

Prospectus préalable de base

Un exemplaire du présent prospectus préalable de base simplifié provisoire a été déposé auprès de l'autorité en valeurs mobilières de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada; toutefois, ce document n'est pas encore dans sa forme définitive en vue du placement de titres. Les renseignements qu'il contient sont susceptibles d'être complétés ou modifiés. Les titres qu'il décrit ne peuvent être placés avant que l'autorité en valeurs n'ait visé le prospectus.

Le présent prospectus préalable de base simplifié a été déposé dans chacune des provinces et chacun des territoires du Canada sous un régime permettant d'attendre après qu'il soit dans sa version définitive pour déterminer certains renseignements concernant les titres offerts et de mettre ces renseignements dans le prospectus préalable de base simplifié. Ce régime exige que soit transmis aux souscripteurs un supplément de prospectus contenant les renseignements omis, dans un certain délai à compter de la souscription, sauf si une dispense de ces exigences de transmission a été obtenue.

Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans le présent prospectus. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction. Les titres décrits dans le présent prospectus préalable de base simplifié ne sont offerts que là où l'autorité compétente a accordé son visa : ils ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites. Les titres offerts par les présentes n'ont pas été ni ne seront inscrits en vertu de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, en sa version modifiée (la « Loi de 1933 ») ou de toute loi sur les valeurs mobilières étatique. Par conséquent, les titres offerts par les présentes ne peuvent être offerts ni vendus aux États-Unis d'Amérique (les « États-Unis »), sauf aux termes d'une dispense des exigences d'inscription de la Loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières étatiques applicables. Le présent prospectus préalable de base simplifié ne constitue pas une offre de vente ni la sollicitation d'une offre d'achat des titres offerts aux présentes aux États-Unis. Voir « Mode de placement ».

L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus préalable de base simplifié provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada. On peut obtenir gratuitement les exemplaires de documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus préalable de base simplifié sur demande adressée au secrétaire de Timbercreek Financial Corp. au 25, Price Street, Toronto (Ontario) Canada, M4W 1Z1, par téléphone au 416-923-9967, ou sur le site internet de SEDAR à l'adresse suivante : www.sedar.com.

PROSPECTUS PRÉALABLE DE BASE SIMPLIFIÉ PROVISoire

NOUVELLE ÉMISSION

Le 28 novembre 2017



TIMBERCREEK FINANCIAL CORP.

500 000 000 \$

Actions ordinaires

Titres de créance

Reçus de souscription

Bons de souscription

Unités

Timbercreek Financial Corp. (la « **société** », « **nous** », « **notre** » ou « **nos** ») peut de temps à autre offrir et émettre les titres suivants : i) des actions ordinaires du capital-actions de la société (« **actions ordinaires** »); ii) des débiteures, des billets ou d'autres titres d'emprunt de quelque sorte, nature ou description et qui peuvent être émis en séries (collectivement, les « **titres de créance** »); iii) des reçus de souscription de la société permettant d'obtenir, par voie d'échange, des actions ordinaires et/ou d'autres titres de la société (« **reçus de souscription** »); iv) des bons de souscription permettant d'obtenir, par voie d'exercice, des actions ordinaires et/ou d'autres titres de la société (« **bons de souscription** »); et v) des titres composés de plusieurs actions ordinaires, titres de créance, reçus de souscription et/ou bons de souscription offerts ensemble sous forme d'une unité (« **unités** ») ou une combinaison de ceux-ci, jusqu'à un prix d'offre total de 500 000 000 \$ (ou son équivalent, à la date d'émission, dans une ou plusieurs devises, selon le cas) en tout temps au cours de la période de validité de 25 mois du présent prospectus préalable de base simplifié (y compris ses modifications, le « **prospectus** »). Les actions ordinaires, les titres de créance, les reçus de souscription, les bons de souscription et les unités (collectivement, les « **titres** ») offerts aux présentes peuvent être offerts séparément ou ensemble, en séries distinctes, selon des montants, à des prix et selon des modalités devant être établis dans un ou plusieurs suppléments de prospectus (collectivement ou individuellement, selon le cas, les « **suppléments de prospectus** »).

Les modalités particulières de tout placement de titres seront énoncées dans le supplément de prospectus applicable et peuvent inclure, selon le cas : i) dans le cas des actions ordinaires, le nombre d'actions ordinaires offertes, le prix d'offre (si le placement est à prix fixe), le mode d'établissement du ou des prix d'offre (si le placement n'est pas à prix fixe) et toute autre modalité particulière; ii) dans le cas des titres de créance, la désignation précise, le montant en capital global, la monnaie ou l'unité monétaire avec laquelle les titres de créances peuvent être souscrits, l'échéance, les dispositions relatives

à l'intérêt, les coupures autorisées, le prix d'offre, les clauses restrictives, les cas de défaut, les modalités de rachat au gré de la société ou du porteur, les modalités d'échange ou de conversion et les autres modalités particulières; iii) dans le cas des reçus de souscription, le nombre de reçus de souscription offerts, le prix d'offre, les modalités, les conditions et les procédures d'échange des bons de souscription contre des actions ordinaires et/ou d'autres titres de la société et toute autre modalité particulière; iv) dans le cas de bons de souscription, le nombre de bons de souscription offerts, le prix d'offre, les modalités, les conditions et les procédures d'exercice de ces bons de souscription en actions ordinaires et/ou en d'autres titres de la société et toute autre modalité particulière; et v) dans le cas des unités, le nombre d'unités offertes, le prix d'offre, les modalités des actions ordinaires, des titres de créance, des reçus de souscription et/ou des bons de souscription, selon le cas, sous-jacents aux unités, et toute autre modalité particulière.

Tous les renseignements qui peuvent être différés dans le régime du prospectus préalable aux termes de la législation en valeurs mobilières applicable omis dans le présent prospectus, y compris, notamment, les renseignements divulgués dans les modalités particulières de quelque placement de titres, comme il est indiqué ci-dessus, seront présentés dans un ou plusieurs suppléments de prospectus qui seront transmis aux souscripteurs avec le présent prospectus, sauf si une dispense de ces exigences de transmission a été obtenue. Chaque supplément de prospectus sera intégré par renvoi dans le présent prospectus aux fins de la législation en valeurs mobilières à la date de ces suppléments de prospectus et uniquement aux fins du placement des titres auxquels il se rapporte.

Le présent prospectus ne vise pas l'émission de titres de créance, ou de titres permettant d'obtenir, par voie de conversion ou d'échange, des titres de créance, à l'égard desquels le remboursement du capital et/ou le versement de l'intérêt peuvent être établis, en totalité ou en partie, en fonction d'un ou de plusieurs intérêts sous-jacents dont, par exemple, un titre de participation ou de créance, une mesure statistique du rendement économique ou financier, notamment une devise, un indice des prix à la consommation ou un indice hypothécaire, ou le prix ou la valeur d'un ou de plusieurs éléments, notamment des marchandises ou des indices, ou d'autres éléments ou formules, ou une combinaison ou un panier de ce qui précède. Le présent prospectus peut viser l'émission de titres de créance ou de titres permettant d'obtenir, par voie de conversion ou d'échange, des titres de créance : i) à l'égard desquels le paiement du capital et/ou le versement de l'intérêt peuvent être établis, en totalité ou en partie, en fonction des taux affichés par une banque centrale ou une ou plusieurs institutions financières, comme le taux privilégié ou le taux des acceptations bancaires, ou des taux d'intérêt de référence d'un marché reconnu comme le taux offert en dollars canadiens (CDOR) ou le taux interbancaire offert à Londres (TIOL); et/ou ii) permettant d'obtenir, par voie de conversion ou d'échange, des actions ordinaires.

La société peut vendre les titres à un ou plusieurs preneurs fermes ou courtiers agissant pour leur propre compte ou par l'intermédiaire de ceux-ci et peut également vendre les titres à un ou plusieurs souscripteurs directement, aux termes des dispenses prévues par la loi applicables, ou par un ou plusieurs placeurs pour compte qu'elle désigne de temps à autre. Les titres peuvent être vendus de temps à autre dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations à prix fixe ou non, comme les cours du marché en vigueur au moment de la vente, à des prix liés à ces cours du marché en vigueur ou à des prix devant être fixés par voie de négociation avec les souscripteurs, lesquels prix peuvent varier entre les souscripteurs et pendant la période de placement des titres. Le supplément de prospectus se rapportant à un placement de titres en particulier nommera chacun des preneurs fermes, des courtiers ou des placeurs pour compte engagés dans le cadre du placement et de la vente de ces titres et indiquera le mode de placement et les modalités de placement de ces titres, notamment le prix d'offre initial (si le placement est à prix fixe), le mode d'établissement du ou des prix d'offre (si le placement n'est pas à prix fixe), le produit net revenant à la société et, dans la mesure applicable, les frais, décotes ou toute autre rémunération payable aux preneurs fermes, aux courtiers ou aux placeurs pour compte ainsi que toute autre modalité importante. Voir « *Mode de placement* ».

Dans le cadre d'un placement de titres autre qu'un « placement au cours du marché » (au sens de la législation canadienne applicable) (sauf indication contraire dans le supplément de prospectus pertinent), les preneurs fermes ou les placeurs pour compte peuvent effectuer des attributions excédentaires ou procéder à des opérations qui visent à fixer ou à stabiliser le cours des titres offerts à un niveau supérieur au cours qui serait par ailleurs formé sur le marché libre. Ces opérations peuvent être commencées ou interrompues à tout moment. Voir « *Mode de placement* ».

Aucun preneur ferme ni courtier qui participe à un « placement au cours du marché » aux termes du présent prospectus ni aucun membre du groupe d'un tel preneur ferme ou courtier et aucune personne physique ou morale qui agit conjointement ou de concert avec un tel preneur ferme ou courtier n'attribuera des titres en excédent de l'émission dans le cadre de ce placement ni n'effectuera d'opérations qui visent à stabiliser ou à fixer le cours des titres.

La propriété de titres peut entraîner des incidences fiscales. Il est possible que le présent prospectus et tout supplément de prospectus applicable ne décrivent pas entièrement les incidences fiscales. Le lecteur est prié de lire l'exposé fiscal qui figure dans tout supplément de prospectus et de consulter son propre conseiller en fiscalité à l'égard de sa situation particulière.

Les actions ordinaires en circulation sont inscrites et affichées aux fins de négociation à la cote de la Bourse de Toronto (la « **TSX** ») sous le symbole « **TF** ». Le 27 novembre 2017, soit le dernier jour de séance avant la date du présent prospectus, le cours de clôture des actions ordinaires en circulation à la TSX s'établissait à 9,65 \$.

Les débentures subordonnées non garanties convertibles à 6,35 % échéant le 31 mars 2019 d'un capital global de 34,5 millions de dollars (les « **débentures de 2014** »), les débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,40 % échéant le 31 juillet 2021 d'un capital global de 45,8 millions de dollars (les « **débentures de 2016** »), les débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,45 % échéant le 31 mars 2022 d'un capital global de 46 million de dollars (les « **débentures de février 2017** ») et les débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,30 % échéant le 30 juin 2024 d'un capital global de 45 millions de dollars (les « **débentures de juin 2017** » et, collectivement, avec les débentures de 2014, les débentures de 2016 et les débentures de février 2017, les « **débentures** ») en circulation de la société sont inscrites et affichées aux fins de négociation à la cote de la TSX sous les symboles « TF.DB », « TF.DB.A », « TF.DB.B » et « TF.DB.C », respectivement. Le 27 novembre 2017, soit le dernier jour de séance avant la date du présent prospectus, les cours de clôture des débentures de 2014, débentures de 2016, débentures de février 2017 et débentures de juin 2017 en circulation à la TSX s'établissaient respectivement à 100,95 \$, 101,25 \$, 101,98 \$ et 100,00 \$.

À moins d'indication contraire dans le supplément de prospectus applicable, les titres de créance, les reçus de souscription, les bons de souscription et les unités ne seront pas inscrits à la cote d'une bourse de valeurs. Il n'existe aucun marché pour la négociation de ces titres. Il peut donc être impossible pour les souscripteurs de revendre ces titres aux termes du présent prospectus, ce qui peut avoir une incidence sur leur cours sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leur cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Voir « Énoncés prospectifs » et « Facteurs de risque ».

La société est une société fusionnée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario) et son siège social et établissement principal est situé au 25, Price Street, Toronto (Ontario) Canada, M4W 1Z1. La société est une société de placement hypothécaire (« **SPH** ») au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (la « **LIR** ») dont l'activité consiste à accorder du financement à des investisseurs immobiliers admissibles qui nécessitent du financement pendant la phase de transition du processus d'investissement. Se reporter à la rubrique « *Description sommaire de l'activité* » pour de plus amples détails.

Aucun preneur ferme, placeur pour compte ni courtier n'a participé à l'établissement du présent prospectus ni n'a examiné son contenu.

Un placement dans les titres comporte des risques importants que les investisseurs éventuels doivent examiner attentivement avant de souscrire des titres. Les investisseurs éventuels doivent lire et examiner attentivement les risques décrits dans le présent prospectus et dans les documents qui y sont intégrés par renvoi, y compris le supplément de prospectus applicable, dans le cadre d'un placement dans les titres. Voir « Facteurs de risque ».

TABLE DES MATIÈRES

INFORMATION IMPORTANTE À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS	5
ÉNONCÉS PROSPECTIFS	5
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI.....	6
TIMBERCREEK FINANCIAL CORP.	8
DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'ACTIVITÉ.....	8
EMPLOI DU PRODUIT	10
RATIO DE COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE.....	10
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ	11
DESCRIPTION SOMMAIRE DES ACTIONS ORDINAIRES	12
DESCRIPTION DES TITRES DE CRÉANCES	12
DESCRIPTION DES REÇUS DE SOUSCRIPTION	13
DESCRIPTION DES BONS DE SOUSCRIPTION.....	13
DESCRIPTION DES UNITÉS.....	14
MODE DE PLACEMENT	14
PLACEMENTS ANTÉRIEURS	16
COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS	16
CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES.....	16
FACTEURS DE RISQUE	16
QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE ET INTÉRÊT DES EXPERTS.....	18
AUDITEUR, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	18
DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES	18
ATTESTATION DE LA SOCIÉTÉ	A-1

INFORMATION IMPORTANTE À PROPOS DU PRÉSENT PROSPECTUS

Les lecteurs ne doivent se fier qu'à l'information contenue dans le présent prospectus (y compris les documents qui y sont intégrés par renvoi). La société n'a autorisé personne à fournir de l'information différente. Les titres ne peuvent être vendus que dans les territoires où les offres et les ventes sont autorisées. Le présent prospectus ne constitue pas une offre de vendre ni une sollicitation d'une offre d'acheter les titres dans les territoires où il est illégal de le faire. L'information contenue dans le présent prospectus n'est exacte qu'à la date du présent prospectus ou qu'à la date du document intégré par renvoi aux présentes, le cas échéant, quel que soit le moment de la livraison du présent prospectus ou de la vente des titres. L'entreprise, la situation financière, les résultats d'exploitation et les perspectives de la société peuvent avoir changé depuis la date du présent prospectus.

À moins que le contexte ne l'autorise, ne l'indique, ou ne l'exige autrement, tous les renvois dans le présent prospectus à la « société », « nous », « notre », « nos » et les expressions analogues renvoient à Timbercreek Financial Corp. et à son entreprise. Lorsque le contexte l'exige, ces renvois visent Timbercreek Mortgage Investment Corporation ou Timbercreek Senior Mortgage Investment Corporation, sociétés devancières de la société, ou les deux. Tous les montants en dollars et l'information financière qui figurent dans le présent prospectus et dans quelque document qui y est intégré par renvoi sont en dollars canadiens, à moins d'indication contraire. Les états financiers intégrés par renvoi dans le présent prospectus ont été établis conformément aux normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées par le Conseil des normes comptables internationales et adoptées par les Comptables professionnels agréés du Canada.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains énoncés dans le présent prospectus et dans certains des documents qui y sont intégrés par renvoi constituent des énoncés prospectifs ou de l'information prospective au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. Ces énoncés se rapportent à des événements futurs ou au rendement futur de la société. Tous les énoncés autres que les énoncés de faits historiques peuvent constituer des énoncés prospectifs. On reconnaît souvent, mais pas toujours, les énoncés prospectifs à l'emploi de verbes comme « chercher », « anticiper », « planifier », « continuer », « estimer », « s'attendre à », « projeter », « prévoir », « cibler », « avoir l'intention de », « croire », au futur ou au conditionnel, ou à des variantes (y compris la forme négative et les variations grammaticales). Ces énoncés comportent des risques, des incertitudes et d'autres facteurs connus et inconnus qui pourraient faire en sorte que les résultats ou les événements réels diffèrent sensiblement de ceux prévus dans ces énoncés prospectifs. Comme les facteurs examinés à la rubrique intitulée « Facteurs de risque » dans le présent prospectus, ces risques et incertitudes comprennent, notamment : la réalisation d'un placement de titres; l'emploi du produit tiré d'un placement de titres; la nature des investissements de la société; les risques liés aux non-paiements de prêts hypothécaires, aux saisies immobilières ainsi qu'aux frais connexes; la dépendance envers le gestionnaire de la société; les questions d'ordre environnemental associées à l'activité de la société; la disponibilité des investissements; les conflits d'intérêts éventuels; les risques d'emprunt; les sources limitées d'emprunt; les risques liés au renouvellement des hypothèques qui composent le portefeuille de la société; la composition du portefeuille de la société; les financements par emprunts subordonnés et subséquents; la dépendance envers les emprunteurs; l'absence de garantie ou d'assurance; les risques de litige; la capacité de gérer la croissance; l'évolution de la législation; l'admissibilité à titre de SPH; le marché pour la négociation des actions ordinaires et des débentures; l'imprévisibilité et la volatilité du cours des actions ordinaires et des débentures; le versement de dividendes; la dilution; et les limites applicables à la propriété et aux rachats des actions de la société. Les lecteurs sont avisés que la liste qui précède n'est pas exhaustive.

Bien que la société estime que les attentes exprimées dans les énoncés prospectifs et figurant dans le présent prospectus et dans les documents qui y sont intégrés par renvoi sont raisonnables, rien ne garantit que ces attentes s'avéreront exactes et il ne faut pas se fier indûment aux énoncés prospectifs inclus ou intégrés par renvoi dans ces documents. Ces énoncés ne sont valables qu'à la date du présent prospectus ou qu'à la date indiquée dans les documents intégrés par renvoi aux présentes, selon le cas. Sauf si la loi l'exige, la société n'est pas tenue de mettre à jour les énoncés prospectifs précités. Les résultats réels de la société pourraient différer sensiblement de ceux prévus dans les énoncés prospectifs précités, le cas échéant, y compris en raison des facteurs de risque indiqués à la rubrique intitulée « Facteurs de risque » et ailleurs dans le présent prospectus et dans les documents que la société dépose auprès des autorités de réglementation des valeurs mobilières qui peuvent être consultés sur le système électronique de données, d'analyse et de recherche (« SEDAR ») à l'adresse www.sedar.com.

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus provient de documents déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités de réglementation analogues dans chacune des provinces et dans chacun des territoires du Canada. On peut obtenir sans frais des exemplaires de ces documents auprès du secrétaire de la société au siège social de la société, au 25, Price Street, Toronto (Ontario) Canada, M4W 1Z1, téléphone 416-923-9967 ou sur le site internet de SEDAR à l'adresse www.sedar.com.

Les documents suivants de la société déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités de réglementation analogues dans chacune des provinces et dans chacun des territoires du Canada sont expressément intégrés par renvoi dans le présent prospectus et en font partie intégrante, pour autant que leur contenu n'ait pas été modifié ou remplacé par une déclaration contenue dans le présent prospectus ou un autre document déposé par la suite qui est également intégré par renvoi dans le présent prospectus :

- a) la notice annuelle de la société pour l'exercice terminé le 31 décembre 2016, datée du 28 février 2017 (la « **notice annuelle** »);
- b) les états financiers consolidés audités de la société pour l'exercice terminé le 31 décembre 2016;
- c) le rapport de gestion modifié (le « **rapport de gestion** ») de la société pour l'exercice terminé le 31 décembre 2016;
- d) les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités et le rapport de gestion de la société pour les périodes de trois et de neuf mois terminées le 30 septembre 2017;
- e) les états financiers consolidés audités et le rapport de gestion de TMIC (au sens des présentes) pour l'exercice terminé le 31 décembre 2015;
- f) les états financiers consolidés audités et le rapport de gestion de TSMIC (au sens des présentes) pour l'exercice terminé le 31 décembre 2015;
- g) les états financiers combinés résumés pro forma non audités de la société pour la période de 12 mois terminée le 31 décembre 2015;
- h) la déclaration de changement important de la société datée du 23 janvier 2017 relativement au placement de débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,45 % d'un capital global de 40 000 000 \$ de la société échéant le 31 mars 2022;
- i) la déclaration de changement important de la société datée du 22 mars 2017 relativement à la nomination de M. Cameron Goodnough à titre de président de la société avec prise d'effet le 15 mars 2017;
- j) la déclaration de changement important de la société datée du 29 mai 2017 relativement au placement de débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,30 % d'un capital global de 40 000 000 \$ de la société échéant le 30 juin 2024;
- k) la déclaration de changement important de la société datée du 20 juillet 2017 relativement à la nomination de M. Cameron Goodnough à titre de chef de la direction de la société avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2018;
- l) la circulaire d'information de la direction de la société datée du 15 mars 2017 relative à l'assemblée annuelle des actionnaires de la société (les « **actionnaires** ») qui a eu lieu le 3 mai 2017; et

- m) la déclaration de changement important de la société datée du 22 novembre 2017 relativement à la nomination de M^{me} Gigi Wong à titre de chef des finances de la société avec prise d'effet le 14 novembre 2017.

Les documents auxquels il est fait renvoi dans les documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus, mais qui ne sont pas expressément intégrés par renvoi aux présentes ou dans ceux-ci et qui ne sont pas tenus d'être intégrés par renvoi aux présentes ou dans ceux-ci, ne sont pas intégrés par renvoi dans le présent prospectus. Les documents du type qui, aux termes du *Règlement 44-101 sur le placement de titres au moyen d'un prospectus simplifié*, doivent être intégrés par renvoi dans un prospectus simplifié, y compris une notice annuelle, des états financiers annuels et le rapport d'audit s'y rapportant, des états financiers intermédiaires, des rapports de gestion, des déclarations de changement important (à l'exception des déclarations de changement important confidentielles), des déclarations d'acquisition d'entreprise et des circulaires d'information, déposés par la société auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada après la date du présent prospectus, pendant la période de validité de 25 mois du présent prospectus, sont réputés être intégrés par renvoi dans le présent prospectus.

Si de nouveaux rapport financier intermédiaire et rapport de gestion connexe de la société sont déposés auprès des autorités de réglementation des valeurs mobilières canadiennes applicables pendant la période de validité du présent prospectus, les derniers rapport financier intermédiaire et rapport de gestion connexe de la société déposés seront réputés ne plus être intégrés par renvoi dans le présent prospectus aux fins des offres et des ventes futures des titres en vertu des présentes. Si de nouveaux états financiers annuels et rapport de gestion connexe de la société sont déposés auprès des autorités de réglementation des valeurs mobilières canadiennes applicables pendant la période de validité du présent prospectus, les derniers états financiers annuels et rapport de gestion connexe ainsi que les anciens rapport financier intermédiaire et rapport de gestion connexe de la société déposés seront réputés ne plus être intégrés par renvoi dans le présent prospectus aux fins des offres et des ventes futures des titres en vertu des présentes. Si une nouvelle notice annuelle de la société est déposée auprès des autorités de réglementation des valeurs mobilières canadiennes applicables pendant la période de validité du présent prospectus, malgré toute disposition contraire aux présentes, les documents qui suivent ne sont plus réputés être intégrés par renvoi dans le présent prospectus aux fins des offres et des ventes futures de titres en vertu des présentes : i) la notice annuelle antérieure; ii) les déclarations de changement important déposées par la société avant la fin de l'exercice à l'égard duquel la nouvelle notice annuelle est déposée; iii) les déclarations d'acquisition d'entreprise déposées par la société relatives aux acquisitions réalisées avant le début de l'exercice à l'égard duquel la nouvelle notice annuelle est déposée; et vi) toute circulaire d'information de la direction de la société déposée avant la fin de l'exercice de la société à l'égard duquel la nouvelle notice annuelle est déposée. Si une nouvelle circulaire d'information de la direction établie dans le cadre d'une assemblée générale annuelle de la société est déposée auprès des autorités de réglementation des valeurs mobilières canadiennes applicables pendant la période de validité du présent prospectus, la circulaire d'information de la direction antérieure établie dans le cadre d'une assemblée générale annuelle de la société est réputée ne plus être intégrée par renvoi dans le présent prospectus aux fins des offres et des ventes futures de titres en vertu des présentes.

Un supplément de prospectus, comprenant les modalités variables particulières à l'égard d'un placement de titres sera transmis aux souscripteurs de ces titres avec le présent prospectus, sauf si une dispense de ces exigences de transmission de prospectus a été obtenue ou est par ailleurs disponible, et sera réputé être intégré par renvoi dans le présent prospectus à la date de ce supplément de prospectus, uniquement aux fins du placement des titres visés par ce supplément de prospectus.

Malgré toute disposition contraire aux présentes, toute déclaration contenue dans le présent prospectus ou dans un document intégré ou réputé intégré par renvoi aux présentes est réputée modifiée ou remplacée, aux fins du présent prospectus, dans la mesure où une déclaration contenue aux présentes ou dans un autre document déposé ultérieurement et aussi intégrée ou réputée intégrée par renvoi aux présentes modifie ou remplace cette déclaration. Il n'est pas nécessaire que la nouvelle déclaration indique qu'elle modifie ou remplace la déclaration antérieure, ni qu'elle comprenne quelque information donnée dans le document qu'elle modifie ou remplace. La nouvelle déclaration n'est pas réputée constituer une admission à quelque fin que la déclaration antérieure, au moment où elle a été faite, constituait une information fausse ou trompeuse, une déclaration inexacte d'un fait important ou une omission de déclarer un fait important qui doit être déclaré ou qui est nécessaire pour qu'une information ne soit pas fausse ou trompeuse à la lumière des

circonstances dans lesquelles elle a été faite. La déclaration qui modifie ou remplace n'est pas réputée dans sa forme non modifiée ou remplacée faire partie du présent prospectus.

TIMBERCREEK FINANCIAL CORP.

Timbercreek Financial Corp. est une société fusionnée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario) aux termes de statuts d'arrangement datés du 30 juin 2016 (en sa version éventuellement modifiée, les « **statuts** »). Le siège social et l'établissement principal de la société est situé au 25, Price Street, Toronto (Ontario) Canada, M4W 1Z1. Timbercreek Asset Management Inc. (« **TAMI** » ou le « **gestionnaire** ») est le gestionnaire de la société.

La société a été constituée par la fusion de Timbercreek Mortgage Investment Corporation (« **TMIC** ») et Timbercreek Senior Mortgage Investment Corporation (« **TSMIC** ») le 30 juin 2016 (la « **date de fusion** ») aux termes d'un plan d'arrangement (l'« **arrangement** ») en vertu des articles 182 et 183 de la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario). À la date de fusion, chaque actionnaire de TMIC a reçu une action ordinaire pour chaque action ordinaire de TMIC (« **action de TMIC** ») détenue et chaque actionnaire de TSMIC a reçu 1,035 action ordinaire pour chaque action ordinaire de TSMIC (« **action de TSMIC** ») détenue.

À l'heure actuelle, la société compte deux filiales en propriété exclusive, soit Timbercreek Mortgage Investment Fund (« **TMIF** ») et Timbercreek Senior Mortgage Trust (« **TSMT** »), deux fiducies régies par les lois de la province d'Ontario, et une filiale en propriété exclusive indirecte, 2292912 Ontario Inc., société constituée sous le régime des lois de la province d'Ontario.

La société est autorisée à émettre un nombre illimité d'actions ordinaires. À la date du présent prospectus, 74 240 774 actions ordinaires étaient émises et en circulation. Les actions ordinaires, débentures de 2014, débentures de 2016, débentures de février 2017 et débentures de juin 2017 en circulation de la société sont inscrites et affichées aux fins de négociation à la cote de la TSX sous les symboles « TF », « TF.DB », « TF.DB.A », « TF.DB.B » et « TF.DB.C », respectivement.

DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'ACTIVITÉ

Généralités

La société se spécialise dans les solutions de financement qu'elle offre à des investisseurs immobiliers admissibles qui ont besoin de financement et qui sont en général à un stade transitoire du processus d'investissement (comme le réaménagement d'un immeuble). La société comble un besoin de financement des investisseurs immobiliers que négligent les banques commerciales : financement structuré d'une durée généralement plus courte. Les investisseurs immobiliers contractent généralement des prêts-relais à court terme pour une période (en général moins de cinq ans) au cours de laquelle ils effectuent des travaux de réparation ou de réaménagement d'immeubles ou investissent dans un autre placement. Ces « prêts-relais » à court terme sont généralement remboursés au moyen d'un prêt hypothécaire bancaire classique (coût moindre et dette à long terme) une fois terminée la période transitoire ou une restructuration, ou encore sur le produit tiré de la vente d'actifs.

Les objectifs d'entreprise de la société sont d'abord de préserver le capital et ensuite d'établir et de maintenir un portefeuille diversifié de créances hypothécaires qui génère des rendements intéressants et stables permettant à la société de payer des dividendes mensuels aux actionnaires. Pour réaliser ces objectifs, la société bénéficie de la vaste expérience de TAMI du montage, de l'évaluation des risques et de l'investissement dans l'immobilier tant à titre de prêteur qu'à titre d'investisseur. TAMI gère actuellement environ 6,5 milliards de dollars d'actifs et a mené des opérations de capital-investissement immobilier et des montages d'emprunts privés totalisant plus de 10 milliards de dollars depuis sa création en 1999. Cette plate-forme lui procure une vaste connaissance du marché, un soutien à la souscription et une expertise en gestion d'actifs.

La société est admissible, et a l'intention de maintenir son admissibilité au statut de « société de placement hypothécaire » en vertu de la LIR. Afin de maintenir son statut de SPH dans une année d'imposition donnée, la société doit continuellement remplir tous les critères énumérés à l'article applicable de la LIR tout au long de l'année d'imposition. En tant que SPH, la société a le droit de déduire de son revenu imposable pour une année

d'imposition i) tous les dividendes imposables, sauf un dividende sur les gains en capital, payés par la société à ses actionnaires au cours de l'année ou dans les 90 jours qui suivent la fin de l'année dans la mesure où ces dividendes n'étaient pas déductibles par la société dans l'année précédente ; et ii) une tranche des dividendes sur les gains en capital. La société a l'intention de distribuer un montant suffisant de son bénéfice annuel provenant de l'exploitation aux actionnaires moyennant le versement d'un dividende mensuel afin de minimiser ou d'éliminer son propre impôt qu'elle a à payer en vertu de la LIR.

Stratégies de la société

La société tente d'obtenir des rendements ajustés en fonction du risque intéressants pour les investisseurs en offrant des solutions de financement à des investisseurs immobiliers admissibles qui ont besoin de financement et qui sont en général à un stade transitoire du processus d'investissement (comme le réaménagement d'un immeuble). La société se concentre principalement sur les prêts garantis par des immeubles qui génèrent un revenu de location, ces actifs étant en général plus liquides, offrant une sûreté moins volatile pour des prêts hypothécaires et ayant une probabilité de défaillance plus faible.

Ces stratégies permettent collectivement à la société :

- d'obtenir des rendements favorables et de maximiser les rendements à la faveur de la recherche et de la gestion efficaces de prêts hypothécaires garantis par des immeubles;
- de tirer avantage des bénéfices de rendement découlant de l'accès rapide de la société à des capitaux à la faveur du traitement et de la gestion efficaces des occasions de placement;
- de tirer avantage des bénéfices de rendement découlant de la capacité de la société d'offrir davantage de fonctions personnalisées pour les emprunteurs;
- de bénéficier d'une offre permanente d'occasions de placements hypothécaires; et
- d'atténuer le risque dans le processus de sélection de placements grâce à la vaste expérience et aux pratiques globales en matière d'appréciation et de garantie de la société.

Le conseil d'administration de la société supervise les lignes directrices en matière de placement établies afin de limiter les principaux risques pour la société. Ces lignes directrices sont décrites plus en détail dans la notice annuelle à la rubrique « *L'activité – Lignes directrices en matière de placement* » et comprennent les suivantes :

- un maximum de 10 % du portefeuille peut être affecté à un placement dans un bien immobilier;
- un maximum de 20 % du portefeuille peut être affecté à un placement avec un emprunteur;
- un maximum de 30 % du portefeuille peut être affecté à des placements dans des prêts hypothécaires qui sont garantis par des biens non résidentiels non productifs de revenu;
- un maximum de 50 % du portefeuille peut être investi dans des billets-B;
- un maximum de 20 % du portefeuille peut être garanti par des hypothèques qui ne sont pas des hypothèques de premier rang;
- les pourcentages maximums indiqués ci-après du portefeuille peuvent être investis dans les régions correspondantes :
 - Ontario – 80 %
 - Alberta – 50 %

- Colombie-Britannique – 50 %
- Québec – 35 %
- Provinces de l'Atlantique – 25 %
- Manitoba et Saskatchewan – 25 %
- Yukon, Territoires-du-Nord-Ouest et Nunavut – 10 %
- les pourcentages maximums indiqués ci-après du portefeuille peuvent être investis dans des créances hypothécaires garanties par les types de produits suivants :
 - Immeubles résidentiels et multirésidentiels – 80 %
 - Immeubles de bureaux – 50 %
 - Immeubles industriels – 40 %
 - Centres commerciaux – 40 %
 - Hôtels – 35 %
 - Immeubles d'entreposage libre – 35 %
 - Terrains non aménagés – 12 %
 - Autres – 10 %
- à la date de la capitalisation, le ratio prêt-valeur maximum d'un prêt ne doit pas dépasser 85 % ;
- la valeur totale du passif associé au portefeuille ne doit pas dépasser 75 % de la valeur marchande totale des immeubles composant la sûreté du portefeuille;
- la société peut investir jusqu'à 10 % du portefeuille dans d'autres placements; et
- la société ne peut consentir des prêts au gestionnaire ni aux sociétés membres du même groupe que le gestionnaire.

EMPLOI DU PRODUIT

L'emploi du produit tiré de l'émission et de la vente de titres donnés aux termes du présent prospectus sera décrit dans le supplément de prospectus relatif à l'émission et à la vente de ces titres.

RATIO DE COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE

Les ratios de couverture par le bénéfice seront présentés dans le(s) supplément(s) de prospectus applicable(s) relativement à l'émission et à la vente, le cas échéant, de titres de créance aux termes du présent prospectus.

STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ

Aucun changement important n'a été apporté au capital social et au capital d'emprunt de la société depuis le 30 septembre 2017, à l'exception du fait qu'entre le 1^{er} octobre 2017 et le 27 novembre 2017, la société a émis 73 199 actions ordinaires dans le cadre du réinvestissement des distributions aux termes du régime de réinvestissement des dividendes de la société. Le tableau ci-dessous présente la structure du capital consolidé de la société au 30 septembre 2017.

	Capital autorisé	En circulation au 30 septembre 2017
Actions ordinaires	Illimité	74 167 575 actions ordinaires 651 994 017 \$
Débtentures de 2014	34 500 000 \$ ¹⁾	33 649 062 \$ ²⁾
Débtentures de 2016	45 800 000 \$ ³⁾	43 876 682 \$ ⁴⁾
Débtentures de février 2017	46 000 000 \$ ⁵⁾	43 489 107 \$ ⁶⁾
Débtentures de juin 2017	45 000 000 \$ ⁷⁾	42 330 632 \$ ⁸⁾
Facilités de crédit ^{9),10)}	433 276 895 \$ ^{9),10)}	370 133 679 \$
Total de la structure du capital	s.o.	74 167 575 actions ordinaires 1 185 473 179 \$

Notes :

- 1) Des débtentures de 2014 d'un montant en capital de 30 000 000 \$ ont été émises par TMIC le 25 février 2014 conformément à l'acte de fiducie daté du 25 février 2014 (l'« **acte de fiducie** ») conclu entre TMIC et Société de fiducie Computershare du Canada (le « **fiduciaire des débtentures actuel** »). Par la suite, le 3 mars 2014, TMIC a émis des débtentures de 2014 d'un montant en capital additionnel de 4 500 000 \$ au terme de l'exercice par les preneurs fermes de l'option de surallocation dans le cadre du placement des débtentures de 2014. À la date de la fusion, la société a conclu un premier acte de fiducie supplémentaire avec le fiduciaire des débtentures actuel aux termes duquel la société a repris les obligations de TMIC conformément à l'acte de fiducie, et se rapportant aux débtentures de 2014.
- 2) Ce montant ne tient pas compte des frais d'émission non amortis ni du reclassement de la composante capitaux propres dans le cadre du placement des débtentures de 2014 (tel qu'il est présenté dans le bilan de la société au 30 septembre 2017).
- 3) Des débtentures de 2016 d'un montant en capital de 40 000 000 \$ ont été émises par la société conformément au deuxième acte de fiducie supplémentaire conclu entre la société et le fiduciaire des débtentures actuel daté du 29 juillet 2016. Par la suite, le 5 août 2016, la société a émis des débtentures de 2016 d'un montant en capital additionnel de 5 800 000 \$ au terme de l'exercice par les preneurs fermes de l'option de surallocation dans le cadre du placement des débtentures de 2016.
- 4) Ce montant ne tient pas compte des frais d'émission non amortis ni du reclassement de la composante capitaux propres dans le cadre du placement des débtentures de 2016 (tel qu'il est présenté dans le bilan de la société au 30 septembre 2017).
- 5) Des débtentures de février 2017 d'un montant en capital de 40 000 000 \$ ont été émises par la société conformément au troisième acte de fiducie supplémentaire conclu entre la société et le fiduciaire des débtentures actuel daté du 7 février 2017. La société a émis simultanément des débtentures de février 2017 d'un montant en capital additionnel de 6 000 000 \$ au terme de l'exercice par les preneurs fermes de l'option de surallocation dans le cadre du placement des débtentures de février 2017.
- 6) Ce montant ne tient pas compte des frais d'émission non amortis ni du reclassement de la composante capitaux propres dans le cadre du placement des débtentures de février 2017 (tel qu'il est présenté dans le bilan de la société au 30 septembre 2017).
- 7) Des débtentures de juin 2017 d'un montant en capital de 40 000 000 \$ ont été émises par la société conformément au quatrième acte de fiducie supplémentaire conclu entre la société et le fiduciaire des débtentures actuel daté du 13 juin 2017. Par la suite, le 27 juin 2017, la société a émis des débtentures de juin 2017 d'un montant en capital additionnel de 5 000 000 \$ au terme de l'exercice par les preneurs fermes de l'option de surallocation dans le cadre du placement des débtentures de juin 2017.
- 8) Ce montant ne tient pas compte des frais d'émission non amortis ni du reclassement de la composante capitaux propres dans le cadre du placement des débtentures de juin 2017 (tel qu'il est présenté dans le bilan de la société au 30 septembre 2017).
- 9) La société (à titre de société issue de la fusion de TMIC et de TSMIC) représente l'emprunteur aux termes de l'entente de crédit modifiée et retraitée, datée du 6 mai 2016 (dans sa version modifiée par une première entente de modification datée du 30 juin 2016, une deuxième entente de modification datée du 13 avril 2017 et une troisième entente de modification datée du 9 juin 2017, collectivement, l'« **entente de crédit** »), entre TMIC et TSMIC (soit, la société agissant désormais à titre de société issue de la fusion de TMIC et de TSMIC), un syndicat de prêteurs (les « **banques** ») et La Banque Toronto-Dominion, à titre d'agent administratif. Selon les modalités de l'entente de crédit, la société peut emprunter jusqu'à 400 000 000 \$ sur une base renouvelable (ce qui inclut une augmentation de 50 000 000 \$ si la société a recours à la clause accordéon aux termes de l'entente de crédit) (la « **facilité de crédit – placements hypothécaires** »), sous réserve de sa base d'emprunt établie dans l'entente de crédit. La facilité de crédit – placements hypothécaires est utilisée pour les besoins courants du fonds de roulement de la société et pour d'autres fins générales de l'entreprise, notamment le financement des emprunts hypothécaires. Au 30 septembre 2017, l'encours de la facilité de crédit – placements hypothécaires totalisait 340 539 584 \$. La facilité de crédit – placements hypothécaires vient à échéance le 6 mai 2018. La facilité de crédit – placements hypothécaires est garantie par une convention de sûreté

générale grevant les actifs de la société ainsi que par TMIF et TSMT. À la fermeture des bureaux le 27 novembre 2017, l'encours de la facilité de crédit totalisait 370 836 278 \$. À la date du présent prospectus, la société respectait toutes les modalités de la facilité de crédit – placements hypothécaires et aucun cas de défaut sur la facilité de crédit – placements hypothécaires n'a fait l'objet d'une renonciation par les banques.

- 10) Le 16 août 2017, la société a acquis une participation bénéficiaire indivise de 20,46 % dans 14 immeubles de placement. Simultanément avec l'acquisition, la société et les copropriétaires ont conclu une entente de crédit avec une banque de l'Annexe 1 (la « **facilité de crédit – immeubles de placement** », et ensemble avec la facilité de crédit – placements hypothécaires, les « **facilités de crédit** »). Aux termes de l'entente, les copropriétaires disposent d'un crédit d'au plus 162 643 670 \$. Le montant brut de l'avance initiale sur la facilité de crédit – immeubles de placement par les copropriétaires s'est établi à 144 643 670 \$. Au 30 septembre 2017, la quote-part revenant à la société de l'encours de la facilité de crédit – immeubles de placement s'est chiffrée à 29 594 095 \$. La facilité de crédit – immeubles de placement vient à échéance le 10 août 2019 et est assortie d'une option de prorogation de un an. La facilité de crédit – immeubles de placement est garantie par une charge de premier rang grevant des actifs déterminés d'une valeur comptable brute de 201 841 990 \$. La quote-part revenant à la société de la valeur comptable s'élève à 41 296 871 \$. À la fermeture des bureaux le 27 novembre 2017, la quote-part revenant à la société de l'encours de la facilité de crédit – immeubles de placement se chiffrait à 29 956 796 \$. À la date du présent prospectus, les copropriétaires respectaient les modalités de la facilité de crédit – immeubles de placement et aucun manquement à cette facilité de crédit n'a fait l'objet d'une renonciation par la banque de l'Annexe 1.

DESCRIPTION SOMMAIRE DES ACTIONS ORDINAIRES

La société est autorisée à émettre un nombre illimité d'actions ordinaires. Comme il est décrit plus en détail à la rubrique « *Timbercreek Financial Corp.* », à la date de fusion, chaque actionnaire de TMIC a reçu une action ordinaire pour chaque action de TMIC détenue et chaque actionnaire de TSMIC a reçu 1,035 action ordinaire pour chaque action de TSMIC détenue. À la date du présent prospectus, 74 240 774 actions ordinaires sont émises et en circulation.

Les porteurs des actions ordinaires ont le droit de recevoir un avis de convocation et d'assister et de voter à toutes les assemblées des actionnaires, et chaque action ordinaire confère le droit d'exprimer une voix en personne ou par procuration à toutes ces assemblées des actionnaires. De plus, certaines questions, comme un changement de gestionnaire ou une restructuration de la société, nécessiteront, sous réserve de certaines exceptions, l'approbation par voie d'une résolution adoptée à au moins 66 ⅔ % des voix exprimées par les porteurs des actions ordinaires à une assemblée convoquée et tenue aux fins d'examiner cette question.

Aucun actionnaire de la société ne peut, collectivement avec des « personnes liées », à quelque moment détenir plus de 25 % des actions ordinaires.

Si par suite d'un rachat d'actions ordinaires par la société, ou à la seule appréciation du conseil d'administration de la société, de quelque autre opération visant des actions ordinaires (individuellement, une « **opération déterminante** »), un porteur de ces actions ordinaires (individuellement, un « **actionnaire visé par un rachat automatique** »), collectivement avec des « personnes liées », détient plus de 25 % des actions ordinaires, la tranche de ces actions ordinaires que détient chaque actionnaire visé par un rachat automatique en excédent de 24,9 % des actions ordinaires (les « **actions rachetées** ») sera, en même temps que la clôture de l'opération déterminante, automatiquement réputée avoir été rachetée par la société (un « **rachat automatique** »), sans autre formalité de la part de la société ou de l'actionnaire visé par un rachat automatique. Le prix d'achat des actions rachetées correspondra au cours moyen pondéré en fonction du volume des actions ordinaires à la TSX sur la période de dix jours de séance qui précède la date de l'opération déterminante. Le produit de quelque rachat automatique sera remis à chaque actionnaire visé par un rachat automatique dans les trente jours qui suivent le rachat automatique.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur les caractéristiques des actions ordinaires, il y a lieu de se reporter à la notice annuelle.

DESCRIPTION DES TITRES DE CRÉANCES

Le texte qui suit présente certaines modalités générales des titres de créance. Les modalités propres aux titres de créances offerts et vendus au moyen d'un supplément de prospectus et la mesure dans laquelle les modalités générales exposées ci-après s'appliquent à ces titres de créances seront précisées dans ce supplément de prospectus.

Les titres de créances constitueront des obligations directes de la société et constitueront des dettes de premier rang ou des dettes subordonnées de la société et seront garantis ou non, selon ce que prévoira le supplément de prospectus applicable.

Les titres de créances seront émis aux termes de l'acte de fiducie, dans sa version modifiée et complétée par un ou plusieurs actes de fiducie supplémentaires, ou aux termes d'un ou de plusieurs actes de fiducie devant être conclus entre la société et une institution financière visée par la *Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt* (Canada) ou une institution financière constituée sous le régime des lois d'une province canadienne qui est autorisée à exercer des activités de fiduciaire en vertu de la législation provinciale applicable (chacun, un « **fiduciaire des débentures** »).

Chaque supplément de prospectus applicable énoncera les modalités et les autres renseignements relatifs aux titres de créance offerts et vendus aux termes de celui-ci, y compris : i) la désignation, le capital global et les coupures autorisées de ces titres de créance; ii) la monnaie ou l'unité monétaire avec laquelle les titres de créance peuvent être souscrits et la monnaie ou l'unité monétaire dans laquelle le capital et l'intérêt sont payables (dans chaque cas, s'il ne s'agit pas du dollar canadien); iii) le pourcentage du capital auquel ces titres de créance seront émis; iv) la ou les dates auxquelles ces titres de créance viendront à échéance; v) le ou les taux annuels auxquels les titres de créance porteront intérêt (le cas échéant), ou le mode d'établissement de ces taux (le cas échéant); vi) les dates auxquelles cet intérêt sera payable et les dates de référence de ces paiements; vii) le fiduciaire des débentures aux termes de l'acte de fiducie en vertu duquel les titres de créance seront émis; viii) toute modalité de rachat aux termes de laquelle ces titres de créance peuvent être rachetés; ix) si ces titres de créance seront émis ou non sous forme nominative, d'inscription en compte, au porteur ou sous forme de titres globaux temporaires ou permanents ainsi que la base de leur échange, de leur transfert ou de leur propriété; x) toute modalité d'échange ou de conversion; xi) si ces titres de créance seront ou non subordonnés aux autres passifs de la société; et xii) toute autre modalité particulière.

Les titres de créance peuvent être offerts séparément ou avec les actions ordinaires, les reçus de souscription ou les bons de souscription (voir « *Description des unités* »).

DESCRIPTION DES REÇUS DE SOUSCRIPTION

Les reçus de souscription seront émis aux termes d'une convention relative aux reçus de souscription. Le texte qui suit présente certaines modalités et dispositions générales des reçus de souscription. Les modalités et dispositions propres aux reçus de souscription offerts au moyen d'un supplément de prospectus et la mesure dans laquelle les modalités et dispositions générales décrites ci-après peuvent s'appliquer à ces reçus de souscription seront décrites dans le supplément de prospectus déposé à l'égard de ces reçus de souscription. Cette description comprendra, le cas échéant : i) le nombre de reçus de souscription; ii) le prix auquel les reçus de souscription seront offerts; iii) les modalités et les procédures d'échange des reçus de souscription contre des actions ordinaires et/ou d'autres titres de la société; iv) le nombre d'actions ordinaires et/ou d'autres titres de la société pouvant être émis ou remis à l'échange de chaque reçu de souscription; et v) les autres modalités importantes des reçus de souscription. Les actions ordinaires et/ou les autres titres de la société émis ou remis à l'échange des reçus de souscription le seront sans contrepartie supplémentaire.

Aux termes de la convention relative aux reçus de souscription qui régit les reçus de souscription, le souscripteur initial des reçus de souscription disposera d'un droit contractuel de résolution après l'émission des actions ordinaires et/ou des autres titres de la société qui lui ont été émis ou remis à l'échange des reçus de souscription, lui permettant de recevoir le montant versé pour les reçus de souscription sur remise ou remise réputée des reçus de souscription si le présent prospectus, le supplément de prospectus applicable et toutes leurs modifications renferment de l'information fausse ou trompeuse ou ne lui ont pas été transmis. Ce droit doit être exercé dans les 180 jours de la date à laquelle les reçus de souscription sont émis.

Les reçus de souscription peuvent être offerts séparément ou avec les actions ordinaires, les titres de créance ou les bons de souscription (voir « *Description des unités* »).

DESCRIPTION DES BONS DE SOUSCRIPTION

Chaque série de bons de souscription sera émise aux termes d'un acte de fiducie distinct, dans chaque cas, devant être conclu par la société et un agent des bons de souscription choisi par la société. Les énoncés suivants qui portent sur les bons de souscription devant être émis résument certaines dispositions prévues de ceux-ci, ne sont pas exhaustifs et sont assujettis à toutes les dispositions de l'acte de fiducie relatif aux bons de souscription applicable et sont donnés entièrement sous réserve de celles-ci. Les modalités et dispositions propres aux bons de souscription

offerts et vendus au moyen d'un supplément de prospectus, et la mesure dans laquelle les modalités et dispositions générales décrites ci-après peuvent s'appliquer aux bons de souscription, seront décrites dans le supplément de prospectus déposé à l'égard de ces bons de souscription. Cette description comprendra, le cas échéant : i) le titre ou la désignation des bons de souscription; ii) le nombre de bons de souscription offerts; iii) le nombre d'actions ordinaires et/ou d'autres titres de la société pouvant être souscrit à l'exercice des bons de souscription et la procédure d'exercice; iv) le prix d'exercice des bons de souscription; v) les dates ou les périodes au cours desquelles les bons de souscription peuvent être exercés et leur expiration; vi) la désignation et les modalités des autres titres avec lesquels les bons de souscription seront offerts, le cas échéant, et le nombre de bons de souscription qui seront offerts avec chacun de ces titres; et vii) les autres modalités importantes des bons de souscription, y compris la cessibilité et les modalités de rajustement. Avant l'exercice de leurs bons de souscription, les porteurs des bons de souscription ne jouiront pas des droits des porteurs de titres sous-jacents pouvant être émis à l'exercice des bons de souscription.

La société n'offrira pas en vente les bons de souscription séparément au public au Canada, sauf si le placement est réalisé dans le cadre d'une opération d'acquisition ou de fusion et fait partie de la contrepartie payable à cet égard ou que le supplément de prospectus qui renferme les modalités propres aux bons de souscription qui seront offerts séparément est d'abord approuvé aux fins de dépôt par les commissions des valeurs mobilières ou des autorités de réglementation des valeurs mobilières analogues dans chacune des provinces du Canada où les bons de souscription seront offerts en vente ou pour leur compte.

Les bons de souscription peuvent être offerts séparément ou avec les actions ordinaires, les titres de créance ou les reçus de souscription (voir « *Description des unités* »).

DESCRIPTION DES UNITÉS

Les unités sont des titres composés d'un ou de plusieurs autres titres décrits dans le présent prospectus offerts ensemble en tant qu'« unité ». Une unité est habituellement émise de sorte que son porteur soit également le porteur de chaque titre inclus dans l'unité. Par conséquent, le porteur d'une unité aura les droits et les obligations d'un porteur de chaque titre qui compose l'unité. La convention, le cas échéant, aux termes de laquelle une unité est émise peut prévoir que les titres qui composent l'unité ne peuvent être détenus ou cédés séparément en tout temps ou à tout moment avant une date et/ou une heure donnée.

Les modalités et les dispositions propres aux unités offertes au moyen d'un supplément de prospectus, et la mesure dans laquelle les modalités et dispositions générales décrites ci-après peuvent s'appliquer aux unités, seront décrites dans le supplément de prospectus déposé à l'égard de ces unités. Cette description comprendra, le cas échéant : i) la désignation et les modalités des unités et des titres qui composent les unités, y compris les circonstances dans lesquelles ces titres peuvent être détenus ou cédés séparément; ii) les dispositions relatives à l'émission, au paiement, au règlement, au transfert ou à l'échange des unités ou des titres qui composent les unités; iii) si les unités seront émises sous forme nominative ou globale; et iv) les autres modalités importantes des unités.

MODE DE PLACEMENT

La société peut vendre les titres à un ou plusieurs preneurs fermes ou courtiers agissant pour leur propre compte ou par l'intermédiaire de ceux-ci et peut également vendre les titres à un ou plusieurs souscripteurs directement, aux termes des dispenses prévues par la loi applicables, ou par un ou plusieurs placeurs pour compte désignés de temps à autre. Les titres peuvent être vendus de temps à autre dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations à prix fixe ou non, comme les cours du marché en vigueur au moment de la vente, à des prix liés à ces cours du marché en vigueur ou à des prix devant être fixés par voie de négociation avec les souscripteurs, lesquels prix peuvent varier entre les souscripteurs et pendant la période de placement des titres. Le supplément de prospectus se rapportant à un placement et à la vente de titres en particulier nommera chacun des preneurs fermes, des courtiers ou des placeurs pour compte engagés dans le cadre du placement et de la vente de ces titres, y compris le mode de placement et les modalités de placement et de vente de ces titres, notamment le prix d'offre initial (si le placement est à prix fixe), le mode d'établissement du ou des prix d'offre (si le placement n'est pas à prix fixe), le produit net revenant à la société et, dans la mesure applicable, les frais, décotes ou toute autre rémunération payable aux preneurs fermes, aux courtiers ou aux placeurs pour compte ainsi que toute autre modalité importante. Seuls les preneurs fermes ainsi

nommés dans le supplément de prospectus sont réputés être les preneurs fermes relativement aux titres offerts et vendus aux termes de celui-ci.

Si les preneurs fermes souscrivent des titres auprès de la société pour leur propre compte, les titres seront acquis par les preneurs fermes pour leur propre compte et pourront être revendus de temps à autre dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations, y compris des opérations de gré à gré, à un prix d'offre fixe ou à des prix variables déterminés au moment de la vente, aux cours en vigueur au moment de la vente ou à des prix liés à ces cours en vigueur. Les obligations des preneurs fermes de souscrire ces titres pour leur propre compte seront assujetties à certaines conditions suspensives, et les preneurs fermes seront tenus de souscrire tous les titres offerts et vendus au moyen du supplément de prospectus si l'un de ces titres est souscrit. Tout prix d'offre et tout escompte ou décote accordé ou réaccordé ou versé aux preneurs fermes, courtiers en valeurs ou placeurs pour compte peut être modifié de temps à autre.

Les titres peuvent être vendus à l'occasion en une ou plusieurs opérations, à un ou à plusieurs prix fixes qui peuvent être modifiés ou aux cours en vigueur au moment de la vente, à des prix liés à ces cours en vigueur ou à des prix négociés, y compris des ventes dans le cadre d'opérations qui sont réputées être des « placements au cours du marché » au sens du *Règlement 44-102 sur le placement de titres au moyen d'un prospectus préalable*, y compris les ventes effectuées directement à la TSX ou sur d'autres marchés existants pour la négociation des actions ordinaires. Si la société choisit de réaliser un « placement au cours du marché » au Canada, elle demandera la dispense requise des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités de réglementation des valeurs mobilières analogues applicables au Canada. Les prix auxquels les titres peuvent être offerts peuvent varier entre les souscripteurs et pendant la période de placement des titres. Si, dans le cadre du placement de titres à un ou plusieurs prix fixes, les preneurs fermes ont déployé des efforts de bonne foi pour vendre tous les titres au prix d'offre initial fixé dans le supplément de prospectus applicable, le prix d'offre peut être réduit et modifié de nouveau par la suite, de temps à autre, pour s'établir à un montant ne pouvant être supérieur au prix d'offre initial fixé dans ce supplément de prospectus, auquel cas, la rémunération des preneurs fermes sera réduite du montant de la différence entre le prix global payé par les souscripteurs pour les titres et le produit brut payé par les preneurs fermes à la société. Une telle réduction du prix d'offre ne touchera pas le produit net devant être reçu par la société.

La société peut également vendre directement les titres, aux termes des dispenses prévues par la loi applicables, aux prix et aux modalités dont la société et le souscripteur ont convenu ou par l'intermédiaire d'un ou de plusieurs placeurs pour compte désignés par la société de temps à autre. Tout placeur pour compte participant au placement et à la vente des titres à l'égard desquels le présent prospectus est remis sera nommé, et toute commission payable par la société à ce placeur pour compte sera indiquée dans le supplément de prospectus. À moins d'indication contraire dans le supplément de prospectus, tout placeur pour compte agit en cette qualité pendant la période de sa nomination.

La société peut accepter de verser aux preneurs fermes une commission pour la prestation de divers services se rapportant à l'émission et à la vente des titres offerts par les présentes. Une telle commission sera prélevée des fonds généraux de la société. Les preneurs fermes, les courtiers en valeurs et les placeurs pour compte qui participent au placement de titres peuvent avoir droit, aux termes des conventions devant être conclues avec la société, à une indemnisation par cette dernière à l'égard de certaines obligations aux termes de la législation en valeurs mobilières, ou à un apport relatif aux versements que ces preneurs fermes, courtiers en valeurs ou placeurs pour compte peuvent être tenus d'effectuer à cet égard.

Un placement de titres de créance, de reçus de souscription, de bons de souscription ou d'unités constituera une nouvelle émission de titres à l'égard desquels il n'existe aucun marché établi pour leur négociation. À moins d'indication contraire dans le supplément de prospectus applicable, les titres de créance, les reçus de souscription, les bons de souscription ou les unités ne seront pas inscrits à la cote d'une bourse de valeurs. Certains courtiers peuvent maintenir un marché pour la négociation de ces titres, mais ils ne sont pas tenus de le faire et ils peuvent interrompre toute activité de maintien de marché à tout moment et sans avis. Aucune garantie ne peut être donnée quant au développement d'un marché pour la négociation de ces titres, ni quant à la liquidité d'un tel marché, le cas échéant, pour ces titres. Voir « *Facteurs de risque* ».

À moins d'indication contraire dans un supplément de prospectus, dans le cadre d'un placement de titres, les preneurs fermes ou les placeurs pour compte peuvent effectuer des attributions excédentaires ou procéder à des

opérations qui visent à fixer ou à stabiliser le cours des titres offerts à un niveau supérieur au cours qui serait par ailleurs formé sur le marché libre. Ces opérations peuvent être commencées ou interrompues à tout moment.

À moins d'indication contraire dans un supplément de prospectus, les titres ne seront pas inscrits en vertu de la *Loi de 1933* ou de toute loi sur les valeurs mobilières ou sur la protection des épargnants de quelque État des États-Unis. Par conséquent, sous réserve de certaines exceptions, les titres ne peuvent être offerts ni vendus ni par ailleurs transférés ou aliénés aux États-Unis ou à des personnes des États-Unis ou pour leur compte, sauf en cas d'inscription ou aux termes d'une dispense applicable de la *Loi de 1933* et des lois sur les valeurs mobilières étatiques applicables. De plus, jusqu'à 40 jours après la clôture d'un placement de titres, une offre ou une vente de titres aux États-Unis par un courtier, qu'il participe ou non au placement, peut violer les exigences d'inscription de la *Loi de 1933* si cette offre ou cette vente est effectuée autrement que conformément à une dispense des exigences d'inscription de la *Loi de 1933*.

PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Les renseignements concernant les placements antérieurs de titres seront fournis au besoin dans un supplément de prospectus à l'égard de l'émission des titres aux termes de ce supplément de prospectus.

COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS

Les renseignements concernant le cours des titres et le volume des opérations sur les titres seront fournis au besoin pour tous les titres de la société émis et en circulation qui sont inscrits à la cote d'une bourse de valeurs, le cas échéant, dans chaque supplément de prospectus.

CERTAINES INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

Le supplément de prospectus applicable peut décrire certaines incidences fiscales fédérales canadiennes relatives à l'acquisition, à la détention et à l'aliénation de titres applicables qui s'appliquent généralement aux investisseurs, y compris, dans le cas d'un investisseur qui n'est pas un résident canadien aux fins de la LIR, les incidences en matière de retenue d'impôt pour les non-résidents canadiens.

FACTEURS DE RISQUE

Avant de prendre une décision d'investissement, les souscripteurs éventuels aux termes d'un placement et d'une vente de titres en particulier devraient examiner attentivement les renseignements décrits dans le présent prospectus, dans le supplément de prospectus relatif à ce placement et à cette vente de titres et dans les documents qui sont intégrés par renvoi aux présentes aux fins de ce placement et de cette vente de titres. Un investissement dans les titres comporte certains risques inhérents, notamment les facteurs de risque suivants, que les investisseurs doivent examiner attentivement avant de faire un investissement. Certains des facteurs de risque suivants sont interreliés et les investisseurs devront donc considérer ces facteurs de risque dans leur ensemble. L'information suivante n'est qu'un sommaire de certains facteurs de risque et est donnée entièrement sous réserve de l'information plus détaillée qui figure ailleurs dans le présent prospectus, dans le supplément de prospectus relatif au placement et à la vente des titres applicables et dans les documents intégrés aux présentes par renvoi aux fins de ce placement et de cette vente de titres. Outre ces risques et incertitudes auxquels la société peut être exposée, d'autres risques et incertitudes dont la société ou le gestionnaire n'ont actuellement pas connaissance ou que la société ou le gestionnaire juge actuellement négligeables, peuvent également nuire aux rendements, à la situation financière et aux résultats d'exploitation de la société. Si l'un de ces risques devait effectivement se concrétiser, les rendements, la situation financière et les résultats d'exploitation de la société pourraient en souffrir lourdement, de même que le rendement financier de la société et sa capacité de faire des distributions en espèces et le cours des titres pourraient être touchés défavorablement et de façon importante.

Risques liés à l'activité

Le souscripteur éventuel de titres devrait examiner attentivement les facteurs de risque décrits à la rubrique « *Facteurs de risque* » dans la notice annuelle. Ces risques comprennent, notamment les risques suivants : i) les

variations des valeurs des immeubles; ii) l'absence de garanties ou d'assurance à l'égard des prêts hypothécaires; iii) la concurrence au sein du secteur des prêts hypothécaires; iv) la sensibilité de la société aux taux d'intérêt; v) la disponibilité des placements; vi) les risques liés aux défaillances hypothécaires; vii) les saisies immobilières et les frais connexes; viii) les risques liés aux prêts et prêts hypothécaires subordonnés; ix) les risques de litige; x) l'admissibilité au statut de SPH; xi) la dépendance à l'égard du gestionnaire, de Timbercreek Asset Management FTD (« TAML ») et du comité des placements; xii) l'incapacité de financer des placements hypothécaires futurs; xiii) les risques liés au niveau d'endettement et à l'effet de levier; xiv) les conflits d'intérêts éventuels; xv) la répartition des occasions de placements par le gestionnaire; xvi) les restrictions quant à la propriété et aux rachats des actions ordinaires; xvii) les modifications de la législation; xviii) la capacité de gérer la croissance; xix) les questions d'ordre environnemental; et xx) la capacité de protéger les systèmes d'information de la société, y compris la sécurité et la confidentialité de ses systèmes d'information.

Risques liés aux titres

Marché pour la négociation des titres et cours des titres

Il n'existe actuellement aucun marché pour la négociation des titres de créance, des reçus de souscription, des bons de souscription ou des unités pouvant être offerts et vendus aux termes d'un supplément de prospectus. Rien ne garantit qu'un marché actif ou liquide se matérialisera ou se maintiendra pour la négociation de ces titres. Si aucun marché actif ou liquide ne se matérialise ou n'est maintenu, les prix auxquels ces titres sont négociés pourraient être touchés défavorablement. La question de savoir si ces titres se négocieront à des prix inférieurs dépend d'un bon nombre de facteurs, y compris la liquidité de ces titres, les taux d'intérêt en vigueur et les marchés pour la négociation de titres semblables, le cours des actions ordinaires, la conjoncture économique générale et la situation financière, le rendement financier historique et les perspectives futures de la société.

Admissibilité au statut de SPH

Même si la société a l'intention de maintenir à tout moment son statut de SPH, aucune garantie ne peut être donnée à cet égard. Étant donné que la société doit respecter certaines exigences tout au long de l'année pour être admissible au statut de SPH, l'admissibilité de la société au statut de SPH pour une année d'imposition en particulier ne peut être établie qu'à la fin ou après la fin de cette année. Si pour quelque motif la société perd son statut de SPH en vertu de la LIR, les dividendes versés par la société sur les actions ordinaires ne seront pas déductibles par la société dans le calcul de son revenu et ne seront pas réputés avoir été reçus par les actionnaires à titre d'intérêt ou de gain en capital, selon le cas. Par conséquent, tant que les actions ordinaires sont inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée, les règles de la LIR concernant le régime fiscal des sociétés publiques et de leurs actionnaires s'appliquent, de sorte que l'impôt combiné de la société et de l'actionnaire peut être sensiblement plus élevé.

Aucun actionnaire n'est autorisé, seul ou collectivement avec des « personnes liées », à détenir (directement ou indirectement), à quelque moment, plus de 25 % de quelque catégorie des actions émises de la société. La société a l'intention de surveiller les participations importantes dans des actions ordinaires afin de veiller à ce qu'aucun actionnaire ne dépasse cette limite de propriété maximale de 25 % fixée par la LIR, et de conserver ainsi son statut de SPH. Toutefois, étant donné que la société émet des actions ordinaires sous la forme de certificats globaux détenus par CDS, il peut être difficile pour la société de surveiller cette limite de propriété de 25 % des actions ordinaires. Aux fins de respecter cette limite de propriété de 25 %, la société pourrait être tenue d'exercer son droit de déclencher un rachat automatique.

Modifications fiscales

D'éventuelles modifications quant à l'interprétation ou des modifications des indications relatives à la législation fiscale existante, ou l'adoption d'une nouvelle législation fiscale pourraient avoir un effet défavorable important sur la société et sur la valeur des actions ordinaires ou d'autres titres. Le 18 juillet 2017, le ministre des Finances (Canada) a lancé une consultation publique sur les façons éventuelles de traiter certains avantages fiscaux perçus liés à l'investissement passif par l'intermédiaire d'une société privée qui comprenait l'annonce de l'intention du gouvernement de modifier la LIR afin d'accroître le montant d'impôt applicable au revenu de placement passif gagné par l'intermédiaire d'une société privée. Le 18 octobre 2017, le ministre des Finances (Canada) a de plus annoncé que les investissements passifs préexistants et le revenu passif d'un montant annuel de 50 000 \$ ne seraient

pas visés par les propositions. Aucune modifications à la LIR n'ont été proposées dans le cadre de ces annonces. En raison de propositions législatives pouvant être publiées à l'avenir, les sociétés privées qui détiennent des actions ordinaires ou d'autres titres pourraient être assujetties à l'impôt d'une manière défavorable par rapport au système actuel applicable aux porteurs qui sont des sociétés privées. Les porteurs de titres et les porteurs de titres éventuels qui sont des sociétés privées devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité à cet égard.

QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE ET INTÉRÊT DES EXPERTS

À moins d'indication contraire dans le supplément de prospectus relatif à un placement et à la vente de titres, certaines questions d'ordre juridique relatives à ce placement et à cette vente de titres seront examinées par McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte de la société, quant à des questions de droit canadien. De plus, certaines questions d'ordre juridique relatives au placement et à la vente de titres seront examinées pour les preneurs fermes, les courtiers en valeurs ou les placeurs pour compte par des conseillers juridiques devant être désignés au moment de ce placement et de cette vente par ces preneurs fermes, courtiers en valeurs ou placeurs pour compte quant à des questions de droit canadien et, s'il y a lieu, de droit américain ou étranger. En date des présentes, les associés et autres avocats de McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l., en tant que groupe, sont propriétaires de moins de 1 % des titres en circulation de la société.

AUDITEUR, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES

L'auditeur de la société est KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L., comptables professionnels agréés, Toronto (Ontario). KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. a confirmé son indépendance de la société au sens ses règles pertinentes et des interprétations connexes prescrites par les ordres professionnels pertinents au Canada et de la législation ou des règlements applicables.

KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. était l'auditeur de TMIC et de TSMIC pour les exercices terminés les 31 décembre 2015 et 2014. KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. a confirmé qu'aux dates respectives de ses rapports d'audit à l'égard des états financiers précédents et pendant la période visée par les états financiers faisant l'objet du rapport, elle était indépendante de TMIC et de TSMIC au sens des règles pertinentes et des interprétations connexes prescrites par les ordres professionnels pertinents au Canada et la législation ou les règlements applicables.

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres pour les actions ordinaires est Société de fiducie AST (Canada) (auparavant appelée Société de fiducie CST), et l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres pour les débentures est Société de fiducie Computershare du Canada, dans chaque cas, à ses bureaux principaux situés à Toronto (Ontario) Canada.

DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES

À moins d'indication contraire dans un supplément de prospectus, le texte qui suit est une description des droits de résolution du souscripteur ou de l'acquéreur. La législation en valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires du Canada confère au souscripteur ou à l'acquéreur un droit de résolution qui ne peut être exercé que dans les deux jours ouvrables suivant la réception réelle ou réputée du prospectus et des modifications. Dans plusieurs provinces et territoires, la législation permet également au souscripteur ou à l'acquéreur de demander la nullité ou, dans certains cas, la révision du prix ou des dommages-intérêts si le prospectus contient de l'information fausse ou trompeuse ou ne lui a pas été transmis. Ces droits doivent être exercés dans des délais déterminés. On se rapportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

Les souscripteurs ou acquéreurs initiaux des titres qui permettent d'obtenir, par voie de conversion, d'échange ou d'exercice, d'autres titres de la société jouiront d'un droit contractuel de résolution contre la société à l'égard de la conversion, de l'échange ou de l'exercice de ces titres. Le droit contractuel de résolution permettra à ces souscripteurs ou acquéreurs initiaux de recevoir, à la remise des titres sous-jacents, le montant versé pour les titres susceptibles de conversion, d'échange ou d'exercice applicables si le présent prospectus, le supplément de prospectus applicable ou leurs modifications contiennent une information fausse ou trompeuse aux conditions suivantes : i) la conversion, l'échange ou l'exercice a lieu dans les 180 jours de la date de souscription de ces titres aux termes du présent prospectus et du supplément de prospectus applicables; et ii) le droit de résolution est exercé

dans les 180 jours qui suivent la date de la souscription de ces titres aux termes du présent prospectus et du supplément de prospectus applicable. Ce droit contractuel de résolution sera compatible avec le droit de résolution prévu par la législation décrit à l'article 130 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario) et s'ajoute à quelque autre droit ou recours dont les souscripteurs ou acquéreurs initiaux peuvent se prévaloir en vertu de l'article 130 de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario) ou de quelque autre législation.

Dans le cadre d'un placement de titres convertibles, les investisseurs sont avisés que le droit d'action légal en dommages pour une information fausse ou trompeuse figurant dans un prospectus se limite, selon la législation en valeurs mobilières de certaines provinces ou de certains territoires, au prix auquel les titres convertibles sont offerts au public dans le cadre du placement par voie de prospectus. Ainsi, en vertu de la législation sur les valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires, le souscripteur ou l'acquéreur ne peut exercer ce droit pour recouvrer quelque somme additionnelle versée à la conversion du titre. On se reportera aux dispositions applicables de la législation en valeurs mobilières de la province ou du territoire du souscripteur ou de l'acquéreur et on consultera éventuellement un avocat.

ATTESTATION DE LA SOCIÉTÉ

Le 28 novembre 2017

Le présent prospectus, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, révélera, à la date du dernier supplément qui se rapporte aux titres offerts au moyen du prospectus et des suppléments, de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux titres faisant l'objet du placement, conformément à législation en valeurs mobilières de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada.

(signé) « ANDREW JONES »
Chef de la direction

(signé) « GIGI WONG »
Chef des finances

Au nom du conseil d'administration

(signé) « R. BLAIR TAMBLYN »
Administrateur

(signé) « STEVEN SCOTT »
Administrateur