

**États financiers consolidés
résumés intermédiaires de**

TIMBERCREEK FINANCIAL

Trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2022 et 2021



**TIMBERCREEK
FINANCIAL**

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

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	30 septembre 2022	31 décembre 2021
ACTIFS			
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1 977 \$	6 344 \$
Autres actifs	16 c)	5 763	6 788
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	4	1 957 259	1 603 639
Autres placements	4 e)	71 241	71 230
Immeubles de placement	5	—	44 063
Terrains en stock	6	30 130	—
Total des actifs		2 066 370 \$	1 732 064 \$
PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES			
Créditeurs et charges à payer		4 433	5 125
Dividendes à payer	10 c)	4 803	4 726
Montant à payer au gestionnaire	16 a)	1 115	1 377
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires et d'autres prêts		662	258
Intérêts payés d'avance sur les prêts hypothécaires et autres prêts		2 570	3 961
Facilité de crédit – placements hypothécaires	7 a)	514 084	419 179
Facilité de crédit – immeubles de placement	7 b)	—	30 690
Déventures convertibles	9	138 829	137 736
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	4 a) c)	700 896	444 429
Total des passifs		1 367 392	1 047 481
Capitaux propres	10	698 978	684 583
Total des passifs et des capitaux propres		2 066 370 \$	1 732 064 \$
Engagements et éventualités	4, 7 et 21		
Événements postérieurs à la clôture	10 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)

	Note	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
		2022	2021	2022	2021
Produits de placement tirés des actifs financiers évalués au coût amorti					
Intérêts et autres produits, montant brut, y compris la syndication de prêts hypothécaires		40 667 \$	27 870 \$	102 730 \$	85 816 \$
Intérêts et autres charges liés à la syndication de prêts hypothécaires		(10 685)	(5 828)	(24 269)	(17 945)
Produits de placement tirés des actifs financiers évalués au coût amorti, montant net	4 b) e)	29 982	22 042	78 461	67 871
Profit (perte) 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)	403	(3 577)	652	(2 887)
Total des produits tirés des actifs financiers		30 385	18 465	79 113	64 984
Produits tirés des biens immobiliers					
Produits tirés des biens immobiliers	8	86	764	1 291	2 235
Charges d'exploitation des immeubles		(377)	(378)	(1 164)	(1 125)
(Pertes locatives) produits locatifs, montant net		(291)	386	127	1 110
Perte liée à la juste valeur des biens immobiliers	5, 6	—	—	(378)	—
Total des produits (des pertes) lié(e)s aux biens immobiliers		(291)	386	(251)	1 110
Charges					
Honoraires de gestion	12	3 021	3 127	9 184	9 015
Honoraires d'administration de prêts	12	208	185	554	542
Correction de valeur pour (recouvrement de) pertes de crédit	4 d)	3 732	(381)	4 682	1 557
Charges générales et administratives		569	473	1 501	1 362
Total des charges		7 530	3 404	15 921	12 476
Bénéfice d'exploitation		22 564	15 447	62 941	53 618
Coûts de financement					
Coûts de financement sur les facilités de crédit	7	6 788	4 040	15 097	12 689
Coûts de financement sur les débentures convertibles	9	2 256	1 981	6 762	4 978
Profit lié à la juste valeur au titre d'un contrat dérivé		—	(995)	—	(2 946)
Total des coûts de financement		9 044	5 026	21 859	14 721
Bénéfice net et résultat global		13 520 \$	10 421 \$	41 082 \$	38 897 \$
Bénéfice par action					
De base	13	0,16 \$	0,13 \$	0,49 \$	0,48 \$
Dilué	13	0,16 \$	0,13 \$	0,49 \$	0,48 \$

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

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

(en milliers de dollars canadiens)

Période de neuf mois close le 30 septembre 2022	Actions ordinaires	Insuffisance des capitaux propres	Composante capitaux propres des débetures convertibles	Total
Solde au 31 décembre 2021	723 377 \$	(43 244) \$	4 450 \$	684 583 \$
Émission d'actions ordinaires, déduction faite des frais d'émission	14 077	—	—	14 077
Rachat d'actions ordinaires aux termes de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(76)	—	—	(76)
Dividendes déclarés aux actionnaires	—	(43 241)	—	(43 241)
Émission d'actions ordinaires aux termes du régime de réinvestissement des dividendes	3 955	—	—	3 955
Rachat d'actions ordinaires aux fins du régime de réinvestissement des dividendes	(1 402)	—	—	(1 402)
Total du bénéfice net et du résultat global	—	41 082	—	41 082
Solde au 30 septembre 2022	739 931 \$	(45 403) \$	4 450 \$	698 978 \$

Période de neuf mois close le 30 septembre 2021	Actions ordinaires	Insuffisance des capitaux propres	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 déclarés 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 \$

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	2022	2021	2022	2021
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION					
Bénéfice net		13 520 \$	10 421 \$	41 082 \$	38 897 \$
Amortissement des frais du prêteur		(2 333)	(2 697)	(6 978)	(7 140)
Frais du prêteur reçus		1 269	2 409	6 380	7 012
Produits d'intérêts et autres produits, déduction faite de la syndication de prêts hypothécaires		(28 287)	(19 967)	(73 143)	(62 552)
Produits d'intérêts et autres produits reçus, déduction faite de la syndication de prêts hypothécaires		23 430	20 458	59 817	63 390
Coûts de financement		9 044	6 021	21 859	17 667
Perte liée à la juste valeur et autres produits tirés des actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net		253	4 295	1 007	5 511
Entrées nettes de terrains en stock		(153)	—	(153)	—
Profit lié à la juste valeur au titre d'un contrat dérivé		—	(995)	—	(2 946)
Profit de change réalisé et latent, montant net		(184)	(79)	(396)	(317)
Perte liée à la juste valeur des biens immobiliers		—	—	363	—
Correction de valeur pour (recouvrement de) pertes de crédit attendues		3 733	(381)	4 682	1 557
Variation des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation, montant net	14	(998)	1 668	(1 487)	672
		19 294	21 153	53 033	61 751
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					
(Remboursements) prélèvements nets sur la facilité de crédit – placements hypothécaires		23 000	(67 363)	95 000	(56 675)
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		1	2 227	14 304	2 227
Intérêts et coûts de financement payés		(8 703)	(4 576)	(21 684)	(16 517)
Dividendes versés aux actionnaires		(13 090)	(12 840)	(39 209)	(38 402)
Rachat d'actions ordinaires		(1 478)	—	(1 478)	(416)
		(270)	(75 966)	46 933	(103 197)
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					
(Entrées au titre des) produits tirés des immeubles de placement, montant net		—	(162)	7 510	(359)
(Versements à) produits tirés de l'échéance de contrats à terme, montant net		359	(70)	359	556
Financement d'autres placements		(1 765)	(15 714)	(8 171)	(54 876)
Produits tirés d'autres placements		29	13 360	10 584	47 670
Financement de placements hypothécaires, déduction faite de la syndication de prêts		(105 446)	(176 796)	(601 992)	(430 637)
Mainlevées de placements hypothécaires, déduction faite de la syndication de prêts		86 857	234 316	487 337	479 267
		(19 966)	54 934	(104 373)	41 621
(Diminution) augmentation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(942)	121	(4 407)	175
Profit (perte) de change sur les comptes de caisse, montant net		196	2	40	(73)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		2 723	407	6 344	428
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		1 977 \$	530 \$	1 977 \$	530 \$

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 la norme comptable internationale 34, *Information financière intermédiaire*.

Les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités ont été établis suivant des méthodes et des pratiques comptables conformes aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS »). Ces états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités doivent être lus en parallèle avec les notes afférentes aux états financiers consolidés audités pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2022.

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 taux d'intérêt et des contrats de change à terme. De plus, les terrains en stock sont évalués au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

2. MODE DE PRÉSENTATION (SUITE)

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 ») 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 la volatilité des marchés mondiaux indiquée ci-dessous, de tendances, d'engagements, d'incertitudes ou d'événements connus qui pourraient influencer sensiblement sur la méthode ou les hypothèses utilisées pour formuler ces estimations et ces jugements dans les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités.

Les marchés des capitaux mondiaux sont restés volatils en 2022, en partie à cause de l'invasion militaire de l'Ukraine par la Russie et des sanctions et retombées économiques qui en découlent ainsi que des niveaux élevés d'inflation à l'échelle mondiale et des taux d'intérêt en hausse. Une certaine incertitude persiste quant aux estimations, aux jugements et aux hypothèses formulés par la direction aux fins de l'établissement des états financiers consolidés. Compte tenu du contexte géopolitique actuel et de l'incertitude économique, il est difficile de prévoir avec certitude l'incidence qu'ils auront 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 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).

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

2. MODE DE PRÉSENTATION (SUITE)

d) Estimations comptables critiques, hypothèses et jugements (suite)

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 19 – 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.

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.

e) Monnaie fonctionnelle et monnaie de présentation

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

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

3. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Les méthodes comptables appliquées par la société dans les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités sont les mêmes que celles qui ont été appliquées dans les états financiers consolidés de la société pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, lesquels ont été établis conformément aux IFRS, à l'exception de celles mentionnées ci-après.

Terrains en stock

Les terrains en stock sont des lots de terrains qui seront vendus par la société et qui sont comptabilisés au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation estimée. À chaque date de clôture, un test de dépréciation est effectué, les pertes étant constatées dans le bénéfice net lorsque la valeur comptable du stock dépasse sa valeur nette de réalisation. La valeur nette de réalisation s'entend du prix de vente futur propre à l'entité, dans le cours normal des activités, moins les coûts estimatifs de réalisation, le cas échéant, et les coûts de la vente.

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

a) Placements hypothécaires

Au 30 septembre 2022	Note	Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	Placements hypothécaires nets
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires – au coût amorti	4 b) c)	1 933 978 \$	(699 159) \$	1 234 819 \$
Intérêts à recevoir		15 820	(3 703)	12 117
		1 949 798	(702 862)	1 246 936
Montant non amorti des frais du prêteur		(8 856)	1 966	(6 890)
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues	4 d)	(7 805)	—	(7 805)
Placements hypothécaires au coût amorti		1 933 137	(700 896)	1 232 241
Placements hypothécaires à la juste valeur par le biais du résultat net		20 548	—	20 548
Intérêts à recevoir		3 574	—	3 574
Placements hypothécaires à la juste valeur par le biais du résultat net		24 122	—	24 122
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires		1 957 259 \$	(700 896) \$	1 256 363 \$
Engagements non versés au titre de prêts hypothécaires		312 392 \$	167 024 \$	145 368 \$

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 (SUITE)

a) Placements hypothécaires (suite)

	Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	Placements hypothécaires nets
Au 31 décembre 2021			
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires – au coût amorti	1 553 476 \$	(445 316) \$	1 108 160 \$
Intérêts à recevoir	9 669	(1 345)	8 324
	1 563 145	(446 661)	1 116 484
Montant non amorti des frais du prêteur	(10 510)	2 232	(8 278)
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues	(2 970)	—	(2 970)
Placements hypothécaires au coût amorti	1 549 665	(444 429)	1 105 236
Placements hypothécaires à la juste valeur par le biais du résultat net	51 474	—	51 474
Intérêts à recevoir	2 500	—	2 500
Placements hypothécaires à la juste valeur par le biais du résultat net	53 974	—	53 974
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	1 603 639 \$	(444 429) \$	1 159 210 \$
Engagements non versés au titre de prêts hypothécaires	407 402 \$	253 546 \$	153 856 \$

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

En avril 2022, la société a acquis le titre de propriété de terrains en stock donnés en nantissement de l'un de ses prêts hypothécaires à la juste valeur par le biais du résultat net en contrepartie de la sortie de deux de ses placements hypothécaires à la juste valeur par le biais du résultat net. À l'acquisition des immeubles, la société a classé la juste valeur de l'immeuble de 29 975 \$ prévalant à cette date, aux terrains en stock. La société compte exécuter une stratégie de vente pour les terrains et de disposer des terrains de façon opportune.

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 (SUITE)

a) Placements hypothécaires (suite)

Pour le troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022, concernant les prêts hypothécaires classés à la juste valeur par le biais du résultat net, la société a comptabilisé une perte liée à la juste valeur de 308 \$ et de 1 185 \$ (4 418 \$ au troisième trimestre de 2021 et 5 332 \$ à ce jour en 2021) à l'état du résultat net et du résultat global étant donné qu'elle a continué d'utiliser la méthode de comparaison directe pour évaluer ses actifs à la juste valeur par le biais du résultat net. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la société a transformé la stratégie de réalisation qu'elle adopte pour ces actifs en une stratégie de sortie par disposition plutôt que par aménagement ou réaménagement des sites. La société a donc estimé la juste valeur des prêts hypothécaires évalués à la juste valeur par le biais du résultat net à l'aide de la méthode de comparaison directe, c'est-à-dire en comparant les actifs à des terrains directement comparables, et a comptabilisé une perte latente liée à la juste valeur de 13 584 \$ à l'état du résultat net et du résultat global pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Les variations survenues au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022 et au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont les suivantes :

Placements hypothécaires, évalués à la juste valeur par le biais du résultat net	Trimestre clos le 30 septembre 2022	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Solde à l'ouverture de la période	20 856 \$	51 474 \$	60 716 \$
Financement	—	234	4 342
Transferts aux terrains en stock	—	(29 975)	—
Perte liée à la juste valeur	(308)	(1 185)	(13 584)
Solde à la clôture de la période	20 548 \$	20 548 \$	51 474 \$

b) Placements hypothécaires nets

Aux		30 septembre 2022		31 décembre 2021
Participation dans des prêts hypothécaires de premier rang	90,9 %	1 141 387 \$	93,2 %	1 080 376 \$
Participation dans des prêts hypothécaires de deuxième et de troisième rangs	9,1 %	113 980	6,8 %	79 258
	100,0 %	1 255 367 \$	100,0 %	1 159 634 \$

Les placements hypothécaires sont garantis par des biens immobiliers et arriveront à échéance entre le reste de l'exercice 2022 et l'exercice 2025. Au cours du troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022, la société a généré des produits d'intérêts et d'autres produits nets sur les placements hypothécaires nets classés, exclusion faite des produits tirés des frais du prêteur, de 26 816 \$ et de 68 974 \$ (18 888 \$ au troisième trimestre de 2021 et 58 794 \$ à ce jour en 2021).

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)

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

b) Placements hypothécaires nets (suite)

Pour le troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022, la société a comptabilisé des produits tirés des frais du prêteur provenant des placements hypothécaires nets, déduction faite des frais associés aux passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires, de 2 174 \$ et de 6 633 \$ (2 565 \$ au troisième trimestre de 2021 et 6 804 \$ à ce jour en 2021). Au cours du troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022, la société a comptabilisé des frais du prêteur reçus d'avance non remboursables sur les placements hypothécaires nets, déduction faite des frais associés aux passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires, de 1 076 \$ et de 5 459 \$ (2 013 \$ au troisième trimestre de 2021 et 6 571 \$ à ce jour en 2021), 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 2022
2022	329 320 \$
2023	505 760
2024	408 584
2025	11 703
Total	1 255 367 \$

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 19).

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 (SUITE)

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 8 550 \$ au 30 septembre 2022 (3 868 \$ au 31 décembre 2021), dont une tranche de 7 805 \$ (2 970 \$ au 31 décembre 2021) était portée en réduction des placements hypothécaires et une autre, de 745 \$ (898 \$ au 31 décembre 2021), était portée en réduction des autres placements.

	Au 30 septembre 2022				Au 31 décembre 2021			
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	1 339 308 \$	— \$	— \$	1 339 308 \$	980 245 \$	— \$	— \$	980 245 \$
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires ¹	534 272	—	—	534 272	283 528	—	—	283 528
Placements hypothécaires nets	805 036	—	—	805 036	696 717	—	—	696 717
Correction de valeur pour pertes de crédit ²	1 391	—	—	1 391	882	—	—	882
	803 645	—	—	803 645	695 835	—	—	695 835
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	577 596	8 397	24 496	610 489	549 078	8 404	25 418	582 900
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires ¹	168 589	—	—	168 589	163 133	—	—	163 133
Placements hypothécaires nets	409 007	8 397	24 496	441 900	385 945	8 404	25 418	419 767
Correction de valeur pour pertes de crédit ²	345	47	6 022	6 414	283	52	1 753	2 088
	408 662	8 350	18 474	435 486	385 662	8 352	23 665	417 679
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	59 460	—	—	59 460	58 999	—	—	58 999
Passifs liés à la syndication d'autres prêts ¹	—	—	—	—	—	—	—	—
Placements nets dans d'autres prêts	59 460	—	—	59 460	58 999	—	—	58 999
Correction de valeur pour pertes de crédit ²	745	—	—	745	898	—	—	898
	58 715 \$	— \$	— \$	58 715 \$	58 101 \$	— \$	— \$	58 101 \$

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) 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)

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

d) Correction de valeur pour pertes de crédit (suite)

Le tableau suivant présente les variations à ce jour de la correction de valeur pour pertes de crédit :

Placements hypothécaires – immeubles multirésidentiels	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022				Période de neuf mois close le 30 septembre 2021			
	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Solde à l'ouverture de la période	882 \$	— \$	— \$	882 \$	1 150 \$	96 \$	1 481 \$	2 727 \$
Correction de valeur pour pertes de crédit								
Réévaluation	37	—	—	37	(8)	—	—	(8)
Virement vers (depuis)								
Étape 1	—	—	—	—	(5)	—	—	(5)
Étape 2	—	—	—	—	—	5	—	5
Étape 3	—	—	—	—	—	—	—	—
Total de la correction de valeur pour pertes de crédit	919	—	—	919	1 137	101	1 481	2 719
Financements	685	—	—	685	137	—	—	137
Sorties du bilan, montant brut	—	—	—	—	—	—	(1 202)	(1 202)
Recouvrements	—	—	—	—	—	—	(279)	(279)
Mainlevées	(213)	—	—	(213)	(247)	(96)	—	(343)
Solde à la clôture de la période	1 391	—	—	1 391	1 027	5	—	1 032
Autres placements hypothécaires	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Solde à l'ouverture de la période	283	52	1 753	2 088	295	—	1 249	1 544
Correction de valeur pour pertes de crédit								
Réévaluation	40	(5)	4 269	4 304	(5)	—	148	143
Virement vers (depuis)								
Étape 1	—	—	—	—	—	—	—	—
Étape 2	—	—	—	—	—	—	—	—
Étape 3	—	—	—	—	—	—	—	—
Total de la correction de valeur pour pertes de crédit	323	47	6 022	6 392	290	—	1 397	1 687
Financements	63	—	—	63	5	—	—	5
Mainlevées	(41)	—	—	(41)	(40)	—	—	(40)
Solde à la clôture de la période	345	47	6 022	6 414	255	—	1 397	1 652
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	898	—	—	898	100	—	975	1 075
Correction de valeur pour pertes de crédit								
Réévaluation	(101)	—	—	(101)	—	—	—	—
Virement vers (depuis)								
Étape 1	—	—	—	—	975	—	—	975
Étape 2	—	—	—	—	—	—	—	—
Étape 3	—	—	—	—	—	—	(975)	(975)
Total de la correction de valeur pour pertes de crédit	797	—	—	797	1 075	—	—	1 075
Financements	12	—	—	12	12	—	—	12
Sorties du bilan, montant brut	—	—	—	—	—	—	—	—
Recouvrements	—	—	—	—	—	—	—	—
Mainlevées	(64)	—	—	(64)	(5)	—	—	(5)
Solde à la clôture de la période	745 \$	— \$	— \$	745 \$	1 082 \$	— \$	— \$	1 082 \$

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 (SUITE)

d) Correction de valeur pour pertes de crédit (suite)

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)

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

d) Correction de valeur pour pertes de crédit (suite)

	Au 30 septembre 2022				Au 31 décembre 2021			
Placements hypothécaires – immeubles multirésidentiels	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Risque faible	172 766 \$	— \$	— \$	172 766 \$	140 125 \$	— \$	— \$	140 125 \$
Risque moyen-faible	511 753	—	—	511 753	474 200	—	—	474 200
Risque moyen-élevé	114 093	—	—	114 093	76 608	—	—	76 608
Risque élevé	6 424	—	—	6 424	5 784	—	—	5 784
Défaillance	—	—	—	—	—	—	—	—
Placements hypothécaires, montant net ¹	805 036	—	—	805 036	696 717	—	—	696 717
Correction de valeur pour pertes de crédit	1 391	—	—	1 391	882	—	—	882
	803 645	—	—	803 645	695 835	—	—	695 835
Autres placements hypothécaires	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Risque faible	85 133	—	—	85 133	9 120	—	—	9 120
Risque moyen-faible	273 741	—	—	273 741	321 997	—	—	321 997
Risque moyen-élevé	50 133	8 397	—	58 530	54 828	8 404	—	63 232
Risque élevé	—	—	—	—	—	—	—	—
Défaillance	—	—	24 496	24 496	—	—	25 418	25 418
Placements hypothécaires, montant net ¹	409 007	8 397	24 496	441 900	385 945	8 404	25 418	419 767
Correction de valeur pour pertes de crédit	345	47	6 022	6 414	283	52	1 753	2 088
	408 662	8 350	18 474	435 486	385 662	8 352	23 665	417 679
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	59 460	—	—	59 460	58 999	—	—	58 999
Défaillance	—	—	—	—	—	—	—	—
Placements hypothécaires, montant net ¹	59 460	—	—	59 460	58 999	—	—	58 999
Correction de valeur pour pertes de crédit	745	—	—	745	898	—	—	898
	58 715 \$	— \$	— \$	58 715 \$	58 101 \$	— \$	— \$	58 101 \$

¹ Déduction faite de la syndication de prêts hypothécaires

e) Autres placements

	30 septembre 2022	31 décembre 2021
Aux		
Prêts garantis, déduction faite de la correction de valeur pour pertes de crédit	58 660 \$	58 000 \$
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	4 336	4 985
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	71 241 \$	71 230 \$

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 (SUITE)

e) Autres placements (suite)

Au cours du troisième trimestre 2022 et à ce jour en 2022, les prêts garantis inclus dans les autres placements ont dégagé des produits d'intérêts de 1 471 \$ et de 4 169 \$ (1 070 \$ au troisième trimestre de 2021 et 3 725 \$ à ce jour en 2021) et des produits tirés des frais du prêteur amortis de 159 \$ et de 345 \$ (132 \$ au troisième trimestre de 2021 et 336 \$ à ce jour en 2021). Au cours du troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022, la société a comptabilisé des frais du prêteur en trésorerie reçus d'avance non remboursables de néant et de 193 \$ (135 \$ au troisième trimestre de 2021 et 455 \$ à ce jour en 2021) 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 2021) 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	125 \$	121 \$
Entre un an et cinq ans	693 \$	592 \$
Plus de cinq ans	12 586 \$	5 307 \$
	13 404 \$	6 020 \$

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Le 28 avril 2022, la société a vendu sa participation dans le portefeuille de Saskatchewan. La société a comptabilisé une perte sur la cession de 283 \$, comptabilisée dans la perte liée à la juste valeur des biens immobiliers. Dans le cadre de la transaction, la société et son ancien partenaire ont également consenti à l'acheteur un prêt hypothécaire à titre de vendeur, et la quote-part du prêt hypothécaire de la société s'élève à 5 500 \$.

Le portefeuille de Saskatchewan, qui comptait 14 immeubles de placement totalisant 1 079 appartements situés à Saskatoon et à Regina, en Saskatchewan, faisait 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 était classée comme une entreprise commune et, par conséquent, la société comptabilisait sa quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges associés aux actifs au prorata de ses droits.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT (SUITE)

Actifs sous contrôle conjoint	Emplacement	Type d'immeuble	Participation	
			30 septembre 2022	31 décembre 2021
Portefeuille de Saskatchewan	Saskatoon et Regina, SK	Immeubles de placement	— %	20,46 %
Solde à l'ouverture de la période			44 063 \$	47 862 \$
Entrées			105	575
Sorties			(43 885)	—
Perte liée à la juste valeur des immeubles de placement			(283)	(4 374)
Solde à la clôture de la période			— \$	44 063 \$

Les immeubles de placement avaient été donnés en garantie de la facilité de crédit [note 7 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.

6. TERRAINS EN STOCK

Le 12 avril 2022, la société a obtenu le titre de propriété de parcelles de terrains, qu'elle entend vendre, en contrepartie de l'acquittement de certains placements hypothécaires à la juste valeur par le biais du résultat net. À l'échange, la société a comptabilisé une perte liée à la juste valeur de 95 \$ inscrite dans la perte liée à la juste valeur des biens immobiliers.

Au 30 septembre 2022, la société avait des terrains en stock d'un montant de 30 130 \$ (néant au 31 décembre 2021), lesquels sont comptabilisés au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation. Il y a lieu de se reporter à l'analyse de l'échange figurant à la note 4 a).

7. FACILITÉS DE CRÉDIT

Aux	30 septembre 2022	31 décembre 2021
Facilité de crédit – placements hypothécaires	515 000 \$	419 999 \$
Montant non amorti des coûts de financement – placements hypothécaires	(916)	(820)
	514 084	419 179
Facilité de crédit – immeubles de placement	—	30 690
Total des facilités de crédit	514 084 \$	449 869 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

7. FACILITÉS DE CRÉDIT (SUITE)**a) Facilité de crédit – placements hypothécaires**

Au 31 décembre 2021, la société disposait d'une limite de crédit cumulée de 535 000 \$ et d'une clause accordéon de 100 000 \$ sur sa facilité de crédit associée aux placements hypothécaires. Le 10 février 2022, la société a conclu une entente de modification visant sa facilité de crédit renouvelable existante (la « huitième entente de modification de la convention de crédit ») afin, entre autres, d'en proroger l'échéance au 10 février 2024 et d'en porter la limite de crédit cumulée à 575 000 \$. Celle-ci est par ailleurs assortie d'une clause accordéon de 60 000 \$. En juillet 2022, la société a exercé sa clause accordéon en prélevant un montant supplémentaire de 25 000 \$ aux termes de celle-ci et en augmentant la limite globale de la facilité pour la porter à 600 000 \$. Les modalités générales de la facilité de crédit demeurent inchangées. La facilité est garantie par une convention de sûreté générale grevant ses actifs et ses filiales.

Les taux d'intérêt et les commissions dont est assortie la huitième 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 2021) ou au taux des acceptations bancaires majoré d'une commission d'acceptation de 2,00 % (2,00 % au 31 décembre 2021) et d'une commission d'attente de 0,40 % par année (0,40 % au 31 décembre 2021) sur le solde inutilisé de la facilité de crédit. Au 30 septembre 2022, la limite admissible de la facilité de crédit de la société, laquelle était assujettie à l'assiette d'emprunt définie dans la huitième entente de modification de la convention de crédit, était de 594 836 \$.

Au cours du troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022, la société a engagé des coûts de financement de 54 \$ et de 801 \$ (néant au troisième trimestre de 2021 et 1 216 \$ à ce jour en 2021). 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 2022 et à ce jour en 2022, les coûts de financement liés aux facilités de crédit comprennent des intérêts sur la facilité de crédit de 6 535 \$ et de 14 122 \$, et, de plus, les chiffres de l'exercice précédent comprenaient une perte réalisée sur le contrat dérivé (3 654 \$ au troisième trimestre de 2021 et 11 225 \$ à ce jour en 2021) et un amortissement des coûts de financement de 253 \$ et de 705 \$ (163 \$ au troisième trimestre de 2021 et 791 \$ à ce jour en 2021).

b) Facilité de crédit – immeubles de placement

Simultanément à 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'établissait à 144 644 \$. La quote-part revenant à la société de l'avance initiale se chiffrait à 29 594 \$, majorée des coûts de financement non amortis de 109 \$.

Le 9 octobre 2019, la société a modifié une fois de plus la convention visant la facilité de crédit (la « convention de crédit modifiée et mise à jour ») pour créer des facilités de crédit de tranche A, de tranche B et de tranche C (les « facilités de crédit »). Selon les nouvelles modalités, le crédit maximal disponible est de 150 000 \$.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

7. FACILITÉS DE CRÉDIT (SUITE)

b) Facilité de crédit – immeubles de placement (suite)

Le 28 avril 2022, la facilité de crédit a été modifiée pour devenir la deuxième convention de crédit modifiée afin, entre autres, de reporter la date d'échéance au 28 octobre 2022. Le 30 juin 2022, elle a été modifiée à nouveau pour devenir la première modification à la deuxième convention de crédit modifiée et mise à jour, qui prévoit notamment deux options de prolongation de trois mois de la facilité. Après le 30 septembre, à savoir le 28 octobre 2022, la première option de prolongation a été exercée par l'intermédiaire de la deuxième modification de la deuxième convention de crédit modifiée et mise à jour, prorogeant la date d'échéance au 31 janvier 2023. Au 28 avril 2022, les copropriétaires avaient emprunté 150 000 \$ sur les facilités de crédit. La part de la société de l'encours du capital était de 30 690 \$ avant la cession. Le 28 avril 2022, dans le cadre de la cession du portefeuille de Saskatchewan (note 5), la part de la société de l'encours du capital a été prise en charge par l'acheteur, mais la société demeure un emprunteur et un garant de la facilité à hauteur de sa part de l'encours du capital à la date de la cession. Nonobstant ce qui précède, le recours du prêteur est limité à la quote-part de chaque copropriétaire dans la facilité de crédit associée 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 2022 et à ce jour en 2022, les coûts de financement comprennent des intérêts sur la facilité de crédit de néant et de 253 \$ (208 \$ au troisième trimestre 2021 et 631 \$ à ce jour en 2021) et l'amortissement de coûts de financement de néant et de 17 \$ (15 \$ au troisième trimestre de 2021 et 42 \$ à ce jour en 2021).

8. 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 2022 se sont chiffrés à néant et à 1 043 \$ (764 \$ au troisième trimestre de 2021 et 2 235 \$ à ce jour en 2021). Le 28 avril 2022, la société a vendu sa participation dans le portefeuille de Saskatchewan.

Les produits tirés des terrains en stock pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022 se sont établis à 86 \$ et à 248 \$ (néant au troisième trimestre de 2021 et néant à ce jour en 2021).

9. DÉBENTURES CONVERTIBLES

Au 30 septembre 2022 et au 31 décembre 2021, les obligations de la société à l'égard des débentures convertibles non garanties étaient les suivantes :

Série	Taux d'intérêt	Date d'échéance	Date de versement des intérêts	Prix de conversion par action	Composante capitaux propres	Au 30 septembre 2022	Au 31 décembre 2021
Débentures de juin 2017	5,30 %	30 juin 2024	30 juin et 31 décembre	11,10	560	45 000	45 000
Débentures de juillet 2021	5,25 %	31 juillet 2028	31 janvier et 31 juillet	11,40	1 107	55 000	55 000
Débentures de décembre 2021	5,00 %	31 décembre 2028	30 juin et 31 décembre	11,40	1 405	46 000	46 000
Capital des débentures non garanties						146 000	146 000
Coûts de financement non amortis et montant affecté à la composante capitaux propres						(7 171)	(8 264)
Débentures à la clôture de la période						138 829	137 736

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

9. DÉBENTURES CONVERTIBLES (SUITE)

Les frais d'intérêts liés aux débetures convertibles sont comptabilisés dans les coûts de financement à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif. Les intérêts sur les débetures sont inclus dans les coûts de financement et sont composés des éléments suivants :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2022	2021	2022	2021
Intérêts sur les débetures convertibles	1 893 \$	1 425 \$	5 669 \$	3 871 \$
Amortissement des frais d'émission et désactualisation des débetures convertibles	363	556	1 093	1 107
Total	2 256 \$	1 981 \$	6 762 \$	4 978 \$

Débetures de juin 2017

Le 13 juin 2017, la société a clos un appel public à l'épargne de 40 000 \$, majoré de 5 000 \$ au titre de l'option de surallocation exercée le 27 juin 2017, visant des débetures subordonnées non garanties convertibles à 5,30 % pour un produit net de 42 774 \$ (les « débetures de juin 2017 »). À compter du 30 juin 2020, mais avant le 30 juin 2022, les débetures de juin 2017 pouvaient être remboursées.

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

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 débetures selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Débetures de juillet 2021

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 débetures subordonnées non garanties convertibles à 5,25 %, pour un produit net de 52 140 \$ (les « débetures de juillet 2021 »). À compter du 31 juillet 2024, mais avant le 31 juillet 2026, les débetures 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 débetures 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.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

9. DÉBENTURES CONVERTIBLES (SUITE)

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.

Débentures de décembre 2021

Le 3 décembre 2021, la société a clos un appel public à l'épargne de 40 000 \$, majoré de 6 000 \$ au titre de l'option de surallocation exercée le 10 décembre 2021, visant des débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,00 % pour un produit net de 43 765 \$ (les « débentures de décembre 2021 »).

Les débentures de décembre 2021 pourront être remboursées le 31 décembre 2024 ou après cette date, mais avant le 31 décembre 2026. Les débentures de décembre 2021 pourront être remboursées en totalité ou en partie, à l'occasion et au gré de la société, 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. Le 31 décembre 2026 et par la suite, mais avant la date d'échéance, les débentures de décembre 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.

Les frais d'émission de 2 235 \$ 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.

10. 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 \$.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

10. ACTIONS ORDINAIRES (SUITE)

Les variations du nombre d'actions ordinaires se présentent comme suit :	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2022	2021
Solde à l'ouverture de la période	82 219 602	80 887 433
Émission d'actions ordinaires	1 504 300	315 000
Actions ordinaires émises aux termes du régime de réinvestissement des dividendes	449 673	393 194
Actions ordinaires rachetées aux fins du régime de réinvestissement des dividendes	(168 559)	(47 808)
Actions ordinaires rachetées aux termes de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(10 000)	—
Solde à la clôture de la période	83 995 016	81 547 819

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 avoir 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 auprès du public d'un prix d'offre brut global maximal de 90 000 \$, au gré de la société. Les ventes d'actions ordinaires aux termes 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 des ventes effectuées directement sur la Bourse de Toronto (la « TSX »). Aux termes du programme au cours du marché, les actions ordinaires sont placées au cours du marché en vigueur au moment de leur vente; 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 cours du troisième trimestre de 2022, la société a émis 100 actions ordinaires pour un produit brut à un prix moyen de 8,65 \$ l'action. Au cours du troisième trimestre de 2021, la société a émis 299 800 actions ordinaires au prix moyen de 9,65 \$ l'action, pour un produit brut de 2 894 \$, et elle a versé une commission de 58 \$ au placeur pour compte conformément à la convention de placement de titres de capitaux propres. Depuis le début de l'exercice 2022, la société a émis 1 504 300 actions ordinaires au prix moyen de 9,52 \$ l'action, pour un produit brut de 14 323 \$, et elle a versé une commission de 246 \$ au placeur pour compte conformément à la convention de placement de titres de capitaux propres. À ce jour en 2021, la société avait émis 315 000 actions ordinaires au prix moyen de 9,65 \$ l'action, pour un produit brut de 3 039 \$, et elle avait 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.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

10. ACTIONS ORDINAIRES (SUITE)

b) Régime de réinvestissement des dividendes (le « RRD ») (suite)

Au cours du troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022, la société a acheté sur le marché libre 168 559 actions ordinaires (aucune au troisième trimestre de 2021 et 47 808 actions à ce jour en 2021), pour un montant total de 1 402 \$ chaque période (néant au troisième trimestre de 2021 et 416 \$ à ce jour en 2021). À ce jour en 2022, les actions ordinaires ont été achetées sur le marché libre au prix moyen de 8,32 \$ l'action.

Au cours du troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022, la société a émis aucune et 281 114 nouvelles actions ordinaires (125 036 actions au troisième trimestre de 2021 et 345 386 actions à ce jour en 2021) et a conservé des dividendes de néant et de 2 553 \$ (1 172 \$ au troisième trimestre de 2021 et 3 127 \$ à ce jour en 2021). À ce jour en 2022, les nouvelles actions ordinaires ont été émises au prix moyen de 9,08 \$ l'action.

c) Dividendes 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 cours du troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022, la société a déclaré des dividendes de 14 491 \$, soit 0,1725 \$ par action ordinaire, et de 43 241 \$, soit 0,5175 \$ par action ordinaire, respectivement (14 037 \$, soit 0,1725 \$ par action ordinaire, au troisième trimestre de 2021 et 41 982 \$, soit 0,5175 \$ par action ordinaire, à ce jour en 2021).

Au 30 septembre 2022, des dividendes totalisant 4 803 \$ (4 726 \$ au 31 décembre 2021) étaient payables par la société aux porteurs d'actions ordinaires. Après le 30 septembre 2022, le conseil d'administration de la société a déclaré des dividendes de 0,0575 \$ par action ordinaire, payables le 15 octobre 2022 aux porteurs d'actions ordinaires inscrits le 30 septembre 2022.

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

Le 24 mai 2022, 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 8 330 591 actions ordinaires sur une période de douze mois. Il est possible d'effectuer des rachats aux termes de l'offre publique de rachat depuis le 26 mai 2022, et ce, jusqu'au 25 mai 2023, soit la date à laquelle l'offre prendra fin.

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

Au cours du troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022, la société a racheté 10 000 actions ordinaires (aucune au troisième trimestre de 2021 et aucune à ce jour en 2021) pour un montant total de 76 \$ (néant au troisième trimestre de 2021 et néant à ce jour en 2021). Le prix moyen par action ordinaire rachetée s'est établi à 7,59 \$ pour le troisième trimestre de 2022. Après le 30 septembre 2022, 7 500 actions ordinaires ont été réglées et annulées pour un montant total de 57 \$.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

11. 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 qui ne sont pas 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.

Au cours du troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022, 9 550 et 28 252 unités ont été émises (9 079 unités au troisième trimestre de 2021 et 27 827 unités à ce jour en 2021) et, au 30 septembre 2022, 90 585 unités étaient en cours (145 140 unités au 31 décembre 2021).

Au cours du troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022, 48 353 UAD et 82 807 UAD ont été exercées (aucune au troisième trimestre de 2021 et aucune à ce jour en 2021). La charge liée aux UAD pour le troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022 s'est établie à 70 \$ et à 275 \$ respectivement (85 \$ pour le troisième trimestre de 2021 et 254 \$ à ce jour en 2021). Au 30 septembre 2022, une rémunération de 70 \$ (101 \$ au 31 décembre 2021) avait été attribuée en UAD qui seront émises après le 30 septembre 2022.

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

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

12. HONORAIRES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION DE PRÊTS ET COMMISSION DE MONTAGE (SUITE)

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

Au cours du troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022, la société a engagé des honoraires de gestion de 3 021 \$ et de 9 184 \$ plus les taxes applicables (3 127 \$ au troisième trimestre de 2021 et 9 015 \$ à ce jour en 2021) ainsi que des honoraires d'administration de prêts de 208 \$ et de 554 \$ incluant les taxes applicables (185 \$ au troisième trimestre de 2021 et 542 \$ à ce jour en 2021). Au cours du troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022, une commission de montage de 130 \$ et de 553 \$ versée par l'emprunteur a été retenue par le gestionnaire (271 \$ au troisième trimestre de 2021 et 1 388 \$ à ce jour en 2021).

13. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

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

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

13. RÉSULTAT PAR ACTION (SUITE)

Le tableau suivant présente le calcul des montants par action :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2022	2021	2022	2021
Total du bénéfice net et du résultat global (de base)	13 520 \$	10 421 \$	41 082 \$	38 897 \$
Charge d'intérêts sur les débetures convertibles	—	—	—	—
Total du bénéfice net et du résultat global (dilué)	13 520 \$	10 421 \$	41 082 \$	38 897 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (de base)	84 004 693	81 310 669	83 505 059	81 093 308
Incidence de la conversion des débetures convertibles	—	—	—	—
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (dilué)	84 004 693	81 310 669	83 505 059	81 093 308
Bénéfice par action de base	0,16 \$	0,13 \$	0,49 \$	0,48 \$
Bénéfice par action dilué	0,16 \$	0,13 \$	0,49 \$	0,48 \$

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2022	2021	2022	2021
Variation des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation				
Autres actifs	755 \$	(1 801) \$	(567) \$	(2 869) \$
Créditeurs et charges à payer	519	(1 139)	330	108
Montant à payer au gestionnaire	(143)	1 353	(262)	342
Intérêts payés d'avance sur les prêts hypothécaires et autres prêts	(1 207)	3 985	(1 392)	4 681
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires et d'autres prêts	(922)	(730)	404	(1 590)
	(998) \$	1 668 \$	(1 487) \$	672 \$

15. FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2022	2021
Débetures		
Solde à l'ouverture de la période	137 736 \$	88 962 \$
Émission de débetures	—	55 000
Frais d'émission inscrits à l'actif payés au cours de l'exercice	—	(3 975)
Remboursements de débetures	—	(46 000)
Total des flux de trésorerie liés aux activités de financement	—	5 025
Activités hors trésorerie – Amortissement des frais d'émission et charge de désactualisation	1 093	1 107
Solde à la clôture de la période	138 829 \$	95 094 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

15. FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT (SUITE)

Facilités de crédit	Périodes de neuf mois closes les	
	2022	2021
Solde à l'ouverture de la période	449 869 \$	488 955 \$
Coûts de financement différés ¹	(813)	(1 225)
Avances nettes sur la facilité de crédit – placements hypothécaires	95 000	(56 675)
Total des flux de trésorerie liés aux activités de financement	94 187	(57 900)
Activités hors trésorerie – facilité de crédit – transferts sortants d'immeubles de placement	(30 692)	—
Activités hors trésorerie – amortissement des coûts de financement	720	833
Solde à la clôture de la période	514 084 \$	431 888 \$

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

16. TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

- a) Au 30 septembre 2022, le montant à payer au gestionnaire comprenait principalement des honoraires de gestion et d'administration de prêts de 1 115 \$ (1 377 \$ au 31 décembre 2021).
- b) Au cours du troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022, une commission de montage de 130 \$ et de 553 \$ payée par l'emprunteur a été retenue par le gestionnaire (271 \$ au troisième trimestre de 2021 et 1 388 \$ à ce jour en 2021).
- c) Au 30 septembre 2022, les autres actifs comprenaient un solde de trésorerie de 3 284 \$ (4 219 \$ au 31 décembre 2021) 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 2022, la société détenait des placements hypothécaires pour lesquels un ou des administrateurs de la société sont également dirigeants et copropriétaires d'un des partenaires de syndication de ces prêts hypothécaires, à savoir :
 - un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 11 611 \$ (11 611 \$ au 31 décembre 2021) ayant été remboursé au cours du troisième trimestre de 2022. L'ancienne quote-part de l'engagement de la société se chiffrait à 931 \$ (931 \$ au 31 décembre 2021). Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de néant et de 55 \$ (26 \$ au troisième trimestre de 2021 et 78 \$ à ce jour en 2021) au titre de ce placement hypothécaire.
 - un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 48 750 \$ (45 715 \$ au 31 décembre 2021). La quote-part de l'engagement de la société se chiffre à 4 375 \$ (4 153 \$ au 31 décembre 2021). Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 157 \$ et de 338 \$ (64 \$ pour le troisième trimestre de 2021 et 183 \$ à ce jour en 2021) au titre de ce placement hypothécaire.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

16. TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES (SUITE)

- e) Au 30 septembre 2022, 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 (2 au 31 décembre 2021) pour un montant totalisant 35 906 \$ (33 211 \$ au 31 décembre 2021). La quote-part de la société dans ces placements hypothécaires se chiffre à 10 635 \$ (9 837 \$ au 31 décembre 2021).
- f) Au 30 septembre 2022, 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 4 336 \$ ou 3 240 € (4 985 \$ ou 3 465 € au 31 décembre 2021), 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.

17. GESTION DU RISQUE LIÉ AU CAPITAL

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

La société revoit la structure de son capital sur une base régulière et l'ajuste 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 2022, 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.

18. GESTION DES RISQUES

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

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

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

18. GESTION DES RISQUES (SUITE)**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 2022, des placements hypothécaires nets de 1 244 182 \$ et d'autres placements de 5 000 \$ portaient intérêt à des taux variables (1 104 838 \$ et 15 626 \$, respectivement, au 31 décembre 2021). Une tranche de 1 167 024 \$ (1 048 039 \$ au 31 décembre 2021) des placements hypothécaires nets est assortie d'un « taux plancher ».

Si les taux d'intérêt avaient diminué ou augmenté de 1,50 %, 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 17 477 \$ (0,5 % et 46 \$ au 31 décembre 2021) ou par une augmentation du résultat net de 18 612 \$ (0,5 % et 3 851 \$ au 31 décembre 2021). 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 515 000 \$ au 30 septembre 2022 (450 689 \$ au 31 décembre 2021). Au 30 septembre 2022, l'exposition nette au risque de taux d'intérêt se chiffrait à 515 000 \$ (450 689 \$ au 31 décembre 2021) et, en présumant que l'encours restait impayé pendant toute la période, une diminution ou une augmentation de 1,50 % des taux d'intérêt, toutes les autres variables demeurant constantes, entraînerait une augmentation ou une diminution du résultat net et du résultat global pour les douze prochains mois de 7 725 \$ (0,5 % et 2 253 \$ au 31 décembre 2021).

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 2022, la société détenait d'autres placements libellés en devises pour des montants de 7 102 \$ US et de 3 241 € (autres placements de 7 102 \$ US et 3 465 € au 31 décembre 2021). La société a conclu une série de contrats de change pour réduire son exposition au risque de change. Au 30 septembre 2022, la société avait un contrat de change à terme sur le dollar américain d'un notionnel totalisant 7 000 \$ US, assorti d'un taux contractuel à terme de 1,2971 qui vient à échéance en janvier 2023. La société détient aussi un contrat sur l'euro d'un notionnel totalisant 3 500 € assorti d'un taux contractuel de 1,3832 et vient à échéance en octobre 2022.

La juste valeur des contrats de change à terme au 30 septembre 2022 correspondait à un actif de 482 \$, 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)

18. GESTION DES RISQUES (SUITE)

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 2022 relativement aux placements hypothécaires nets et autres placements se chiffrait à 1 337 951 \$ (1 248 303 \$ au 31 décembre 2021).

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 1 par l'agent des transferts de la société et à la trésorerie d'exploitation également détenue dans une banque de l'Annexe 1 est minime.

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

d) Risque de liquidité

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

18. GESTION DES RISQUES (SUITE)

d) Risque de liquidité (suite)

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 2022, y compris les paiements d'intérêts attendus :

30 septembre 2022	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	Moins de 1 an	Exercice suivant	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans
Créditeurs et charges à payer	4 433 \$	4 433 \$	4 433 \$	— \$	— \$	— \$
Dividendes à payer	4 803	4 803	4 803	—	—	—
Montant à payer au gestionnaire	1 115	1 115	1 115	—	—	—
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires et d'autres prêts	662	662	662	—	—	—
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance et d'autres prêts	2 570	2 570	2 570	—	—	—
Facilité de crédit – placements hypothécaires ¹	514 084	555 614	29 767	525 847	—	—
Déventures convertibles ²	138 829	181 393	7 573	51 976	15 563	106 281
	666 496 \$	750 590 \$	50 923 \$	577 823 \$	15 563 \$	106 281 \$
Engagements non versés au titre de prêts hypothécaires ³	—	312 392	312 392	—	—	—
Total des passifs contractuels, exclusion faite des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires ⁴	666 496 \$	1 062 982 \$	363 315 \$	577 823 \$	15 563 \$	106 281 \$

¹ La facilité de crédit associée aux placements hypothécaires comprend les intérêts fondés sur le taux d'intérêt moyen pondéré en septembre 2022 sur la facilité de crédit en présumant que l'encours n'est pas remboursé avant son échéance du 10 février 2024.

² Les déventures convertibles comprennent des intérêts fondés sur le taux nominal des déventures convertibles en présumant que l'encours n'est pas remboursé avant les échéances contractuelles des 30 juin 2024, 31 juillet 2028 et 31 décembre 2028.

³ Les engagements non versés au titre de prêts hypothécaires comprennent les engagements au titre des prêts hypothécaires syndiqués dont une tranche de 167 024 \$ revient aux partenaires de syndication de la société.

⁴ Les remboursements de principal de 699 159 \$ 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 2022, la société avait un solde de trésorerie de 1 977 \$ (6 344 \$ au 31 décembre 2021) ainsi qu'un solde inutilisé sur la facilité de crédit associée aux placements hypothécaires de 79 836 \$ (115 001 \$ au 31 décembre 2021); à noter que la société a exercé l'option accordéon associée à sa facilité de crédit en juillet 2022, augmentant par le fait même sa capacité de 25 000 \$. 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 les facilités de crédit.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

19. 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		
			Juste valeur par le biais du résultat net	Juste valeur
Au 30 septembre 2022	Note	Coût amorti		
Actifs évalués à la juste valeur				
Actifs financiers				
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1 977 \$	— \$	1 977 \$
Autres actifs		4 180	—	4 180
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires		1 933 137	24 122	1 957 259
Autres placements	4 e)	64 680	4 336	69 016
Passifs financiers				
Créditeurs et charges à payer		3 228	1 205	4 433
Dividendes à payer		4 803	—	4 803
Montant à payer au gestionnaire		1 115	—	1 115
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires		662	—	662
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance		2 570	—	2 570
Facilité de crédit – placements hypothécaires		514 084	—	515 000
Déventures convertibles		138 829	—	132 999
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires		700 896	—	700 896

		Valeur comptable		
			Juste valeur par le biais du résultat net	Juste valeur
Au 31 décembre 2021	Note	Coût amorti		
Actifs évalués à la juste valeur				
Immeubles de placement	5	— \$	44 063 \$	44 063 \$
Actifs financiers				
Trésorerie et équivalents de trésorerie		6 344	—	6 344
Autres actifs		6 075	—	6 075
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires		1 549 665	53 974	1 603 639
Autres placements	4 e)	64 020	4 985	69 005
Passifs financiers				
Créditeurs et charges à payer		3 682	1 443	5 125
Dividendes à payer		4 726	—	4 726
Montant à payer au gestionnaire		1 377	—	1 377
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires		258	—	258
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d’avance		3 961	—	3 961
Facilité de crédit – placements hypothécaires		419 179	—	419 999
Facilité de crédit – immeubles de placement		30 690	—	30 690
Déventures convertibles		137 736	—	147 672
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires		444 429	—	444 429

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

19. ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR (SUITE)

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.

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 2022.

20. RÉMUNÉRATION DES PRINCIPAUX MEMBRES DE LA DIRECTION

Pour le troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022, la charge de rémunération des membres du conseil d'administration s'élève à 70 \$ et 275 \$ (85 \$ au troisième trimestre de 2021 et 254 \$ à ce jour en 2021); 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 12).

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires

(en milliers de dollars canadiens)

21. ENGAGEMENTS ET ÉVENTUALITÉS

Dans le cours normal de ses activités, la société peut éventuellement être partie à des litiges et à des réclamations découlant des placements hypothécaires 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.