérêt. Au 30 septembre 2020, l'exposition nette au risque de taux d'intérêt se chiffrait à 226 478 \$ (241 700 \$ au 31 décembre 2019) et, en présumant que l'encours 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 et du résultat global de 1 132 \$ (1 208 \$ au 31 décembre 2019).

Les autres actifs, les intérêts à recevoir, les crédettes 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 bénéfice et des flux de trésorerie futurs contre les variations entraînées par les fluctuations des taux de change. Aux termes des modalités des contrats de change 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 2020, la société détenait d'autres placements de 5 050 \$ US et de 3 661 € libellés en devises (autres placements de 5 050 \$ US et 3 398 € au 31 décembre 2019). La société a conclu une série de contrats de change pour réduire son exposition au risque de change. Au 30 septembre 2020, la société avait un contrat de change à terme sur le dollar américain d'un notionnel totalisant 5 050 \$ US, assorti d'un taux contractuel moyen pondéré à terme de 1,3962 et échéant en octobre 2020, ainsi qu'un contrat sur l'euro d'un notionnel totalisant 3 500 € assorti d'un taux contractuel de 1,5401 et échéant en octobre 2020. La société a conclu un swap de devises d'un notionnel de 4 911 \$ US et dont le taux est révisé mensuellement pour assurer une certaine couverture économique. 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 2020 était un actif de 248 \$, lequel est 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 des taux de change à terme.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

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 et les autres placements 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 2020 relativement aux placements hypothécaires nets et autres placements se chiffre à 1 246 746 \$ (1 319 631 \$ au 31 décembre 2019).

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 2020, y compris les paiements d'intérêts attendus :

30 septembre 2020	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	Moins de 1 an	Exercice suivant	De 3 à 5 ans
Créditeurs et charges à payer	3 528 \$	3 528 \$	3 528 \$	— \$	— \$
Dividendes à payer	4 651	4 651	4 651	—	—
Montant à payer au gestionnaire	1 113	1 113	1 113	—	—
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires et d'autres prêts	2 611	2 611	2 611	—	—
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance et d'autres prêts	7 321	7 321	7 321	—	—
Passif dérivé (swap de taux d'intérêt)	4 790	4 789	3 850	939	—
Facilité de crédit – placements hypothécaires ¹	469 241	484 174	11 628	472 546	—
Facilité de crédit – immeubles de placement ²	30 646	31 476	8 888	22 588	—
Déventures convertibles ³	134 213	136 800	136 800	—	—
	658 114 \$	676 463 \$	180 390 \$	496 073 \$	— \$
Engagements non versés au titre de prêts hypothécaires ⁴	—	276 021	276 021	—	—
Total des passifs contractuels, exclusion faite des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires ⁵	658 114 \$	952 484 \$	456 411 \$	496 073 \$	— \$

¹ La facilité de crédit associée aux placements hypothécaires comprend les intérêts fondés sur le taux d'intérêt moyen pondéré en septembre 2020 sur la facilité de crédit en presumant que l'encours n'est pas remboursé avant son échéance le 18 décembre 2021.

² La facilité de crédit associée aux immeubles de placement comprend les intérêts fondés sur le taux d'intérêt moyen pondéré en septembre 2020 sur la facilité de crédit en presumant que l'encours n'est pas remboursé avant ses échéances du 5 février 2021 et du 9 octobre 2021.

³ Les déventures convertibles sont réputées être remboursées d'ici un an, car elles sont remboursables à compter de la date de clôture de la période à l'étude.

⁴ Les engagements non versés au titre de prêts hypothécaires comprennent les engagements au titre des prêts hypothécaires syndiqués dont une tranche de 156 693 \$ revient aux partenaires de syndication de la société.

⁵ Les remboursements de principal de 463 523 \$ au titre des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires selon la date d'échéance contractuelle sont présentés à leur montant net dans les placements hypothécaires à la note 4 b).

Au 30 septembre 2020, la société avait un solde de trésorerie de 69 529 \$ (8 991 \$ au 31 décembre 2019) ainsi qu'un solde inutilisé sur la facilité de crédit associée aux placements hypothécaires de 65 000 \$ (39 000 \$ au 31 décembre 2019) et un solde inutilisé sur la facilité de crédit associée aux immeubles de placement de néant (néant au 31 décembre 2019). 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 des facilités de crédit.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

18. ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR

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

		Valeur comptable		
		Coût amorti	Juste valeur par le biais du résultat net	
Au 30 septembre 2020	Note			Juste valeur
Actifs évalués à la juste valeur				
Immeubles de placement	5	— \$	47 817 \$	47 817 \$
Actifs financiers				
Trésorerie et équivalents de trésorerie		69 529	—	69 529
Autres actifs		11 972	248	12 220
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires		1 541 927	74 165	1 616 092
Autres placements	4 e)	68 452	5 718	74 170
Passifs financiers				
Créditeurs et charges à payer		2 500	1 028	3 528
Dividendes à payer		4 651	—	4 651
Montant à payer au gestionnaire		1 113	—	1 113
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires		2 611	—	2 611
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance		7 321	—	7 321
Dérivés		—	4 790	4 790
Facilité de crédit – placements hypothécaires		469 241	—	470 000
Facilité de crédit – immeubles de placement		30 646	—	30 690
Déventures convertibles		134 213	—	135 005
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires		464 286	—	464 286

		Valeur comptable		
		Coût amorti	Juste valeur par le biais du résultat net	Juste valeur
Au 31 décembre 2019	Note			
Actifs évalués à la juste valeur				
Immeubles de placement	5	— \$	47 349 \$	47 349 \$
Actifs financiers				
Trésorerie et équivalents de trésorerie		8 991	—	8 991
Autres actifs		10 521	237	10 758
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires		1 592 514	75 172	1 667 686
Autres placements	4 e)	54 346	4 949	59 295
Passifs financiers				
Créditeurs et charges à payer		2 827	847	3 674
Dividendes à payer		4 787	—	4 787
Montant à payer au gestionnaire		1 114	—	1 114
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires		3 741	—	3 741
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance		5 437	—	5 437
Facilité de crédit – placements hypothécaires		459 767	—	461 000
Facilité de crédit – immeubles de placement		30 622	—	30 690
Déventures convertibles		133 033	—	139 478
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires		426 939	—	426 939

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.

La juste valeur du contrat correspond à la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés. L'estimation des flux de trésorerie futurs correspond à la somme des montants futurs stipulés par contrat et des montants futurs variables prévus, qui sont établis en fonction de taux de swaps cotés, de prix de contrats à terme normalisés et de taux d'emprunt estimés.

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 2020.

19. RÉMUNÉRATION DES PRINCIPAUX MEMBRES DE LA DIRECTION

Au cours du troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, la charge de rémunération des membres du conseil d'administration s'élève à 74 \$ et à 260 \$ (86 \$ au troisième trimestre de 2019 et 252 \$ à ce jour en 2019); 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 DE LA PÉRIODE

Le 21 septembre 2020, la société a émis un avis de remboursement à l'intention des porteurs des débentures de 2016 qui viennent à échéance le 31 juillet 2021. Le capital global des débentures de 2016 en cours se chiffrait à 45 800 \$. Le 22 octobre 2020, conformément aux modalités des débentures de 2016, la Société a payé un montant global en capital et intérêts de 46 361 \$. La société a prélevé 40 000 \$ sur sa facilité de crédit pour financer le remboursement et les intérêts connexes.

Le 13 octobre 2020, la société a versé un montant forfaitaire en trésorerie de 144 \$, diminué de l'impôt applicable, à un administrateur indépendant et a annulé 16 587 UAD à la suite du départ de l'administrateur indépendant du conseil d'administration.