

États financiers consolidés
(en dollars américains)

INVESQUE INC.

(anciennement Mainstreet Health Investments Inc.)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016



KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L.
Bay Adelaide Centre
333, rue Bay, Bureau 4600
Toronto (Ontario) M5H 2S5
Canada
Téléphone 416-777-8500
Télécopie 416-777-8818

RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS

Aux actionnaires d'Invesque Inc.

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints d'Invesque Inc. (anciennement Mainstreet Health Investments Inc.), qui comprennent les états consolidés de la situation financière aux 31 décembre 2017 et 2016, les états consolidés du résultat net et du résultat global, les états consolidés des variations des capitaux propres et les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes, qui comprennent un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers consolidés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers consolidés conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS), ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité des auditeurs

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers consolidés, sur la base de nos audits. Nous avons effectué nos audits selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifiions et réalisions l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers consolidés. Le choix des procédures relève de notre jugement, et notamment de notre évaluation des risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, nous prenons en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers consolidés afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers consolidés.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus dans le cadre de nos audits sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.



Page 2

Opinion

À notre avis, les états financiers consolidés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée d'Invesque Inc. (anciennement Mainstreet Health Investments Inc.) aux 31 décembre 2017 et 2016, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

(signé) « KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. »

Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés

Le 14 mars 2018
Toronto, Canada

INVESQUE INC.

États consolidés de la situation financière
(en milliers de dollars américains)

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Actifs		
Actifs courants		
Trésorerie	12 958 \$	7 651 \$
Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs	7 564	7 040
Prêts (note 3)	11 446	—
Autres (note 4)	1 182	2 122
	<u>33 150</u>	<u>16 813</u>
Actifs non courants		
Prêts (note 3)	24 985	29 081
Instruments dérivés (note 9)	2 827	1 543
Participation dans des coentreprises (note 6)	980	917
Immeubles de placement (note 5)	721 991	628 471
Participation dans MS-SW Development Fund Holdings, LLC	1 072	894
	<u>751 855</u>	<u>660 906</u>
Total des actifs	<u>785 005 \$</u>	<u>677 719 \$</u>

Passifs et capitaux propres

Passifs courants		
Créditeurs et charges à payer	5 400 \$	2 387 \$
Impôts fonciers à payer	8 056	6 915
Montants à payer relatifs à la construction	1 097	6 442
Dividendes à payer	1 987	1 978
Produits différés	814	—
Facilités de crédit (note 7)	5 958	—
Emprunts hypothécaires (note 8)	52 351	47 889
	<u>75 663</u>	<u>65 611</u>
Passifs non courants		
Facilités de crédit (note 7)	210 974	225 290
Emprunts hypothécaires (note 8)	117 158	41 827
Déventures convertibles (note 11)	41 936	41 214
Instruments dérivés (note 9)	99	—
Passif d'impôt différé (note 22)	10 291	5 583
Autres passifs non courants (note 12)	9 500	957
	<u>389 958</u>	<u>314 871</u>
Total des passifs	<u>465 621</u>	<u>380 482</u>
Capital-actions ordinaires (note 15)		
Capital-actions privilégiées (note 15)	310 459	308 551
Surplus d'apport	26 353	—
Déventures convertibles	400	244
Déficit cumulé	1 130	1 130
Déficit cumulé	(20 145)	(12 617)
Cumul des autres éléments du résultat global	1 187	(71)
Total des capitaux propres	<u>319 384</u>	<u>297 237</u>
Engagements et éventualités (notes 15 et 23)		
Événements postérieurs à la date de clôture (notes 3, 7, 15 et 29)		
Total des passifs et des capitaux propres	<u>785 005 \$</u>	<u>677 719 \$</u>

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

INVESQUE INC.

États consolidés du résultat net et du résultat global
(en milliers de dollars américains, sauf les montants par action)

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Produits		
Produits locatifs (note 17)	60 188 \$	39 436 \$
Revenus locatifs des coentreprises (note 6)	2 887	455
Autres revenus (notes 3 et 21)	4 991	974
	<hr/>	<hr/>
	68 066	40 865
Charges (produits)		
Charges financières (note 18)	20 117	13 967
Charge d'impôt foncier	8 763	5 044
Charges générales et administratives (notes 19 et 20)	8 565	5 178
Coûts de transaction liés au regroupement d'entreprises (note 29)	2 073	—
Variation de la valeur des immeubles de placement – IFRIC 21	309	1 299
Variation de la valeur des immeubles de placement (note 5)	8 846	6 507
Variation de la valeur des instruments financiers (notes 4, 9 et 21)	(2 292)	(1 543)
	<hr/>	<hr/>
Bénéfice avant l'impôt sur le résultat	21 685	10 413
Charge d'impôt sur le résultat		
Charge d'impôt différé (note 22)	5 371	5 536
Charge d'impôt exigible (note 22)	51	—
	<hr/>	<hr/>
	5 422	5 536
<hr/>		
Bénéfice net	16 263 \$	4 877 \$
Éléments à reclasser dans le bénéfice net (la perte nette) au cours de périodes ultérieures		
Autres éléments du résultat global		
Profit latent (perte latente) à la conversion des établissements à l'étranger	1 258	(71)
	<hr/>	<hr/>
Total du résultat global	17 521 \$	4 806 \$
Bénéfice par action (note 16)		
De base et dilué	0,50 \$	0,30 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

INVESQUE INC.

États consolidés des variations des capitaux propres

(en milliers de dollars américains)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

	Capital- actions ordinaires	Capital- actions privilégiées	Surplus d'apport	Composante capitaux propres des déventures convertibles	Déficit cumulé	Cumul des autres éléments du résultat global	Total
Solde au 1 ^{er} janvier 2017	308 551 \$	— \$	244 \$	1 130 \$	(12 617)\$	(71)\$	297 237 \$
Bénéfice net	—	—	—	—	16 263	—	16 263
Autres éléments du résultat global	—	—	—	—	—	1 258	1 258
Actions ordinaires émises, montant net	1 540	—	—	—	—	—	1 540
Actions privilégiées émises, montant net	—	26 353	—	—	—	—	26 353
Actions émises dans le cadre du régime de réinvestissement des dividendes	368	—	—	—	—	—	368
Dividendes déclarés	—	—	—	—	(23 791)	—	(23 791)
Produit de la convention de soutien au revenu	—	—	156	—	—	—	156
Solde au 31 décembre 2017	310 459 \$	26 353 \$	400 \$	1 130 \$	(20 145)\$	1 187 \$	319 384 \$

	Capital- actions ordinaires	Surplus d'apport	Composante capitaux propres des déventures convertibles	Déficit cumulé	Cumul des autres éléments du résultat global	Total
Solde au 1 ^{er} janvier 2016	20 734 \$	— \$	— \$	(5 755)\$	— \$	14 979 \$
Bénéfice net	—	—	—	4 877	—	4 877
Autres éléments du résultat global	—	—	—	—	(71)	(71)
Actions ordinaires émises, montant net	287 767	—	—	—	—	287 767
Actions émises dans le cadre du régime de réinvestissement des dividendes	50	—	—	—	—	50
Dividendes déclarés	—	—	—	(11 739)	—	(11 739)
Déventures convertibles, après impôt	—	—	1 130	—	—	1 130
Produit de la convention de soutien au revenu	—	244	—	—	—	244
Solde au 31 décembre 2016	308 551 \$	244 \$	1 130 \$	(12 617)\$	(71)\$	297 237 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

INVESQUE INC.

Tableaux consolidés des flux de trésorerie
(en milliers de dollars américains)
Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation		
Bénéfice net	16 263 \$	4 877 \$
Éléments sans effet sur la trésorerie		
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	8 846	6 507
Ajustement de la juste valeur des instruments financiers	(2 292)	(1 543)
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire	(5 982)	(4 224)
Charges financières	20 117	13 967
Variation de la juste valeur de la participation dans MS-SW Development	(178)	—
Impôt sur le résultat différé	5 371	5 536
Charge de courtage	—	700
Intérêts payés	(16 538)	(11 383)
Variations des éléments hors trésorerie du fonds de roulement d'exploitation		
Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs	(524)	(6 197)
Créditeurs et charges à payer	1 681	970
Produits différés	814	(1 790)
Autres actifs	2 617	(585)
Autres passifs	9 414	956
Impôts fonciers à payer	1 205	1 449
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	40 814 \$	9 240 \$
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		
Produit des facilités de crédit	34 741 \$	112 601 \$
Versements sur les facilités de crédit	(41 847)	(31 616)
Frais d'émission de titres d'emprunt payés	(3 804)	(2 043)
Produit des emprunts hypothécaires	90 204	26 902
Remboursements sur les emprunts hypothécaires	(42 201)	(48 985)
Produit de l'émission de débentures convertibles	—	42 762
Produit des billets à payer	—	3 900
Remboursements de billets à payer	—	(6 400)
Produit de l'émission d'actions	—	184 051
Paievements au titre des frais d'émission d'actions	—	(14 089)
Dividendes versés aux actionnaires ordinaires	(23 414)	(9 711)
Produit de la convention de soutien au revenu	156	244
Produit de l'émission de capital-actions privilégiées (note 15)	26 500	—
Paievements au titre des frais d'émission d'actions privilégiées	(147)	—
Produit de l'émission d'actions privilégiées (note 14)	—	10 300
Rachat d'actions privilégiées (note 14)	—	(10 300)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités de financement	40 188 \$	257 616 \$
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		
Entrées d'immeubles de placement	(77 359) \$	(220 938) \$
Sorties d'immeubles de placement	22 678	—
Apports dans les coentreprises	—	(917)
Coûts de construction	(9 214)	(6 087)
Coûts d'acquisition payés d'avance	(504)	—
Consentement de prêts	(20 925)	(38 452)
Remboursement de prêts	9 629	—
Sorties nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement	(75 695) \$	(266 394) \$
Augmentation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	5 307	462
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période	7 651	7 189
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période	12 958 \$	7 651 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

Invesque Inc. (la « Société ») a été constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario) le 31 mai 2007. Le 4 avril 2016, la Société a changé sa dénomination, passant de Kingsway Arms Retirement Residences Inc. à Mainstreet Health Investments Inc., et a poursuivi ses activités sous le régime de la loi de la province de la Colombie-Britannique. Le 3 janvier 2018, la Société a changé sa dénomination, passant de Mainstreet Health Investments Inc. à Invesque Inc., et a poursuivi ses activités sous le régime de la loi de la province de la Colombie-Britannique. Le siège social de la Société est situé au 2500-700 W Georgia Street, Vancouver (Colombie-Britannique) V7Y 1B3.

Le 4 avril 2016, la Société a acquis la participation de Mainstreet Investment Company, LLC (« MS Investment ») dans la coentreprise Mainstreet Health Holdings Inc. (« MHI Holdco »), en contrepartie de l'émission de 81 160 000 actions ordinaires et de 307 659 850 actions sans droit de vote de la Société.

Le 26 mai 2016, la Société a déposé un prospectus visant un placement (le « placement ») de 9 500 000 actions ordinaires de la Société. Le 2 juin 2016, à la clôture du placement, la Société a acheté les actions restantes de MHI Holdco après la conversion des débetures convertibles de 2015 en cours de MHI Holdco en actions ordinaires de MHI Holdco. Cette acquisition constitue une prise de contrôle inversée qui a été comptabilisée en tant qu'acquisition d'actifs dans le cadre de laquelle MHI Holdco a été identifié comme étant l'acquéreur de la Société et l'acquisition a été comptabilisée conformément à l'IFRS 2, *Paiement fondé sur des actions*. Étant donné que l'ancien actionnaire de MHI Holdco détenait une participation conférant le contrôle dans la Société à la clôture de la transaction, les états financiers de la Société rendent compte des résultats historiques de MHI Holdco et de l'acquisition de l'actif net de la Société à la juste valeur à la date de clôture.

La Société est une société immobilière de soins de santé qui possède un portefeuille grandissant d'immeubles haut de gamme situés aux États-Unis et au Canada, qui sont exploités par des exploitants d'établissements pour personnes âgées et de soins de santé de qualité supérieure principalement aux termes de contrats de location à long terme et dans le cadre de coentreprises. Concrètement, la Société cherche à acquérir des immeubles et à investir dans des immeubles qui offrent principalement des soins transitoires, des soins de longue durée, des services d'aide aux personnes souffrant de troubles de la mémoire et des services d'aide à la vie autonome, ces immeubles étant loués à des exploitants aux termes de baux à loyer hypernet. Au 31 décembre 2017, la Société détenait un portefeuille de 40 immeubles d'hébergement et de soins pour personnes âgées.

1. Base d'établissement

a) Déclaration de conformité

Les présents états financiers consolidés ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »).

Les présents états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil d'administration de la Société et leur publication a été autorisée le 14 mars 2018.

b) Base d'évaluation

Les présents états financiers consolidés ont été établis au coût historique, sauf pour ce qui est de la trésorerie, des immeubles de placement, des instruments financiers dérivés, de la participation dans MS-SW Development Fund Holdings, LLC, des reçus de souscription, des actions différées et des débetures convertibles de 2015, lesquels sont évalués à la juste valeur par le biais du résultat net.

c) Périmètre de consolidation

i) Transactions éliminées au moment de la consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de la Société et de ses filiales entièrement détenues au 31 décembre 2017, y compris MHI International Holdings Inc., Mainstreet Health US Holdings Inc., Mainstreet Health Holdings, LP et des sociétés en commandite liées à des projets précis. Toutes les transactions et tous les soldes intersociétés ont été éliminés au moment de la consolidation.

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

ii) Partenariats

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur l'actif net de celle-ci.

Une entreprise commune est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci.

Les présents états financiers consolidés englobent la quote-part de la Société dans chacun des actifs, des passifs, des produits et des charges des entreprises communes, ligne par ligne. Les coentreprises sont comprises dans les états financiers consolidés de la Société à titre de participation selon la méthode de la mise en équivalence, qui consiste à comptabiliser initialement la participation au coût et à l'ajuster par la suite pour prendre en compte les changements dans l'actif net qui surviennent postérieurement à l'acquisition. La quote-part de la Société dans le résultat net de la coentreprise est incluse dans les états consolidés du résultat global.

d) Monnaie fonctionnelle et monnaie de présentation

Les états financiers consolidés sont présentés en dollars américains, le dollar américain étant la monnaie fonctionnelle et la monnaie de présentation de la Société.

Les actifs et les passifs des établissements dont la monnaie fonctionnelle n'est pas le dollar américain sont convertis au cours de change en vigueur aux dates de clôture. Les produits et les charges sont convertis aux cours moyens de l'exercice, sauf si les cours de change ont enregistré des fluctuations importantes au cours de l'exercice; dans ce cas, les cours de change en vigueur à la date des transactions sont utilisés. Les profits ou les pertes sur la conversion des comptes des établissements à l'étranger sont pris en compte dans les autres éléments du résultat global à titre de composante des capitaux propres.

Les transactions en monnaie étrangère sont converties dans la monnaie fonctionnelle au cours de change en vigueur à la date des transactions. Les actifs et les passifs monétaires libellés en monnaies étrangères sont convertis au cours de change en vigueur à la date de clôture. Les profits et les pertes découlant de la conversion des éléments monétaires sont comptabilisés dans les états consolidés du résultat net, au titre des charges générales et administratives.

e) Utilisation d'estimations et incertitude

La préparation des états financiers consolidés de la Société conformément aux IFRS exige que la direction pose des jugements, fasse des estimations et formule des hypothèses qui ont une incidence sur l'application des méthodes comptables ainsi que sur la valeur comptable des actifs, des passifs, des produits et des charges. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont passées en revue régulièrement. Toute révision des estimations comptables est constatée dans la période au cours de laquelle les estimations sont révisées ainsi que dans les périodes futures touchées par ces révisions. Les incertitudes relatives aux hypothèses et aux estimations qui présentent un risque important d'entraîner un ajustement significatif touchant l'exercice clos le 31 décembre 2017 sont les suivantes :

i) Immeubles de placement

Les estimations qui servent à calculer la juste valeur des immeubles de placement sont les taux de capitalisation et les flux de trésorerie futurs stabilisés. Le taux de capitalisation appliqué rend compte des caractéristiques, de l'emplacement et du marché de chaque immeuble de placement. Les flux de trésorerie futurs stabilisés de chaque immeuble de placement sont établis d'après les produits locatifs tirés des contrats de location en vigueur et les hypothèses quant aux taux de location du marché pour les contrats de location futurs compte tenu de la conjoncture, diminués des sorties de trésorerie futures liées aux contrats de location actuels et futurs. La direction détermine la juste valeur à l'interne en se fondant sur l'information financière interne, sur des données de marché externes et sur les taux de capitalisation fournis par des experts indépendants.

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

ii) Comptabilisation des débetures convertibles

La direction effectue des estimations en ce qui a trait à la répartition des composantes dette et capitaux propres des débetures convertibles. La composante passif se fonde sur la juste valeur d'un passif semblable non assorti d'une option de conversion en capitaux propres, et le solde résiduel est imputé à la composante capitaux propres.

iii) Autres

Des estimations sont également formulées aux fins du calcul de la juste valeur des instruments financiers, notamment des hypothèses et des estimations visant les taux d'intérêt futurs, la solvabilité relative de la Société par rapport à ses contreparties, le risque de crédit que posent les contreparties pour la Société, les flux de trésorerie futurs estimés et les taux d'actualisation.

f) Jugements critiques

Les jugements posés par la direction lors de l'application des méthodes comptables qui ont l'incidence la plus significative sur les montants comptabilisés dans les états financiers consolidés sont les suivants :

i) Comptabilisation des contrats de location

La Société a recours au jugement en ce qui concerne la valeur actualisée des paiements au titre des contrats de location, la juste valeur des actifs et l'établissement de la durée du contrat de location aux fins du classement de ses contrats de location à titre de contrats de location simple, en particulier les contrats de location à long terme des immeubles loués à un seul exploitant. La Société a établi que tous ses contrats de location sont des contrats de location simple.

ii) Comptabilisation des acquisitions

La direction doit déterminer si une acquisition doit être comptabilisée comme une acquisition d'actif ou comme un regroupement d'entreprises. Cette évaluation influe sur le traitement comptable des coûts de transaction, sur la répartition des coûts liés à l'acquisition et sur la comptabilisation ou non d'un goodwill. Les acquisitions de la Société constituent en général des acquisitions d'actifs, car la Société n'a pas acquis un ensemble intégré de processus dans le cadre de la transaction.

2. Principales méthodes comptables

a) Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les fonds en caisse et des placements très liquides négociables sur un marché dont l'échéance initiale est d'au plus 90 jours à compter de la date de leur acquisition, et ils sont comptabilisés au coût, lequel se rapproche de la juste valeur. Aux 31 décembre 2017 et 2016, la Société n'avait pas d'équivalents de trésorerie.

b) Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont détenus pour en tirer des produits locatifs ou pour réaliser une plus-value, ou les deux, et non pour être vendus dans le cours normal des activités. L'ensemble des immeubles productifs de revenus de la Société sont des immeubles de placement. Au moment de l'acquisition, les immeubles de placement sont initialement comptabilisés au coût, y compris les coûts de transaction. Après la comptabilisation initiale, la Société utilise le modèle de la juste valeur pour comptabiliser les immeubles de placement selon la norme comptable internationale (l'« IAS ») 40, *Immeubles de placement*. Selon ce modèle, les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur, laquelle est déterminée en fonction des indications du marché, à la date de l'état de la situation financière. Les profits et les pertes liés à la juste valeur connexe sont comptabilisés dans le résultat net et le résultat global de la période au cours de laquelle ils se produisent.

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

Les dépenses d'investissement subséquentes sont ajoutées à la valeur comptable des immeubles de placement seulement lorsqu'il est probable que les immeubles bénéficieront des avantages économiques futurs et que les coûts peuvent être évalués de façon fiable.

Les immeubles en cours d'aménagement comprennent les immeubles, ou les parties d'immeubles, qui feront l'objet de travaux nécessitant une longue période de préparation avant que les immeubles puissent être utilisés comme immeubles productifs de revenus. Les immeubles en cours d'aménagement sont également ajustés à la juste valeur à chaque date de clôture, les ajustements de la juste valeur étant comptabilisés en résultat net.

Un immeuble de placement est classé comme étant détenu en vue de la vente lorsque l'immeuble est disponible à la vente immédiatement, dans son état actuel, sous réserve uniquement de modalités qui sont habituelles dans le cadre de la vente d'immeubles de placement, lorsque la vente est très probable et devrait être conclue dans un délai de un an. Un immeuble de placement est décomptabilisé lorsqu'il a été cédé ou que son utilisation a cessé définitivement et qu'aucun avantage économique futur n'est attendu de sa sortie.

c) Prêts

Les prêts sont initialement comptabilisés à leur juste valeur, majorée des coûts de transaction directement attribuables. Après la comptabilisation initiale, les prêts sont comptabilisés au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué des pertes de valeur.

d) Évaluation de la juste valeur

La juste valeur s'entend du prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif dans le cadre d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation dans les conditions actuelles du marché. L'évaluation de la juste valeur repose sur l'hypothèse que la transaction visant à vendre l'actif ou à transférer le passif a lieu :

- i) soit sur le marché principal pour l'actif ou le passif,
- ii) soit, en l'absence d'un marché principal, sur le marché le plus avantageux pour l'actif ou le passif.

La Société doit avoir accès au marché principal ou au marché le plus avantageux.

La juste valeur d'un actif ou d'un passif est évaluée selon les hypothèses que les intervenants du marché utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou du passif, en supposant que les intervenants du marché agissent dans leur meilleur intérêt économique.

La Société utilise des techniques d'évaluation appropriées dans les circonstances et pour lesquelles des données suffisantes sont disponibles aux fins de l'évaluation de la juste valeur, en maximisant l'utilisation de données d'entrée observables et en réduisant au minimum l'utilisation de données d'entrée non observables.

Les actifs et passifs dont la juste valeur est évaluée ou présentée dans les états financiers consolidés sont classés dans la hiérarchie des justes valeurs, comme suit, selon la donnée d'entrée du plus bas niveau ayant une importance pour l'établissement de la juste valeur dans son ensemble :

Niveau 1 – prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques.

Niveau 2 – techniques d'évaluation pour lesquelles la donnée d'entrée du plus bas niveau ayant une importance pour l'évaluation de la juste valeur peut être observée directement ou indirectement.

Niveau 3 – techniques d'évaluation pour lesquelles la donnée d'entrée du plus bas niveau ayant une importance pour l'évaluation de la juste valeur ne peut être observée.

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

Dans le cas des actifs et des passifs comptabilisés à la juste valeur dans les états financiers consolidés sur une base récurrente, la Société détermine si des transferts ont eu lieu entre les niveaux de la hiérarchie en réévaluant le classement (en fonction de la donnée d'entrée du plus bas niveau ayant une importance pour l'établissement de la juste valeur dans son ensemble) à la fin de chaque période de présentation de l'information financière.

Aux fins des informations à fournir sur la juste valeur, la Société a établi les catégories d'actifs et de passifs en fonction de leur nature, de leurs caractéristiques et des risques qu'ils présentent, ainsi que de leur niveau dans la hiérarchie des justes valeurs comme il est indiqué plus haut.

e) Instruments financiers

La Société classe les actifs et les passifs financiers en fonction de leurs caractéristiques et de l'utilisation continue que la direction compte en faire.

Le tableau suivant résume le classement et l'évaluation des actifs et des passifs financiers de la Société :

Actifs et passifs financiers	Classement	Évaluation ultérieure
Trésorerie	Juste valeur par le biais du résultat net	Juste valeur
Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs	Prêts et créances	Coût amorti
Prêts	Prêts et créances	Coût amorti
Instruments dérivés	Juste valeur par le biais du résultat net	Juste valeur
Participation dans MS-SW Development Fund Holdings, LLC	Juste valeur par le biais du résultat net	Juste valeur
Créditeurs et charges à payer	Autres passifs financiers	Coût amorti
Impôts fonciers à payer	Autres passifs financiers	Coût amorti
Montants à payer relatifs à la construction	Autres passifs financiers	Coût amorti
Dividendes à payer	Autres passifs financiers	Coût amorti
Emprunts hypothécaires	Autres passifs financiers	Coût amorti
Facilités de crédit	Autres passifs financiers	Coût amorti
Débetures convertibles de 2015	Juste valeur par le biais du résultat net	Juste valeur
Débetures convertibles de 2016	Autres passifs financiers	Coût amorti

i) Actifs financiers et passifs financiers non dérivés – comptabilisation et décomptabilisation

Les actifs et les passifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net sont comptabilisés initialement à la date de l'opération, soit la date à laquelle la Société devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument. Les autres actifs et passifs financiers sont comptabilisés à la date à laquelle ils sont créés.

Les actifs financiers sont décomptabilisés lorsque les droits contractuels aux flux de trésorerie liés à l'actif viennent à échéance, lorsque la Société transfère les droits de recevoir les flux de trésorerie contractuels dans le cadre d'une transaction selon laquelle la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété de l'actif financier sont transférés, ou lorsque la Société ne transfère ni ne conserve la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété et ne conserve pas le contrôle sur l'actif transféré. Toute participation dans un tel actif financier décomptabilisé qui est créée ou conservée par la Société est comptabilisée en tant qu'actif ou passif distinct. La Société décomptabilise un passif financier lorsque ses obligations contractuelles sont remplies ou annulées, ou arrivent à expiration.

Les actifs financiers et les passifs financiers sont compensés, et le montant net est présenté à l'état consolidé de la situation financière seulement lorsque la Société a un droit juridique d'opérer compensation des montants et qu'elle a l'intention de régler le montant net ou de réaliser l'actif et de régler le passif simultanément.

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

ii) Débentures convertibles de 2015

Un passif financier est classé comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net s'il est classé comme étant détenu à des fins de transaction ou s'il est désigné comme tel lors de la comptabilisation initiale. Aux termes des conventions sous-jacentes, les débentures convertibles de 2015 permettaient aux porteurs de les convertir en un nombre indéterminé d'actions. Ces débentures étaient des instruments hybrides qui se composaient d'un passif hôte lié au capital et aux intérêts à payer, ainsi que d'un instrument dérivé incorporé lié à l'option de conversion. La direction a déterminé que les instruments hybrides satisfaisaient aux exigences pour être évalués à titre d'instrument unique à la juste valeur par le biais du résultat net. Les profits ou les pertes découlant de la réévaluation étaient comptabilisés dans le résultat net et le résultat global.

iii) Débentures convertibles de 2016

Les débentures convertibles de 2016 constituent un instrument financier composé puisqu'elles comprennent une composante passif et une composante capitaux propres.

À la date d'émission, la composante passif des débentures convertibles de 2016 a été comptabilisée à la juste valeur estimée d'un passif semblable ne comportant pas d'option de conversion en capitaux propres, et le solde résiduel a été imputé à la composante capitaux propres. Les coûts de transaction directement attribuables sont affectés aux composantes passif et capitaux propres au prorata de leur valeur comptable initiale. Après la comptabilisation initiale, la composante passif des débentures convertibles de 2016 est évaluée au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. La composante capitaux propres n'est pas réévaluée après la comptabilisation initiale et elle est virée au capital social lorsque l'option de conversion est exercée ou, si cette option n'est pas exercée, à l'échéance. Les intérêts, les pertes et les profits liés au passif financier sont comptabilisés dans le résultat net et le résultat global.

iv) Dépréciation des actifs financiers non dérivés

Les actifs financiers qui ne sont pas classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net sont évalués à chaque date de clôture pour déterminer s'il existe une indication objective de dépréciation. Un actif financier est déprécié si des indications objectives montrent qu'un événement générateur de pertes s'est produit après la comptabilisation initiale et que cet événement a eu une incidence négative sur les flux de trésorerie futurs estimés de l'actif qui peut être estimée de façon fiable.

Le montant d'une perte de valeur sur des placements évalués au coût amorti correspond à la différence entre la valeur comptable d'un placement et la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés et actualisés au taux d'intérêt effectif initial de l'actif. Les pertes sont inscrites aux états consolidés du résultat net et du résultat global et reflétées dans un compte de correction de valeur appliqué aux placements. Les intérêts sur les actifs dépréciés continuent d'être comptabilisés par voie de désactualisation si les actifs sont jugés recouvrables. Lorsqu'un événement ultérieur fait diminuer le montant de la perte de valeur, cette réduction de la perte de valeur fait l'objet d'une reprise en résultat net.

v) Instruments dérivés

La Société utilise des instruments financiers dérivés pour gérer son exposition aux risques de taux d'intérêt. Un dérivé incorporé est séparé du contrat hôte et comptabilisé séparément lorsque les caractéristiques économiques et les risques du contrat hôte et du dérivé incorporé ne sont pas étroitement liés entre eux. Si un instrument séparé comportant les mêmes modalités que le dérivé incorporé répond à la définition d'un dérivé, l'instrument composé n'est pas évalué à la juste valeur par le biais du résultat net.

Les instruments financiers dérivés, y compris les dérivés incorporés qui doivent être comptabilisés séparément, sont évalués initialement à leur juste valeur respective; les coûts de transaction attribuables sont comptabilisés en résultat net à mesure qu'ils sont engagés. Après la comptabilisation initiale, les dérivés sont évalués à leur juste valeur, et les variations de celle-ci sont comptabilisées automatiquement dans le résultat net et le résultat global.

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

f) Comptabilisation des produits

i) Produits locatifs provenant d'exploitants tiers

La Société comptabilise les contrats de location conclus avec des exploitants en tant que contrats de location simple étant donné qu'elle a conservé la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ses immeubles de placement.

Les produits comprennent les loyers provenant des locataires aux termes de baux à loyer hypernet, c'est-à-dire des contrats de location aux termes desquels les locataires-exploitants prennent en charge l'ensemble des risques et des charges d'exploitation liés aux immeubles de placement, les recouvrements d'impôts fonciers sur certains immeubles de placement dont la Société est le principal débiteur et d'autres produits accessoires. Les produits tirés des contrats de location sont constatés à titre de produits sur la durée des contrats de location sous-jacents. Les autres produits sont comptabilisés au moment où les services sont rendus.

La Société comptabilise les produits locatifs suivant le mode linéaire, selon lequel le montant total des produits locatifs à recevoir aux termes des contrats de location est comptabilisé selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location connexe.

ii) Produits locatifs provenant des coentreprises

La Société touche des produits aux termes de contrats de location conclus avec des entités en exploitation détenues conjointement avec Autumnwood Lifestyles Inc. (« Autumnwood ») (note 6). Les contrats de location sont comptabilisés en tant que contrats de location simple et les produits locatifs sont comptabilisés selon le mode linéaire sur la durée des contrats de location connexes.

iii) Produits d'intérêts

Les produits d'intérêts reçus des emprunteurs sont comptabilisés aux états consolidés du résultat net et du résultat global selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

g) Avantages du personnel

i) Avantages à court terme

Les obligations au titre des avantages du personnel à court terme, notamment les vacances et les primes, sont évaluées sur une base non actualisée et sont comptabilisées en charges lorsque les services connexes sont rendus. Des passifs sont inscrits au titre des montants dont le versement est prévu dans les 12 mois lorsque la Société a l'obligation de payer ces montants du fait des services passés rendus par l'employé et lorsque l'obligation peut être estimée de façon fiable. Les avantages du personnel à court terme sont comptabilisés dans les créditeurs et autres passifs.

ii) Régimes de rémunération fondée sur des actions

La Société maintient un régime incitatif d'actions différées à l'intention de ses employés et administrateurs. Ce régime est considéré comme étant réglé en trésorerie, et la juste valeur des montants à payer est comptabilisée en charges avec une augmentation correspondante des passifs sur la durée des états de service des employés. Les attributions sont évaluées à la juste valeur en fonction du cours de l'action pour chaque période de présentation de l'information financière et à la date de règlement, et l'incidence de la variation de la juste valeur sur la charge de rémunération fondée sur des actions amortie est comptabilisée au titre de la charge de rémunération.

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

h) Droits ou taxes

Conformément à l'interprétation de l'IFRS Interpretations Committee (l'« IFRIC ») 21, *Droits ou taxes* (l'« IFRIC 21 »), en ce qui concerne ses immeubles situés aux États-Unis, la Société comptabilise le plein montant des passifs d'impôts fonciers annuels au moment où l'obligation de payer les impôts fonciers est imposée.

i) Impôt sur le résultat

La charge d'impôt sur le résultat comprend l'impôt exigible et l'impôt différé. L'impôt est comptabilisé en résultat net, sauf dans la mesure où l'impôt se rapporte à un regroupement d'entreprises ou à des éléments comptabilisés directement dans les capitaux propres ou les autres éléments du résultat global.

L'impôt exigible s'entend de l'impôt que la Société s'attend à payer ou à recevoir au titre de son bénéfice ou de sa perte imposables de l'exercice et de tout ajustement de l'impôt à payer ou à recevoir au titre d'exercices antérieurs. Il est calculé au moyen des taux adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture. L'impôt exigible tient également compte de l'impôt découlant des dividendes, le cas échéant.

L'impôt différé est comptabilisé au titre des différences temporaires entre les valeurs comptables des actifs et des passifs aux fins de l'information financière et les montants utilisés aux fins de l'impôt. L'impôt différé n'est pas comptabilisé relativement à ce qui suit :

- i) Les différences temporaires lors de la comptabilisation initiale d'actifs ou de passifs dans le cadre d'une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises et qui ne touche ni le bénéfice (la perte) comptable, ni le bénéfice imposable (la perte fiscale);
- ii) Les différences temporaires qui se rapportent à des participations dans des filiales ou des entreprises associées, dans la mesure où la Société est en mesure de contrôler le moment où les différences temporaires se résorberont et où il est probable qu'elles ne se résorberont pas dans un avenir prévisible;
- iii) Les différences temporaires qui prennent naissance lors de la comptabilisation initiale du goodwill.

La Société comptabilise un actif d'impôt différé au titre des pertes fiscales inutilisées, des crédits d'impôt inutilisés et des différences temporaires déductibles, dans la mesure où il est probable qu'elle disposera de bénéfices imposables auxquels ces éléments pourront être imputés. Les actifs d'impôt différé sont passés en revue à la date de clôture et sont réduits lorsque la réalisation de l'avantage fiscal connexe n'est plus probable. L'impôt différé est évalué selon les taux d'impôt dont on prévoit l'application aux différences temporaires lorsque celles-ci se résorberont, en fonction des taux d'impôt adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture.

L'évaluation de l'impôt différé reflète les conséquences fiscales qui découleraient de la manière dont la Société, à la date de clôture, prévoit recouvrer ou régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs.

La compensation des actifs et des passifs d'impôt différé n'est permise que si certains critères sont remplis.

Il est nécessaire de faire preuve de jugement pour évaluer l'interprétation de la législation fiscale au moment de comptabiliser et d'évaluer les actifs et passifs d'impôt exigible et différé. L'incidence d'un écart entre les différentes interprétations et applications pourrait être importante. La Société comptabilise une économie d'impôt liée aux positions fiscales incertaines s'il est probable que celles-ci soient maintenues après examen, notamment, de la résolution d'appels ou de litiges connexes éventuels, et à la lumière de leur bien-fondé.

Un actif d'impôt différé est comptabilisé relativement à des pertes fiscales inutilisées, des crédits d'impôt et des différences temporaires déductibles dans la mesure où il est probable que les bénéfices imposables futurs auxquels ces éléments peuvent être imputés seront disponibles. L'estimation des bénéfices imposables futurs faite par la direction et la comptabilisation des actifs d'impôt différé sont passées en revue chaque date de présentation de l'information financière et les actifs d'impôt différé sont réduits dans la mesure où il n'est plus probable que l'avantage fiscal connexe sera réalisé.

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

j) Modifications des IFRS adoptées en 2017

- i) Les modifications de l'IAS 7, *Tableau des flux de trésorerie* (l'« IAS 7 ») s'appliquent de manière prospective aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017 et exigent la présentation d'informations qui permettent aux utilisateurs des états financiers d'évaluer les variations des passifs découlant des activités de financement, notamment les variations découlant des flux de trésorerie et les variations sans effet sur la trésorerie. La Société a adopté les modifications de l'IAS 7 en 2017 (note 13).
- ii) Les modifications de l'IAS 12, *Impôt sur le résultat* (l'« IAS 12 ») s'appliquent de manière rétrospective aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017. Les modifications précisent que l'existence d'une différence temporaire déductible dépend uniquement de la comparaison de la valeur comptable d'un actif et de sa valeur fiscale à la fin de la période de présentation de l'information financière; elle n'est pas influencée par d'éventuelles variations futures de la valeur comptable ou du mode de recouvrement prévu de l'actif. Les modifications précisent aussi la méthode de calcul du bénéfice imposable futur qui sert à évaluer l'utilisation des différences temporaires déductibles. La Société a adopté les modifications de l'IAS 12 le 1^{er} janvier 2017. L'adoption de ces modifications n'a pas eu d'incidence importante sur les états financiers consolidés.

k) Normes IFRS et modifications publiées mais non encore en vigueur

- i) Le 20 juin 2016, l'IASB a publié des modifications de l'IFRS 2, *Paiement fondé sur des actions* (l'« IFRS 2 »), précisant comment comptabiliser certains types de transactions dont le paiement est fondé sur des actions. Les modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. Pour simplifier la mise en pratique, les modifications peuvent être appliquées de manière prospective. L'application rétrospective ou antérieure est permise si les informations nécessaires sont disponibles sans recours à des connaissances a posteriori. Les modifications établissent les exigences relatives à la comptabilisation a) des effets des conditions d'acquisition des droits et des conditions autres que l'acquisition des droits sur l'évaluation des paiements fondés sur des actions qui sont réglés en trésorerie; b) des transactions dont le paiement est fondé sur des actions et qui comportent des modalités de règlement net concernant l'obligation relative aux retenues d'impôt à la source; et c) d'une modification des modalités d'un paiement fondé sur des actions qui fait en sorte que la transaction visée réglée en trésorerie est reclassée comme étant réglée en instruments de capitaux propres. La Société prévoit adopter les modifications de l'IFRS 2 dans ses états financiers consolidés de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2018 et elle ne s'attend pas à ce que les modifications aient une incidence importante sur les états financiers consolidés.
- ii) La Société adoptera l'IFRS 9, *Instruments financiers* (l'« IFRS 9 »), qui remplace l'IAS 39, *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation* (l'« IAS 39 »), dans ses états financiers consolidés pour l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2018, soit la date d'entrée en vigueur obligatoire. De façon générale, l'IFRS 9 sera appliquée rétrospectivement et les chiffres comparatifs ne seront pas retraités.

L'IFRS 9 comporte une nouvelle méthode de classement et d'évaluation pour les actifs financiers, soit en fonction du modèle économique dans le cadre duquel ils sont détenus, ainsi qu'en fonction des caractéristiques de leurs flux de trésorerie contractuels. L'IFRS 9 prévoit trois catégories principales pour le classement des actifs financiers : au coût amorti, à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global et à la juste valeur par le biais du résultat net, et elle élimine les catégories existantes conformes à l'IAS 39, soit : actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance, prêts et créances et actifs financiers disponibles à la vente.

En ce qui concerne la dépréciation d'actifs financiers, l'IFRS 9 remplace le modèle de dépréciation basé sur les pertes subies conforme à l'IAS 39 avec un modèle prospectif basé sur les pertes de crédit attendues. Le nouveau modèle de dépréciation s'appliquera aux actifs financiers évalués au coût amorti ou à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global, à l'exception des placements dans des instruments de capitaux propres, ainsi qu'aux actifs sur contrat.

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

En ce qui concerne le classement des passifs financiers, l'IFRS 9 conserve dans une large mesure les exigences existantes de l'IAS 39. Cependant, aux termes de l'IAS 39, toutes les variations de la juste valeur des passifs désignés à la juste valeur par le biais du résultat net sont comptabilisées en résultat net, tandis qu'aux termes de l'IFRS 9, la variation de la juste valeur découlant des variations du risque de crédit du passif est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global et le montant résiduel de la variation de la juste valeur est présenté en résultat net.

L'IFRS 9 comprend également de nouvelles règles générales de comptabilité de couverture, ce qui aura pour effet d'aligner davantage la comptabilité de couverture sur la gestion des risques. Pour le moment, la Société n'applique pas la comptabilité de couverture dans ses états financiers consolidés.

Selon la direction, l'adoption de l'IFRS 9 ne devrait pas avoir une incidence importante sur les états financiers consolidés.

- iii) L'IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* (l'« IFRS 15 ») entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018 et remplacera l'IAS 11, *Contrats de construction*, l'IAS 18, *Produits des activités ordinaires*, et les interprétations IFRIC 13, *Programmes de fidélisation de la clientèle*, IFRIC 15, *Contrats de construction de biens immobiliers*, IFRIC 18, *Transferts d'actifs provenant de clients*, ainsi que SIC-31, *Produits des activités ordinaires – Opérations de troc impliquant des services de publicité*.

L'IFRS 15 prévoit un modèle unique axé sur les contrôles qui s'applique aux contrats conclus avec des clients et deux approches de comptabilisation des produits : à un moment précis ou progressivement. Le modèle propose une analyse des transactions en cinq étapes en fonction du contrat pour déterminer si les produits doivent être comptabilisés, le montant des produits comptabilisés et le moment où ils le sont. L'IFRS 15 prévoit également des obligations supplémentaires en matière d'informations à fournir au sujet des produits comptabilisés conformément à la norme.

La Société adoptera l'IFRS 15 dans ses états financiers consolidés pour l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2018. La Société entend adopter l'IFRS 15 au moyen de la méthode de l'effet cumulé; l'effet de l'application initiale de cette norme sera comptabilisé au 1^{er} janvier 2018. Par conséquent, la Société n'appliquera pas les exigences de l'IFRS 15 à la période présentée à titre comparatif. La direction ne s'attend pas à ce que l'adoption de l'IFRS 15 ait une incidence importante sur les états financiers consolidés. Cependant, des obligations supplémentaires en matière d'informations à fournir pourraient donner lieu à une présentation distincte des produits tirés des composantes relatives à la prestation de services du contrat de location (c'est-à-dire une composante non locative).

- iv) Le 13 janvier 2016, l'IASB a publié l'IFRS 16, *Contrats de location* (l'« IFRS 16 »). L'IFRS 16 remplace l'IAS 17, *Contrats de location* (l'« IAS 17 »). La nouvelle norme instaure un modèle unique de comptabilisation par le preneur et oblige ce dernier à comptabiliser les actifs et les passifs liés à tous les contrats de location d'une durée de plus de 12 mois, à moins que la valeur de l'actif sous-jacent soit faible. Le preneur est tenu de comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation qui représente son droit d'utilisation de l'actif sous-jacent et une obligation locative qui représente son obligation d'effectuer des paiements locatifs. Cette norme reprend en substance les exigences de comptabilisation pour le bailleur qui sont énoncées dans l'IAS 17, tout en étoffant les obligations d'information du bailleur. D'autres aspects du modèle de comptabilisation des contrats de location ont été touchés, y compris la définition d'un contrat de location. Des dispositions transitoires sont également prévues. La nouvelle norme s'applique aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019. L'adoption anticipée est permise pour les entités qui adoptent également l'IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*, à la date de l'adoption initiale de l'IFRS 16 ou qui l'ont adopté avant cette date.

La Société évalue toujours l'incidence de l'IFRS 16. Elle évalue plus particulièrement l'incidence que pourrait avoir la nouvelle norme sur l'affectation de la contrepartie à chaque composante locative et non locative. Aux termes de la norme, l'affectation doit être réalisée conformément aux directives de l'IFRS 15, soit en fonction des prix de vente distincts relatifs.

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

- v) Le 7 juin 2017, l'IASB a publié l'interprétation IFRIC 23, *Incertitude relative aux traitements fiscaux* (l'« IFRIC 23 »), qui fournit des directives sur la comptabilisation des actifs et des passifs d'impôt exigible et différé en cas d'incertitude relative aux traitements fiscaux. La nouvelle norme entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019; l'application anticipée étant permise. L'IFRIC 23 exige i) qu'une entité détermine si elle doit considérer les traitements fiscaux incertains isolément ou plutôt regrouper certains d'entre eux, en fonction de ce qui fournit la meilleure prévision du dénouement; ii) qu'une entité détermine s'il est probable qu'un traitement fiscal incertain sera accepté par l'administration fiscale; et iii) que, s'il n'est pas probable que le traitement fiscal incertain soit accepté, une entité évalue l'incertitude fiscale selon la méthode du montant le plus probable ou la méthode de l'espérance mathématique (valeur attendue), selon celle qui fournit la meilleure prévision du dénouement de l'incertitude. La Société entend adopter ces modifications dans ses états financiers consolidés pour l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2019. L'envergure de l'incidence de l'adoption de la nouvelle norme n'a pas encore été déterminée.

3. Prêts

La Société a accordé des prêts mezzanine à des entités qui sont des filiales en propriété exclusive de Mainstreet Property Group, LLC (« Mainstreet LLC »), dans laquelle l'ancien président du conseil de la Société détient une participation majoritaire. Les prêts ont été accordés aux fins de l'aménagement d'immeubles d'hébergement et de soins pour personnes âgées aux États-Unis. Les prêts mezzanine portent intérêt annuellement; une partie des intérêts doit être payée mensuellement selon le taux en vigueur (le « taux d'intérêt en vigueur »), alors que le solde des intérêts s'accumule jusqu'à l'échéance du prêt ou jusqu'à la date du remboursement anticipé, si cette date est antérieure (le « taux d'intérêt cumulé »). Les prêts mezzanine donnent à la Société le droit d'acheter l'immeuble aménagé à sa juste valeur de marché lorsqu'il sera quasi achevé. La participation de la Société dans les prêts mezzanine est garantie après le prêteur aux fins de la construction par un nantissement de titres de capitaux propres relatifs aux aménagements et, dans certains cas, par une hypothèque de second rang sur l'immeuble. Les prêts mezzanine sont garantis par Mainstreet LLC.

Le 22 décembre 2016, une filiale de la Société a conclu une convention de prêt à intérêts seulement avec MS Investment d'un montant disponible de 5 000 \$ devant être utilisé par MS Investment pour régler des coûts d'aménagement, des dépenses en immobilisations liées à l'exploitation ou d'autres coûts. Une tranche de 2 500 \$ du prêt a été avancée à MS Investment le 22 décembre 2016 et une tranche supplémentaire de 2 500 \$ a été avancée le 6 janvier 2017.

Une filiale de la Société a conclu une convention de crédit avec Autumnwood d'un montant disponible de 1 500 \$ CA. Cette convention de crédit doit servir aux fins des dépenses d'investissement, des intérêts et du capital des emprunts liés aux immeubles et d'autres obligations liées au service de la dette en lien avec la participation d'Autumnwood dans quatre immeubles situés en Ontario, au Canada, au titre desquels la Société et Autumnwood sont partenaires.

Le 20 octobre 2017, une filiale de la Société a conclu une convention de prêt avec le locataire exploitant du portefeuille Symphony (« Symcare ») d'un montant en capital de 7 000 \$ à un taux d'intérêt annuel de 5,00 %, dont une partie des intérêts doit être payée mensuellement selon le taux en vigueur (le « taux d'intérêt en vigueur »), alors que le solde des intérêts s'accumule jusqu'à l'échéance du prêt ou jusqu'à la date du remboursement anticipé, si cette date est antérieure (le « taux d'intérêt cumulé »). Afin de financer ce prêt, la Société et Symcare ont modifié les modalités d'une convention aux termes de laquelle le vendeur du portefeuille de Symcare avait déposé une tranche de 7 000 \$ du produit de la vente dans un compte sous entiercement à titre de protection contre l'insuffisance de flux de trésorerie jusqu'à la fin de l'année civile 2018 (la « convention d'entiercement additionnelle »). Aux termes des modalités modifiées de la convention d'entiercement additionnelle, les fonds détenus antérieurement dans le compte sous entiercement ont été libérés et remis à la Société pour ensuite financer le prêt consenti à Symcare. Les modalités du prêt comportent des dispositions semblables à celles de la convention d'entiercement additionnelle, qui prévoient que le prêt sera réglé une fois le dépôt de garantie restitué, si des ratios de couverture par le loyer ou des seuils de levée de fonds applicables sont atteints, tel que défini dans la convention. La date d'échéance du nouveau prêt est le 30 juin 2019. La Société a comptabilisé des produits d'intérêt de 70 \$ relativement à ce prêt dans l'état consolidé du résultat net et du résultat global pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Au cours des mois de novembre et de décembre 2017, la Société a consenti d'autres prêts à court terme à des partenaires d'exploitation visant à financer des coûts d'aménagement et des besoins de fonds de roulement à court terme.

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

Le tableau suivant présente les prêts en cours au 31 décembre 2017.

Débiteur	Type de prêt	31 décembre 2017	31 décembre 2016	Date d'émission	Date d'échéance ¹⁾	Taux d'intérêt en vigueur	Taux d'intérêt cumulé
MS Houston Holdings II, LLC	Prêt mezzanine	— \$	2 576 \$	23 juin 2016	23 juin 2020	10,5 %	4,0 %
MS-SW Mezzanine Fund, LLC	Prêt mezzanine	3 964	3 835	1 ^{er} septembre 2016	1 ^{er} septembre 2020	10,5 %	4,0 %
MS Webster Holdings, LLC	Prêt mezzanine	2 640	2 545	2 septembre 2016	2 septembre 2020	10,5 %	3,0 %
MS Lincoln Holdings, LLC	Prêt mezzanine	3 697	3 552	30 septembre 2016	1 ^{er} octobre 2020	10,5 %	4,0 %
MS Aurora Holdings II, LLC	Prêt mezzanine	—	3 678	1 ^{er} novembre 2016	1 ^{er} janvier 2021	12,0 %	4,0 %
MS Phoenix Holdings, LLC	Prêt mezzanine	—	2 810	1 ^{er} novembre 2016	1 ^{er} septembre 2021	10,5 %	3,0 %
MS Surprise, LLC	Prêt mezzanine	2 878	2 793	1 ^{er} novembre 2016	1 ^{er} octobre 2021	10,5 %	3,0 %
MS Parker Holdings II, LLC	Prêt mezzanine	3 581	3 441	1 ^{er} novembre 2016	1 ^{er} septembre 2021	12,0 %	4,0 %
MS Columbia MO Holdings, LLC	Prêt mezzanine	—	406	23 décembre 2016	31 décembre 2018	10,5 %	4,0 %
MS Omaha Holdings, LLC	Prêt mezzanine	—	936	22 décembre 2016	31 décembre 2018	10,5 %	4,0 %
Mainstreet Investment Company, LLC	Prêt à intérêts seulement	5 075	2 509	22 décembre 2016	22 décembre 2018	8,5 %	1,5 %
Autumnwood Lifestyles Inc.	Facilité de crédit renouvelable	1 193	—	1 ^{er} novembre 2016	31 octobre 2018	8,0 %	— %
Autumnwood Lifestyles Inc.	Prêt	1 193	—	29 juin 2017	16 octobre 2020	— %	— %
Symcare ML, LLC	Prêt	7 032	—	20 octobre 2017	30 juin 2019	2,5 %	2,5 %
MCA Memory Care America, LLC	Prêt	606	—	6 novembre 2017	6 novembre 2018	10,0 %	— %
Mainstreet Development Fund II, LP	Prêt	652	—	28 novembre 2017	1 ^{er} juin 2018	6,5 %	— %
Autumnwood Lifestyles Inc.	Prêt	1 318	—	19 décembre 2017	12 août 2018	— %	— %
Mainstreet Property Group, LLC	Prêt	2 602	—	29 décembre 2017	28 février 2018	7,0 %	— %
Valeur comptable		36 431 \$	29 081 \$				
Moins la partie courante		11 446	—				
Partie à long terme		24 985 \$	29 081 \$				

1) Prêts mezzanine dus à la vente du bien si la vente a lieu avant l'échéance fixée.

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

Le 25 juillet 2017, la Société a réglé le capital à payer de 6 673 \$ et les intérêts courus au titre du taux d'intérêt cumulé et du taux d'intérêt en vigueur, à la date du remboursement, sur les prêts mezzanine consentis à MS Aurora Holdings II, LLC et à MS Phoenix Holdings, LLC.

Le 28 novembre 2017, la Société a reçu un crédit de 4 151 \$ qui représente le remboursement intégral du capital à payer, des intérêts courus au titre du taux d'intérêt cumulé et du taux d'intérêt en vigueur, à la date du remboursement, sur les prêts mezzanine consentis à MS Houston Holdings II, LLC, MS Columbia MO Holdings, LLC et MS Omaha Holdings, LLC dans le cadre de l'acquisition de ces biens auprès de Mainstreet Property Group, LLC (note 5).

Le 10 janvier 2018, la Société a reçu des paiements totaux de 3 756 \$ qui représentent le remboursement intégral du capital à payer et des intérêts courus au titre du taux d'intérêt cumulé et du taux d'intérêt en vigueur, à la date du remboursement, sur le prêt mezzanine consenti à MS Lincoln Holdings, LLC.

Le 10 janvier 2018, la Société a reçu un montant de 1 000 \$ de MS Investment en guise de remboursement d'une partie du solde impayé de son emprunt.

Le 23 février 2018, la Société a reçu un montant de 2 622 \$ qui représente le remboursement intégral du capital et des intérêts courus au titre du taux d'intérêt en vigueur, à la date du remboursement, du prêt consenti à Mainstreet Property Group, LLC.

Le 23 février 2018, la Société a reçu des paiements totaux de 2 720 \$ qui représentent le remboursement intégral du capital à payer et des intérêts courus au titre du taux d'intérêt cumulé et du taux d'intérêt en vigueur, à la date du remboursement, sur le prêt mezzanine consenti à MS Webster Holdings, LLC.

4. Autres actifs courants

Les autres actifs courants s'établissent comme suit :

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Charges payées d'avance	328 \$	128 \$
Coûts liés aux acquisitions futures	548	16
Dépôts de garantie payés au titre d'acquisitions futures	217	217
Montant à recevoir au titre du soutien au revenu (note 21)	—	1 208
Autres	89	553
	1 182 \$	2 122 \$

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

5. Immeubles de placement

a) Immeubles de placement

	Nombre d'immeubles	Montant
1 ^{er} janvier 2016	10	268 425 \$
Acquisitions d'immeubles productifs de revenus	25	351 220
Dépenses en immobilisations	—	11 109
Augmentation des loyers comptabilisés selon le mode linéaire	—	4 224
Ajustement de la juste valeur	—	(6 507)
Solde au 31 décembre 2016	35	628 471 \$
Acquisitions d'immeubles productifs de revenus	6	106 296
Vente d'immeubles productifs de revenus	1	(22 761)
Dépenses en immobilisations	—	10 248
Augmentation des loyers comptabilisés selon le mode linéaire	—	5 982
Ajustement de la juste valeur	—	(8 846)
Conversion des établissements à l'étranger	—	2 601
Solde au 31 décembre 2017	40	721 991 \$
Passif au titre de l'impôt foncier selon l'IFRIC 21		(355)
Ajustements de la juste valeur des immeubles de placement – IFRIC 21		355
		721 991 \$

Au 31 décembre 2017, la Société a eu recours à un processus d'évaluation à l'interne pour évaluer ses immeubles de placement. Les services d'évaluateurs indépendants ont été retenus pour préparer des évaluations visant une partie du portefeuille annuellement, de sorte qu'un tiers du portefeuille fait l'objet d'évaluations externes chaque année et que tous les immeubles du portefeuille sont évalués à l'externe au moins une fois tous les cinq ans.

Les immeubles de placement acquis sont initialement évalués au coût, y compris les coûts d'acquisition directement attribuables, si la transaction est réputée être une acquisition d'actifs. Après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur, déterminée selon les indications du marché disponibles. La Société utilise d'autres méthodes d'évaluation telles que l'approche par le résultat capitalisé, les projections à l'égard des flux de trésorerie actualisés (données de niveau 3) ou les prix de transactions récentes. La juste valeur des immeubles de placement reflète les produits locatifs tirés des baux en vigueur et les hypothèses portant sur les produits locatifs liés aux baux futurs compte tenu de la conjoncture.

Le tableau suivant présente les hypothèses non observables importantes ayant servi à déterminer la juste valeur des immeubles de placement, évaluée selon l'approche par le résultat capitalisé d'une valeur totale de 637 204 \$ au 31 décembre 2017 (589 835 \$ au 31 décembre 2016).

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Taux de capitalisation - fourchette	6,50 % - 8,25 %	6,50 % - 8,25 %
Taux de capitalisation - moyenne pondérée	7,96 %	7,81 %

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

La juste valeur des immeubles de placement, calculée selon l'approche par le résultat capitalisé, est particulièrement sensible aux variations des taux de capitalisation. Au 31 décembre 2017, une augmentation ou une diminution de 25 points de base du taux de capitalisation moyen pondéré aurait fait baisser la juste valeur des immeubles de placement de 19 456 \$ (19 306 \$ au 31 décembre 2016) ou augmenter la juste valeur des immeubles de placement de 20 727 \$ (20 567 \$ au 31 décembre 2016), respectivement.

b) Acquisitions et sorties – exercice clos le 31 décembre 2017

	Immeubles d'Ensign	Columbia	Omaha	Houston II	Wichita	Total
Nombre d'immeubles acquis (sortis) :	3	1	1	1	(1)	5
Actifs nets acquis (sortis) :						
Immeubles de placement	38 229 \$	21 420 \$	24 629 \$	22 018 \$	(22 761)\$	83 535 \$
Emprunts hypothécaires repris	—	(8 781)	(9 925)	(12 514)	—	(31 220)
Prêt mezzanine appliqué à l'acquisition	—	(411)	(965)	(2 661)	—	(4 037)
Soldes du fonds de roulement	—	(1 937)	(1 991)	—	83	(3 845)
	<u>38 229 \$</u>	<u>10 291 \$</u>	<u>11 748 \$</u>	<u>6 843 \$</u>	<u>(22 678)\$</u>	<u>44 433 \$</u>
Contrepartie payée ou financée (reçue) comme suit :						
Trésorerie	2 229	10 291	11 970	6 843	(22 678)	8 655
Produit de l'emprunt hypothécaire	30 000	—	—	—	—	30 000
Produit de la facilité renouvelable garantie	6 000	—	—	—	—	6 000
Contrat de location relatif à l'aménagement financé	—	—	(222)	—	—	(222)
	<u>38 229 \$</u>	<u>10 291 \$</u>	<u>11 748 \$</u>	<u>6 843 \$</u>	<u>(22 678)\$</u>	<u>44 433 \$</u>

- i) Le 10 mai 2017, une filiale en propriété exclusive de la Société a acquis trois immeubles (les « immeubles d'Ensign ») pour un prix d'achat combiné de 38 000 \$ majoré des coûts de transaction. L'un de ces immeubles est situé à Glendale, en Arizona, et offre des services de soins transitoires et de longue durée. Les deux autres immeubles sont situés à Rosemead, en Californie, et offrent essentiellement des services d'aide à la vie autonome et de soins transitoires. Chaque immeuble est loué à une filiale de The Ensign Group, Inc. aux termes d'un bail principal à loyer hypernet. La Société a contracté un nouvel emprunt hypothécaire garanti par les trois immeubles d'Ensign afin de financer une tranche de 30 000 \$ du prix d'achat. L'emprunt porte intérêt à un taux variable correspondant au TIOL majoré de 350 points de base jusqu'à sa date d'échéance, le 1^{er} juin 2022. La Société a financé le reste du prix d'achat avec les fonds en caisse et un montant de 6 000 \$ attribuable au produit de la facilité renouvelable garantie (note 7).

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

- ii) Le 28 novembre 2017, la Société a acquis trois établissements offrant des soins transitoires situés à Columbia, au Missouri, à Omaha, au Nebraska, et à Houston, au Texas, auprès de Mainstreet LLC pour un prix d'achat de 68 000\$ majoré des coûts de transaction. La Société a financé la transaction par la reprise de la dette, le retrait des prêts mezzanine en cours de la Société relativement aux trois immeubles, des fonds en caisse et des capitaux propres liés à l'immeuble non grevé de Wichita, au Kansas, lequel a été vendu simultanément à Mainstreet LLC pour 22 775 \$ moins les coûts de transaction. La Société détenait des prêts mezzanine visant ces immeubles dont le solde du capital et des intérêts au titre du taux d'intérêt cumulé totalisait 4 037 \$, lesquels ont été réglés sous la forme d'un crédit porté au prix d'achat combiné à la clôture de la transaction.

À la date d'acquisition, l'immeuble d'Omaha, au Nebraska, était en cours d'aménagement et le vendeur, Mainstreet LLC, a convenu de financer les paiements pour deux mois jusqu'à ce que l'immeuble commence à générer des produits locatifs. La Société a comptabilisé un paiement à recevoir au titre du contrat de location relatif à l'aménagement de 222 \$ qui a été porté en réduction du coût de l'immeuble de placement acquis. Le 31 décembre 2017, la Société a reçu le paiement intégral au titre du contrat de location relatif à l'aménagement. L'encaissement des loyers a commencé le 9 janvier 2018.

À la date d'acquisition, la Société a repris un emprunt hypothécaire de 8 781 \$ à l'égard de l'immeuble de Columbia, au Missouri. Aux termes de l'emprunt hypothécaire, seuls des paiements d'intérêts sont requis à un taux variable correspondant au TIOL majoré de 300 points de base jusqu'à la date d'échéance, le 23 décembre 2018. Après la reprise de l'emprunt hypothécaire relatif à l'immeuble de Columbia, au Missouri, la Société a emprunté un montant supplémentaire de 1 816 \$ au 31 décembre 2017 pour financer les travaux de construction.

À la date d'acquisition, la Société a repris un emprunt hypothécaire de 9 925 \$ à l'égard de l'immeuble d'Omaha, au Nebraska. Aux termes de l'emprunt hypothécaire, seuls des paiements d'intérêts sont requis à un taux variable correspondant au TIOL majoré de 325 points de base jusqu'à la date d'échéance, le 31 décembre 2018. Après la reprise de l'emprunt hypothécaire relatif à l'immeuble d'Omaha, au Nebraska, la Société a emprunté un montant supplémentaire de 2 024 \$ au 31 décembre 2017 pour financer les travaux de construction.

À la date d'acquisition, la Société a repris un emprunt hypothécaire de 12 514 \$ à l'égard de l'immeuble Houston, au Texas. Aux termes de l'emprunt hypothécaire, seuls des paiements d'intérêts sont requis à un taux variable correspondant au TIOL majoré de 300 points de base jusqu'à la date d'échéance, le 25 juin 2018.

Au moment de la clôture, la Société a aussi repris des passifs de 3 870 \$ liés aux coûts d'aménagement résiduels des immeubles, lesquels ont été comptabilisés en tant que montants à payer relatifs à la construction à l'état de la situation financière.

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

c) Acquisitions – exercice clos le 31 décembre 2016

	Hanover Park	Immeubles Scranton 7	Mainstreet LLC Immeubles acquis le 2 juin 2016	Immeubles Hearth	Mainstreet LLC Immeubles acquis le 1 ^{er} novembre 2016	Evanston	Immeubles Autumnwood	Immeubles MCA	Total
Nombre d'immeubles acquis :	1	7	3	2	4	1	4	3	25
Actifs nets acquis :									
Immeubles de placement	34 574 \$	29 351 \$	59 774 \$	41 159 \$	77 759 \$	23 035 \$	40 463 \$	45 105 \$	351 220 \$
Emprunts hypothécaires repris	—	—	(33 106)	(17 985)	(38 926)	—	(22 090)	—	(112 107)
Prêt mezzanine appliqué à l'acquisition	—	—	—	—	(9 371)	—	—	—	(9 371)
Soldes du fonds de roulement	(733)	—	(2 257)	—	(2 984)	(189)	(71)	(5)	(6 239)
	33 841 \$	29 351 \$	24 411 \$	23 174 \$	26 478 \$	22 846 \$	18 302 \$	45 100 \$	223 503 \$
Contrepartie payée ou financée comme suit :									
Trésorerie	30 341	29 351	24 670	23 174	28 554	22 846	12 090	45 100	216 126
Dépôt appliqué au prix d'acquisition	3 500	—	—	—	—	—	—	—	3 500
Émission d'actions ordinaires	—	—	—	—	—	—	6 212	—	6 212
Paiements à recevoir au titre des contrats de location relatifs à l'aménagement	—	—	(259)	—	(2 076)	—	—	—	(2 335)
	33 841 \$	29 351 \$	24 411 \$	23 174 \$	26 478 \$	22 846 \$	18 302 \$	45 100 \$	223 503 \$

- i) Le 29 avril 2016, une filiale en propriété exclusive de la Société a acquis un immeuble à l'égard duquel la Société avait auparavant conclu une convention d'achat (Hanover Park, le 11^e immeuble du portefeuille Symphony dont les 10 premiers immeubles ont été acquis en octobre 2015) au prix de 34 075 \$, majoré des coûts de transaction.
- ii) Le 2 juin 2016, une filiale en propriété exclusive de la Société a acquis un portefeuille de sept immeubles à Scranton, en Pennsylvanie (le « portefeuille de Scranton ») au prix d'achat de 29 091 \$, majoré des coûts de transaction. Le portefeuille de Scranton était détenu à 50 % par une entité détenue en propriété exclusive par l'ancien président du conseil de la Société.
- iii) Le 2 juin 2016, une filiale en propriété exclusive de la Société a acquis trois immeubles à Chesterton, en Indiana, à Mooresville, en Indiana, et à Topeka, au Kansas, pour un prix d'achat combiné de 59 821 \$, majoré des coûts de transaction. L'ancien président du conseil de la Société détenait une participation majoritaire dans ces immeubles.

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

À la date d'acquisition, l'immeuble de Topeka, au Kansas, était en cours d'aménagement et une filiale en propriété exclusive de la Société a conclu un contrat de location relatif à l'aménagement en parallèle avec l'acquisition de l'immeuble, selon lequel le vendeur de l'immeuble, Mainstreet LLC, a convenu de financer les paiements jusqu'à ce que l'immeuble commence à générer des produits locatifs. Après l'exécution du contrat de location relatif à l'aménagement, la Société a comptabilisé un paiement à recevoir au titre du contrat de location relatif à l'aménagement de 259 \$, ce qui a réduit le coût de l'immeuble de placement acquis. L'immeuble est en exploitation et l'encaissement des loyers a commencé le 1^{er} août 2016 et la Société a reçu le paiement intégral de 259 \$ lié au contrat de location relatif à l'aménagement au cours de la période close le 31 décembre 2016.

Au moment de la clôture, la Société a aussi repris des passifs de 2 249 \$ liés aux coûts d'aménagement résiduels de l'immeuble, lesquels ont été comptabilisés en tant que passif au titre des coûts d'aménagement à l'état de la situation financière. Au 31 décembre 2016, il ne restait aucun passif au titre des coûts d'aménagement à l'égard de l'immeuble de Topeka, au Kansas.

- iv) Le 5 août 2016, une filiale en propriété exclusive de la Société a acquis un immeuble situé à Syracuse, dans l'État de New York (« Hearth at Greenpoint »), à l'égard duquel la Société avait auparavant conclu une convention d'achat. L'immeuble Hearth at Greenpoint a été acquis au prix d'achat de 32 967 \$, majoré des coûts de transaction. La Société a repris un emprunt hypothécaire de 13 994 \$ incluant un ajustement de 723 \$ découlant de l'évaluation à la valeur de marché.
- v) Le 18 octobre 2016, une filiale en propriété exclusive de la Société a acquis un immeuble situé à Syracuse, dans l'État de New York (« Hearth on James »), à l'égard duquel la Société avait auparavant conclu une convention d'achat. L'immeuble Hearth on James a été acquis au prix d'achat de 6 878 \$, majoré des coûts de transaction. La Société a repris un emprunt hypothécaire de 3 991 \$ incluant un ajustement de 269 \$ découlant de l'évaluation à la valeur de marché.
- vi) Le 1^{er} novembre 2016, une filiale en propriété exclusive de la Société a acquis quatre immeubles situés à Leawood, au Kansas, à Houston, au Texas, à Fort Worth, au Texas, et à Wichita, au Kansas, pour un prix d'achat combiné de 92 321 \$, majoré des coûts de transaction. La Société détenait des prêts mezzanine visant ces immeubles dont le solde de capital et des intérêts au titre du taux d'intérêt cumulé totalisait 9 371 \$, lesquels ont été remboursés sous la forme d'un crédit porté au prix d'achat combiné lors de la clôture de la transaction. La Société a également repris un emprunt hypothécaire totalisant 38 926 \$ à la clôture de la transaction. L'ancien président du conseil de la Société détenait une participation majoritaire dans ces immeubles.

À la date d'acquisition, les quatre immeubles étaient en cours d'aménagement et une filiale en propriété exclusive de la Société a conclu une convention de soutien au revenu en parallèle avec l'acquisition des immeubles, selon laquelle le vendeur de l'immeuble, Mainstreet LLC, a convenu de financer les paiements jusqu'à ce que l'immeuble commence à générer des produits locatifs. Après l'exécution de la convention de soutien au revenu, la Société a comptabilisé un paiement à recevoir au titre du contrat de location relatif à l'aménagement de 2 076 \$, ce qui a réduit le coût des immeubles de placement acquis.

Au moment de la clôture, la Société a aussi repris des passifs de 2 984 \$ liés aux coûts d'aménagement résiduels des immeubles, lesquels ont été comptabilisés en tant que montants à payer relatifs à la construction à l'état de la situation financière. Après la date d'acquisition, des travaux de construction additionnels d'une valeur de 14 333 \$ ont été réalisés à l'égard de ces immeubles; montant porté en réduction du prix d'achat. À la clôture, la Société a reçu de Mainstreet LLC un crédit de 17 317 \$ au titre des travaux de construction restants.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la Société a inscrit à l'actif des intérêts de 175 \$ à l'égard de ces immeubles en cours d'aménagement.

- vii) Le 1^{er} novembre 2016, une filiale en propriété exclusive de la Société a acquis un immeuble à Evanston, en Illinois (« Evanston »), pour un prix d'achat de 22 900 \$, majoré des coûts de transaction.

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

- viii) Le 1^{er} novembre 2016, une filiale en propriété exclusive de la Société a acquis une participation de 50 % dans deux immeubles situés dans la province de l'Ontario, au Canada (« Red Oak » et « Marina Point »), pour un prix d'achat total de 16 824 \$, majoré des coûts de transaction. La Société a repris un emprunt hypothécaire de 3 010 \$ à l'égard de l'immeuble Red Oak. La Société a aussi repris un emprunt hypothécaire de 6 269 \$ à l'égard de l'immeuble Marina Point.
- ix) Le 4 novembre 2016, une filiale en propriété exclusive de la Société a acquis une participation de 50 % dans deux immeubles situés dans la province de l'Ontario, au Canada (« Amberwood » et « SMG »), pour un prix d'achat total de 21 973 \$, majoré des coûts de transaction. La Société a repris un emprunt hypothécaire de 4 425 \$ à l'égard de l'immeuble Amberwood. La Société a aussi repris un emprunt hypothécaire de 8 386 \$ à l'égard de l'immeuble SMG.
- x) Le 16 décembre 2016, une filiale en propriété exclusive de la Société a acquis un portefeuille de trois immeubles situés à San Antonio, au Texas, à New Braunfels, au Texas, et à Little Rock, en Arkansas (collectivement, les « immeubles MCA »), pour un prix d'achat combiné de 44 300 \$, majoré des coûts de transaction.

6. Partenariats

Au 31 décembre 2017, la Société était partie aux partenariats suivants :

Partenariat	Nombre d'immeubles	Emplacement	Participation de la Société	Type de consolidation
Locateur Mainstreet-Autumnwood ¹⁾	4	Canada	50 %	Entreprise commune
Exploitant Mainstreet-Autumnwood ²⁾	4	Canada	50 %	Coentreprise

1) La Société détient directement sa participation dans l'entreprise commune d'immobilier.

2) Cette coentreprise a été structurée en tant qu'entité distincte sur le plan juridique et elle loue les immeubles auprès de l'entreprise commune qui agit comme locateur.

La Société et Autumnwood (les « locateurs ») détiennent un intérêt bénéficiaire direct de 50 % chacun dans les actifs immobiliers et ils sont codébiteurs des emprunts hypothécaires relatifs à un portefeuille de quatre immeubles lesquels, selon l'IFRS 11, *Partenariats* (l'« IFRS 11 »), sont comptabilisés comme des partenariats.

La participation de 50 % de la Société dans les activités d'exploitation de ces immeubles est détenue par l'intermédiaire d'entités distinctes sur le plan juridique (collectivement, « les exploitants Mainstreet-Autumnwood ») lesquelles, selon l'IFRS 11, sont comptabilisées comme des coentreprises au moyen de la méthode de la mise en équivalence.

Les exploitants Mainstreet-Autumnwood ont loué les biens immobiliers auprès des locateurs aux termes des contrats de location respectifs. Ces contrats de location d'une durée de trois ans prévoient six reconductions automatiques à chaque troisième anniversaire, pour une durée totale de 21 ans. La quote-part qui revient à la Société des loyers encaissés par les locateurs, soit 2 887 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 (455 \$ en 2016), est comptabilisée en tant que revenus locatifs des coentreprises. La charge locative des exploitants Mainstreet-Autumnwood est prise en compte dans la quote-part du bénéfice des coentreprises aux états consolidés du résultat net et du résultat global.

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

Les tableaux suivants résument l'information sur la participation de la Société dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, aucun apport ni aucune distribution n'ont été faits à l'égard des coentreprises. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la Société a versé son investissement initial de 917 \$ dans les coentreprises et aucune distribution n'a été faite.

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Actifs courants	1 968 \$	495 \$
Actifs non courants	2 184	2 086
Total des actifs	4 152 \$	2 581 \$
Passifs courants	2 240 \$	783 \$
Total des passifs	2 240 \$	783 \$
Participation dans des coentreprises, montant net	980 \$	917 \$

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Produits	10 427 \$	1 637 \$
Charges	10 421	1 612
Bénéfice net	6 \$	25 \$

Quote-part du bénéfice net des coentreprises revenant à la Société	— \$	— \$
--	------	------

Des transactions entre parties liées ont lieu entre la Société et ses coentreprises. Ces transactions entre parties liées sont conclues dans le cours normal des activités et sont mesurées à la valeur d'échange, laquelle correspond au montant de la contrepartie établie et acceptée par les parties liées. À l'exception des renseignements fournis ailleurs dans les états financiers intermédiaires consolidés, les soldes relatifs aux transactions entre parties liées sont inclus dans les créditeurs et les débiteurs, ainsi que dans les revenus locatifs provenant des coentreprises. Au 31 décembre 2017, néant (185 \$ en 2016) des débiteurs de la Société se rapportait à sa participation dans des coentreprises.

7. Facilités de crédit

Les facilités de crédit sont comptabilisées déduction faite des commissions sur emprunts, lesquelles sont inscrites à l'actif lorsqu'elles sont payées et amorties dans les charges financières sur la durée des prêts connexes selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Facilité	214 895 \$	228 000 \$
Facilité renouvelable garantie	6 000	—
Charges financières, montant net	(3 963)	(2 710)
Valeur comptable	216 932 \$	225 290 \$
Moins la partie courante	5 958	—
Partie non courante	210 974 \$	225 290 \$

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

Le 24 février 2017, une filiale en propriété exclusive de la Société a conclu une facilité de crédit renouvelable garantie (la « facilité renouvelable garantie ») aux fins du financement des acquisitions d'immeubles. La facilité renouvelable garantie comporte une capacité maximale de 25 000 \$ et son échéance initiale était le 24 février 2018. Elle porte intérêt à taux variable, lequel dépend de la garantie fournie au prêteur. La facilité renouvelable garantie permet à la Société de prélever des sommes à titre d'hypothèque de premier rang pouvant aller jusqu'à 55 % de la valeur de l'immeuble donné en garantie, et à titre d'hypothèque de deuxième rang pouvant aller jusqu'à 95 % de l'immeuble donné en garantie.

Le 9 février 2018, la Société a modifié les modalités de la facilité renouvelable garantie afin de proroger sa date d'échéance au 31 décembre 2018 et de réduire la capacité disponible des sommes pouvant être prélevées à titre d'hypothèque de deuxième rang, de 95 % à 80 % de la valeur de l'immeuble donné en garantie. Conjointement avec la modification, la Société a remboursé intégralement l'encours de 6 000 \$ au titre de la facilité renouvelable garantie et a perçu un produit de 17 024 \$ visant à financer l'acquisition des immeubles Grand Brooks (définis à la note 29).

Le 6 juin 2017, la Société a modifié les modalités de l'entente de facilité de crédit (la « facilité ») afin de proroger la date d'échéance de l'emprunt à terme, qui est passée du 30 octobre 2019 au 6 juin 2022, de proroger celle de la ligne de crédit renouvelable du 31 octobre 2018 au 6 juin 2021 et d'y ajouter une option de prorogation de un an additionnelle, sous réserve de l'approbation du prêteur (la « refonte de la facilité »). La facilité a également été modifiée afin d'en augmenter la capacité totale, qui est passée de 285 000 \$ à 300 000 \$. La capacité de l'emprunt à terme est demeurée à 200 000 \$ alors que la capacité de la ligne de crédit renouvelable est passée de 85 000 \$ à 100 000 \$. L'entente modifiée comprend une clause accordéon pouvant augmenter la capacité totale de la ligne de crédit renouvelable, celle de l'engagement à terme ou les deux, ce qui porterait la capacité totale de la facilité à 500 000 \$. Au 31 décembre 2017, la facilité était garantie par 24 immeubles situés aux États-Unis. Au 31 décembre 2017, la garantie permettait à la Société de disposer d'une base d'emprunt de 238 871 \$, soit le montant maximal pouvant être emprunté. La facilité prévoit des paiements d'intérêts seulement pendant la durée du terme et un taux d'emprunt correspondant au TIOL majoré de 275 points de base lorsque le ratio de levier financier de la Société est de moins de 50 %, au TIOL majoré de 300 points de base lorsque le ratio de levier financier de la Société est d'au moins 50 %, mais inférieur à 55 %, et au TIOL majoré de 325 points de base lorsque le ratio de levier financier de la Société est d'au moins 55 %. Selon l'entente, le ratio de levier financier de la Société ne peut pas être supérieur à 60 %. Le 7 décembre 2017, la Société a modifié les modalités de la facilité, augmentant ainsi le ratio de levier financier permis à 65 %, jusqu'au 30 juin 2018.

Au 31 décembre 2017, les emprunts aux termes de la facilité totalisaient 214 895 \$ et le taux d'emprunt s'élevait à 4,82 %. Au 31 décembre 2017, les emprunts aux termes de la facilité renouvelable garantie totalisaient 6 000 \$ et le taux d'emprunt s'élevait à 6,97 %. Au 31 décembre 2016, le total des emprunts en cours en vertu de la facilité s'établissait à 228 000 \$ à un taux d'emprunt de 3,77 %. Les remboursements de capital futurs se présentent comme suit :

	Remboursements de capital globaux
2018	6 000 \$
2019	—
2020	—
2021	14 895
2022	200 000
Total	220 895 \$

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

8. Emprunts hypothécaires

Au 31 décembre 2017, les emprunts hypothécaires s'établissaient comme suit :

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Emprunts hypothécaires	170 668 \$	89 950 \$
Ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché, montant net	257	268
Charges financières, montant net	(1 416)	(502)
Valeur comptable	169 509 \$	89 716 \$
Moins la partie courante	52 351	47 889
Partie non courante	117 158 \$	41 827 \$

Les emprunts hypothécaires étaient garantis par des immeubles de placement d'une juste valeur de 276 905 \$ au 31 décembre 2017. Les dates d'échéance des emprunts hypothécaires s'échelonnent entre 2018 et 2049, et la durée moyenne pondérée en années jusqu'à l'échéance était de 5,27 ans au 31 décembre 2017.

Les remboursements de capital futurs sur les emprunts hypothécaires s'établissaient comme suit au 31 décembre 2017 :

	Remboursements de capital périodiques	Montant en capital dû à l'échéance	Total des remboursements de capital	Pourcentage du total des remboursements de capital
2018	1 856 \$	50 528 \$	52 384 \$	30,69 %
2019	2 402	4 347	6 749	3,95 %
2020	2 677	—	2 677	1,57 %
2021	2 786	—	2 786	1,63 %
2022	2 533	32 347	34 880	20,45 %
Par la suite	8 884	62 308	71 192	41,71 %
	21 138 \$	149 530 \$	170 668 \$	100,00 %

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Emprunts hypothécaires à taux fixes :		
Emprunts hypothécaires (capital)	85 646 \$	45 660 \$
Taux d'intérêt	De 3,87 % à 4,66 %	De 3,87 % à 4,55 %
Taux d'intérêt moyen pondéré	4,46 %	4,31 %
Emprunts hypothécaires à taux variables		
Emprunts hypothécaires (capital)	85 022 \$	44 290 \$
	Du taux des acceptations bancaires majoré de 1,47 % au TIOL	Du taux préférentiel américain au TIOL
Taux d'intérêt	majoré de 3,50 %	majoré de 3,25 %
Taux d'intérêt moyen pondéré	4,67 %	3,87 %
Moyenne des taux d'intérêt moyens pondérés	4,57 %	4,10 %

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

9. Instruments financiers dérivés

Dans le but de gérer le risque de taux d'intérêt, la direction de la Société a conclu un contrat de swap de taux d'intérêt entré en vigueur le 29 janvier 2016 (le « contrat de swap »). Aux termes du contrat de swap, la Société a accepté d'échanger la différence entre le taux d'intérêt fixe et le taux d'intérêt variable sur un montant en capital de 147 015 \$, ce qui a eu pour effet de fixer le taux du TIOL à un mois à 1,2 %. Le 30 novembre 2016, la Société a porté à 200 000 \$ le montant en capital visé par l'échange de taux d'intérêt aux termes du contrat de swap, ce qui a eu pour effet de fixer le taux du TIOL à un mois à 1,16 % jusqu'à la date d'échéance, le 30 octobre 2019. Le swap de taux d'intérêt n'est pas désigné à titre de couverture et il est évalué à sa juste valeur à chaque date de clôture par le biais des charges financières à l'état consolidé du résultat net et du résultat global. La Société a déterminé que la juste valeur de son swap de taux d'intérêt était un actif de 2 827 \$ au 31 décembre 2017 d'après une technique de comparaison avec le marché. La détermination est fondée sur des données d'entrée de niveau 2. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, la Société a comptabilisé un bénéfice de 1 284 \$ (1 543 \$ en 2016) au titre de la variation de la valeur du swap de taux d'intérêt à l'état consolidé du résultat net et du résultat global.

La Société a conclu un contrat de swap de taux d'intérêt avec prise d'effet le 15 avril 2017 (le « contrat de swap de Leawood ») afin de limiter le risque de taux d'intérêt lié à l'emprunt hypothécaire de l'immeuble Leawood. Aux termes du contrat de swap de Leawood, la Société a accepté d'échanger la différence entre le taux d'intérêt fixe et le taux d'intérêt variable sur un montant en capital de 14 092 \$, ce qui a eu pour effet de fixer le taux d'intérêt à 4,55 % jusqu'à la date d'échéance du 15 mars 2024. Le swap de taux d'intérêt n'a pas été désigné comme couverture et est évalué à la juste valeur chaque date de présentation de l'information financière dans les charges financières de l'état consolidé du résultat net et du résultat global. La Société a déterminé que la juste valeur de son swap de taux d'intérêt correspondait à un passif de 51 \$ au 31 décembre 2017 selon une technique de comparaison avec le marché. La détermination est fondée sur des données d'entrée de niveau 2. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, la Société a comptabilisé une perte de 51 \$ au titre de la variation de la valeur du swap de taux d'intérêt à l'état consolidé du résultat net et du résultat global.

La Société a conclu un contrat de swap de taux d'intérêt avec prise d'effet le 15 avril 2017 (le « contrat de swap de Topeka ») afin de limiter le risque de taux d'intérêt lié à l'emprunt hypothécaire de l'immeuble Topeka. Aux termes du contrat de swap de Topeka, la Société a accepté d'échanger la différence entre le taux d'intérêt fixe et le taux d'intérêt variable sur un montant en capital de 13 385 \$, ce qui a eu pour effet de fixer le taux d'intérêt à 4,55 % jusqu'à la date d'échéance du 15 mars 2024. Le swap de taux d'intérêt n'est pas désigné comme couverture et est évalué à la juste valeur chaque date de présentation de l'information financière dans les charges financières de l'état consolidé du résultat net et du résultat global. La Société a déterminé que la juste valeur de son swap de taux d'intérêt correspondait à un passif de 48 \$ au 31 décembre 2017 selon une technique de comparaison avec le marché. La détermination est fondée sur des données d'entrée de niveau 2. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, la Société a comptabilisé une perte de 48 \$ au titre de la variation de la valeur du swap de taux d'intérêt à l'état consolidé du résultat net et du résultat global.

10. Billet à payer à une partie liée

Le 30 octobre 2015, la Société a conclu un billet à payer de 2 500 \$ avec une entité détenue exclusivement par l'ancien président du conseil de la Société. Le 26 février 2016, le billet a été modifié et augmenté de 1 000 \$. Le 14 avril 2016, une tranche de 1 400 \$ du billet a été remboursée. Le 28 avril 2016, le billet a été augmenté à nouveau de 1 500 \$. La date d'échéance initiale du billet à payer était le 30 octobre 2016 et son taux d'intérêt était de 5,0 % par année. Le billet à payer de 3 600 \$ et la totalité des intérêts courus ont été remboursés intégralement le 2 juin 2016.

Le 26 avril 2016, une filiale de la Société a conclu un billet à payer de 1 400 \$ avec une entité détenue exclusivement par l'ancien président du conseil de la Société. La date d'échéance initiale du billet à payer était le 30 octobre 2016 et son taux d'intérêt était de 5,0 % par année. Le billet à payer de 1 400 \$ et la totalité des intérêts courus ont été remboursés intégralement le 2 juin 2016.

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

11. Débentures convertibles

i) Débentures convertibles de 2015

Le 29 octobre 2015, la Société a émis des débentures subordonnées convertibles (les « débentures convertibles de 2015 ») d'un montant en capital global de 107 961 \$ échéant le 29 octobre 2020. Les débentures convertibles portaient intérêt aux taux suivants : i) 10 % par année pour la période allant du 29 octobre 2015 au 28 octobre 2016 inclusivement, et ii) 8,5 % par année à partir de la période annuelle débutant le 29 octobre 2016, puis chaque année par la suite; dans chaque cas, les intérêts sont à payer sur une base trimestrielle à partir du 31 décembre 2015 de la façon suivante : une tranche de cinquante pour cent (50,0 %) est versée en trésorerie et l'autre tranche de cinquante pour cent (50,0 %) est comptabilisée en inscrivant les intérêts courus à titre d'augmentation du capital.

La totalité ou une tranche des débentures convertibles de 2015 est convertible en actions de la Société à tout moment selon la formule de conversion décrite dans la convention des débentures convertibles de 2015. À la clôture du placement qui a eu lieu le 2 juin 2016, les porteurs de débentures convertibles de 2015, dont le solde impayé s'élevait à 111 171 \$, ont échangé leurs débentures contre 1 111 708 actions ordinaires de MHI Holdco. Les porteurs ont ensuite converti toutes leurs actions ordinaires de MHI Holdco, lesquelles comprenaient 51 810 actions ordinaires qu'ils détenaient avant l'échange des débentures convertibles de 2015, en 11 635 104 actions ordinaires de la Société.

L'évolution du capital des débentures convertibles de 2015 se présente comme suit :

	Valeur
Solde des débentures convertibles de 2015 au 31 décembre 2015	108 891 \$
Intérêts inscrits à titre d'augmentation du capital	2 280
Débentures convertibles échangées contre des actions ordinaires de la Société	(111 171)
Solde des débentures convertibles 2015 aux 31 décembre 2016 et 2017	— \$

ii) Débentures convertibles de 2016

Le 16 décembre 2016, la Société a émis des débentures subordonnées non garanties convertibles d'un montant en capital global de 45 000 \$ (les « débentures convertibles de 2016 »). Les débentures convertibles de 2016 viennent à échéance le 31 janvier 2022 et portent intérêt au taux annuel de 5,00 % payable semestriellement à terme échu le 31 juillet et le 31 janvier de chaque année.

Toutes les débentures convertibles de 2016 peuvent être converties, au gré du porteur, en actions de la Société négociables sur le marché libre en tout temps avant le 31 janvier 2022 ou le dernier jour ouvrable qui précède immédiatement la date de rachat fixée par la Société, selon la première des deux dates, au prix de conversion de 11,00 \$ l'action ordinaire. Les porteurs qui convertissent leurs débentures convertibles de 2016 auront le droit de recevoir, en plus du nombre applicable d'actions ordinaires, les intérêts courus et impayés sur les débentures converties pour la période comprise entre la dernière date de paiement des intérêts et, inclusivement, la dernière date de clôture des registres fixée par la Société avant la date de conversion aux fins de la détermination des porteurs d'actions ordinaires ayant droit de recevoir des dividendes sur les actions ordinaires avant la conversion.

À compter du 31 janvier 2020 et avant le 31 janvier 2021, les débentures convertibles de 2016 peuvent être rachetées par la Société en totalité ou en partie à un prix correspondant au montant en capital des débentures visées majoré des intérêts courus et impayés, pourvu que le cours en vigueur, au sens donné à ce terme dans l'acte de fiducie de la Société, ne soit pas inférieur à 125 % du prix de conversion. À compter du 31 janvier 2021, les débentures convertibles de 2016 peuvent être rachetées par la Société en totalité à tout moment ou en partie de temps à autre, à un prix correspondant au montant en capital des débentures visées majoré des intérêts courus.

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

Sous réserve de l'autorisation des organismes de réglementation et de l'absence de cas de défaut, la Société peut, à son gré, choisir d'acquitter son obligation de payer le montant en capital des débentures convertibles de 2016 à la date de rachat ou à la date d'échéance au moyen, en tout ou partie, de l'émission d'actions ordinaires négociables sur le marché libre. Le nombre d'actions ordinaires devant être émises en contrepartie de chaque débenture sera déterminé en divisant le montant en capital de la débenture par 95 % du cours en vigueur, comme le prévoit l'acte de fiducie. En outre, sous réserve de l'autorisation des organismes de réglementation et de l'absence de cas de défaut, des actions ordinaires pourront être émises afin que la Société utilise le produit ainsi obtenu pour régler son obligation de payer les intérêts sur les débentures convertibles de 2016.

Aux 31 décembre 2017 et 2016, la composition des débentures convertibles s'établissait comme suit :

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Émises	45 000 \$	45 000 \$
Frais d'émission, déduction faite de l'amortissement et de la désactualisation de la composante capitaux propres	(1 416)	(2 138)
Composante capitaux propres, exclusion faite des frais d'émission et des impôts	(1 648)	(1 648)
Débentures convertibles de 2016	41 936 \$	41 214 \$

Les frais d'intérêts liés aux débentures convertibles de 2016 sont comptabilisés dans les charges financières selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

12. Autres passifs non courants

Les autres passifs non courants se présentent comme suit :

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Passif au titre des actions différées	1 096 \$	352 \$
Dépôts de garantie reçus des locataires	8 404	605
	9 500 \$	957 \$

13. Rapprochement des variations des passifs découlant des activités de financement

	Facilités de crédit	Emprunts hypothécaires	Débentures convertibles	Total
Solde au 31 décembre 2016	225 290 \$	89 716 \$	41 214 \$	356 220 \$
Emprunts pris en charge dans le cadre d'acquisitions	—	31 219	—	31 219
Produit des activités de financement	34 741	90 204	—	124 945
Remboursements	(41 847)	(40 693)	—	(82 540)
Paiements de capital prévus	—	(1 508)	—	(1 508)
Coûts de financement payés	(2 571)	(1 233)	—	(3 804)
Amortissement des coûts de financement et ajustements à la valeur de marché	1 319	298	721	2 338
Variation des cours de change	—	1 506	—	1 506
Solde au 31 décembre 2017	216 932 \$	169 509 \$	41 935 \$	428 376 \$

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

14. Actions privilégiées de 2016

Le 28 avril 2016, la Société a émis des actions privilégiées sans droit de vote d'un montant de 10 300 \$. Les actions privilégiées donnaient aux porteurs le droit à un dividende en espèces fixe par action au taux de 8,5 % par année, lequel devait passer à un taux annuel de 10,5 % si les actions privilégiées n'étaient pas rachetées dans les trois mois suivant l'émission. Les actions privilégiées ont été rachetées à la conclusion du placement le 2 juin 2016.

15. Capital social

a) Actions ordinaires

Le tableau suivant présente le nombre et la valeur des actions ordinaires émises et en circulation au 31 décembre 2017 :

	Actions ordinaires	Valeur
Solde au 31 décembre 2015	—	20 734 \$
Actions émises	32 216 994	287 767
Émises aux termes du régime de réinvestissement des dividendes de la Société	5 361	50
Solde au 31 décembre 2016	32 222 355	308 551
Émises au moment du règlement du régime incitatif d'actions différées	94 826	1 540
Émises aux termes du régime de réinvestissement des dividendes de la Société	41 573	368
Solde au 31 décembre 2017	32 358 754	310 459 \$

- i) Le 2 décembre 2015, la Société a convenu d'acquérir toutes les actions de MHI Holdco détenues par MS Investment, ce qui représente environ 75 % des actions émises et en circulation de MHI Holdco, en contrepartie de l'émission de 81 160 000 actions ordinaires avant la consolidation et de 307 659 850 actions sans droit de vote avant la consolidation (les « actions sans droit de vote ») s'ajoutant au capital social de la Société. Ces actions ont été consolidées selon un rapport de 250 pour 1 à la clôture du placement décrit au point iii) ci-dessous. Les actions sans droit de vote ont été converties en actions ordinaires dans le cadre de la clôture du placement décrit en iii) ci-dessous.

La transaction, qui a été conclue le 4 avril 2016, a mené à une prise de contrôle inversée de la Société dans le cadre de laquelle MS Investment a fait l'acquisition d'environ 95 % des actions émises et en circulation de la Société et d'une participation avec droit de vote de 80 % dans la Société (le reliquat de sa participation en actions étant détenu sous forme d'actions sans droit de vote).

- ii) Le 2 juin 2016, la Société a fait l'acquisition de la totalité des actions en circulation de MHI Holdco restantes après la conversion des débentures convertibles de 2015 émises par MHI Holdco en actions de MHI Holdco. Les actionnaires de MHI Holdco ont reçu 518 094 actions ordinaires de la Société et les porteurs de débentures convertibles de 2015 ont reçu 11 117 010 actions ordinaires de la Société, après la consolidation dans les deux cas. La Société est considérée, sur le plan comptable, comme étant l'entreprise acquise et non comme l'acquéreur, et l'acquisition est considérée comme étant une prise de contrôle inversée. Étant donné que les anciens actionnaires de MHI Holdco détenaient une participation conférant le contrôle de la Société à la clôture de la transaction, les états financiers de la Société rendent compte des résultats historiques de MHI Holdco et de l'acquisition de l'actif net de la Société à sa juste valeur à la date de clôture. Toutefois, la structure des capitaux propres (c'est-à-dire le nombre et le type d'actions émises) reflète la structure des capitaux propres de la Société.

À la clôture de la transaction, étant donné que la Société ne répondait pas à la définition d'une entreprise, l'acquisition de la Société n'a pas été considérée comme un regroupement d'entreprises. L'acquisition de la Société a été comptabilisée conformément à l'IFRS 2, *Paiement fondé sur des actions* , et présentée comme une émission d'actions ordinaires et une charge de 700 \$, laquelle est évaluée en calculant l'écart entre i) la juste valeur des actions que MHI Holdco aurait eu à émettre afin d'offrir aux actionnaires de la Société un pourcentage de participation dans l'entité regroupée égal au pourcentage de participation que les actionnaires auraient dans celle-ci par suite de la prise de contrôle inversée, et ii) la juste valeur de l'actif net identifiable de la Société le 2 juin 2016.

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

- iii) Le 2 juin 2016, la Société a conclu l'émission de 9 500 000 actions ordinaires pour un produit brut de 95 000 \$. Une option de surallocation permettant d'acheter au plus 1 425 000 actions ordinaires dans les 30 jours suivant la clôture du placement a été attribuée aux preneurs fermes de la transaction. L'option de surallocation a été exercée intégralement le 21 juin 2016, ce qui a donné lieu à un produit brut de 14 250 \$.
- iv) Le 6 octobre 2016, la Société a conclu un placement visant 7 406 000 reçus de souscription (les « reçus de souscription ») au prix de 10,10 \$ le reçu de souscription pour un produit brut de 74 800 \$, y compris 966 000 reçus de souscription acquis lors de l'exercice par les preneurs fermes d'une option de surallocation attribuée par la Société.
- v) Le 31 octobre 2016, la Société a conclu le rachat des reçus de souscription en contrepartie de l'émission de 7 406 000 actions ordinaires. Lors de la conversion en actions ordinaires, les reçus de souscription ont été ajustés à leur juste valeur; un montant d'environ 70 129 \$, déduction faite des coûts de transaction, a été viré aux capitaux propres et un profit correspondant d'environ 667 \$ a été inscrit dans les charges financières aux états consolidés du résultat net et du résultat global.
- vi) Le 1^{er} novembre 2016, la Société a émis 352 334 actions ordinaires à titre de contrepartie partielle pour l'acquisition de deux immeubles situés dans la province de l'Ontario, au Canada.
- vii) Le 3 novembre 2016, la Société a émis 262 117 actions ordinaires à titre de contrepartie partielle pour l'acquisition de deux immeubles situés dans la province de l'Ontario, au Canada.
- viii) Avant les transactions du 2 juin 2016 décrites précédemment, la Société avait émis 10 171 options d'achat d'actions dont les droits sont pleinement acquis et qui peuvent encore être exercées au prix de 25,00 \$ CA l'action (2 642 800 options à 0,10 \$ CA l'action avant la consolidation des actions à raison de 250 pour 1 décrite au point i) ci-dessous). Au 31 décembre 2017, 540 000 options d'achat d'actions étaient en cours et viennent à expiration le 14 juin 2018.
- ix) Avant les transactions du 2 juin 2016 décrites précédemment, la Société avait émis 4 400 bons de souscription d'actions qui peuvent encore être exercés au prix de 25,00 \$ CA le bon (1 100 000 bons de souscription à 0,10 \$ CA le bon avant la consolidation des actions à raison de 250 pour 1 décrite au point i) ci-dessous). Au 31 décembre 2017, 300 000 bons de souscription d'actions étaient en cours et viennent à expiration le 14 juin 2018.
- x) Le 3 mars 2017, la Société a déposé un prospectus préalable de base auprès des organismes de réglementation des valeurs mobilières dans chacune des provinces et chacun des territoires au Canada. Ce prospectus demeure en vigueur pendant une période de 25 mois au cours de laquelle la Société peut offrir et émettre, à l'occasion, des actions ordinaires, des actions privilégiées, des titres de créance, des bons de souscription, des reçus de souscription et des unités, ou une combinaison de ceux-ci, pour un prix d'offre global de 500 000 \$. Le prospectus préalable de base permet à la Société d'avoir accès rapidement à des capitaux, selon les possibilités offertes par le marché.
- xi) Pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, la Société a déclaré des dividendes sur les actions ordinaires payables en trésorerie de 23 791 \$ (11 739 \$ en 2016).

b) Actions privilégiées

Le 22 décembre 2017, la Société a conclu des conventions de souscription relativement à l'émission d'actions privilégiées convertibles de catégorie A (les « actions privilégiées ») pour un produit brut global de 54 000 \$, dont le financement se fera en plusieurs séries. La première série a été financée le jour de clôture de la convention, ce qui a donné lieu à l'émission de 2 802 009 actions privilégiées convertibles de catégorie A, série 1 (les « actions privilégiées de série 1 ») pour un produit brut global de 26 500 \$.

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

Le 2 février 2018, la Société a modifié les modalités des conventions de souscription de manière à augmenter le montant de la souscription pour le porter à environ 71 500 \$. La deuxième série a été financée le 9 février 2018, ce qui a donné lieu à l'émission de 3 172 086 actions privilégiées de catégorie A, série 2 (les « actions privilégiées de série 2 ») pour un produit brut global de 30 000 \$. La troisième et dernière série devrait être financée d'ici le 31 mai 2018 et donner lieu à l'émission de 1 586 042 actions privilégiées de catégorie A, série 3 (les « actions privilégiées de série 3 ») dont les modalités sont pratiquement les mêmes que celles des autres séries, pour un produit brut global de 15 000 \$.

Les actions privilégiées sont sans droit de vote et peuvent initialement être converties en actions ordinaires de la Société à raison de une pour une, au gré du porteur en fonction d'une préférence de liquidation initiale et au prix de conversion de 9,75 \$. Les actions privilégiées ont été émises à un prix par action correspondant à la préférence de liquidation initiale de 9,75 \$, sous réserve d'un escompte de 3 %. Après l'émission, la préférence de liquidation des actions privilégiées s'accroîtra au taux annuel de 5,65 %, composé chaque trimestre, faisant augmenter le nombre d'actions ordinaires pouvant être obtenues sur conversion d'une action privilégiée au taux fixe, et peut faire l'objet d'autres ajustements dans certaines circonstances. Dans certains cas, la Société pourrait racheter les actions privilégiées à un prix correspondant à leur préférence de liquidation et elle pourrait également exiger la conversion des actions privilégiées. Si les actions privilégiées sont rachetées ou obligatoirement converties au cours de la première année suivant l'émission, la préférence de liquidation de ces actions comprendra une prime de 4 % en sus de la préférence de liquidation. Cette prime sera réduite annuellement de 1 % les deuxième, troisième et quatrième années suivant l'émission en ce qui a trait aux rachats ou aux conversions obligatoires.

16. Bénéfice par action

Le bénéfice par action de base est calculé au moyen du nombre moyen pondéré d'actions en circulation pendant la période. Le bénéfice par action dilué est calculé selon la méthode de la conversion hypothétique et, dans la mesure où la conversion a un effet dilutif, en supposant que tous les titres convertibles ont été convertis à l'ouverture de la période ou à la date d'émission si celle-ci est ultérieure, les frais ou les rendements relatifs aux titres convertibles, s'il y a lieu, après impôt, étant déduits du bénéfice net. Les intérêts après impôt sur les débetures convertibles de 2016 ont été déduits du bénéfice net et le nombre moyen pondéré d'actions a été majoré du nombre d'actions qui auraient été émises à la conversion des débetures convertibles de 2016, au prorata du nombre de jours pendant la période durant lesquels les débetures convertibles de 2016 ont été en cours. Les débetures convertibles de 2016, les options et les bons de souscription d'actions en cours ainsi que les actions différées non acquises, s'ils sont exercés, auront un effet antidilutif sur le bénéfice net par action. En conséquence, leur exercice potentiel n'a pas été pris en compte dans le calcul du bénéfice net dilué par action.

Le tableau suivant présente un rapprochement du numérateur et du dénominateur aux fins du calcul du bénéfice par action de base et dilué :

Bénéfice net

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Bénéfice net aux fins du bénéfice net de base par action	16 263 \$	4 877 \$

Dénominateur aux fins du bénéfice net de base et dilué par action

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Nombre moyen pondéré d'actions, y compris les actions différées entièrement acquises : de base	32 323 269	16 236 291
Nombre moyen pondéré d'actions émises si la totalité des actions privilégiées étaient converties	76 558	—
Nombre moyen pondéré d'actions : dilué	32 399 827	16 236 291

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

Bénéfice net par action

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
De base et dilué	0,50 \$	0,30 \$

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation correspond à la moyenne des éléments suivants :

- Pour la période allant du 1^{er} janvier 2016 au 2 juin 2016, le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires de MHI Holdco en circulation pendant la période multiplié par le ratio de conversion des actions.
- Pour la période allant du 2 juin 2016 au 31 décembre 2016, le nombre réel d'actions ordinaires de la Société en circulation pendant la période.

17. Produits locatifs

Les produits locatifs s'établissent comme suit :

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Produits locatifs reçus en trésorerie	45 372 \$	28 895 \$
Ajustements des loyers comptabilisés selon le mode linéaire	5 982	4 224
Recouvrement d'impôts fonciers	8 834	6 317
	60 188 \$	39 436 \$

Suivant les dispositions des contrats de location simple non résiliables à long terme dont la durée varie généralement entre 10 et 15 ans et qui sont assortis d'une option de prorogation à la discrétion des locataires, il est prévu que la Société recevra des produits locatifs de la part d'exploitants. Ces contrats de location comportent des modalités de bail à loyer hypernet, des options de renouvellement et des clauses d'indexation des loyers.

Le locataire-exploitant du portefeuille Symphony (« Symcare ») qui compte 11 immeubles paie un loyer aux termes d'un bail principal. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, les produits locatifs provenant de ce locataire ont représenté environ 58 % (83 % en 2016) des produits locatifs consolidés de la Société.

Au 31 décembre 2017, les loyers minimaux futurs à recevoir se présentaient comme suit :

Moins de 1 an	51 457 \$
De 1 an à 5 ans	225 240
Plus de 5 ans	528 016
	804 713 \$

Les loyers minimaux futurs attribuables à Symcare représentent environ 46 % du total des loyers minimaux futurs selon le tableau ci-dessus.

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

18. Charges financières

Les charges financières se composent comme suit :

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Charges d'intérêts sur les facilités de crédit	10 337 \$	6 179 \$
Charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires	4 822	1 217
Charges d'intérêts sur les billets à payer	—	72
Charges d'intérêts sur les débiteures convertibles	2 250	4 715
Dividendes sur les actions privilégiées	—	83
Charge d'amortissement et de désactualisation	2 345	887
Paievements au titre des swaps de taux d'intérêt	374	999
Radiation de l'ajustement lié à l'évaluation à la valeur de marché sur la dette refinancée	—	(609)
Radiation sans effet sur la trésorerie des frais de financement différés découlant du refinancement	—	287
Prime de maintien du rendement sur la dette refinancée	—	919
Amortissement des ajustements de la dette liés à l'évaluation à la valeur de marché	(11)	(115)
Profit lié à la juste valeur des reçus de souscription	—	(667)
	20 117 \$	13 967 \$

19. Charges générales et administratives

Les charges générales et administratives s'établissent comme suit :

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Rémunération et avantages du personnel	3 333 \$	1 580 \$
Frais de gestion et frais administratifs	270	896
Honoraires professionnels	1 942	1 044
Rémunération en actions différées	1 614	352
Perte de change	3	41
Frais d'inscription à la cote	—	700
Frais liés au contrôle préalable pour les transactions abandonnées	491	22
Autres	912	543
	8 565 \$	5 178 \$

20. Régime incitatif d'actions différées

Le 25 mai 2016, les actionnaires de la Société ont approuvé, à la suite d'un vote, l'établissement d'un régime incitatif d'actions différées (le « régime incitatif d'actions différées »).

Chaque administrateur de la Société a le droit de participer au régime incitatif d'actions différées. Chaque administrateur qui choisit de participer touchera une partie des honoraires versés pour les services qu'il fournit au conseil (le « montant choisi ») sous forme d'actions différées au lieu de liquidités (les « actions différées achetées »). De plus, le régime incitatif d'actions différées prévoit que la Société versera une contribution correspondant à 100 % du montant choisi pour chaque administrateur de sorte que le montant global d'actions différées émises chaque année en faveur de ces administrateurs aura une valeur correspondant à deux fois le montant choisi pour chaque administrateur (les « actions différées offertes par la Société »).

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

Dans le cadre du régime incitatif d'actions différées, des actions différées peuvent être attribuées à l'occasion aux participants du régime au gré du conseil ou du comité de la rémunération, de gouvernance et des candidatures (les « actions différées discrétionnaires »).

Lorsque des dividendes en trésorerie sont versés sur les actions ordinaires, des actions différées supplémentaires sont portées au crédit du compte du participant. Le nombre de ces actions différées supplémentaires est calculé en multipliant le nombre total d'actions différées détenues à la date de clôture des registres relative aux dividendes en question par le montant du dividende versé par la Société sur chaque action ordinaire, et en divisant le résultat par la valeur marchande des actions ordinaires à la date de dividende.

Les droits rattachés aux actions différées achetées sont acquis au moment de l'attribution. Les droits rattachés aux actions différées versées par la Société, qui ne sont attribués qu'aux administrateurs, sont habituellement acquis après trois versements égaux effectués aux dates des trois premiers anniversaires de la date d'attribution.

Des actions différées discrétionnaires peuvent également être attribuées à des participants et, si aucune modalité d'acquisition des droits n'est précisée dans le cadre de l'attribution, les droits rattachés à ces actions différées discrétionnaires seront acquis au deuxième anniversaire de la date d'attribution.

Les droits rattachés aux actions différées supplémentaires portées au crédit du compte d'un participant en lien avec le versement de dividendes en trésorerie sont acquis selon le même échéancier que les actions différées correspondantes et ces actions différées supplémentaires sont considérées comme ayant été émises à la même date que les actions différées à l'égard desquelles elles sont portées au crédit.

Lors de l'assemblée du 25 mai 2016, les actionnaires ont approuvé une modification du régime incitatif d'actions différées afin de porter le nombre maximal d'actions ordinaires pouvant être émises dans le cadre du régime incitatif d'actions différées à 1 200 000 actions ordinaires.

Au 31 décembre 2017, le nombre d'actions différées attribuées et en cours ainsi que le nombre de celles dont les droits sont acquis se présentaient comme suit :

	Attribuées/ en cours	Droits pleinement acquis
Au 1 ^{er} janvier 2016	—	—
Actions différées discrétionnaires attribuées	40 000	—
Actions différées achetées (dont les droits ont été acquis automatiquement)	19 682	19 682
Actions différées offertes par la Société	19 682	—
Équivalents de dividendes attribués automatiquement sur les actions différées	2 181	359
Au 31 décembre 2016	81 545	20 041
Actions différées discrétionnaires attribuées	146 092	80 694
Actions différées achetées (dont les droits ont été acquis automatiquement)	30 435	30 435
Actions différées offertes par la Société	30 435	5 577
Équivalents de dividendes attribués automatiquement sur les actions différées	14 956	5 203
Actions ayant fait l'objet d'une renonciation	(14 073)	—
Actions émises à l'acquisition des droits à la valeur d'actions différées	(94 826)	(94 826)
Au 31 décembre 2017	194 564	47 124

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, la charge comptabilisée aux états consolidés du résultat net et du résultat global relativement aux attributions d'actions différées s'est élevée à 1 614 \$ (352 \$ en 2016). Un passif au titre des actions différées de 1 096 \$ (352 \$ en 2016) est pris en compte dans les autres passifs non courants aux états consolidés de la situation financière au 31 décembre 2017.

21. Transactions entre parties liées

Les transactions entre parties liées pour les exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016 comprennent les transactions intervenues entre la Société et les entités dans lesquelles Paul « Zeke » Turner, qui a été président du conseil d'administration de la Société du 2 juin 2016 au 19 septembre 2017, détient une participation. Avec prise d'effet le 19 septembre 2017, M. Turner a démissionné de son poste au conseil d'administration de la Société; il a alors cessé d'être une partie liée. M. Turner détient une participation majoritaire dans certaines entités avec lesquelles la Société a conclu des transactions, dont Mainstreet LLC, Mainstreet Asset Management, Inc. (« MAMI ») et MS Investment. Ces entités sont considérées comme des parties liées en ce qui concerne toutes les transactions réalisées lorsque M. Turner siégeait au conseil d'administration de la Société. Aux 31 décembre 2017 et 2016 et pour les exercices clos à ces dates, les transactions entre parties liées suivantes ont été conclues avec l'ancien président du conseil d'administration de la Société ou avec des entités détenues ou contrôlées par ce dernier :

- i) Pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, la Société a payé des honoraires pour services de gestion d'actifs et services administratifs de 270 \$ (896 \$ en 2016) à MAMI, qui est détenue exclusivement par l'ancien président du conseil de la Société. Avant la conclusion de la prise de contrôle inversée qui a eu lieu le 4 avril 2016, les honoraires étaient payables conformément à une convention de gestion d'actifs (la « première convention de gestion d'actifs ») datée du 29 octobre 2015, laquelle exigeait des honoraires de gestion d'actifs équivalant à 3,0 % des produits locatifs bruts. Le 4 avril 2016, la Société a conclu avec MAMI une nouvelle convention de gestion d'actifs (la « deuxième convention de gestion d'actifs ») et, conjointement avec la première convention de gestion d'actifs, les « conventions de gestion d'actifs » aux termes de laquelle des honoraires de gestion devaient être versés selon un taux correspondant à 0,3 % de la valeur comptable brute estimée des actifs de la Société, jusqu'à concurrence d'une valeur comptable brute de 1 000 000 \$, majoré de 0,1 % de la valeur comptable brute des actifs de la Société en sus de 1 000 000 \$.

Le 1^{er} novembre 2016, la Société a mené à terme l'internalisation des fonctions de gestion d'actifs. La deuxième convention de gestion d'actifs a été résiliée avec prise d'effet le 31 octobre 2016, et aucune indemnité ni aucune amende n'a été versée à MAMI, ni ne le sera. Dans le cadre de l'internalisation, la Société et MAMI, ont conclu une convention de services administratifs aux termes de laquelle MAMI doit fournir à la Société certains services administratifs, notamment un soutien et du matériel liés aux technologies de l'information ainsi que des espaces de bureaux dédiés pendant une période d'au plus deux ans, en échange d'honoraires non récurrents de 65 \$ et d'honoraires mensuels de 23 \$.

- ii) La Société a accordé certains prêts mezzanine à des entités qui sont des filiales en propriété exclusive de Mainstreet LLC (note 3). Les prêts ont été accordés aux fins de l'aménagement d'immeubles d'hébergement et de soins pour personnes âgées aux États-Unis moyennant des intérêts annuels, dont une tranche est exigible au taux de paiement en vigueur sur une base mensuelle, la tranche restante de l'intérêt étant courue jusqu'à la première des deux dates entre l'échéance ou la date de remboursement du prêt (« l'intérêt cumulé »). Les prêts mezzanine donnent à la Société le droit de faire l'acquisition du projet en cours d'aménagement une fois qu'il sera sensiblement parachevé, et ce, à la juste valeur de marché.
- iii) Le 30 octobre 2015, la Société a conclu un billet à payer de 2 500 \$ avec une entité détenue exclusivement par l'ancien président du conseil de la Société. Le 26 février 2016, le billet a été modifié et augmenté de 1 000 \$. Le 14 avril 2016, une tranche de 1 400 \$ du billet a été remboursée. Le 28 avril 2016, le billet a été augmenté à nouveau de 1 500 \$. La date d'échéance initiale du billet à payer était le 30 octobre 2016 et son taux d'intérêt était de 5,0 % par année. Le billet à payer de 3 600 \$ et la totalité des intérêts courus ont été remboursés intégralement le 2 juin 2016.

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

Le 26 avril 2016, une filiale de la Société a conclu un billet à payer de 1 400 \$ avec une entité détenue exclusivement par l'ancien président du conseil de la Société. La date d'échéance initiale du billet à payer était le 30 octobre 2016 et son taux d'intérêt était de 5,0 % par année. Le billet à payer de 1 400 \$ et la totalité des intérêts courus ont été remboursés intégralement le 2 juin 2016.

- iv) Le 4 avril 2016, la Société a conclu avec Mainstreet LLC une convention d'aménagement prévoyant le droit de consentir un financement mezzanine relativement aux coûts de construction prévus pour l'ensemble des immeubles en voie d'aménagement admissibles que Mainstreet LLC a repérés. La Société aura la possibilité d'acquérir tout immeuble pour lequel elle a consenti un financement mezzanine conformément aux modalités énoncées dans la convention d'aménagement. Au 31 décembre 2017, le financement mezzanine en cours à recevoir par la Société de filiales en propriété exclusive de Mainstreet LLC s'élevait à 16 760 \$ (26 572 \$ au 31 décembre 2016). La Société a comptabilisé des produits de 3 461 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 (899 \$ en 2016) à l'état consolidé du résultat net et du résultat global relativement aux produits d'intérêts liés à ces prêts mezzanine.
- v) Le 2 juin 2016, une filiale en propriété exclusive de la Société a acquis trois immeubles situés à Chesterton, en Indiana, à Mooresville, en Indiana, et à Topeka, au Kansas, respectivement, pour un prix d'achat combiné de 59 821 \$ majoré des coûts de transaction. Ces immeubles ont été acquis auprès de filiales en propriété exclusive de Mainstreet LLC.

À la date d'acquisition, l'immeuble de Topeka, au Kansas, était en cours d'aménagement et une filiale en propriété exclusive de la Société a conclu un contrat de location relatif à l'aménagement en parallèle avec l'acquisition de l'immeuble, selon lequel le vendeur de l'immeuble, Mainstreet LLC, a convenu de financer les paiements jusqu'à ce que l'immeuble commence à générer des produits locatifs. Après l'exécution du contrat de location relatif à l'aménagement, la Société a comptabilisé un paiement à recevoir au titre du contrat de location relatif à l'aménagement de 259 \$; ce montant a réduit le coût de l'immeuble de placement acquis et a été réglé ultérieurement. Au moment de la clôture, la Société a aussi repris des passifs de 2 249 \$ liés aux coûts d'aménagement résiduels de l'immeuble, lesquels ont été comptabilisés en tant que passif au titre des coûts d'aménagement à l'état de la situation financière. Il ne reste aucun passif au titre des coûts d'aménagement à l'égard de l'immeuble de Topeka, au Kansas.

- vi) Le 2 juin 2016, une filiale en propriété exclusive de la Société a acquis un portefeuille de sept immeubles à Scranton, en Pennsylvanie (le « portefeuille de Scranton ») au prix d'achat de 29 091 \$, majoré des coûts de transaction. Le portefeuille de Scranton était détenu à 50 % par une entité détenue en propriété exclusive par l'ancien président du conseil de la Société.
- vii) Le 1^{er} novembre 2016, une filiale en propriété exclusive de la Société a acquis quatre immeubles situés à Leawood, au Kansas, à Houston, au Texas, à Fort Worth, au Texas, et à Wichita, au Kansas, pour un prix d'achat combiné de 92 321 \$, majoré des coûts de transaction. Ces immeubles ont été acquis auprès de filiales en propriété exclusive de Mainstreet LLC.

À la date d'acquisition, les quatre immeubles étaient en cours d'aménagement et une filiale en propriété exclusive de la Société a conclu une convention de soutien au revenu (la « convention de soutien au revenu ») en parallèle avec l'acquisition des immeubles, selon laquelle le vendeur de l'immeuble, Mainstreet LLC, a convenu de financer les paiements jusqu'à ce que l'immeuble commence à générer des produits locatifs. Après l'exécution des contrats de location relatifs à l'aménagement, la Société a comptabilisé un paiement à recevoir au titre du soutien au revenu de 2 076 \$, ce qui a réduit le coût des immeubles de placement acquis. L'immeuble de Leawood, au Kansas, est en exploitation et l'encaissement des loyers a commencé le 1^{er} décembre 2016. La Société a reçu la totalité du paiement au titre du soutien au revenu initial de 2 076 \$ comptabilisé à l'acquisition. Au 31 décembre 2017, elle a reçu des paiements additionnels de 1 107 \$ aux termes de la convention de soutien au revenu en raison du calendrier d'entrée en vigueur des contrats de location visant les autres immeubles.

Au moment de la clôture, la Société a aussi repris des passifs de 2 984 \$ liés aux coûts d'aménagement résiduels des immeubles, lesquels ont été comptabilisés en tant que coûts de construction à payer à l'état de la situation financière. Après la date d'acquisition, des travaux de construction d'une valeur de 14 333 \$ ont été réalisés à l'égard de ces immeubles au 31 décembre 2017. À la clôture, la Société a reçu de Mainstreet LLC un crédit de 17 317 \$ au titre des travaux de construction restants.

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

- viii) Le 22 décembre 2016, une filiale de la Société a conclu avec MS Investment une convention de prêt avec droit de recours intégral d'un montant disponible de 5 000 \$ devant être utilisé par MS Investment pour régler des coûts d'aménagement, des dépenses en immobilisations liées à l'exploitation ou d'autres coûts. Une tranche de 2 500 \$ du prêt a été avancée à MS Investment le 22 décembre 2016 et une tranche supplémentaire de 2 500 \$ a été avancée le 6 janvier 2017. Le prêt porte intérêt au taux annuel de 10,0 %, dont une partie de 8,5 % doit être payée mensuellement selon le taux en vigueur et le solde de 1,5 % s'accumule en tant que taux d'intérêt cumulé et doit être payé lors du remboursement du prêt. Le prêt arrive à échéance le 22 décembre 2018.
- ix) En juillet 2017, la Société a conclu une entente visant la vente des immeubles de Wichita, au Kansas, et de Fort Worth, au Texas, à Mainstreet LLC pour un prix d'achat combiné d'environ 47 298 \$. Dans le cadre de cette transaction, des contrats de location visant l'exploitation des deux immeubles ont été conclus par une société du groupe de Mainstreet LLC, et la convention de soutien au revenu a été résiliée. Les baux à loyer hypernet sont d'une durée initiale de 15 ans et ont été établis aux taux du marché, qui sont égaux aux paiements antérieurement reçus aux termes de la convention de soutien au revenu. Les derniers paiements au titre du soutien au revenu ont été reçus en juillet 2017 et il ne reste plus aucun montant à recevoir au titre du soutien au revenu lié à ces immeubles. Les loyers des deux immeubles ont commencé à être encaissés le 15 juillet 2017. La Société a comptabilisé des produits locatifs de 1 726 \$ au titre de ces immeubles pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Après la conclusion de l'entente initiale en juillet 2017, la convention d'achat a été modifiée de manière à en exclure l'immeuble de Fort Worth, au Texas. Le contrat de location reste en vigueur et l'immeuble continuera d'être exploité par une société du même groupe que Mainstreet LLC.

- x) Le 28 novembre 2017, la Société a acquis trois établissements offrant des soins transitoires situés à Columbia, au Missouri, à Omaha, au Nebraska, et à Houston, au Texas, auprès de Mainstreet LLC pour un prix d'achat de 68 000 \$ majoré des coûts de transaction. La Société a financé la transaction au moyen d'une combinaison de reprise de dette, de retrait des prêts mezzanine en cours de la Société liés aux trois immeubles, de fonds en caisse et de capitaux propres liés à l'immeuble non grevé situé à Wichita, au Kansas, dont la vente a été conclue simultanément pour 22 775 \$ plus les coûts de transaction. La Société détenait des prêts mezzanine visant ces immeubles dont le solde du capital et des intérêts au titre du taux d'intérêt cumulé totalisait 4 037 \$, montant qui a été remboursé sous la forme d'un crédit porté au prix d'achat combiné à la clôture de la transaction.
- xi) Le 25 juillet 2017, la Société a reçu des paiements totaux de 6 673 \$ qui représentent le remboursement intégral du capital à payer et des intérêts courus au titre du taux d'intérêt cumulé et du taux d'intérêt en vigueur, à la date du remboursement, sur les prêts mezzanine consentis à MS Aurora Holdings II, LLC et à MS Phoenix Holdings, LLC.

Autres transactions entre parties liées

La Société a conclu des conventions de souscription relativement à l'émission d'actions privilégiées convertibles de catégorie A en faveur de certains fonds gérés par Magnetar Financial LLC (collectivement, « Magnetar ») pour un produit brut global de 54 000 \$, dont le financement se fera en plusieurs séries. Magnetar est une partie liée de la Société étant donné qu'elle détient en propriété véritable ou contrôle plus de 10 % des actions ordinaires en circulation de la Société. La transaction avait pour but de dégager un produit devant servir au remboursement de la dette, aux fins générales du fonds de roulement et au financement d'acquisitions futures.

La première série du placement privé a été financée le jour de clôture de la convention, ce qui a donné lieu à l'émission de 2 802 009 actions privilégiées de série 1 pour un produit brut global de 26 500 \$. Le 2 février 2018, la Société a modifié les modalités des conventions de souscription de manière à augmenter le montant de la souscription pour le porter à environ 71 500 \$. La deuxième série a été financée le 9 février 2018, ce qui a donné lieu à l'émission de 3 172 086 actions privilégiées de série 2 pour un produit brut global de 30 000 \$. La troisième série devrait être financée d'ici le 31 mai 2018 et donner lieu à l'émission de 1 586 042 actions privilégiées de série 3, dont les modalités sont pratiquement les mêmes que celles des autres séries, pour un produit brut global de 15 000 \$.

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

22. Impôt sur le résultat

La charge d'impôt sur le résultat inscrite aux états consolidés du résultat net et du résultat global diffère de la charge prévue obtenue en appliquant les taux d'impôt fédéral, provincial et étatiques combinés de 26,5 % (26,5 % en 2016). Les écarts pour les exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016 s'établissent comme suit :

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Bénéfice avant impôt sur le résultat	21 685 \$	10 413 \$
Charge d'impôt sur le résultat au taux d'impôt canadien	5 747	2 759
Charges non déductibles	1 015	398
Charge non assujettie à l'impôt	—	307
Avantage fiscal non comptabilisé antérieurement	—	(1 032)
Écart attribuable au taux d'impôt d'un territoire étranger	284	3 104
Variation du taux d'impôt d'un territoire étranger	(1 692)	—
Autres	17	—
Charge d'impôt sur le résultat	5 371 \$	5 536 \$

Certaines filiales de la Société aux États-Unis et au Canada sont assujetties à l'impôt sur leur bénéfice imposable. Le tableau suivant présente l'incidence fiscale des différences temporaires qui donnent lieu à une part importante des actifs et des passifs d'impôt différé.

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Actifs d'impôt différé :		
Pertes d'exploitation nettes	10 941 \$	7 870 \$
Autres	131	183
Actifs d'impôt différé	11 072 \$	8 053 \$
Passifs d'impôt différé :		
Immeubles de placement	20 170 \$	12 574 \$
Instruments dérivés	756	625
Débentures convertibles	437	437
Passifs d'impôt différé	21 363 \$	13 636 \$
Passif d'impôt différé, montant net	(10 291) \$	(5 583) \$

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

Le montant brut des variations de l'impôt différé s'établit comme suit :

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Passif d'impôt différé, solde d'ouverture	5 583 \$	— \$
Charge d'impôt différé	5 371	5 536
Passif d'impôt différé imputé aux capitaux propres	(663)	47
Passif d'impôt différé, solde de clôture	10 291 \$	5 583 \$

Le 22 décembre 2017, une nouvelle législation fiscale américaine, communément appelée *Tax Cuts and Jobs Act of 2017* (la « réforme fiscale américaine »), a été adoptée. Parmi les modifications importantes, notons que la réforme fiscale américaine abaisse le taux d'impôt fédéral américain des sociétés, le faisant passer de 35 % à 21 % à compter du 1^{er} janvier 2018. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, la Société a réévalué l'impôt différé afin de tenir compte de la baisse du taux fédéral à 21 % en vigueur le 1^{er} janvier 2018, lequel s'appliquera aux exercices futurs lorsque cet impôt différé sera réglé ou réalisé. La modification du taux d'impôt fédéral a donné lieu à un recouvrement d'impôt non récurrent de 1 692 \$.

Au 31 décembre 2017, les filiales américaines avaient cumulé des pertes d'exploitation nettes de 38 462 \$ (18 708 \$ en 2016) pouvant faire l'objet de reports prospectifs aux fins de l'impôt sur le résultat aux États-Unis. Les pertes d'exploitation nettes fédérales expirent en 2036. Les pertes d'exploitation nettes étatiques expirent en 2028.

Au 31 décembre 2017, les pertes d'exploitation nettes et les différences temporaires déductibles de la Société au Canada totalisaient 11 198 \$ (13 728 \$ en 2016) et aucun actif d'impôt différé n'a été comptabilisé à leur égard, car il est improbable qu'il existe des bénéfices imposables futurs auxquels la Société pourrait imputer ces éléments. Les pertes d'exploitation nettes expirent entre 2026 et 2034.

23. Engagements et éventualités

Le 31 mars 2016, une filiale de la Société a conclu une convention d'achat et de vente dans le but d'acquérir un portefeuille de trois immeubles situés à Syracuse, dans l'État de New York pour une contrepartie totale de 50 863 \$. Au 31 décembre 2017, un des immeubles, Keepsake Village at Greenpoint, n'avait pas encore été acquis. La Société s'est engagée à faire l'acquisition de Keepsake Village at Greenpoint pour une contrepartie totale de 11 018 \$.

Conformément au contrat de location de Chesterton et si certains critères sont remplis, le locataire a l'option, avant la fin de la cinquième année du contrat de location, d'augmenter le loyer dans une proportion qui est étayée par certains paramètres définis dans le contrat de location. En contrepartie de l'exercice de cette option, la Société est tenue de verser au locataire un montant correspondant à la valeur capitalisée de l'augmentation du loyer à l'aide d'un taux de capitalisation prédéterminé. Si l'option est exercée, le loyer du locataire fera l'objet d'une augmentation équivalente à la contrepartie payée multipliée par le taux de capitalisation. Aucun solde n'a été comptabilisé par la Société dans les états financiers relativement à cet engagement.

Conformément à la convention d'achat et de vente du portefeuille Scranton, si certains critères sont remplis, la Société sera tenue de verser un paiement d'indexation au vendeur des immeubles. De plus, aux termes du contrat de location du portefeuille de Scranton, si un paiement d'indexation est versé, l'augmentation du loyer du locataire sera équivalente au montant de la contrepartie versée pour le paiement d'indexation multiplié par un taux prédéterminé. Aucun solde n'a été comptabilisé par la Société dans les états financiers relativement à cet engagement.

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

Conformément au contrat de location de Evanston et si certains critères sont remplis, le locataire a l'option d'augmenter le loyer dans une proportion qui est étayée par certains paramètres définis dans le contrat de location. En contrepartie de l'exercice de cette option, la Société est tenue de verser au locataire un montant correspondant à la valeur capitalisée de l'augmentation du loyer à l'aide d'un taux de capitalisation prédéterminé. Si l'option est exercée, le loyer du locataire fera l'objet d'une augmentation équivalente à la contrepartie payée multipliée par le taux de capitalisation. Aucun solde n'a été comptabilisé par la Société dans les états financiers relativement à cet engagement.

Des risques sont associés à ces partenariats, notamment la volonté des autres partenaires d'effectuer des apports de capital ou de retirer des fonds et un changement de leur solvabilité. De ce fait, la Société pourrait être tenue d'effectuer des apports en trésorerie en faveur du partenariat exploitant.

24. Gestion du capital

Les objectifs de la Société en matière de gestion du capital consistent à s'assurer qu'elle dispose de liquidités suffisantes pour poursuivre sa croissance interne et réaliser des acquisitions stratégiques, et à maintenir une structure du capital souple qui optimise le coût du capital à un niveau de risque acceptable et préserve sa capacité d'honorer ses obligations financières.

Le capital de la Société se compose des emprunts hypothécaires, des facilités de crédit, des débetures convertibles, des actions privilégiées et des actions ordinaires.

La Société établit le montant du capital en proportion des risques et elle gère et ajuste sa structure du capital pour s'adapter à l'évolution de la conjoncture économique et aux caractéristiques de risque des actifs sous-jacents, ainsi qu'en tenant compte des exigences en matière de capital imposées de l'extérieur. Dans le cadre de la gestion de sa structure du capital, la Société surveille la performance tout au long de la période pour s'assurer que les obligations en matière de fonds de roulement sont financées à même les activités d'exploitation, la trésorerie disponible sous forme de dépôts et le financement disponible. La Société peut apporter des modifications à la structure du capital pour soutenir sa stratégie d'entreprise générale ou pour s'adapter à la conjoncture économique et aux caractéristiques de risque des actifs sous-jacents. Afin de préserver sa structure du capital ou d'y apporter des ajustements, la Société peut émettre des titres de capitaux propres ou de nouveaux titres d'emprunt, émettre de nouveaux titres d'emprunt assortis de caractéristiques différentes pour remplacer la dette existante, ou réduire le montant de la dette existante.

Le secteur de l'immobilier exige un niveau important de capitaux. En conséquence, les capitaux empruntés représentent un aspect important de la gestion des activités. De plus, le levier financier est utilisé pour augmenter le rendement des immeubles acquis. La Société surveille de près les échéances des emprunts et les options de financement par emprunt disponibles.

Aux termes de ses facilités de crédit, la Société est tenue de respecter certaines clauses restrictives de nature financière et autre qui sont habituelles compte tenu de la nature et du stade de la structure commerciale actuelle de la Société.

25. Évaluation de la juste valeur

Le tableau suivant présente le classement, dans la hiérarchie des justes valeurs, des actifs et des passifs évalués à la juste valeur sur une base récurrente dans les états consolidés de la situation financière.

	31 décembre 2017			31 décembre 2016		
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Trésorerie	12 958 \$	— \$	— \$	7 651 \$	— \$	— \$
Participation dans MS-SW Development Fund						
Holdings LLC	—	—	1 072	—	—	894
Actifs dérivés	—	2 827	—	—	1 543	—
Immeubles de placement	—	—	721 991	—	—	628 471
Passifs dérivés	—	(99)	—	—	—	—

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

En ce qui concerne les actifs et les passifs évalués à la juste valeur au 31 décembre 2017, il n'y a eu aucun transfert entre les passifs de niveau 1, de niveau 2 et de niveau 3 pendant la période. Les variations des évaluations à la juste valeur des immeubles de placement classées au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs sont décrites en détail à la note 4. La juste valeur de la participation dans MS-SW Development Fund Holdings LLC correspond aux apports versés à l'entité et à la valeur des rendements contractuels accumulés.

Juste valeur des instruments financiers

Le tableau suivant présente la valeur comptable et la juste valeur des instruments financiers qui figurent aux états consolidés de la situation financière. Sont exclus la trésorerie, les clients et autres débiteurs, les créditeurs, les impôts fonciers à payer, les charges d'intérêts à payer, les intérêts à payer sur les débiteures convertibles, les dividendes à payer et le passif au titre des coûts d'aménagement, puisque la valeur comptable de ces actifs et passifs est raisonnablement proche de leur juste valeur.

	31 décembre 2017		31 décembre 2016	
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs financiers :				
Participation dans MS-SW Development Fund Holdings, LLC	1 072 \$	1 072 \$	894 \$	894 \$
Prêts	36 431	36 431	29 081	29 008
Instruments dérivés	2 827	2 827	1 543	1 543
Passifs financiers :				
Emprunts hypothécaires	169 509	170 668	89 716	89 950
Facilités de crédit	216 932	220 895	225 290	228 000
Instruments dérivés	99	99	—	—
Débiteures convertibles de 2016	41 936	43 650	41 214	42 975

La juste valeur représente l'estimation que fait la direction de la juste valeur de marché à un moment précis, laquelle ne représente pas nécessairement la juste valeur dans l'avenir. Ces calculs sont subjectifs, nécessitent le recours à des estimations et ne peuvent être établis avec précision. Des modifications des hypothèses peuvent avoir des répercussions importantes sur les estimations. Suit un résumé des principales méthodes et hypothèses utilisées pour estimer la juste valeur des instruments financiers présentés dans le tableau ci-dessus.

i) Participation dans MS-SW Development Fund Holdings, LLC

La direction a déterminé la juste valeur de cette participation en actions dans une société fermée non cotée au moyen des données d'entrée applicables, par exemple les taux de rendement contractuels, les flux de trésorerie futurs estimés et la valeur marchande des immeubles d'aménagement connexes. Les évaluations de la juste valeur de cette participation ont été estimées au moyen de données d'entrée de niveau 3.

ii) Prêts

La juste valeur des prêts est calculée selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie au moyen des données d'entrée applicables, par exemple les taux d'intérêt en vigueur, les taux contractuels et les taux d'actualisation. Les évaluations de la juste valeur de ces instruments ont été estimées au moyen de données d'entrée de niveau 3. La valeur comptable des prêts à court terme se rapproche généralement de leur juste valeur.

iii) Instruments dérivés

La juste valeur des instruments dérivés représente une estimation à un moment précis établie d'après des modèles financiers, en fonction des taux d'intérêt qui reflètent la conjoncture du marché, la qualité de crédit des contreparties et les courbes de taux.

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

iv) Emprunts hypothécaires et facilité de crédit

La juste valeur de ces instruments représente une estimation à un moment précis établie d'après les informations sur le marché pertinentes. Les estimations sont fondées sur les cours de titres identiques ou semblables ou sur les taux actuels offerts à la Société pour des instruments financiers semblables présentant des risques et des échéances semblables. Les évaluations de la juste valeur de ces instruments ont été estimées au moyen de données d'entrée de niveau 2. La valeur comptable des emprunts à court terme et à taux variable se rapproche généralement de leur juste valeur.

v) Débentures convertibles de 2016

Pour calculer la juste valeur des débentures convertibles de 2016, la Société a utilisé un prix coté considéré comme une donnée d'entrée de niveau 1.

26. Gestion des risques financiers :

En raison de ses activités, la Société est exposée à divers risques financiers, à savoir le risque de marché (qui comprend le risque de change et le risque de taux d'intérêt), le risque de crédit et le risque de liquidité. Le programme de gestion global des risques financiers de la Société est axé sur l'imprévisibilité des marchés financiers et vise à réduire au minimum les incidences défavorables éventuelles sur le rendement financier de la Société.

Les activités de gestion des risques sont menées par la haute direction suivant les lignes directrices approuvées par le conseil d'administration. Aucun changement important n'a été apporté aux politiques et aux stratégies de gestion des risques de la Société depuis le 31 décembre 2016.

i) Risque de marché

Risque de change

Le risque de change s'entend du risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un élément exposé varient par suite de fluctuations des taux de change. Une partie des activités d'exploitation de la Société ayant lieu au Canada, la Société est exposée aux variations des taux de change qui pourraient se répercuter sur sa situation financière et ses résultats. Afin d'atténuer ce risque, les emprunts de la Société relatifs à ses actifs canadiens sont libellés en dollars canadiens, ce qui crée une couverture naturelle. De plus, les produits en dollars canadiens sont en majeure partie naturellement couverts par les dépenses en dollars canadiens, par exemple les honoraires professionnels, les charges d'intérêts et les dépenses d'ordre administratif.

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 d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des taux d'intérêt du marché. La Société est exposée au risque de taux d'intérêt sur la facilité, qui porte intérêt à un taux fondé sur le TIOL, et sur certains emprunts hypothécaires, qui portent intérêt à des taux variables. Afin de gérer le risque de taux d'intérêt, la Société a conclu le contrat de swap, le contrat de swap de Leawood et le contrat de swap de Topeka, ce qui a pour effet de fixer le taux d'intérêt sur une partie de sa dette à taux variable. Elle peut aussi conclure des instruments financiers dérivés additionnels à l'occasion pour atténuer le risque de taux d'intérêt. Dans le but de limiter son exposition au risque de hausse des taux d'intérêt lors du renouvellement, la Société échelonne les échéances de sa dette à long terme à taux fixe.

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

Au 31 décembre 2017, les instruments financiers portant intérêt de la Société se présentaient comme suit :

	Valeur comptable	
	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Passifs financiers à taux fixe	324 354 \$	284 675 \$
Passifs financiers à taux variable	104 058 \$	71 545 \$

Au 31 décembre 2017, une augmentation ou une diminution de 100 points de base des taux d'intérêt sur les instruments financiers à taux variable aurait fait diminuer ou monter le bénéfice de l'exercice de 1 059 \$ (avant impôt) (723 \$ en 2016).

ii) Risque de crédit

Le risque de crédit s'entend du risque qu'une partie à un instrument financier manque à ses obligations et amène de ce fait la Société à subir une perte financière. La Société est exposée au risque de crédit à l'égard de tous ses actifs financiers et son exposition se limite généralement à la valeur comptable inscrite à l'état consolidé de la situation financière. La Société assure une gestion active de ses activités afin d'atténuer son risque de crédit grâce à une sélection et à une évaluation rigoureuses des parties qui l'exposent à un risque de crédit et des garanties données, en se fondant sur les informations qu'elle obtient entre autres en exerçant un contrôle diligent dans le cadre de transactions de location conclues avec de nouveaux exploitants. La Société gère également le risque de crédit lié à ses soldes de trésorerie en faisant affaire avec des institutions bancaires réputées.

iii) Risque de liquidité

La Société est assujettie au risque de liquidité, soit le risque qu'elle ne soit pas en mesure de respecter ses obligations financières lorsqu'elles deviennent exigibles. La Société affecte une partie des flux de trésorerie provenant de ses immeubles de placement au service de la dette en cours et des débentures convertibles de 2016, mais rien ne garantit que la Société continuera de générer suffisamment de flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation pour respecter ses obligations de paiements d'intérêts et de remboursement de capital à une date d'échéance déterminée. Si la Société n'est pas en mesure de respecter ses obligations de paiements d'intérêts ou de remboursement de capital, elle pourrait devoir renégocier ces paiements ou procéder à l'émission d'instruments de capitaux propres ou d'emprunt supplémentaires, ou obtenir d'autres capitaux. Si la Société n'effectue pas ou ne renégocie pas les paiements de capital ou d'intérêts, si elle n'émet pas d'instruments de capitaux propres ou d'emprunt supplémentaires ou si elle n'obtient pas d'autres capitaux, cela pourrait avoir un effet défavorable sur sa situation financière et sur ses résultats d'exploitation. La Société gère son risque de liquidité au moyen de la gestion de la trésorerie et de la dette. La Société prévoit acquitter les paiements d'intérêts prévus au moyen des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation et faire face aux échéances du capital importantes grâce à une combinaison de financements par emprunt et par capitaux propres.

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

Le tableau ci-dessous présente les échéances contractuelles des passifs financiers de la Société au 31 décembre 2017, y compris les paiements d'intérêts attendus selon le cas :

	Total	2018	2019	2020	2021	2022	Par la suite
Facilités de crédit	263 396 \$	15 856 \$	9 793 \$	9 820 \$	24 133 \$	203 794 \$	— \$
Emprunts hypothécaires	206 474	59 175	11 925	7 641	7 630	38 852	81 251
Débetures convertibles	55 125	2 250	2 250	2 250	2 250	46 125	—
Créditeurs et charges à payer	5 400	5 400	—	—	—	—	—
Impôts fonciers à payer	8 056	8 056	—	—	—	—	—
Montants à payer relatifs à la construction	1 097	1 097	—	—	—	—	—
Dividendes à payer	1 987	1 987	—	—	—	—	—
Autres passifs non courants	9 500	751	185	160	—	—	8 404
Engagement d'achat	59 570	59 570	—	—	—	—	—
Total des engagements	610 605 \$	154 142 \$	24 153 \$	19 871 \$	34 013 \$	288 771 \$	89 655 \$

27. Rémunération des principaux dirigeants

Le tableau suivant présente la rémunération des principaux dirigeants de la Société pour les exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016. La Société ayant achevé l'internalisation des fonctions de gestion d'actifs le 1^{er} novembre 2016 (note 21), le tableau ci-dessous présente la rémunération pour la période allant du 1^{er} novembre 2016 au 31 décembre 2016 et pour l'exercice 2017, hormis la rémunération fondée sur des actions.

	Exercice clos le 31 décembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016
Rémunération des dirigeants et des administrateurs	1 637 \$	877 \$
Avantages postérieurs à l'emploi	—	24
Autres avantages	53	8
Rémunération fondée sur des actions	1 427	352
	3 117 \$	1 261 \$

28. Secteur à présenter

La principale activité de la Société consiste à détenir des immeubles d'hébergement et de soins pour personnes âgées productifs de revenus aux États-Unis et au Canada. Lorsqu'elle évalue sa performance, la Société ne fait pas de distinction ni ne regroupe ses immeubles en fonction de critères géographiques ou autres. La direction a exercé son jugement lors du regroupement de ses immeubles en un secteur à présenter aux fins de la communication d'information. Le chef de la direction de la Société est le principal décideur et il examine régulièrement la performance de chaque immeuble pris individuellement.

Au 31 décembre 2017, la Société avait des actifs non courants, exclusion faite des instruments financiers, d'une valeur de 680 785 \$ situés aux États-Unis et des actifs non courants d'une valeur de 42 186 \$ situés au Canada. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, les immeubles situés aux États-Unis ont généré une tranche de 60 188 \$ (39 436 \$ en 2016) des produits de la Société, à l'exception des autres produits, et les immeubles situés au Canada, une tranche de 2 887 \$ (455 \$ en 2016) des produits.

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

29. Événements postérieurs à la date de clôture

Le 10 janvier 2018, une filiale en propriété exclusive de la Société a acquis auprès de Mainstreet LLC un établissement de soins transitoires récemment construit à Lincoln, au Nebraska. L'immeuble a été acquis pour un prix d'achat de 21 614 \$ majoré des coûts de transaction. L'acquisition a été financée par la reprise d'un emprunt hypothécaire de 11 668 \$, par un crédit de 3 756 \$ reçu par suite du règlement d'un prêt mezzanine détenu par la Société à l'égard de l'immeuble et par les fonds en caisse.

Le 31 janvier 2018, une filiale en propriété exclusive de la Société a acquis auprès de Mainstreet LLC un établissement de soins transitoires récemment construit à Round Rock, au Texas. L'immeuble a été acquis pour un prix d'achat de 22 769 \$ majoré des coûts de transaction. L'acquisition a été financée par la reprise d'emprunts hypothécaires de 13 158 \$ et par les fonds en caisse disponibles. À la clôture de la transaction, la Société a également pris en charge un montant de 597 \$ au titre des passifs liés aux coûts d'aménagement résiduels de l'établissement, lesquels seront financés à même les prélèvements futurs sur les emprunts hypothécaires.

Le 1^{er} février 2018, une filiale en propriété exclusive de la Société a conclu l'acquisition de Care Investment Trust, LLC (« Care ») auprès de Tiptree Inc. Cette acquisition transformationnelle comprend une participation dans 42 immeubles d'hébergement et de soins pour personnes âgées aux États-Unis. Le portefeuille de Care se compose de 35 immeubles offrant des services de vie autonome et d'aide à la vie autonome et des soins pour les personnes qui souffrent de troubles de la mémoire, ainsi que de sept établissements de soins infirmiers répartis dans 11 États. Des 42 immeubles acquis, 24 sont loués à des exploitants aux termes de baux à loyer hypernet à long terme et 18 sont détenus dans le cadre de coentreprises formées avec des exploitants d'immeubles d'hébergement de personnes âgées dans lesquelles la Société possède la majeure partie des biens immobiliers et des activités d'exploitation.

Le prix d'achat contractuel de la participation de la Société dans le portefeuille de Care s'est élevé à 425 000 \$, sous réserve des ajustements du fonds de roulement et des coûts de transaction. Le prix d'achat a été réglé par la reprise d'emprunts d'environ 260 708 \$ liés aux immeubles et par l'émission de 16 647 236 actions ordinaires au prix fixe d'émission de 9,75 \$ l'action ordinaire. Les coûts de transaction et certains ajustements du fonds de roulement ont été réglés au moyen des fonds en caisse. Comme il est prévu que cette transaction sera comptabilisée en tant que regroupement d'entreprises, les coûts de transaction sont comptabilisés en charges à mesure qu'ils sont engagés. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, les états consolidés du résultat net et du résultat global comprennent des charges de 2 073 \$ liées à cette transaction. La Société s'attend à engager des charges supplémentaires d'environ 5 672 \$ relativement à cette transaction.

Le 2 février 2018, la Société a modifié les modalités de la convention de souscription relativement à l'émission d'actions privilégiées afin d'augmenter le montant de la souscription pour le porter à environ 71 500 \$. La deuxième série a été financée le 9 février 2018, ce qui a donné lieu à l'émission de 3 172 086 actions privilégiées de série 2 pour un produit brut global de 30 000 \$. La troisième et dernière série devrait être financée d'ici le 31 mai 2018 et donner lieu à l'émission de 1 586 042 actions privilégiées de série 3, dont les modalités sont pratiquement les mêmes que celles des autres séries, pour un produit brut global de 15 000 \$.

Le 9 février 2018, une filiale en propriété exclusive de la Société a acquis trois immeubles situés à Garland, au Texas, à Grapevine, au Texas, et à McKinney, au Texas (collectivement, les « immeubles de Grand Brook »), respectivement, pour un prix d'achat combiné de 21 500 \$ majoré des coûts de transaction. L'acquisition a été financée par les fonds en caisse et par le produit de 17 024 \$ de la facilité renouvelable garantie.

Le 23 février 2018, la Société a acquis auprès de Mainstreet LLC deux établissements de soins transitoires situés à San Antonio, au Texas, et à Webster, au Texas, pour un prix d'achat combiné de 51 967 \$ majoré des coûts de transaction. Cette transaction a été financée par la reprise d'emprunts hypothécaires de 25 705 \$, par le retrait du prêt mezzanine en cours de 2 697 \$ de la Société relativement à l'immeuble de Webster, au Texas, et par des fonds en caisse. À la date de clôture, la Société a également repris des passifs de 5 819 \$ au titre des coûts d'aménagement résiduels des immeubles, lesquels seront financés au moyen de prélèvements sur les emprunts hypothécaires.

INVESQUE INC.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

(à moins d'indication contraire : en milliers de dollars américains sauf les nombres d'actions et les montants par action)

Exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016

Le 2 mars 2018, la Société a annoncé qu'elle avait conclu un accord (l'« accord ») avec Mohawk Medical Properties Real Estate Investment Trust et sa filiale Mohawk Medical Operating Partnership (I) LP (collectivement, « Mohawk REIT ») visant l'acquisition de la totalité des parts en circulation de Mohawk REIT pour environ 177 740 \$ CA, sous réserve de certains ajustements. Mohawk REIT possède 14 immeubles de bureaux médicaux à locataires multiples situés dans sept marchés au Canada et aux États-Unis. Après la clôture, Mohawk Realty Advisors Ltd. et les sociétés membres de son groupe continueront de fournir, relativement aux immeubles, des services de gestion d'actifs et d'immeubles. L'acquisition devrait être financée au moyen d'une combinaison de nouveaux emprunts, de fonds en caisse et d'émission d'actions ordinaires de la Société au prix fixe de 9,75 \$ l'action ordinaire.