

AP Capital Mortgage Investment Corporation
États financiers
31 décembre 2024

AP Capital Mortgage Investment Corporation

Table des matières

Exercice clos le 31 décembre 2024

	Page
Rapport de l'auditeur indépendant	
États financiers	
État de la situation financière	1
État des résultats et du résultat global	2
État des variations des capitaux propres	3
Tableau des flux de trésorerie	4
Notes annexes	5

Aux actionnaires d'AP Capital Mortgage Investment Corporation,

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers d'AP Capital Mortgage Investment Corporation (la « Société »), qui comprennent l'état de la situation financière au 31 décembre 2024, et l'état du résultat net et du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes aux états financiers, y compris les informations significatives sur les méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 2024, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes IFRS® de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la Société conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux Normes IFRS® de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider la Société ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de la Société.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne.
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit 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 la Société.
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la Société à cesser son exploitation.
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Vancouver (Colombie-Britannique)
30 avril 2025

MNP SENCRL, s.r.l.

Comptables professionnels agréés

AP Capital Mortgage Investment Corporation

État de la situation financière

Au 31 décembre 2024

	2024	2023
Actif		
Charges payées d'avance et acomptes	102 722	30 051
Placements hypothécaires (note 4)	247 946 105	216 654 607
Total de l'actif	248 048 827	216 684 658
Passif		
Passifs courants		
Facilité de crédit (note 6)	45 212 280	46 099 741
Dettes fournisseurs et autres créditeurs (note 7)	1 047 486	526 910
Dividendes à payer	-	490 556
Produits différés	970 199	960 810
Total du passif	47 229 965	48 078 017
Événements postérieurs à la date de clôture (note 18)		
Capitaux propres		
Capital social		
Actions ordinaires (note 8)	194 455 106	163 494 225
Actions à émettre	865 000	392 300
	195 320 106	163 886 525
Résultats non distribués	5 498 756	4 720 116
Total des capitaux propres	200 818 862	168 606 641
	248 048 827	216 684 658

Approuvé au nom du conseil,



Administrateur

AP Capital Mortgage Investment Corporation

État des résultats et du résultat global

Au 31 décembre 2024

	2024	2023
Produits		
Intérêts	25 125 169	22 338 700
Charges		
Services financiers et autres frais <i>(note 7) (note 10)</i>	3 691 692	3 482 511
Perte de valeur sur les placements hypothécaires <i>(note 4)</i>	516 388	378 412
Intérêts et frais bancaires	3 878 901	4 665 080
Frais de bureau	272 934	196 043
Honoraires professionnels et de consultation	217 788	145 678
Honoraires des fiduciaires	-	224
	8 577 703	8 867 948
Résultat d'exploitation	16 547 466	13 470 752
Autres produits (pertes)		
Produits provenant de Dominion Properties REIT <i>(note 5)</i>	-	2 281
Perte sur cession de placements <i>(note 5)</i>	-	(71 522)
Résultat net et résultat global	16 547 466	13 401 511
Résultat par action		
Résultat net par action de base et dilué <i>(note 11)</i>	8 993	8 281

Les notes ci-jointes font partie intégrante des présents états financiers.

AP Capital Mortgage Investment Corporation

État des variations des capitaux propres

Au 31 décembre 2024

	<i>Capital social</i>	<i>Résultats non distribués</i>	<i>Total des capitaux propres</i>
Solde au 31 décembre 2022	152 846 873	4 084 853	156 931 726
Résultat net et résultat global	-	13 401 511	13 401 511
Dividendes de catégorie B déclarés (note 12)	-	(11 555 786)	(11 555 786)
Dividendes de catégorie F déclarés (note 12)	-	(1 210 462)	(1 210 462)
Actions émises – réinvestissement de dividendes (note 9)	5 824 331	-	5 824 331
Actions émises – contrepartie en trésorerie	35 818 882	-	35 818 882
Actions à émettre (note 18)	392 300	-	392 300
Rachat d'actions au comptant	(29 981 686)	-	(29 981 686)
Frais d'émission d'actions	(1 014 175)	-	(1 014 175)
Solde au 31 décembre 2023	163 886 525	4 720 116	168 606 641
Résultat net et résultat global	-	16 547 466	16 547 466
Dividendes de catégorie B déclarés (note 12)	-	(12 637 897)	(12 637 897)
Dividendes de catégorie F déclarés (note 12)	-	(3 130 929)	(3 130 929)
Actions émises – réinvestissement de dividendes (note 9)	7 677 293	-	7 677 293
Actions émises – contrepartie en trésorerie	45 811 142	-	45 811 142
Actions à émettre (note 18)	865 000	-	865 000
Rachat d'actions au comptant	(21 919 772)	-	(21 919 772)
Frais d'émission d'actions	(1 000 082)	-	(1 000 082)
Solde au 31 décembre 2024	195 320 106	5 498 756	200 818 862

Les notes ci-jointes font partie intégrante des présents états financiers.

AP Capital Mortgage Investment Corporation

Tableau des flux de trésorerie

Exercice clos le 31 décembre 2024

2024

2023

Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :

Activités d'exploitation

Résultat net et résultat global	16 547 466	13 401 511
Dépréciation de placements hypothécaires	516 388	378 412
Intérêts sur la facilité de crédit	3 597 159	4 434 119
Perte sur cession de placements	-	71 522
	20 661 013	18 285 564
Variations du fonds de roulement		
Charges payées d'avance et acomptes	(72 671)	(22 962)
Intérêts courus à recevoir	49 718	(297 608)
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	520 576	(340 312)
Dividendes à payer	(490 556)	199 146
Produits différés	9 389	702 049
	20 677 469	18 525 877

Activités de financement

Remboursements de la facilité de crédit	(4 484 585)	(30 443 968)
Rachat d'actions ordinaires	(21 919 772)	(29 981 686)
Émission d'actions ordinaires	45 811 142	35 818 937
Versement de dividendes	(8 091 534)	(6 941 972)
Actions à émettre	865 000	392 300
Frais d'émission d'actions	(1 000 082)	(1 014 175)
	11 180 169	(32 170 564)

Activités d'investissement

Produit tiré de la cession de placements	-	85 545
Financement de placements hypothécaires	(205 804 057)	(128 027 648)
Mainlevée de placements hypothécaires	173 946 419	141 586 790
	(31 857 638)	13 644 687

Augmentation de la trésorerie

Trésorerie à l'ouverture de l'exercice	-	-
--	---	---

Trésorerie à la clôture de l'exercice

	-	-
--	---	---

Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

Actions émises par voie de réinvestissement de dividendes (note 9)	7 677 293	5 824 331
Actions transférées dans une autre catégorie (note 8)	-	-

Les notes ci-jointes font partie intégrante des présents états financiers.

1. Renseignements sur la Société

AP Capital Mortgage Investment Corporation (la « Société ») a été constituée le 27 mars 2007 sous le régime des lois de la province de la Colombie-Britannique. La Société est domiciliée au Canada et son bureau principal et siège social sont situés au 555 Burrard Street, bureau 1795, à Vancouver (Colombie-Britannique), au Canada. Les activités de la Société consistent en des placements dans des instruments financiers, principalement des prêts hypothécaires. Elle exerce ses activités en tant que société de placement hypothécaire au sens donné à cette expression au paragraphe 130.1(6) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* du Canada. La Société est gérée par AP Capital MIC Management Corp (le « Gestionnaire » / l'« Administrateur »).

2. Mode de présentation

a. Déclaration de conformité

Les présents états financiers ont été dressés conformément aux Normes IFRS® de comptabilité, publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »), et aux interprétations de l'IFRS Interpretations Committee.

La publication de ces états financiers pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 a été approuvée par le conseil d'administration de la Société (le « Conseil ») le 30 avril 2025.

b. Base d'évaluation

Les présents états financiers ont été préparés sur la base du coût historique, exception faite de certains instruments financiers classés à la juste valeur par le biais du résultat net, qui sont évalués à la juste valeur.

c. Monnaie fonctionnelle et de présentation

Les présents états financiers sont libellés en dollars canadiens, la monnaie fonctionnelle de la Société.

d. Jugements, estimations et hypothèses comptables importants

La préparation des états financiers selon les IFRS exige de la direction qu'elle pose des jugements, fasse des estimations et formule des hypothèses qui ont une incidence sur les montants présentés des actifs et des passifs, sur la présentation de passifs éventuels à la date des états financiers ainsi que sur les montants présentés des produits et des charges pour la période. Les estimations et les hypothèses sont revues régulièrement et sont fondées sur l'expérience de la direction ainsi que sur d'autres facteurs, notamment l'anticipation d'événements futurs jugés raisonnables dans les circonstances. Ces estimations peuvent inclure des hypothèses au sujet des conditions du marché immobilier local, des taux d'intérêt et de la disponibilité du crédit, du coût et des modalités du financement, de l'incidence future des lois ou des règlements, des charges existantes et d'autres facteurs ayant une incidence sur les placements hypothécaires et les garanties sous-jacentes à ceux-ci. Toutefois, les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

Les estimations et hypothèses sous-jacentes sont passées en revue régulièrement. Les modifications apportées aux estimations comptables sont comptabilisées pendant la période au cours de laquelle elles ont lieu, si elles n'ont d'incidence que sur la période en question, ou pendant la période au cours de laquelle elles ont lieu ainsi que les périodes futures si elles ont une incidence à la fois sur la période considérée et les périodes futures. Les hypothèses clés sur l'avenir et les autres sources importantes d'incertitude relative aux estimations à la date de clôture sont présentées plus loin.

Placements hypothécaires et dépréciation d'actifs financiers

La Société détermine si les flux de trésorerie tirés des placements hypothécaires représentent uniquement des paiements de principal et d'intérêts. La Société doit également évaluer les pertes futures attendues sur les créances hypothécaires et, plus particulièrement, le risque de crédit pour déterminer les changements importants. L'estimation des flux de trésorerie futurs et des pertes attendues inclut des hypothèses sur les conditions du marché immobilier local, les taux d'intérêt du marché, la disponibilité et les modalités du financement, la valeur sous-jacente de la garantie et plusieurs autres facteurs. Les hypothèses utilisées dans l'évaluation de la dépréciation sont limitées par la disponibilité de données comparatives fiables, par l'incertitude économique, par le contexte géopolitique actuel et par l'incertitude des prévisions relatives aux événements futurs. L'illiquidité des marchés du crédit et la volatilité des marchés des actions ont contribué à accroître l'incertitude inhérente à ces estimations et hypothèses.

Ces estimations de la dépréciation sont subjectives et n'aboutissent pas nécessairement à une détermination précise. Si les hypothèses sous-jacentes devaient changer, la provision pour pertes de valeur pourrait varier d'un montant significatif.

2. Mode de présentation (suite)

d. Jugements, estimations et hypothèses comptables importants (suite)

Immeubles saisis détenus en vue de la vente :

Dans son évaluation de la dépréciation des immeubles saisis détenus en vue de la vente, la Société a recours aux meilleures estimations de la direction pour établir la juste valeur marchande des actifs immobiliers. Cette démarche peut nécessiter des inspections, l'embauche d'agents immobiliers pour évaluer les conditions du marché d'après les opérations immobilières précédentes, ou le recours aux services d'évaluateurs professionnels pour la réalisation d'évaluations indépendantes. Les estimations de la valeur de réalisation des actifs immobiliers sont réalisées à un moment précis et selon les données pertinentes du marché à ce moment. Ces estimations sont subjectives, tiennent compte des incertitudes et s'appuient sur des jugements. Si les hypothèses sous-jacentes devaient changer, la provision pour pertes de valeur pourrait varier d'un montant significatif.

e. État de la situation financière non classé par échéance

De l'avis de la direction, un état de la situation financière classé par échéance ne présenterait aucune information additionnelle, car la Société concentre ses activités essentiellement sur les placements hypothécaires à court terme. Par conséquent, un état de la situation financière non classé par échéance a été présenté.

3. Sommaire des principales méthodes comptables

a. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La Société considère les placements très liquides qui ont une échéance initiale d'au plus trois mois, qui sont immédiatement convertibles en un montant de trésorerie connu et qui sont assujettis à un risque négligeable de variation de valeur comme des équivalents de trésorerie.

b. Placements hypothécaires

Le modèle d'affaires de la Société consiste à gérer des hypothèques et à percevoir les paiements de principal et d'intérêts sur les placements hypothécaires. Les placements hypothécaires sont initialement comptabilisés à la juste valeur, majorée des coûts de transaction directement attribuable, le cas échéant. Après la comptabilisation initiale, les placements hypothécaires sont évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, déduction faite des pertes de valeur.

c. Immeubles saisis détenus en vue de la vente

Les biens immobiliers acquis par suite d'un défaut de paiement sont classés comme des immeubles saisis détenus en vue de la vente (« ISDVV ») lorsque leur valeur comptable sera recouvrée principalement au moyen d'une vente, plutôt qu'en poursuivant leur utilisation. Les critères à remplir pour qu'un immeuble soit considéré comme « détenu en vue de la vente » comprennent l'engagement de la direction à établir un plan pour vendre les actifs et l'intention de procéder à la vente dans les douze prochains mois. Des événements ou des circonstances qui sont indépendants de la volonté de la Société peuvent conduire à l'obligation de conclure la vente après le délai d'un an. Ces actifs continuent d'être classés comme « détenus en vue de la vente », puisque la direction maintient néanmoins son engagement à les vendre. Les ISDVV ne sont pas amortis.

Les intérêts contractuels sur le placement hypothécaire cessent de courir à compter de la date de transfert du poste « Placements hypothécaires » au poste « Immeubles saisis détenus en vue de la vente ». Toute différence entre la valeur comptable de l'actif avant la saisie immobilière et la valeur de réalisation estimative initiale de l'actif est comptabilisée à titre de pertes de valeur des placements hypothécaires.

La Société inscrit à l'actif les saisies, les frais d'entretien, les coûts antérieurs au développement et les taxes foncières dans l'intention de recouvrer les coûts lors de la vente ultérieure du bien immobilier.

Les ISDVV sont comptabilisés au moindre de leur valeur comptable et de leur juste valeur marchande diminuée des coûts de vente.

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

d. Produits différés

Les produits différés se composent de commissions d'engagement initiales non acquises et d'intérêts hypothécaires reçus d'avance par les emprunteurs, lesquels sont amortis par imputation au résultat au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée des modalités contractuelles des prêts hypothécaires.

e. Capital social

Les actions ordinaires sont classées en tant que capitaux propres. Les coûts additionnels directement imputables à l'émission d'actions sont comptabilisés en déduction des capitaux propres.

Les dividendes sont comptabilisés dans les capitaux propres de l'exercice au cours duquel ils sont déclarés. Les dividendes sur les nouvelles actions émises au cours de l'exercice et les dividendes sur les actions rachetées au cours de l'exercice sont calculés au prorata sur une base quotidienne.

f. Comptabilisation des produits

Les intérêts sur les placements hypothécaires sont comptabilisés dans les produits selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les intérêts sont calculés sur la valeur comptable brute dans le cas des placements hypothécaires de niveaux 1 et 2, et sur la valeur comptable nette dans le cas des placements hypothécaires de niveau 3. D'autres frais sont comptabilisés en tant que produits lorsque ceux-ci sont gagnés. Pour plus d'information sur les différents niveaux, voir la note 15 b).

g. Résultat net par action de base et dilué

La Société présente son résultat net par action ordinaire de base et dilué. La valeur de base par action est calculée en divisant le résultat net attribuable aux actionnaires ordinaires de la Société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation pendant l'exercice. Comme la Société ne détient aucun instrument financier dilutif convertible en actions ordinaires, le résultat net par action de base est identique au résultat net par action dilué.

h. Impôt sur le résultat

La Société est une société de placement hypothécaire au sens donné à cette expression au paragraphe 130.1(6) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* du Canada et, par conséquent, elle n'est pas imposée sur les produits distribués aux actionnaires sous forme de dividendes pendant l'exercice ou dans les 90 jours suivant la date de clôture. La Société a pour politique de verser ces dividendes aux actionnaires et n'a donc aucun revenu imposable pour l'exercice. Par conséquent, aucune provision pour impôt n'a été constituée dans les comptes.

i. Instruments financiers

Actifs financiers

Comptabilisation et évaluation initiale

La Société comptabilise les actifs financiers lorsqu'elle devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument. Les actifs financiers se composent de placements hypothécaires. Les actifs financiers sont initialement évalués à la juste valeur, majorée, dans le cas des actifs financiers qui ne sont pas ultérieurement évalués à la juste valeur par le biais du résultat net, des coûts de transaction qui sont directement attribuables à leur acquisition. Les coûts de transaction attribuables à l'acquisition d'actifs financiers évalués ultérieurement à la juste valeur par le biais du résultat net sont comptabilisés en résultat net lorsqu'ils sont engagés.

Classement et évaluation ultérieure

Après la comptabilisation initiale, tous les actifs financiers sont classés et évalués au coût amorti. Les produits d'intérêts sont calculés selon la méthode du taux d'intérêt effectif, et les profits et les pertes découlant de la dépréciation, des écarts de change et de la décomptabilisation sont comptabilisés en résultat net.

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

Actifs financiers (suite)

Reclassements

La Société reclasse les instruments d'emprunt seulement si le modèle économique qu'elle suit pour la gestion de ces actifs financiers change. Les reclassements sont appliqués de façon prospective à partir de la date de reclassement, et les profits, les pertes ou les intérêts comptabilisés antérieurement ne sont pas retraités.

Dépréciation

La Société comptabilise une correction de valeur pour les pertes de crédit attendues liées à ses actifs financiers autres que les instruments d'emprunt évalués à la juste valeur par le biais du résultat net et les placements en titres de capitaux propres. Les pertes de crédit attendues sont évaluées de manière à refléter un montant fondé sur des pondérations probabilistes, la valeur temps de l'argent, ainsi que les informations raisonnables et justifiables sur des événements passés, des circonstances actuelles et des prévisions de la conjoncture économique encore à venir.

La date à laquelle la Société s'engage à acquérir un actif financier est considérée être la date de comptabilisation initiale aux fins de l'application des méthodes de dépréciation des actifs financiers suivies par la Société.

Pour les placements hypothécaires, la Société comptabilise une correction de valeur pour pertes d'un montant correspondant aux pertes de crédit attendues des cas de défaillance qui pourraient survenir dans les douze mois à venir, à moins que le risque de crédit n'ait augmenté de façon significative depuis la comptabilisation initiale. Dans le cas des placements hypothécaires dont le risque de crédit a augmenté de façon importante depuis la comptabilisation initiale et des placements hypothécaires dépréciés, la correction de valeur pour pertes est fondée sur les pertes de crédit attendues sur la durée de vie contractuelle.

La Société évalue si un actif financier est déprécié à la date de clôture. Les indicateurs courants de dépréciation d'un instrument financier comprennent notamment des difficultés financières importantes révélées par des habitudes d'emprunt ou des soldes observés dans d'autres comptes, le non-respect de contrats d'emprunt, comme des défauts de paiements ou des violations de clauses restrictives et des demandes de restructuration du calendrier de remboursement de prêts. Dans le cas des actifs financiers évalués comme étant dépréciés à la date de clôture, la Société continue de comptabiliser une correction de valeur pour pertes qui correspond aux pertes de crédit attendues pour la durée de vie.

Les corrections de valeur au titre des pertes de crédit attendues sont présentées dans l'état de la situation financière comme suit :

- Portées en diminution de la valeur comptable brute des actifs, dans le cas des actifs financiers évalués au coût amorti.

La valeur des actifs financiers est réduite lorsque la Société ne peut pas raisonnablement s'attendre à les recouvrer en totalité ou en partie.

Se reporter à la note 15 pour en savoir plus sur les procédures mises en place par la Société pour gérer le risque de crédit et sur son exposition à ce risque, ainsi que pour connaître le montant des pertes de crédit attendues.

Décomptabilisation des actifs financiers

La Société décomptabilise un actif financier lorsque ses droits contractuels de recevoir des flux de trésorerie de cet actif arrivent à expiration, ou lorsque l'actif a été transféré dans des circonstances particulières.

À cet effet, un actif financier est transféré si la Société remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes :

- elle transfère le droit de recevoir les flux de trésorerie contractuels de l'actif financier;
- elle conserve le droit de recevoir les flux de trésorerie contractuels de l'actif financier, mais prend en charge une obligation de verser la totalité des flux de trésorerie reçus sans délai significatif à un ou plusieurs tiers et n'est pas autorisée à vendre ou à transférer l'actif financier.

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

Actifs financiers (suite)

Les actifs financiers transférés sont appréciés pour déterminer la mesure dans laquelle les risques et les avantages inhérents à la propriété de l'actif sont conservés par la Société. Lorsque la Société ne transfère ni ne conserve la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif financier, elle évalue si elle conserve le contrôle de l'actif financier.

Passifs financiers

Comptabilisation et évaluation initiale

La Société comptabilise un passif financier lorsqu'elle devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument. Les passifs financiers comprennent une facilité de crédit, les dettes fournisseurs et autres créditeurs, les produits différés et les dividendes à payer. Au moment de la comptabilisation initiale, la Société évalue les passifs financiers à la juste valeur, majorée des coûts de transaction qui sont directement attribuables à leur émission, à l'exception des passifs financiers ultérieurement évalués à la juste valeur par le biais du résultat net pour lesquels les coûts de transaction sont immédiatement comptabilisés en résultat net.

Si un instrument comprend à la fois une composante de passif et une composante de capitaux propres, ces composantes doivent être comptabilisées séparément d'après la substance de l'instrument. Ainsi, la composante de passif doit être initialement évaluée à la juste valeur et le montant résiduel doit être attribué à la composante de capitaux propres.

Classement et évaluation ultérieure

Après la comptabilisation initiale, tous les passifs financiers sont évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les intérêts, les profits et les pertes liés à un passif financier sont comptabilisés en résultat net.

Décomptabilisation des passifs financiers

La Société décomptabilise un passif financier seulement lorsque les obligations contractuelles sont acquittées, qu'elles sont annulées ou qu'elles expirent.

Intérêts

Les produits et charges d'intérêts sont comptabilisés en résultat net selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Le « taux d'intérêt effectif » est le taux qui actualise les sorties de trésorerie futures estimées sur la durée de vie attendue de l'instrument financier afin d'obtenir exactement la valeur comptable brute de l'actif financier ou le coût amorti du passif financier. Le taux d'intérêt effectif est calculé en tenant compte de toutes les modalités contractuelles des instruments financiers, à l'exception des pertes de crédit attendues sur les actifs financiers.

Le « coût amorti » d'un actif financier ou d'un passif financier est la valeur attribuée à l'instrument lors de sa comptabilisation initiale, diminuée des remboursements en principal, majorée ou diminuée du cumul de l'amortissement, calculé selon la méthode du taux d'intérêt effectif, de toute différence entre cette valeur initiale et la valeur à l'échéance, ajustée au titre des pertes de crédit attendues. La « valeur comptable brute » d'un actif financier correspond au coût amorti de l'actif financier avant l'ajustement pour toute perte de crédit attendue. Les produits et charges d'intérêts sont calculés en appliquant le taux d'intérêt effectif à la valeur comptable brute de l'actif financier (lorsque l'actif n'est pas déprécié) ou au coût amorti du passif financier.

Lorsqu'un actif financier est déprécié après la comptabilisation initiale, le produit d'intérêts est calculé lors des périodes ultérieures en appliquant le taux d'intérêt effectif au coût amorti de l'actif financier. Si l'actif cesse d'être déprécié, le calcul du produit d'intérêts est effectué à nouveau en utilisant la valeur brute.

Pour les actifs financiers dépréciés dès leur acquisition ou leur création, un taux d'intérêt effectif ajusté en fonction de la qualité de crédit est calculé, lequel tient compte des pertes de crédit attendues. Le produit d'intérêts est calculé en appliquant le taux d'intérêt effectif ajusté en fonction de la qualité de crédit au coût amorti de l'actif. Le calcul des intérêts n'est pas modifié par application d'une autre méthode si le risque de crédit que comporte l'actif s'améliore ultérieurement.

3. Sommaire des principales méthodes comptables (suite)

j. Compensation d'instruments financiers

Les actifs financiers et les passifs financiers sont compensés, et le montant net est présenté dans l'état de la situation financière, si et seulement si la Société a actuellement un droit juridiquement exécutoire de compenser les montants comptabilisés et qu'elle a l'intention soit de régler le montant net, soit de réaliser l'actif et de régler le passif simultanément.

Les produits et les charges sont présentés selon leur valeur nette seulement lorsque les IFRS le permettent, ou lorsqu'ils proviennent d'un ensemble de transactions similaires, à condition qu'ils ne soient pas significatifs.

k. Normes comptables adoptées

Voici un résumé des récentes prises de position comptables qui ont été adoptées par la Société au cours de l'exercice.

Modifications d'IAS 1 — Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants et passifs non courants assortis de clauses restrictives

Le 1^{er} janvier 2024, la Société a adopté les modifications d'IAS 1, qui ajoutent de nouvelles obligations d'information lorsque le passif est classé comme non courant et que le droit de l'entité de différer le règlement est assujéti à l'obligation de respecter des clauses restrictives futures dans les 12 mois suivant la date de clôture. La présentation de ces informations permet aux utilisateurs des états financiers de comprendre le risque que le passif classé comme non courant puisse devenir remboursable dans les 12 mois suivant la date de clôture.

l. Normes comptables publiées mais non encore en vigueur

IFRS 18 – États financiers : présentation et informations à fournir

Publiée par l'IASB en avril 2024, IFRS 18 vient remplacer IAS 1 *Présentation des états financiers*. Elle énonce les dispositions globales en matière de présentation et d'informations à fournir dans les états financiers, y compris une nouvelle structure pour l'état des résultats et des dispositions spécifiques en matière d'informations à fournir sur les mesures de la performance définies par la direction. IFRS 18 propose aussi des indications supplémentaires sur le regroupement des informations dans les états financiers.

IFRS 18 entrera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027, y compris pour les états financiers intermédiaires. La Société évalue actuellement l'incidence de ces modifications sur ses états financiers.

Il n'y a pas d'autres normes, interprétations ou modifications qui ne sont pas encore en vigueur et dont on s'attend à ce qu'elles aient une incidence significative sur les états financiers de la Société.

AP Capital Mortgage Investment Corporation

Notes annexes

Exercice clos le 31 décembre 2024

4. Placements hypothécaires

Les prêts hypothécaires consentis par la Société ont une durée d'un an ou moins et portent intérêt à un taux annuel variant entre 7,50 % et 14,99 % (entre 7,50 % et 14,99 % en 2023). Le taux d'intérêt annuel moyen pondéré s'établit à 10,98 % (11,34 % en 2023). Les prêts hypothécaires sont garantis par des charges de premier, deuxième ou troisième rang sur des immeubles. Les prêts hypothécaires ne requièrent aucun remboursement en principal pendant la durée du prêt, sinon celui d'une somme symbolique. La plupart des placements hypothécaires sont assortis d'une option de paiement anticipé, en vertu de laquelle l'emprunteur peut rembourser le principal à tout moment avant l'échéance, sans pénalité ou frais de maintien du rendement.

Emplacement des immeubles	Nombre	2024	%	Nombre	2023	%
Immeubles urbains en Colombie-Britannique	336	214 451 250 \$	86,96	270	190 672 126 \$	88,63
Immeubles ruraux en Colombie-Britannique	22	13 185 126	5,35	14	6 933 036	3,22
Immeubles urbains en Alberta	52	17 888 504	7,25	58	17 005 664	7,90
Immeubles ruraux en Alberta	4	1 087 250	0,44	2	532 053	0,25
	414	246 612 130	100,0	344	215 142 879	100,0
Intérêts courus à recevoir		1 929 475			1 979 228	
Provision pour pertes de valeur		(595 500)			(467 500)	
		247 946 105 \$			216 654 607 \$	

Les placements hypothécaires, y compris les intérêts courus à recevoir, déduction faite de la provision pour pertes de valeur, sont tous investis dans des immeubles commerciaux et résidentiels.

Les variations de la provision pour pertes de valeur se résument comme suit :

	2024	2023
Solde à l'ouverture de l'exercice	467 500 \$	227 879 \$
Perte de valeur, déduction faite de la provision	516 388	378 412
Mainlevée de placements hypothécaires	(388 388)	(138 791)
Solde à la clôture de l'exercice	595 500 \$	467 500 \$

	2024	%	2023	%
Participation dans des prêts hypothécaires de premier rang	192 447 705 \$	78,00	175 100 675 \$	81,40
Participation dans des prêts hypothécaires autres que de premier rang	54 164 425	22,00	40 042 204	18,60
	246 612 130 \$	100,00	215 142 879 \$	100,00

AP Capital Mortgage Investment Corporation

Notes annexes

Exercice clos le 31 décembre 2024

5. Participation dans Dominion Properties REIT

En décembre 2023, la Société a vendu 185 564 parts de catégorie G de Dominion Properties REIT au Gestionnaire/à l'Administrateur pour un prix de rachat total à la date de cession de 85 545 \$, ce qui correspond à la juste valeur.

	2024	2023
Solde à l'ouverture de l'exercice	-	157 067 \$
Cession	-	(157 067) \$
Solde à la clôture de l'exercice	-	-

Au cours de l'exercice, la Société a reçu des dividendes en espèces de néant (2 281 \$ en 2023).

6. Facilité de crédit

Le 29 avril 2022, la Société a conclu une entente de crédit avec un consortium de banques constitué de la Banque Royale du Canada, de la Banque TD et de la Banque de Montréal, pour un engagement d'une valeur totale de 100 000 000 \$ comportant deux tranches : une tranche d'emprunt à taux préférentiel et une tranche au taux CDOR (*Canadian Dollar Offered Rate*). Le taux CDOR est le taux de référence dans le secteur financier au Canada pour établir le taux d'intérêt des acceptations bancaires. La tranche de l'emprunt au taux préférentiel porte intérêt annuellement au taux préférentiel de la banque majoré de 0,50 %. La tranche au taux CDOR porte intérêt annuellement au taux préférentiel de la banque majoré de 2,10 %. La Société a l'option d'utiliser la structure du taux CDOR ou du taux préférentiel et choisira l'option la plus avantageuse.

Le 26 avril 2024, la facilité de crédit syndiquée a été modifiée pour porter la valeur totale de l'engagement à 150 000 000 \$. Elle est structurée sous forme d'une ligne de crédit d'exploitation (le « crédit de sécurité »), d'un prêt au taux préférentiel et d'un prêt au taux des opérations de pension à un jour (« CORRA »). Le solde du crédit de sécurité et du prêt préférentiel porte intérêt au taux préférentiel de la banque majoré de 0,50 % par année, et la tranche CORRA, au taux CORRA à terme ajusté majoré de 2,15 % par année. Le crédit de sécurité comporte une limite de 10 000 000 \$. Au 31 décembre 2024, la Société avait prélevé sur celui-ci un montant de 2 659 500 \$.

La facilité est garantie par une entente de crédit créant une charge de premier rang fixe sur tous les biens meubles qui sont ou seront détenus par la Société, ainsi que par la cession, en cas de perte, de tous les placements hypothécaires et de l'assurance contre tous les risques à la banque à titre de premier bénéficiaire. Au 31 décembre 2024, un montant de 42 552 780 \$ (46 099 741 \$ en 2023) était à payer sur la facilité.

Selon les modalités de la facilité, la Société doit respecter certaines clauses restrictives financières. Au 31 décembre 2024, la Société respectait toutes ces clauses restrictives.

7. Transactions et soldes avec des parties liées

Toutes les transactions entre parties liées sont conclues dans le cours normal des activités et évaluées à la valeur d'échange, laquelle correspond au montant de la contrepartie établie d'un commun accord entre les parties liées.

- Pendant l'exercice, des honoraires pour services financiers totalisant 3 691 692 \$ (3 482 511 \$ en 2023) ont été versés au Gestionnaire/à l'Administrateur, une société contrôlée par les administrateurs et les actionnaires.
- Au cours de l'exercice, des dividendes sur actions ordinaires de catégories B et F versés aux administrateurs et aux personnes associées, y compris les dividendes réinvestis dans de telles actions, ont totalisé 349 478 \$ (278 929 \$ en 2023).
- Au 31 décembre 2024, un montant de 608 197 \$ (472 825 \$ en 2023) à payer au Gestionnaire/à l'Administrateur était inclus dans les fournisseurs et autres créditeurs.
- En décembre 2023, la Société a vendu son placement dans Dominion Properties REIT au Gestionnaire/à l'Administrateur (note 5).

AP Capital Mortgage Investment Corporation

Notes annexes

Exercice clos le 31 décembre 2024

8. Actions ordinaires

Le capital social autorisé de la Société se compose d'un nombre illimité d'actions ordinaires de catégorie A avec droit de vote, non participantes et sans valeur nominale, ainsi que d'un nombre illimité d'actions ordinaires de catégories B et F sans droit de vote, participantes et sans valeur nominale.

Le capital social émis de la Société se présente comme suit :

<i>NOMBRE D' ACTIONS</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Actions ordinaires de catégorie A	2 400	2 400
Actions ordinaires de catégorie B		
Solde d'ouverture	1 541 948	1 448 635
Émises – réinvestissement des dividendes	65 481	56 644
Émises – contrepartie en trésorerie	246 753	291 242
Transfert hors trésorerie vers des actions de catégorie F	(270 859)	-
Rachat d'actions au comptant	(189 448)	(254 573)
Solde de clôture	1 393 875	1 541 948
Actions ordinaires de catégorie F		
Solde d'ouverture	160 021	135 939
Émises – réinvestissement des dividendes	11 292	1 599
Émises – contrepartie en trésorerie	215 281	67 727
Transfert hors trésorerie provenant d'actions de catégorie B	270 859	-
Rachat d'actions au comptant	(29 750)	(45 244)
Solde de clôture	627 703	160 021
Total du capital social émis	2 023 978	1 704 369
<i>MONTANT</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Actions ordinaires de catégorie A	2 400	2 400
Actions ordinaires de catégorie B		
Solde d'ouverture	147 489 711 \$	139 172 580 \$
Émises – réinvestissement des dividendes	6 548 117	5 664 350
Émises – contrepartie en trésorerie	24 675 342	29 124 242
Transfert hors trésorerie vers des actions de catégorie F	(27 085 921)	-
Rachat d'actions au comptant	(18 944 774)	(25 457 286)
Frais d'émission d'actions	(1 000 082)	(1 014 175)
Solde de clôture	131 682 393 \$	147 489 711 \$
Actions ordinaires de catégorie F		
Solde d'ouverture	16 002 114 \$	13 593 893 \$
Émises – réinvestissement des dividendes	1 129 176	159 926
Émises – contrepartie en trésorerie	21 528 100	6 772 695
Transfert hors trésorerie provenant d'actions de catégorie B	27 085 921	-
Rachat d'actions au comptant	(2 974 998)	(4 524 400)
Solde de clôture	62 770 313 \$	16 002 114 \$
Total du capital social émis	194 455 106 \$	163 494 225 \$

8. Actions ordinaires (suite)

Les actions de catégories B et F, les seules conférant un droit de recevoir des dividendes lorsqu'ils sont déclarés par le Conseil, à la discrétion de celui-ci, sont rachetables au gré de la Société ou du porteur d'actions de catégories B et F, conformément aux droits et restrictions spéciaux stipulés dans les statuts et les avis connexes de la Société. À moins d'une résolution adoptée par le Conseil en ce sens, la Société ne rachètera pas plus de 5 % de toutes les actions de catégories B et F émises et en circulation le premier jour du trimestre pendant lequel l'avis de rachat au gré du porteur est remis à la Société. Cet avis de rachat au gré du porteur sera traité selon le principe du « premier arrivé, premier servi ».

9. Régime de réinvestissement des distributions

Le régime de réinvestissement des distributions donne aux détenteurs d'actions de catégories B et F l'option de réinvestir toutes les distributions au comptant de la Société dans d'autres actions de catégories B et F au prix de 100 \$ l'action. Ces distributions sont considérées comme des transactions sans effet de trésorerie.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, 65 481 actions ordinaires de catégorie B (56 644 actions en 2023) et 11 292 actions ordinaires de catégorie F (1 599 actions en 2023) ont été émises aux termes du régime de réinvestissement des distributions hors trésorerie au prix de 100 \$ l'action, pour un total de respectivement 6 548 117 \$ (5 664 405 \$ en 2023) et 1 129 176 \$ (159 926 \$ en 2023).

10. Honoraires pour services financiers

Le Gestionnaire/l'Administrateur est responsable des activités quotidiennes, y compris la gestion des placements hypothécaires de la Société. Aux termes d'un contrat de gestion conclu avec le Gestionnaire/l'Administrateur (le « contrat de gestion ») mis à jour le 1^{er} juillet 2018, la Société devra verser au Gestionnaire/à l'Administrateur des honoraires annuels pour services de gestion hypothécaire (les « frais de gestion annuels ») pouvant s'élever jusqu'à 1,5 % (1,5 % en 2023) de la valeur des prêts hypothécaires de la Société dont elle assure la gestion, calculés et payables mensuellement, plus les taxes applicables.

Le Gestionnaire/l'Administrateur s'acquitte de tous les coûts directs internes et de tous les coûts indirects associés à la prestation des services aux termes du contrat de gestion, ce qui comprend les frais de bureau, les loyers, les salaires des employés et les honoraires pour services de gestion financière, exception faite des coûts liés au comité consultatif indépendant, lesquels sont payés par la Société.

Tous les autres coûts liés aux activités de la Société sont payés par la Société, y compris, sans s'y limiter, les frais juridiques, les honoraires d'audit, les commissions de recommandation, les coûts de financement, les assurances, les coûts du soutien informatique, les frais de logiciel, les frais de service relatifs aux fonds, les frais de déplacement, de marketing et de publicité ainsi que le coût des assemblées des actionnaires et des communications directement imputables à la Société et aux actionnaires. La Société assume également la rémunération des membres du comité consultatif indépendant et des administrateurs et dirigeants pour leur participation aux réunions, aux conférences téléphoniques et aux réunions des comités de la Société. Il incombe en outre à la Société de payer les coûts, y compris les frais juridiques et les décaissements, pour recouvrer ou tenter de recouvrer tous les montants à recevoir ou en souffrance sur ses placements hypothécaires, y compris dans le cadre de saisies ou d'autres procédures judiciaires.

Le contrat de gestion permet au Gestionnaire/à l'Administrateur d'exiger des emprunteurs pour tout prêt hypothécaire, des frais de prêteur, des droits de courtage, des commissions d'engagement, des frais de reconduction, des frais de renouvellement, des frais pour insuffisance de fonds, des frais d'administration et d'autres frais similaires. Ces frais sont perçus par la Société et versés mensuellement au Gestionnaire/à l'Administrateur.

Le contrat de gestion est d'une durée indéterminée et pourrait être résilié advenant certains événements précis et par accord mutuel des parties.

AP Capital Mortgage Investment Corporation

Notes annexes

Exercice clos le 31 décembre 2024

11. Résultat net par action de base et dilué

Le tableau ci-dessous présente un rapprochement entre le numérateur et le dénominateur du résultat net de base et dilué par action ordinaire de catégories B et F :

	2024	2023
Numérateur du résultat net par action		
Résultat net et résultat global	16 547 466 \$	13 401 511 \$
Dénominateur du résultat net par action		
Nombre moyen pondéré d'actions	1 839 960	1 618 283
Résultat net par action de base et dilué	8,993 \$	8,281 \$

12. Montant disponible aux fins de distribution de dividendes

La Société a pour pratique le versement d'un dividende après la date de clôture, pour un montant qui est au moins suffisant pour demeurer non imposable en vertu des dispositions de la *Loi de l'impôt sur le revenu* du Canada visant les sociétés de placement hypothécaires.

Le tableau ci-dessous présente un rapprochement entre le numérateur et le dénominateur du rendement en dividendes par action ordinaire de catégorie B :

	2024	2023
Numérateur du rendement en dividendes par action		
Résultat net	13 425 890 \$	12 202 434 \$
Plus les coûts de financement, moins le montant déductible aux fins de l'impôt	40 229	48 053
Plus (moins) l'ajustement de la juste valeur des placements	-	65 123
Moins les frais d'émission d'actions déductibles aux fins de l'impôt	(828 222)	(759 824)
Dividendes déclarés	12 637 897 \$	11 555 786 \$
Dénominateur du résultat net par action		
Nombre moyen pondéré d'actions	1 492 863	1 473 490
Rendement en dividendes par action	8,466 %	7,842 %

Le tableau ci-dessous présente un rapprochement entre le numérateur et le dénominateur du rendement en dividendes par action ordinaire de catégorie F :

	2024	2023
Numérateur du rendement en dividendes par action		
Résultat net	3 121 576 \$	1 199 077 \$
Plus les coûts de financement, moins le montant déductible aux fins de l'impôt	9 353	6 398
Plus (moins) l'ajustement de la juste valeur des placements	-	4 987
Dividendes déclarés	3 130 929 \$	1 210 462 \$
Dénominateur du résultat net par action		
Nombre moyen pondéré d'actions	347 097	144 793
Rendement en dividendes par action	9,020 %	8,360 %

13. Gestion du capital

La Société définit sa structure de capital de manière à y inclure les actions ordinaires de catégorie B, les actions ordinaires de catégorie F et la facilité de crédit. L'objectif global de la gestion du capital est de s'assurer que la Société dispose de capitaux suffisants pour maintenir ses activités en fonction du déroulement actuel et du développement des affaires prévu pour le futur, ainsi que de fournir un rendement aux actionnaires qui soit proportionnel au niveau de risque lié aux activités et comparable à d'autres sociétés similaires.

La Société examine sa structure de capital sur une base continue et l'ajuste en réponse aux occasions de placement hypothécaire, à la disponibilité du capital et aux changements attendus dans la conjoncture économique. Les objectifs et stratégies de gestion de capital de la Société demeurent les mêmes que pour les exercices précédents.

Les directives de placement de la Société sont assujetties à des exigences de capital externes lui imposant de maintenir son statut de société de placement hypothécaire, au sens donné à cette expression au paragraphe 130.1(6) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* du Canada. Ces directives énoncent que i) au moins 50 % des actifs de la Société doivent se composer de prêts hypothécaires à l'habitation et/ou de trésorerie et de dépôts assurés par des institutions financières membres de la Société d'assurance-dépôts du Canada; ii) au plus 25 % de ses actifs doivent être des actifs immobiliers; et iii) tous ses placements doivent être détenus au Canada. La Société a respecté toutes ces exigences au cours de l'exercice.

14. Évaluations de la juste valeur

Les méthodes comptables de la Société et ses informations à fournir requièrent l'évaluation de la juste valeur des actifs et passifs financiers et non financiers.

Dans la mesure du possible, la Société utilise des données de marché observables pour établir la juste valeur d'un actif ou d'un passif. Les justes valeurs sont classées par niveau selon une hiérarchie des justes valeurs fondée sur les données d'entrée utilisées dans les techniques d'évaluation, comme suit :

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

Niveau 2 – Données autres que les prix cotés sur des marchés actifs qui sont observables directement ou indirectement pour l'actif ou le passif.

Niveau 3 – Données non observables pour lesquelles il n'existe que peu de données de marché, sinon aucune, ce qui oblige la Société à formuler ses propres hypothèses.

Le classement dans la hiérarchie des justes valeurs se fait à partir des données d'entrée du plus bas niveau jugées importantes pour l'évaluation de la juste valeur. Cette évaluation nécessite l'exercice du jugement dans la prise en compte des facteurs qui sont propres à l'actif ou au passif, ce qui pourrait avoir une incidence sur le classement de la juste valeur au sein de la hiérarchie.

Les techniques d'évaluation et les données d'entrée utilisées pour les actifs et passifs financiers et non financiers de la Société sont les suivantes :

a. Placements hypothécaires

Il n'y a pas de prix cotés sur un marché actif pour les placements hypothécaires. Ainsi, le Gestionnaire/l'Administrateur détermine la juste valeur selon son analyse du marché du crédit actuel pour les placements hypothécaires assortis de modalités identiques ou similaires. En général, la juste valeur des placements hypothécaires se rapproche de leur valeur comptable, car les montants constituent des prêts à court terme remboursables sans rendement à maintenir ni pénalité. Par conséquent, la juste valeur des placements hypothécaires est fondée sur des données d'entrée de niveau 3.

b. Autres actifs et passifs

La juste valeur de la facilité de crédit, des fournisseurs et autres créditeurs, des dividendes à payer et des produits différés se rapproche de leur valeur comptable en raison de leur nature à court terme. Aucun transfert n'a été effectué entre les niveaux 1, 2 et 3 pendant les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023.

15. Gestion des risques

La Société est exposée aux symptômes et aux effets du contexte économique mondial et à d'autres facteurs pouvant avoir une incidence négative sur ses activités, sa situation financière et ses résultats d'exploitation. Plusieurs de ces facteurs sont indépendants de la volonté directe de la Société. Le Gestionnaire/l'Administrateur et le Conseil jouent un rôle actif dans la surveillance des principaux risques auxquels est exposée la Société pour déterminer les politiques les mieux adaptées à la gestion de ces risques. Il n'y a eu aucun changement à ce processus depuis l'exercice précédent.

Les activités d'affaires de la Société, y compris son utilisation d'instruments financiers, l'exposent à plusieurs risques, les plus importants étant le risque de taux d'intérêt, le risque de crédit, le risque lié au rachat et le risque d'illiquidité :

a. *Risque de taux d'intérêt*

Le risque de taux d'intérêt s'entend du risque que la juste valeur ou que les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier varient en raison des fluctuations des taux d'intérêt du marché. Les taux d'intérêt sur les placements hypothécaires sont fixes jusqu'à la date d'échéance. Par conséquent, le risque de taux d'intérêt associé aux placements hypothécaires à la date de clôture est jugé négligeable. Le taux d'intérêt variable sur la facilité de crédit assujettit la Société à un risque de flux de trésorerie. Le risque de taux d'intérêt sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie ainsi que sur les fournisseurs et autres créditeurs sont également jugés négligeables.

Analyse de sensibilité

La Société s'expose à un risque de taux d'intérêt sur la facilité de crédit. Compte tenu du solde à payer de 45 212 280 \$ (50 000 000 \$ en 2023) sur la facilité de crédit au 31 décembre 2024, une augmentation de 0,5 % du taux préférentiel de la banque, en supposant que toutes les autres variables demeurent les mêmes, entraînerait une réduction du résultat net annuel de 226 061 \$ (250 000 \$ en 2023) en raison d'une augmentation des intérêts à payer sur la facilité de crédit. Une diminution de 0,5 % du taux préférentiel de la banque aurait un effet équivalent mais opposé sur le résultat net de la Société.

b. *Risque de crédit*

Comme la plupart des sociétés de placements hypothécaires, la Société offre un financement aux emprunteurs qui pourraient ne pas répondre aux critères de financement pour un prêt hypothécaire conventionnel auprès de sources institutionnelles et, par conséquent, ces placements procurent généralement un taux de rendement plus élevé que celui des prêteurs institutionnels. Le risque de crédit est la possibilité que la Société subisse une perte financière si le débiteur hypothécaire devait manquer à ses obligations. La Société réduit au minimum le risque de crédit principalement en s'assurant que la valeur du bien donné en garantie protège entièrement la première et la deuxième avance hypothécaire, de même que les suivantes, et qu'une stratégie de sortie viable est en place pour chaque prêt. En outre, la Société réduit au minimum sa concentration de risque en diversifiant son portefeuille de placements hypothécaires. Elle a recours pour ce faire à la location, à la diversification des types d'immeuble et à l'établissement d'un montant maximum de prêt à l'échelle d'un bien et d'un emprunteur.

À la fin de chaque exercice, la dépréciation est évaluée selon une méthode des pertes de crédit attendues. Dans cette méthode, le risque de détérioration du crédit est évalué selon une approche de dépréciation à trois niveaux. Voici les trois niveaux et l'évaluation des pertes de crédit respective :

Niveau 1 — Aucune augmentation importante du risque de crédit depuis la comptabilisation initiale. Les pertes de crédit attendues pour les douze mois à venir sont comptabilisées.

Niveau 2 — Augmentation importante du risque de crédit depuis la comptabilisation initiale. Les pertes de crédit attendues pour la durée de vie sont comptabilisées.

Niveau 3 — Crédit déprécié. Les pertes de crédit attendues pour la durée de vie sont comptabilisées.

La Société doit évaluer les pertes futures attendues sur les placements hypothécaires de niveaux 1 et 2 au moyen d'informations prospectives, notamment des facteurs macroéconomiques. Les placements hypothécaires sont transférés au niveau 3 lorsqu'une information objective indique qu'un ou plusieurs événements (« événements générateurs de pertes ») se sont produits et ont eu une incidence négative sur les flux de trésorerie futurs estimés de l'actif.

La Société procède à une estimation pour déterminer si les flux de trésorerie des placements hypothécaires représentent uniquement des paiements de principal et d'intérêts. L'estimation des flux de trésorerie futurs inclut des hypothèses à propos des conditions du marché immobilier local, des taux d'intérêt du marché, de la disponibilité et des modalités du financement, de la valeur sous-jacente de la garantie et de plusieurs autres facteurs.

15. Gestion des risques (suite)

b. Risque de crédit (suite)

La Société prend en considération un certain nombre d'événements antérieurs, de conditions actuelles et d'informations prospectives pour évaluer s'il y a eu une hausse importante ou une diminution ultérieure du risque de crédit. Pour déterminer si le risque de crédit d'un placement hypothécaire a augmenté considérablement depuis la comptabilisation initiale, la direction s'appuie sur de l'information prospective, notamment des facteurs macroéconomiques et de l'information sur l'emprunteur, comme le solde à payer au moment du défaut, sa solvabilité et les changements dans sa situation économique personnelle.

Des jugements importants doivent être posés pour déterminer s'il y a eu une hausse ou une baisse importante du risque de crédit. La direction examine les placements hypothécaires et considère que le risque de crédit a augmenté lorsqu'il n'y a plus d'assurance raisonnable que les paiements de principal et d'intérêts sont recouvrables.

La provision pour pertes est constituée lors de la comptabilisation initiale du placement hypothécaire en fonction des pertes futures attendues à ce moment. Dans le cas des placements hypothécaires de niveau 1, si le risque de crédit à la date de clôture n'a pas augmenté de façon considérable depuis la comptabilisation initiale, la Société comptabilise une correction de valeur correspondant aux pertes de crédit attendues sur douze mois, à savoir les pertes pour défaillance qui pourraient survenir au cours de cette période.

Selon IFRS 9, il existe une présomption réfutable d'augmentation importante du risque de crédit associé à un actif financier depuis la comptabilisation initiale lorsque les paiements contractuels sont en souffrance depuis plus de 30 jours. Cependant, d'après l'expérience passée, il arrive que les soldes hypothécaires en souffrance depuis plus de 30 jours soient réglés lors de paiements ultérieurs. Par conséquent, ce facteur n'est pas utilisé pour déterminer les prêts hypothécaires au-delà du niveau 1.

La comptabilisation des pertes de crédit doit être effectuée pour la durée de vie restante (pertes de crédit attendues pour la durée de vie) dans le cas des placements hypothécaires qui sont considérés comme ayant subi une hausse importante du risque de crédit (niveau 2) et des placements hypothécaires qui sont dépréciés à la date de clôture (niveau 3). Les pertes de crédit attendues pour la durée de vie représentent la perte de valeur attendue découlant des cas de défaillance dont un placement hypothécaire peut faire l'objet au cours de sa durée de vie, pondérée par la probabilité d'une perte. Chaque date de clôture, les placements hypothécaires dépréciés sont transférés au niveau 3 si une information objective indique qu'ils sont dépréciés.

Pour déterminer qu'un placement hypothécaire est déprécié, un événement ayant un effet néfaste sur les flux de trésorerie futurs estimés doit être identifié.

La Société prend en considération les indications de dépréciation pour chaque placement hypothécaire de niveau 3 pris individuellement, et une provision précise est comptabilisée si la direction détermine que l'un d'entre eux est déprécié. Dans un tel cas, une provision est établie pour ramener la valeur du prêt à celle des flux de trésorerie futurs estimés du prêt, actualisés au moyen du taux d'intérêt effectif initial. Lorsqu'il n'est pas faisable en pratique d'estimer les flux de trésorerie futurs, la valeur comptable du prêt est ramenée à sa juste valeur, laquelle est calculée à partir d'un prix de marché observable.

Le tableau ci-dessous présente de l'information sur la qualité du crédit des actifs financiers soumis à un test de dépréciation selon IFRS 9 *Instruments financiers*. À moins d'indication contraire, les montants représentent la valeur comptable brute des actifs.

La valeur comptable brute correspond à l'exposition maximale au risque de crédit pour la catégorie de l'actif financier.

AP Capital Mortgage Investment Corporation

Notes annexes

Exercice clos le 31 décembre 2024

15. Gestion des risques (suite)

b. Risque de crédit (suite)

Au 31 décembre 2024				
Emplacement des immeubles	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Immeubles urbains en				
Colombie-Britannique	196 490 879 \$	3 584 260 \$	14 376 111 \$	214 451 250 \$
Immeubles ruraux en				
Colombie-Britannique	9 558 105	-	3 627 021	13 185 126
Immeubles urbains en Alberta	14 928 984	153 455	2 806 065	17 888 504
Immeubles ruraux en Alberta	1 087 250	-	-	1 087 250
	222 065 218 \$	3 737 715 \$	20 809 197 \$	246 612 130 \$

Au 31 décembre 2023				
Emplacement des immeubles	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Immeubles urbains en				
Colombie-Britannique	162 641 435 \$	3 755 563 \$	24 275 128 \$	190 672 126 \$
Immeubles ruraux en				
Colombie-Britannique	3 199 118	1 127 418	2 606 500	6 933 036
Immeubles urbains en Alberta	13 490 466	910 078	2 605 121	17 005 664
Immeubles ruraux en Alberta	532 053	-	-	532 053
	179 863 072 \$	5 793 059 \$	29 486 749 \$	215 142 879 \$

La provision pour pertes de valeur se résume comme suit :

Au 31 décembre 2024				
Emplacement des immeubles	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Immeubles urbains en				
Colombie-Britannique	- \$	- \$	595 500 \$	595 500 \$
Immeubles ruraux en				
Colombie-Britannique	-	-	-	-
Immeubles urbains en Alberta	-	-	-	-
Immeubles ruraux en Alberta	-	-	-	-
	- \$	- \$	595 500 \$	595 500 \$

Au 31 décembre 2023				
Emplacement des immeubles	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Immeubles urbains en				
Colombie-Britannique	- \$	- \$	342 500 \$	342 500 \$
Immeubles ruraux en				
Colombie-Britannique	-	-	25 500	25 500
Immeubles urbains en Alberta	-	-	99 500	99 500
Immeubles ruraux en Alberta	-	-	-	-
	- \$	- \$	467 500 \$	467 500 \$

AP Capital Mortgage Investment Corporation

Notes annexes

Exercice clos le 31 décembre 2024

15 Gestion des risques (suite)

b. Risque de crédit (suite)

Les variations de la provision pour pertes de valeur se résument comme suit :

Emplacement des immeubles	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Solde d'ouverture au 31 décembre 2023	- \$	- \$	467 500 \$	467 500 \$
Avances ¹⁾				
Immeubles urbains en				
Colombie-Britannique	-	-	235 500	235 500
Immeubles ruraux en				
Colombie-Britannique	-	-	-	-
Immeubles urbains en Alberta	-	-	-	-
Immeubles ruraux en Alberta	-	-	-	-
Transferts ²⁾	-	-	-	-
Réévaluation nette ³⁾	-	-	247 500	247 500
Remboursements ⁴⁾	-	-	(355 000)	(355 000)
Solde de clôture au 31 décembre 2024	- \$	- \$	595 500 \$	595 500 \$

1) Les avances représentent la perte de crédit attendue pour les prêts hypothécaires existants et les prêts hypothécaires octroyés au cours de l'exercice.

2) Transferts entre niveaux qui sont présumés se produire avant toute réévaluation correspondante de la provision.

3) La réévaluation nette représente la variation de la perte de crédit attendue découlant des changements dans les données d'entrée du modèle et dans les hypothèses, y compris les changements dans les conditions macroéconomiques, et du changement dans l'évaluation après un transfert entre niveaux.

4) Les remboursements représentent les pertes de crédit attendues qui ont été retirées en raison de la mainlevée ou du paiement des prêts hypothécaires au cours de l'exercice.

La direction a estimé les pertes de crédit attendues sur les prêts hypothécaires de niveaux 1 et 2 à néant en raison des biens affectés en garantie des prêts hypothécaires détenus. La provision pour pertes sur les prêts hypothécaires de niveau 2 n'a pas changé au cours de l'exercice considéré. La provision pour pertes sur les prêts hypothécaires de niveau 3 a diminué en raison de la baisse du ratio prêt-valeur de certains prêts hypothécaires de niveau 3. Les pertes de crédit attendues sont évaluées individuellement pour chaque prêt hypothécaire.

Au 31 décembre 2024, un prêt hypothécaire (deux en 2023) comptait trois paiements ou plus en souffrance ou en recouvrement, exclusion faite des prêts qui font l'objet d'une saisie. Les montants en souffrance pour ce prêt hypothécaire sont négligeables et ont été recouverts par la direction après la date de clôture.

Au 31 décembre 2024, les prêts hypothécaires faisant l'objet d'une saisie s'élevaient à 17 (neuf en 2023), pour une valeur comptable totale de 16 740 750 \$ (11 802 515 \$ en 2023). La Société a comptabilisé une provision pour pertes de valeur de 595 500 \$ (287 000 \$ en 2023) au titre des prêts hypothécaires qui font l'objet d'une saisie.

c. Risque lié au rachat

Le montant à payer par la Société sous forme de paiements au comptant pour le rachat des actions ordinaires de catégories B et F pendant un trimestre de la Société ne dépasse pas le prix à payer, majoré des dividendes non versés, pour racheter 5 % des actions ordinaires de catégories B et F émises et en circulation. Le Conseil peut, à son entière discrétion, racheter sous forme de paiements au comptant des actions ordinaires de catégories B et F en sus de cette limite, s'il est d'avis que cela n'aura pas de conséquence négative sur la Société.

d. Risque d'illiquidité

Le risque d'illiquidité est le risque que la Société éprouve des difficultés à honorer ses obligations au titre des passifs financiers. Ce risque se présente dans le cours normal des activités en raison des fluctuations des flux de trésorerie, lesquelles dépendent du moment auquel ont été versés les avances sur prêt hypothécaire et les remboursements d'emprunts, ainsi que des besoins en fonds de roulement. La direction réalise régulièrement des prévisions des sources et des besoins en matière de flux de trésorerie futurs afin de s'assurer que la trésorerie est utilisée de manière efficiente. Tous les passifs financiers de la Société viennent à échéance à moins d'un an.

16. Éventualités

Dans le cours normal de ses activités, la Société pourrait être éventuellement responsable si des litiges et des réclamations liés aux placements hypothécaires surviennent. À ce titre, la direction inscrit dans les comptes une provision d'un montant approprié lorsqu'elle le juge nécessaire.

Bien qu'il soit impossible d'estimer avec précision les coûts et les pertes possibles, la direction croit que la résolution définitive de ces éventualités n'aurait pas d'incidence défavorable significative sur la situation financière de la Société. Aucune provision pour perte éventuelle n'était comptabilisée à la date de clôture.

17. Rémunération des principaux dirigeants

La rémunération des membres de la haute direction du Gestionnaire/de l'Administrateur est versée par le biais des honoraires annuels pour services de gestion hypothécaire payés au Gestionnaire/à l'Administrateur (note 10).

18. Événements postérieurs à la date de clôture

Après la clôture de l'exercice, le gouvernement des États-Unis a annoncé de nouveaux tarifs sur les importations de biens. Le gouvernement du Canada a par la suite annoncé des tarifs de rétorsion et d'autres mesures de représailles. Cette situation fait planer une grande incertitude économique et, par conséquent, il est pour l'heure difficile d'en évaluer les répercussions sur la Société.

19. Chiffres comparatifs

Certains chiffres comparatifs ont été reclassés pour les rendre conformes à la présentation de la période considérée.