

**États financiers consolidés
résumés intermédiaires de**

TIMBERCREEK FINANCIAL

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2021 et 2020



**TIMBERCREEK
FINANCIAL**

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

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	30 septembre 2021	31 décembre 2020
ACTIFS			
Trésorerie et équivalents de trésorerie		530 \$	428 \$
Autres actifs	15 c)	10 812	16 161
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	4 a)	1 518 832	1 572 577
Autres placements	4 e)	80 118	74 434
Immeubles de placement	5	48 221	47 862
Total des actifs		1 658 513 \$	1 711 462 \$
PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES			
Créditeurs et charges à payer		4 582	3 015
Dividendes à payer	9 c)	4 688	4 651
Montant à payer au gestionnaire	15 a)	1 431	1 089
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires et d'autres prêts		587	2 177
Intérêts payés d'avance sur les prêts hypothécaires et autres prêts		8 389	3 708
Passif dérivé – swap de taux d'intérêt	6 a)	993	3 940
Facilité de crédit – placements hypothécaires	6 a)	401 198	458 299
Facilité de crédit – immeubles de placement	6 b)	30 690	30 656
Déventures convertibles	8	95 094	88 962
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	4 a) c)	422 302	429 915
Total des passifs		969 954	1 026 412
Capitaux propres	9	688 559	685 050
Total des passifs et des capitaux propres		1 658 513 \$	1 711 462 \$
Engagements et éventualités	4, 6, et 20		
Événements postérieurs à la clôture	2 d), 6 b) et 9 c)		

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	2021	2020	2021	2020
Produits de placement tirés des actifs financiers évalués au coût amorti					
Intérêts et autres produits, montant brut, y compris la syndication de prêts hypothécaires		27 870 \$	30 673 \$	85 816 \$	92 619 \$
Intérêts et autres charges liés à la syndication de prêts hypothécaires		(5 828)	(6 756)	(17 945)	(20 637)
Produits de placement tirés des actifs financiers évalués au coût amorti, montant net	4 b) e)	22 042	23 917	67 871	71 982
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur et autres produits tirés des actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net	4 a) e)	(3 577)	147	(2 887)	(1 860)
Total des produits tirés des actifs financiers		18 465	24 064	64 984	70 122
Produits locatifs, montant net					
Produits tirés des immeubles de placement	7	764	703	2 235	2 171
Charges d'exploitation des immeubles		(378)	(359)	(1 125)	(1 091)
Produits locatifs, montant net		386	344	1 110	1 080
Charges					
Honoraires de gestion	11	3 127	3 116	9 015	9 386
Honoraires d'administration de prêts	11	185	197	542	601
(Reprise sur la) correction de valeur pour pertes de crédit attendues	4 d)	(381)	348	1 557	970
Charges générales et administratives		473	520	1 362	1 507
Total des charges		3 404	4 181	12 476	12 464
Bénéfice d'exploitation		15 447	20 227	53 618	58 738
Coûts de financement					
Coûts de financement sur les facilités de crédit	6	4 040	4 291	12 689	13 628
Coûts de financement sur les débentures convertibles	8	1 981	2 306	4 978	6 705
(Profit latent lié) perte latente liée à la juste valeur au titre d'un contrat dérivé	6 a)	(995)	(817)	(2 946)	4 790
Total des coûts de financement		5 026	5 780	14 721	25 123
Bénéfice net et résultat global		10 421 \$	14 447 \$	38 897 \$	33 615 \$
Bénéfice par action					
De base	12	0,13 \$	0,18 \$	0,48 \$	0,41 \$
Dilué	12	0,13 \$	0,18 \$	0,48 \$	0,41 \$

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 2021	Actions ordinaires	Résultats non distribués	Composante capitaux propres des débetures convertibles	Total
Solde au 31 décembre 2020	711 521 \$	(28 409) \$	1 938 \$	685 050 \$
Émission d'actions ordinaires, déduction faite des frais d'émission	2 360	—	—	2 360
Dividendes aux actionnaires	—	(41 982)	—	(41 982)
Émission d'actions ordinaires aux termes du régime de réinvestissement des dividendes	3 543	—	—	3 543
Rachat d'actions ordinaires aux fins du régime de réinvestissement des dividendes	(416)	—	—	(416)
Émission de débetures convertibles	—	—	1 107	1 107
Total du bénéfice net et du résultat global	—	38 897	—	38 897
Solde au 30 septembre 2021	717 008 \$	(31 494) \$	3 045 \$	688 559 \$

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 aux termes 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 \$

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	2021	2020	2021	2020
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION					
Bénéfice net		10 421 \$	14 447 \$	38 897 \$	33 615 \$
Amortissement des frais du prêteur		(2 697)	(2 366)	(7 140)	(7 181)
Frais du prêteur reçus		2 409	1 391	7 012	5 691
Produits d'intérêts et autres produits, déduction faite de la syndication de prêts hypothécaires		(19 967)	(22 207)	(62 552)	(66 413)
Produits d'intérêts et autres produits reçus, déduction faite de la syndication de prêts hypothécaires		20 458	21 759	63 390	64 990
Coûts de financement		6 021	6 597	17 667	20 333
Perte latente sur les placements évalués à la juste valeur par le biais du résultat net, montant net		4 295	395	5 511	3 472
(Profit latent) perte latente liée à la juste valeur au titre de contrats dérivés		(995)	(817)	(2 946)	4 790
Perte de change réalisée et latente (profit de change réalisé et latent), montant net		(79)	(13)	(317)	(13)
(Reprise sur la) correction de valeur pour pertes de crédit attendues		(381)	348	1 557	970
Variation des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation, montant net	13	1 668	211	672	(185)
		21 153	19 745	61 751	60 069
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					
(Remboursements nets) avances nettes sur la facilité de crédit – placements hypothécaires		(67 363)	25 000	(56 675)	9 000
Remboursement de débentures convertibles		(46 000)	—	(46 000)	—
Produit net de l'émission de débentures convertibles		52 586	—	52 586	—
Produit net de l'émission d'actions ordinaires		2 227	—	2 227	—
Intérêts payés		(4 576)	(6 595)	(16 517)	(18 753)
Dividendes versés aux actionnaires		(12 840)	(12 820)	(38 402)	(39 124)
Rachat d'actions ordinaires		—	(5 714)	(416)	(22 402)
		(75 966)	(129)	(103 197)	(71 279)
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					
Entrées d'immeubles de placement		(162)	(197)	(359)	(468)
Produit net (paiements nets) à l'échéance de contrats à terme		(70)	—	556	(432)
Financement d'autres placements		(15 714)	(11 000)	(54 876)	(22 217)
Produits tirés d'autres placements		13 360	25	47 670	8 011
Financement de placements hypothécaires, déduction faite de la syndication de prêts		(176 796)	(89 620)	(430 637)	(316 245)
Mainlevées de placements hypothécaires, déduction faite de la syndication de prêts		234 316	145 845	479 267	403 184
		54 934	45 053	41 621	71 833
Augmentation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, montant net		121	64 669	175	60 623
Profit (perte) de change sur les comptes de caisse, montant net		2	(1)	(73)	(85)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		407	4 861	428	8 991
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		530 \$	69 529 \$	530 \$	69 529 \$

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

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(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 l'International Accounting Standard 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 *International Financial Reporting Standards*, ou « IFRS »). Ces états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités doivent être lus en parallèle avec les notes afférentes aux états financiers consolidés audités pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 9 novembre 2021.

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 (« JVRN ») chaque date de clôture, et comprennent : des immeubles de placement, 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.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

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.

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.

En mars 2020, l'Organisation mondiale de la Santé a déclaré que l'éclosion de la maladie causée par une nouvelle souche de coronavirus (la « COVID-19 ») était devenue une pandémie, après quoi de nombreuses mesures sanitaires et mesures d'urgence ont été mises en œuvre pour contenir la propagation du virus. Ces mesures ont perturbé de façon importante les activités au Canada et partout dans le monde, entraînant de ce fait le ralentissement de l'économie. La durée et les répercussions de la COVID-19 ne sont toujours pas connues et il n'est pas possible non plus d'estimer de manière fiable les effets que la durée et la gravité de la pandémie auront sur les résultats financiers et la situation financière de la société au cours des périodes ultérieures. Jusqu'à présent, il n'y a eu aucun changement significatif en ce qui a trait au recouvrement des intérêts et au remboursement de principal par la société. Toutefois, rien ne garantit que les choses ne changeront pas. Ainsi, l'incertitude inhérente aux estimations, aux jugements et aux hypothèses formulés par la direction aux fins de l'établissement des états financiers consolidés intermédiaires est plus grande. 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 toute autre conséquence 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 2021, la société avait perçu environ 99 % des paiements d'intérêts d'octobre 2021, ce qui est sensiblement conforme aux taux de recouvrement historiques.

La société a passé en revue son portefeuille de prêts évalués à la juste valeur par le biais du résultat net à la lumière de l'incidence persistante de la COVID-19 sur l'économie, les marchés des capitaux, les volumes de transactions et le contexte de faiblesse des taux d'intérêt. Au cours de la période, la société a comptabilisé une perte liée à l'un de ses prêts évalués à la juste valeur à la suite des difficultés accrues qu'a connues le bien sous-jacent en raison de la pandémie de COVID-19. La société a négocié une mainlevée pour ce placement hypothécaire, laquelle devrait se conclure au cours du quatrième trimestre de 2021. Aucun autre ajustement important lié à la COVID-19 n'a été comptabilisé au cours de la période.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

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

Évaluation de la juste valeur

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

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

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

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

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

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

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. La société exerce un jugement important en matière de crédit pour déterminer une augmentation significative du risque de crédit depuis la comptabilisation initiale, une dépréciation des placements en instruments de créance et la valeur recouvrable attendue des placements en instruments de créance dépréciés. 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.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

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.

3. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Les méthodes comptables appliquées par la société dans les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités sont les mêmes que celles qui ont été appliquées dans les états financiers consolidés de la société pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, lesquels ont été établis conformément aux IFRS.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

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

a) Placements hypothécaires

	Note	Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	Placements hypothécaires nets
Au 30 septembre 2021				
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires – au coût amorti	4 b) c)	1 459 866 \$	(422 858) \$	1 037 008 \$
Intérêts à recevoir		9 384	(1 422)	7 962
		1 469 250	(424 280)	1 044 970
Montant non amorti des frais du prêteur		(8 648)	1 978	(6 670)
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues	4 d)	(2 684)	—	(2 684)
Placements hypothécaires au coût amorti		1 457 918	(422 302)	1 035 616
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires – à la juste valeur par le biais du résultat net		59 009	—	59 009
Intérêts à recevoir		1 905	—	1 905
Placements hypothécaires à la juste valeur par le biais du résultat net		60 914	—	60 914
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires		1 518 832 \$	(422 302) \$	1 096 530 \$
Engagements non versés au titre de prêts hypothécaires		342 982 \$	187 879 \$	155 103 \$
Au 31 décembre 2020				
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires – au coût amorti		1 511 783 \$	(429 378) \$	1 082 405 \$
Intérêts à recevoir		10 682	(1 735)	8 947
		1 522 465	(431 113)	1 091 352
Montant non amorti des frais du prêteur		(8 156)	1 198	(6 958)
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues		(3 710)	—	(3 710)
Placements hypothécaires au coût amorti		1 510 599	(429 915)	1 080 684
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires – à la juste valeur par le biais du résultat net		60 716	—	60 716
Intérêts à recevoir		1 262	—	1 262
Placements hypothécaires à la juste valeur par le biais du résultat net		61 978	—	61 978
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires		1 572 577 \$	(429 915) \$	1 142 662 \$
Engagements non versés au titre de prêts hypothécaires		248 589 \$	144 734 \$	103 855 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(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 hypothécaires classés à la juste valeur par le biais du résultat net au moyen de techniques d'évaluation appropriées, en ayant recours notamment à des modèles d'évaluation internes, à des prix liés à des ventes ou à des mainlevées dans des conditions de concurrence normale ou à des évaluations indépendantes qui utilisent des hypothèses importantes telles la projection des flux de trésorerie, le bénéfice d'exploitation net stabilisé généré par l'immeuble pour évaluer la juste valeur, un taux de capitalisation/taux d'actualisation qui reflète les caractéristiques du bien spécifique sous-jacent garantissant le placement et les prix de transaction pour des biens directement comparables.

La société a passé en revue son portefeuille de prêts évalués à la juste valeur par le biais du résultat net à la lumière de de l'incidence persistante de la COVID-19 sur l'économie, les marchés des capitaux, les volumes de transactions et le contexte de faiblesse des taux d'intérêt. Dans le cours normal des activités, la société a examiné ses modèles d'évaluation et elle a ajusté les taux de capitalisation globaux et stabilisé le résultat d'exploitation net. De plus, la société a examiné les données transactionnelles éventuelles et en a tenu compte dans son évaluation. Au troisième trimestre de 2021 et à ce jour en 2021, la société a inscrit une perte latente liée à la juste valeur de 4 418 \$ et de 5 332 \$ à l'état du résultat net et du résultat global (577 \$ au troisième trimestre de 2020 et 3 940 \$ à ce jour en 2020), qui est imputable en majeure partie à une mainlevée négociée pour l'un des placements hypothécaires qui devrait se conclure au quatrième trimestre de 2021.

Les variations survenues au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021 et de l'exercice clos le 31 décembre 2020 sont les suivantes :

Placements hypothécaires, évalués à la juste valeur par le biais du résultat net	Trimestre clos le 30 septembre 2021	Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Solde à l'ouverture de la période	62 771 \$	60 716 \$	75 002 \$
Financements	656	3 625	5 184
Perte liée à la juste valeur	(4 418)	(5 332)	(19 470)
Solde à la clôture de la période	59 009 \$	59 009 \$	60 716 \$

b) Placements hypothécaires nets

Aux	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Participation dans des prêts hypothécaires de premier rang	90,2 %	90,3 %
Participation dans des prêts hypothécaires de deuxième et de troisième rang	9,8 %	9,7 %
	100,0 %	100,0 %
	989 014 \$	1 031 984 \$
	107 003	111 137
	1 096 017 \$	1 143 121 \$

Les placements hypothécaires sont garantis par des biens immobiliers et arriveront à échéance d'ici la fin de 2021 et jusqu'en 2025. Au troisième trimestre de 2021 et à ce jour en 2021, la société a généré des produits d'intérêts et d'autres produits nets sur les placements hypothécaires nets, exclusion faite des produits tirés des frais du prêteur, de 18 888 \$ et de 58 794 \$ (20 790 \$ au troisième trimestre de 2020 et 62 669 \$ à ce jour en 2020).

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

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

Au troisième trimestre de 2021 et à ce jour en 2021, 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 2 565 \$ et de 6 804 \$ (2 173 \$ au troisième trimestre de 2020 et 7 011 \$ à ce jour en 2020). Pour le troisième trimestre de 2021 et à ce jour en 2021, 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 2 013 \$ et de 6 571 \$ (1 344 \$ au troisième trimestre de 2020 et 5 550 \$ à ce jour en 2020), qui sont amortis dans les produits d'intérêts sur la durée des placements hypothécaires connexes selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

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

Au	30 septembre 2021
2021	282 024 \$
2022	431 639 \$
2023	344 914 \$
2024	32 940 \$
2025	4 500 \$
Total	1 096 017 \$

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).

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

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 la correction de valeur pour pertes de crédit se chiffrait à 3 766 \$ au 30 septembre 2021 (5 323 \$ au 31 décembre 2020), dont une tranche de 2 684 \$ (3 710 \$ au 31 décembre 2020) était portée en réduction des placements hypothécaires et une autre, de 1 082 \$ (1 613 \$ au 31 décembre 2020), était portée en réduction des autres placements.

	Au 30 septembre 2021				Au 31 décembre 2020			
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	822 379 \$	42 481 \$	— \$	864 860 \$	780 537 \$	43 569 \$	3 055 \$	827 161 \$
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires ¹	263 270	—	—	263 270	209 778	—	—	209 778
Placements hypothécaires nets	559 109	42 481	—	601 590	570 759	43 569	3 055	617 383
Correction de valeur pour pertes de crédit ²	1 027	5	—	1 032	967	91	1 405	2 463
	558 082	42 476	—	600 558	569 792	43 478	1 650	614 920
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	601 985	—	2 405	604 390	692 069	—	3 235	695 304
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires ¹	161 010	—	—	161 010	221 335	—	—	221 335
Placements hypothécaires nets	440 975	—	2 405	443 380	470 734	—	3 235	473 969
Correction de valeur pour pertes de crédit ²	255	—	1 397	1 652	293	—	954	1 247
	440 720	—	1 008	441 728	470 441	—	2 281	472 722
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	68 084	—	—	68 084	55 416	—	6 669	62 085
Passifs liés à la syndication d'autres prêts ¹	—	—	—	—	—	—	—	—
Placements nets dans d'autres prêts	68 084	—	—	68 084	55 416	—	6 669	62 085
Correction de valeur pour pertes de crédit ²	1 082	—	—	1 082	97	—	1 516	1 613
	67 002 \$	— \$	— \$	67 002 \$	55 319 \$	— \$	5 153 \$	60 472 \$

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 résumés intermédiaires

(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 2021				Période de neuf mois close le 30 septembre 2020			
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	1 150	96	1 481	2 727	1 003 \$	— \$	253 \$	1 256 \$
Correction de valeur pour pertes de crédit								
Réévaluation	(8)	—	—	(8)	156	101	114	371
Virement vers (depuis)								
Étape 1	(5)	—	—	(5)	(5)	—	—	(5)
Étape 2	—	5	—	5	—	5	—	5
Étape 3	—	—	—	—	—	—	—	—
Total de la correction de valeur pour pertes de crédit	1 137	101	1 481	2 719	1 154	106	367	1 627
Financements	137	—	—	137	288	—	—	288
Sorties du bilan, montant brut	—	—	(1 202)	(1 202)	—	—	—	—
Recouvrements	—	—	(279)	(279)	—	—	—	—
Mainlevées	(247)	(96)	—	(343)	(448)	(52)	—	(500)
Solde à la clôture de la période	1 027	5	—	1 032	994	54	367	1 415
Autres placements hypothécaires	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Solde à l'ouverture de la période	295	—	1 249	1 544	334	—	713	1 047
Correction de valeur pour pertes de crédit								
Réévaluation	(5)	—	148	143	197	—	94	291
Virement vers (depuis)								
Étape 1	—	—	—	—	(15)	—	—	(15)
Étape 2	—	—	—	—	—	15	—	15
Étape 3	—	—	—	—	—	—	—	—
Total de la correction de valeur pour pertes de crédit	290	—	1 397	1 687	516	15	807	1 338
Financements	5	—	—	5	97	—	—	97
Sorties du bilan, montant brut	—	—	—	—	—	—	—	—
Recouvrements	—	—	—	—	—	—	—	—
Mainlevées	(40)	—	—	(40)	(62)	—	—	(62)
Solde à la clôture de la période	255	—	1 397	1 652	551	15	807	1 373
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	100	—	975	1 075	25	—	—	25
Correction de valeur pour pertes de crédit								
Réévaluation	—	—	—	—	(402)	435	—	33
Virement vers (depuis)								
Étape 1	975	—	—	975	(5)	—	—	(5)
Étape 2	—	—	—	—	—	5	—	5
Étape 3	—	—	(975)	(975)	—	—	—	—
Total de la correction de valeur pour pertes de crédit	1 075	—	—	1 075	(382)	440	—	58
Financements	12	—	—	12	—	—	—	—
Sorties du bilan, montant brut	—	—	—	—	—	—	—	—
Recouvrements	—	—	—	—	24	—	—	24
Mainlevées	(5)	—	—	(5)	428	—	—	428
Solde à la clôture de la période	1 082	— \$	— \$	1 082 \$	70 \$	440 \$	— \$	510 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(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, les données démographiques de l'emplacement du bien immobilier donné en garantie et l'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-après 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 les paiements d'intérêt ou les dates d'échéance sur les placements dans des prêts hypothécaires et d'autres prêts sont en souffrance depuis plus de 90 jours et (ou) que la société évalue 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, encore, lorsque la société a commencé la mise en application de recours disponibles aux termes de ses ententes contractuelles.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

	Au 30 septembre 2021				Au 31 décembre 2020			
Placements hypothécaires – immeubles multirésidentiels	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Risque faible	173 551 \$	— \$	—	173 551 \$	209 373 \$	— \$	—	209 373 \$
Risque moyen-faible	322 870	42 481	—	365 351	307 977	35 953	—	343 930
Risque moyen-élevé	61 990	—	—	61 990	53 409	7 616	—	61 025
Risque élevé	698	—	—	698	—	—	—	—
Défaillance	—	—	—	—	—	—	3 055	3 055
Placements hypothécaires, montant net ¹	559 109	42 481	—	601 590	570 759	43 569	3 055	617 383
Correction de valeur pour pertes de crédit	1 027	5	—	1 032	967	91	1 405	2 463
	558 082	42 476	—	600 558	569 792	43 478	1 650	614 920
Autres placements hypothécaires	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Risque faible	57 415	—	—	57 415	72 957	—	—	72 957
Risque moyen-faible	336 900	—	—	336 900	333 990	—	—	333 990
Risque moyen-élevé	46 660	—	—	46 660	41 012	—	—	41 012
Risque élevé	—	—	—	—	22 775	—	—	22 775
Défaillance	—	—	2 405	2 405	—	—	3 235	3 235
Placements hypothécaires, montant net ¹	440 975	—	2 405	443 380	470 734	—	3 235	473 969
Correction de valeur pour pertes de crédit	255	—	1 397	1 652	293	—	954	1 247
	440 720	—	1 008	441 728	470 441	—	2 281	472 722
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	68 084	—	—	68 084	55 416	—	—	55 416
Défaillance	—	—	—	—	—	—	6 669	6 669
Placements hypothécaires, montant net ¹	68 084	—	—	68 084	55 416	—	6 669	62 085
Correction de valeur pour pertes de crédit	1 082	—	—	1 082	97	—	1 516	1 613
	67 002 \$	— \$	— \$	67 002 \$	55 319 \$	— \$	5 153 \$	60 472 \$

1. Déduction faite de la syndication de prêts hypothécaires

e) Autres placements

Aux	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Prêts garantis, déduction faite de la correction de valeur pour pertes de crédit	66 778 \$	60 370 \$
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	5 095	5 819
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	80 118 \$	74 434 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

Au troisième trimestre de 2021 et à ce jour en 2021, les prêts garantis inclus dans les autres placements ont dégagé des produits d'intérêts de 1 070 \$ et de 3 725 \$ (1 397 \$ au troisième trimestre de 2020 et 3 639 \$ à ce jour en 2020) et des produits tirés des frais du prêteur amortis de 132 \$ et de 336 \$ (78 \$ au troisième trimestre de 2020 et 170 \$ à ce jour en 2020). Pour le troisième trimestre de 2021 et à ce jour en 2021, la société a comptabilisé des frais du prêteur en trésorerie reçus d'avance non remboursables de 135 \$ et de 455 \$ (108 \$ au troisième trimestre de 2020 et 297 \$ à ce jour en 2020), qui sont amortis sur la durée des prêts garantis connexes selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

En octobre 2017, la société a conclu un bail emphytéotique de 20 ans à l'égard d'un immeuble saisi détenu en vue de la vente au Québec, dont la juste valeur était de 5 400 \$ au moment de la transaction. Selon les modalités du bail, le preneur a l'obligation d'acheter l'immeuble à la fin de la durée du bail, en septembre 2038, 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 2020) a été inclus dans les autres placements. Les paiements au titre de la location ont commencé au troisième trimestre de 2018. Parallèlement, la société a consenti au preneur un prêt à la construction de 3 300 \$, d'une durée de 20 ans, grevant l'immeuble loué, qui est pris en compte dans les autres placements dans des prêts. Les paiements au titre de l'amortissement du prêt ont commencé au quatrième trimestre de 2019.

Les paiements au titre de la créance locative sont exigibles comme suit :	Paiements minimums futurs au titre de la location	Valeur actualisée des paiements minimums au titre de la location
Moins de un an	107 \$	103 \$
Entre un an et cinq ans	576	493
Plus de cinq ans	12 829	5 424
	13 512 \$	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.

Actifs sous contrôle conjoint	Emplacement	Type d'immeuble	Participation	
			30 septembre 2021	31 décembre 2020
Portefeuille de Saskatchewan	Saskatoon et Regina, SK	Immeubles de placement	20,46 %	20,46 %
Solde à l'ouverture de la période			47 862 \$	47 349 \$
Entrées			359	513
Solde à la clôture de la période			48 221 \$	47 862 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

Au 30 septembre 2021, 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 2021, le taux de capitalisation moyen pondéré pour les immeubles de placement de la société est de 5,43 % (5,43 % au 31 décembre 2020). La juste valeur estimée diminuerait de 2 138 \$ (2 138 \$ au 31 décembre 2020) si les taux de capitalisation globale étaient supérieurs de 0,25 %, tandis qu'elle augmenterait de 2 351 \$ (2 351 \$ au 31 décembre 2020) si les taux de capitalisation globale étaient inférieurs de 0,25 %. En outre, la juste valeur estimée augmenterait de 489 \$ (489 \$ au 31 décembre 2020) si le bénéfice d'exploitation net stabilisé montait de 1 %, tandis qu'elle diminuerait de 489 \$ (489 \$ au 31 décembre 2020) si le bénéfice d'exploitation net stabilisé baissait de 1 %.

6. FACILITÉS DE CRÉDIT

Aux	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Facilité de crédit – placements hypothécaires	402 147 \$	458 824 \$
Montant non amorti des coûts de financement – placements hypothécaires	(949)	(525)
	401 198	458 299
Facilité de crédit – immeubles de placement	30 690	30 690
Montant non amorti des coûts de financement – immeubles de placement	—	(34)
	30 690	30 656
Total des facilités de crédit	431 888 \$	488 955 \$
Passif dérivé – swap de taux d'intérêt	993 \$	3 940 \$

a) Facilité de crédit – placements hypothécaires

La société disposait initialement d'une facilité de crédit renouvelable de 400 000 \$ consentie par dix banques canadiennes. Par suite de 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 \$. Le 10 mai 2021, la société a conclu une entente de modification visant sa facilité de crédit renouvelable existante (la « septième entente de modification de la convention de crédit ») afin, entre autres, de proroger l'échéance jusqu'au 10 mai 2023 et de modifier l'option de la société lui permettant de porter la limite de crédit cumulée à 635 000 \$. Les conditions générales de la facilité de crédit demeurent inchangées. La facilité est garantie par une convention de sûreté générale grevant ses actifs et ses filiales.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

Les taux d'intérêt et les commissions dont est assortie la septième 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 2020) ou au taux des acceptations bancaires majoré d'une commission d'acceptation de 2,00 % (2,00 % au 31 décembre 2020) et d'une commission d'attente de 0,40 % par année (0,40 % au 31 décembre 2020) sur le solde inutilisé de la facilité de crédit. Au 30 septembre 2021, la limite admissible de la facilité de crédit de la société, laquelle était assujettie à l'assiette d'emprunt définie dans la septième entente de modification de la convention de crédit, était de 483 169 \$.

En décembre 2019, la société avait conclu avec trois banques canadiennes un swap de taux d'intérêt de 2 ans (le « contrat ») d'un notionnel de 250 000 \$. 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. Les profits nets réalisés et latents ou les pertes nettes réalisées et latentes lié(e)s à la juste valeur au titre du contrat sont comptabilisé(e)s à l'état du résultat net et du résultat global.

Au 30 septembre 2021, la société a comptabilisé la juste valeur du contrat en tant que passif d'un montant de 993 \$ (3 940 \$ au 31 décembre 2020). La juste valeur du contrat correspond à la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés calculée selon des taux d'intérêt et une courbe de rendement applicable présentant des caractéristiques de risque similaires pour la durée du contrat. 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 troisième trimestre de 2021 et à ce jour en 2021, la société a engagé des coûts de financement de néant et de 1 216 \$ (72 \$ au troisième trimestre de 2020 et 198 \$ à ce jour en 2020). Les coûts de financement sont portés en déduction de l'encours de la facilité de crédit et sont amortis sur la durée de la 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 2021 et à ce jour en 2021, les coûts de financement comprennent des intérêts sur la facilité de crédit et une perte réalisée sur le contrat de 3 654 \$ et de 11 225 \$ (3 895 \$ au troisième trimestre de 2020 et 12 214 \$ à ce jour en 2020) et un amortissement des coûts de financement de 163 \$ et de 791 \$ (157 \$ au troisième trimestre de 2020 et 673 \$ à ce jour en 2020).

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 2021 et à ce jour en 2021, un profit lié à la juste valeur latent de 995 \$ et de 2 946 \$, respectivement (profit de 817 \$ au troisième trimestre de 2020 et perte de 4 790 \$ à ce jour en 2020), a été comptabilisé 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 1. 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 \$.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

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 2021, 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 % (l'« 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 % (l'« emprunt en dollars canadiens ») ou au TIOL majoré de 2,00 %, venant à échéance le 9 octobre 2021. Après le 30 septembre 2021, l'échéance a été prorogée jusqu'au 10 janvier 2022. 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 % pour les prêts au taux préférentiel ou les prêts au taux des acceptations bancaires. Les modalités respectent la même structure de coûts que celle de la tranche A. Après le 30 septembre 2021, l'échéance a été prorogée jusqu'au 10 janvier 2022. 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 \$.
- 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 %. Après le 30 septembre 2021, l'échéance a été prorogée jusqu'au 10 janvier 2022. 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.

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. Pour le troisième trimestre de 2021 et à ce jour en 2021, les coûts de financement comprennent des intérêts sur la facilité de crédit de 208 \$ et de 631 \$ (229 \$ au troisième trimestre de 2020 et 710 \$ à ce jour en 2020) et l'amortissement de coûts de financement de 15 \$ et de 42 \$ (10 \$ au troisième trimestre de 2020 et 31 \$ à ce jour en 2020).

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

7. PRODUITS TIRÉS DE L'EXPLOITATION DES IMMEUBLES

Dans le cadre du partenariat relatif au portefeuille de Saskatchewan, la société loue des immeubles résidentiels aux termes de contrats de location simple dont la durée ne dépasse pas un an en général; dans bien des cas, les locataires louent des locaux sur une base mensuelle. Les contrats de location simple viennent à échéance entre 2021 et 2023. Les produits locatifs tirés des contrats de location simple pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021 se sont chiffrés à 764 \$ et à 2 235 \$ (703 \$ au troisième trimestre de 2020 et 2 171 \$ à ce jour en 2020).

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 2021	31 décembre 2020
Moins de 1 an	2 039 \$	2 021 \$
De 2 à 5 ans	36	258

8. DÉBENTURES CONVERTIBLES

- a) Le 7 février 2017, la société a clos un appel public à l'épargne de 40 000 \$, majoré de 6 000 \$ au titre de l'option de surallocation, visant des débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,45 % pour un produit net de 43 663 \$ (les « débentures de février 2017 »). Les débentures de février 2017, dont les intérêts étaient versés semestriellement le 31 mars et le 30 septembre chaque année, devaient arriver à échéance le 31 mars 2022. Les débentures étaient 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.

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 607 \$, 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 46 000 \$. Les frais d'émission de 2 240 \$ ont été affectés proportionnellement aux composantes passif et capitaux propres. Les frais d'émission affectés à la composante passif sont amortis sur la durée des débentures selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Le 23 juillet 2021, les débentures de février 2017 ont été remboursées à leur valeur nominale majorée des intérêts courus et impayés. À la date de remboursement, le capital global des débentures de février 2017 en cours se chiffrait à 46 000 \$. La société a prélevé 40 000 \$ sur sa facilité de crédit et s'est servi de ses fonds en caisse pour financer le remboursement et les intérêts connexes.

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

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

À compter du 30 juin 2020, mais avant le 30 juin 2022, les débentures 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 débentures 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.

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.

- c) Le 8 juillet 2021, la société a clos un appel public à l'épargne de 50 000 \$, majoré de 5 000 \$ au titre de l'option de surallocation exercée le 15 juillet 2021, visant des débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,25 %, pour un produit net de 52 140 \$ (les « débentures de juillet 2021 »). Les débentures de juillet 2021 arriveront à échéance le 31 juillet 2028 et porteront intérêt à un taux de 5,25 % par année. Les intérêts seront versés semestriellement à terme échu le 31 janvier et le 31 juillet, chaque année, à compter du 31 janvier 2022. Les débentures de juillet 2021 sont convertibles en actions ordinaires au gré du porteur en tout temps avant leur échéance à un prix de conversion de 11,40 \$ 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 2024, mais avant le 31 juillet 2026, les débentures de juillet 2021 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 juillet 2026, mais avant la date d'échéance, les débentures de juillet 2021 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 1 168 \$, 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 55 000 \$. Les frais d'émission de 2 860 \$ 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.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

Les débentures convertibles sont composées des éléments suivants :	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Émission	100 000 \$	91 000 \$
Coûts de financement non amortis et montant classé à titre de composante capitaux propres	(4 906)	(2 038)
Débentures à la clôture de la période	95 094 \$	88 962 \$

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	
	2021	2020	2021	2020
Intérêts sur les débentures convertibles	1 425 \$	1 842 \$	3 871 \$	5 525 \$
Amortissement des frais d'émission et désactualisation des débentures convertibles	556	464	1 107	1 180
Total	1 981 \$	2 306 \$	4 978 \$	6 705 \$

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.

Le 10 juin 2021, la société a déposé, dans toutes les provinces et tous les territoires du Canada, un prospectus préalable de base valide pour 25 mois qui lui permet d'offrir et d'émettre, à l'occasion, des actions ordinaires, des titres de créance, des reçus de souscription, des bons de souscription et des unités (collectivement, les « titres »), pour un prix d'offre global d'au plus 500 000 \$.

Les variations du nombre d'actions ordinaires se présentent comme suit :	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2021	2020
Solde à l'ouverture de la période	80 887 433	83 254 130
Émission d'actions ordinaires	315 000	—
Actions ordinaires émises aux termes du régime de réinvestissement des dividendes	393 194	410 484
Actions ordinaires rachetées aux fins du régime de réinvestissement des dividendes	(47 808)	(292 666)
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	81 547 819	80 887 433

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

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

Le 18 juin 2021, 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 90 000 \$, au gré de la société. Les ventes d'actions ordinaires dans le cadre de la convention de placement de titres de capitaux propres sont 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 les ventes effectuées directement sur la Bourse de Toronto (la « TSX »). Les actions ordinaires sont placées, dans le cadre du programme au cours du marché, au cours du marché en vigueur au moment de leur vente et les prix varient donc d'un souscripteur à l'autre et pendant la durée du placement.

La société a actuellement l'intention d'utiliser le produit net du programme au cours du marché pour répondre à des besoins d'ordre général en matière de placement et de fonds de roulement, y compris, au besoin et comme il est convenu, le remboursement des sommes dues aux termes de sa facilité de crédit renouvelable garantie. La facilité de crédit sert aux besoins courants de la société en matière de fonds de roulement et à d'autres fins générales, notamment le financement de prêts hypothécaires.

Au troisième trimestre de 2021, la société a émis 299 800 actions ordinaires, pour un produit brut de 2 894 \$, à un prix moyen de 9,65 \$ l'action ordinaire et a versé une commission de 58 \$ au placeur pour compte conformément à la convention de placement de titres de capitaux propres. À ce jour en 2021, la société a émis 315 000 actions ordinaires, pour un produit brut de 3 039 \$, à un prix moyen de 9,65 \$ l'action ordinaire et a versé une commission de 61 \$ au placeur pour compte, conformément à la convention de placement de titres de capitaux propres.

b) 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 troisième trimestre de 2021 et à ce jour en 2021, la société n'a acheté aucune action ordinaire et a acheté 47 808 actions ordinaires sur le marché libre (141 136 actions ordinaires au troisième trimestre de 2020 et 292 666 actions ordinaires à ce jour en 2020) pour un montant total de néant et de 416 \$ (1 205 \$ au troisième trimestre de 2020 et 2 404 \$ à ce jour en 2020). À ce jour en 2021, les actions ordinaires ont été achetées sur le marché libre à un prix moyen de 8,69 \$ l'action ordinaire.

Au troisième trimestre de 2021 et à ce jour en 2021, la société a émis 125 036 et 345 386 nouvelles actions ordinaires (néant au troisième trimestre de 2020 et 117 818 actions à ce jour en 2020) et a conservé des dividendes de 1 172 \$ et de 3 127 \$ (néant au troisième trimestre de 2020 et 1 134 \$ à ce jour en 2020). À ce jour en 2021, les nouvelles actions ordinaires ont été émises à un prix moyen de 9,05 \$ l'action ordinaire.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

c) Dividendes versés aux porteurs d'actions ordinaires

La société a l'intention de verser mensuellement des dividendes aux porteurs d'actions ordinaires dans les 15 jours suivant la fin de chaque mois. Au troisième trimestre de 2021 et à ce jour en 2021, la société a déclaré des dividendes de 14 037 \$, soit 0,1725 \$ par action ordinaire, et de 41 982 \$, soit 0,5175 \$ par action ordinaire (13 964 \$, soit 0,1725 \$ par action ordinaire, au troisième trimestre de 2020 et 42 494 \$, soit 0,5175 \$ par action ordinaire, à ce jour en 2020).

Au 30 septembre 2021, des dividendes totalisant 4 688 \$ (4 651 \$ au 31 décembre 2020) étaient payables par la société aux porteurs d'actions ordinaires. Après le 30 septembre 2021, le conseil d'administration de la société a déclaré des dividendes de 0,0575 \$ par action ordinaire, payables le 15 octobre 2021 aux porteurs d'actions ordinaires inscrits le 30 septembre 2021.

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

Le 13 avril 2021, 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 8 030 909 actions ordinaires sur une période de douze mois. Les rachats aux termes de l'offre publique de rachat ont commencé le 15 avril 2021 et se poursuivront jusqu'à la date la plus rapprochée entre le 14 avril 2022, 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.

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'unités d'actions différées (« 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.

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.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

Au troisième trimestre de 2021 et à ce jour en 2021, 9 079 et 27 827 unités ont été émises (9 965 et 30 515 unités au troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020) et, au 30 septembre 2021, 136 014 unités étaient en cours (108 187 unités au 31 décembre 2020). Aucune UAD n'a été exercée ou annulée, ce qui a donné lieu à une charge liée aux UAD de 85 \$ et de 254 \$ (74 \$ au troisième trimestre de 2020 et 260 \$ à ce jour en 2020). Au 30 septembre 2021, une rémunération de 85 \$ (81 \$ au 31 décembre 2020) a été attribuée en UAD qui seront émises après le 30 septembre 2021.

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

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

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.

Pour le troisième trimestre de 2021 et à ce jour en 2021, la société a engagé des honoraires de gestion de 3 127 \$ et de 9 015 \$ plus les taxes applicables (3 116 \$ au troisième trimestre de 2020 et 9 386 \$ à ce jour en 2020) ainsi que des honoraires d'administration de prêts de 185 \$ et de 542 \$ incluant les taxes applicables (197 \$ au troisième trimestre de 2020 et 601 \$ à ce jour en 2020). Pour le troisième trimestre de 2021 et à ce jour en 2021, le gestionnaire a perçu une commission de montage de 271 \$ et de 1 388 \$ payée par l'emprunteur (92 \$ au troisième trimestre de 2020 et 134 \$ à ce jour en 2020).

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

12. RÉSULTAT PAR ACTION

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

Conformément aux IFRS, l'effet potentiellement dilutif des débetures convertibles est pris en compte dans le calcul du résultat par action dilué. Chaque série de débetures 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 débetures 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 débetures 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 débetures 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 débetures convertibles ayant un effet dilutif comme si elles avaient été converties à l'ouverture de la période de présentation de l'information financière ou à la date d'émission, selon la dernière éventualité.

Le tableau suivant présente le calcul des montants par action :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2021	2020	2021	2020
Total du bénéfice net et du résultat global (de base)	10 421 \$	14 447 \$	38 897 \$	33 615 \$
Charge d'intérêts sur les débetures convertibles	—	1 458	—	—
Total du bénéfice net et du résultat global (dilué)	10 421 \$	15 905 \$	38 897 \$	33 615 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (de base)	81 310 669	81 004 443	81 093 308	82 200 247
Incidence de la conversion des débetures convertibles	—	8 631 168	—	—
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (dilué)	81 310 669	89 635 611	81 093 308	82 200 247
Bénéfice par action de base	0,13 \$	0,18 \$	0,48 \$	0,41 \$
Bénéfice par action dilué	0,13 \$	0,18 \$	0,48 \$	0,41 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
Variation des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation	2021	2020	2021	2020
Autres actifs	(1 801) \$	972 \$	(2 869) \$	(1 067) \$
Créditeurs et charges à payer	(1 139)	(88)	108	129
Montant à payer au gestionnaire	1 353	(46)	342	(1)
Intérêts payés d'avance sur les prêts hypothécaires et autres prêts	3 985	(999)	4 681	1 884
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires et d'autres prêts	(730)	372	(1 590)	(1 130)
	1 668 \$	211 \$	672 \$	(185) \$

14. FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
Débitures	2021	2020
Solde à l'ouverture de la période	88 962 \$	133 033 \$
Émission de débiteures	55 000	—
Frais d'émission inscrits à l'actif	(3 975)	—
Remboursements de débiteures	(46 000)	—
Total des flux de trésorerie liés aux activités de financement	5 025	—
Amortissement des frais d'émission et charge de désactualisation	1 107	1 180
Solde à la clôture de la période	95 094 \$	134 213 \$

	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
Facilités de crédit	2021	2020
Solde à l'ouverture de la période	488 955 \$	490 389 \$
Coûts de financement différés ¹	(1 225)	(206)
(Remboursements nets) avances nettes sur la facilité de crédit – placements hypothécaires	(56 675)	9 000
Total des flux de trésorerie liés aux activités de financement	(57 900)	8 794
Amortissement des coûts de financement	833	704
Solde à la clôture de la période	431 888 \$	499 887 \$

1. Les coûts de financement différés sont inclus dans les intérêts payés qui figurent au tableau consolidé résumé intermédiaire des flux de trésorerie.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

15. TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

- a) Au 30 septembre 2021, le montant à payer au gestionnaire comprenait principalement des honoraires de gestion et d'administration de prêts de 1 431 \$ (1 089 \$ au 31 décembre 2020).
- b) Au troisième trimestre de 2021 et à ce jour en 2021, le gestionnaire a perçu une commission de montage de 271 \$ et de 1 388 \$ payée par l'emprunteur (92 \$ au troisième trimestre de 2020 et 134 \$ à ce jour en 2020).
- c) Au 30 septembre 2021, les autres actifs comprenaient un solde de trésorerie de 8 976 \$ (14 000 \$ au 31 décembre 2020) 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 2021, la société détenait les placements hypothécaires qui suivent pour lesquels un ou des administrateurs de la société sont également des dirigeants et des copropriétaires d'un des partenaires de syndication de ces prêts hypothécaires :
- Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 11 611 \$ (11 611 \$ au 31 décembre 2020). La quote-part de l'engagement de la société se chiffre à 931 \$ (931 \$ au 31 décembre 2020). Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 26 \$ et de 78 \$ (17 \$ tant au troisième trimestre de 2020 qu'à ce jour en 2020) au titre de ce placement hypothécaire.
 - Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 45 715 \$ (45 715 \$ au 31 décembre 2020). La quote-part de l'engagement de la société se chiffre à 4 153 \$ (4 153 \$ au 31 décembre 2020). Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 64 \$ et de 183 \$ (1 \$ tant au troisième trimestre de 2020 qu'à ce jour en 2020) au titre de ce placement hypothécaire.
- e) Au 30 septembre 2021, la société et Timbercreek Real Estate Finance U.S. Holding LP, qui sont des parties liées, car elles sont gérées par le gestionnaire, avaient investi conjointement dans 2 placements hypothécaires (1 au 31 décembre 2020) pour un montant totalisant 66 659 \$ (21 711 \$ au 31 décembre 2020). La quote-part de la société dans ces placements hypothécaires se chiffre à 19 744 \$ (6 431 \$ au 31 décembre 2020).
- f) Au 30 septembre 2021, la société avait investi dans des débentures de rang inférieur de Timbercreek Real Estate Finance Ireland Fund 1 (« TREF Ireland 1 ») Private Debt Designated Activity Company pour un montant totalisant 5 096 \$ ou 3 471 € (5 819 \$ ou 3 704 € au 31 décembre 2020), ce montant étant pris en compte à titre de placements dans des prêts dans les autres placements. TREF Ireland 1 est gérée par une filiale en propriété exclusive du gestionnaire.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

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 convertibles et les facilités de crédit.

La société revoit la structure de son capital sur une base régulière et ajuste la structure de son 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 2021, la société se conformait aux restrictions relatives à ses placements.

Conformément aux modalités des facilités de crédit, la société est tenue de respecter certaines clauses restrictives de nature financière, notamment un ratio de couverture des intérêts minimal, des capitaux propres attribuables aux actionnaires ajustés minimaux, un ratio maximal d'endettement autre qu'en débentures par rapport aux capitaux propres attribuables aux actionnaires ajustés et un ratio maximal de la dette consolidée par rapport au total des actifs.

17. GESTION DES RISQUES

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

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

a) Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt s'entend du risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs découlant des actifs financiers ou des passifs financiers varient par suite de fluctuations des taux d'intérêt sur le marché. Au 30 septembre 2021, des placements hypothécaires nets de 1 032 024 \$ et d'autres placements de 11 392 \$ portaient intérêt à des taux variables (1 019 219 \$ et 10 968 \$, respectivement, au 31 décembre 2020). Des placements hypothécaires nets totalisant 969 788 \$ sont assortis d'un « taux plancher » (935 458 \$ au 31 décembre 2020).

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

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 pour les douze prochains mois se serait traduite respectivement par une diminution du résultat net de 46 \$ (78 \$ au 31 décembre 2020) ou par une augmentation du résultat net de 2 580 \$ (243 \$ au 31 décembre 2020). La société gère sa sensibilité aux fluctuations des taux d'intérêt en contrôlant le ratio taux fixe/taux variable et son recours aux taux planchers de son portefeuille de placement.

Par ailleurs, la société est exposée au risque de taux d'intérêt sur les facilités de crédit, dont le solde s'élevait à 432 837 \$ au 30 septembre 2021 (489 514 \$ au 31 décembre 2020). 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 2021, l'exposition nette au risque de taux d'intérêt se chiffrait à 166 746 \$ (215 302 \$ au 31 décembre 2020) 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 diminution ou une augmentation du résultat net et du résultat global pour les douze prochains mois de 834 \$ (1 077 \$ au 31 décembre 2020).

Les autres actifs, les intérêts à recevoir, les créditeurs et charges à payer, les intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance, les retenues sur le financement de prêts hypothécaires et d'autres prêts, 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. Les débentures convertibles portent intérêt à taux fixe et elles ne sont pas exposées au risque de taux d'intérêt. La trésorerie et les équivalents de trésorerie portent intérêt à un taux variable et sont exposés à un risque de taux d'intérêt minimal.

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 2021, la société détenait d'autres placements d'un montant de 14 696 \$ US et de 3 471 € libellés en devises (5 050 \$ US et 3 704 € au 31 décembre 2020). La société a conclu une série de contrats de change pour réduire son exposition au risque de change. Au 30 septembre 2021, la société avait deux contrats de change à terme sur le dollar américain d'un notional totalisant 14 500 \$ US, assorti d'un taux contractuel moyen pondéré à terme de 1,2531 et échéant en octobre 2021 et en janvier 2022. La société a également un contrat sur l'euro d'un notional totalisant 3 500 € assorti d'un taux contractuel de 1,4869 et échéant en octobre 2021.

La juste valeur des contrats de change à terme au 30 septembre 2021 était un passif de 132 \$, lequel est inclus dans les créditeurs. 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 résumés intermédiaires

(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 2021 relativement aux placements hypothécaires nets et autres placements se chiffre à 1 191 420 \$ (1 236 299 \$ au 31 décembre 2020).

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 1 est minime.

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

d) Risque de liquidité

Le risque de liquidité s'entend du risque que la société éprouve des difficultés à honorer ses obligations financières à leur échéance. Ce risque survient dans le cours normal des activités en raison des fluctuations des flux de trésorerie découlant du calendrier des avances et des remboursements relatifs aux placements hypothécaires et des besoins 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 résumés intermédiaires

(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 2021, y compris les paiements d'intérêts attendus :

30 septembre 2021	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	Moins de 1 an	Exercice suivant	De 3 à 5 ans	5 ans et plus
Créditeurs et charges à payer	4 582 \$	4 582 \$	4 582 \$	— \$	— \$	— \$
Dividendes à payer	4 688	4 688	4 688	—	—	—
Montant à payer au gestionnaire	1 431	1 431	1 431	—	—	—
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires et d'autres prêts	587	587	587	—	—	—
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance et d'autres prêts	8 389	8 389	8 389	—	—	—
Passif dérivé – swap de taux d'intérêt	993	993	993	—	—	—
Facilité de crédit – placements hypothécaires ¹	401 198	417 880	9 781	408 099	—	—
Facilité de crédit – immeubles de placement ²	30 690	30 950	30 950	—	—	—
Débetures convertibles ³	95 094	126 291	5 273	5 273	55 451	60 294
	547 652 \$	595 791 \$	66 674 \$	413 372 \$	55 451 \$	60 294 \$
Engagements non versés au titre de prêts hypothécaires ⁴	—	342 982	342 982	—	—	—
Total des passifs contractuels, exclusion faite des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires ⁵	547 652 \$	938 773 \$	409 656 \$	413 372 \$	55 451 \$	60 294 \$

1. La facilité de crédit associée aux placements hypothécaires comprend les intérêts fondés sur le taux d'intérêt moyen pondéré en septembre 2021 sur la facilité de crédit en présumant que l'encours n'est pas remboursé avant son échéance du 10 mai 2023.
2. La facilité de crédit associée aux immeubles de placement comprend les intérêts fondés sur le taux d'intérêt moyen pondéré en septembre 2021 sur la facilité de crédit en présumant que l'encours n'est pas remboursé avant son échéance du 10 janvier 2022.
3. Les débetures convertibles comprennent des intérêts fondés sur le taux nominal des débetures convertibles en présumant que l'encours n'est pas remboursé avant son échéance contractuelle du 30 juin 2024 et du 31 juillet 2028.
4. Les engagements non versés au titre de prêts hypothécaires comprennent les engagements au titre des prêts hypothécaires syndiqués dont une tranche de 187 879 \$ revient aux partenaires de syndication de la société.
5. Les remboursements de principal de 422 858 \$ 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 2021, la société avait un solde de trésorerie de 530 \$ (428 \$ au 31 décembre 2020) ainsi qu'un solde inutilisé sur la facilité de crédit associée aux placements hypothécaires de 132 853 \$ (76 176 \$ au 31 décembre 2020) et un solde inutilisé sur la facilité de crédit associée aux immeubles de placement de néant (néant au 31 décembre 2020). 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 résumés intermédiaires

(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		
	Note	Coût amorti	Juste valeur par le biais du résultat net	Juste valeur
Au 30 septembre 2021				
Actifs évalués à la juste valeur				
Immeubles de placement	5	— \$	48 221 \$	48 221 \$
Actifs financiers				
Trésorerie et équivalents de trésorerie		530	—	530
Autres actifs		9 944	—	9 944
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires		1 457 918	60 914	1 518 832
Autres placements	4 e)	72 798	5 095	77 893
Passifs financiers				
Créditeurs et charges à payer		3 139	1 443	4 582
Dividendes à payer		4 688	—	4 688
Montant à payer au gestionnaire		1 431	—	1 431
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires		587	—	587
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance		8 389	—	8 389
Passif dérivé – swap de taux d'intérêt		—	993	993
Facilité de crédit – placements hypothécaires		401 198	—	402 147
Facilité de crédit – immeubles de placement		30 690	—	30 690
Débtentures convertibles		95 094	—	104 964
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires		422 302	—	422 302

		Valeur comptable		
	Note	Coût amorti	Juste valeur par le biais du résultat net	Juste valeur
Au 31 décembre 2020				
Actifs évalués à la juste valeur				
Immeubles de placement	5	— \$	47 862 \$	47 862 \$
Actifs financiers				
Trésorerie et équivalents de trésorerie		428	—	428
Autres actifs		14 838	302	15 140
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires		1 510 599	61 978	1 572 577
Autres placements	4 e)	66 390	5 819	72 209
Passifs financiers				
Créditeurs et charges à payer		2 079	936	3 015
Dividendes à payer		4 651	—	4 651
Montant à payer au gestionnaire		1 089	—	1 089
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires		2 177	—	2 177
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance		3 708	—	3 708
Passif dérivé (swap de taux d'intérêt)		—	3 940	3 940
Facilité de crédit – placements hypothécaires		458 299	—	458 824
Facilité de crédit – immeubles de placement		30 656	—	30 690
Débtentures convertibles		88 962	—	91 910
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires		429 915	—	429 915

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

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

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

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

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

b) Autres actifs et passifs financiers

La juste valeur de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, des autres actifs, des créiteurs et charges à payer, des dividendes à payer, des montants à payer au gestionnaire, des retenues sur le financement de prêts hypothécaires, des intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance et 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 calculée selon des taux d'intérêt et une courbe de rendement applicable présentant des caractéristiques de risque similaires pour la durée du contrat. 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 2021.

19. RÉMUNÉRATION DES PRINCIPAUX MEMBRES DE LA DIRECTION

Pour le troisième trimestre de 2021 et à ce jour en 2021, la charge de rémunération des membres du conseil d'administration s'élève à 85 \$ et à 254 \$ (74 \$ au troisième trimestre de 2020 et 260 \$ à ce jour en 2020); 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).

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

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.