

ANNEXE 51-102A3

DÉCLARATION DE CHANGEMENT IMPORTANT

Rubrique 1. Dénomination et adresse de la société

Timbercreek Financial Corp. (la « **société** »)
25 Price Street
Toronto (Ontario) M4W 1Z1

Rubrique 2. Date du changement important

Le 24 mai 2017

Rubrique 3. Communiqué

Un communiqué a été publié et diffusé le 24 mai 2017 par l'intermédiaire de Marketwired et déposé sur SEDAR (www.sedar.com). Un exemplaire du communiqué est joint à l'annexe A des présentes.

Rubrique 4. Résumé du changement important

Le 24 mai 2017, la société a annoncé qu'elle avait conclu avec un syndicat de preneurs fermes dirigé par Financière Banque Nationale Inc. et Valeurs mobilières TD Inc. (collectivement, les « **preneurs fermes** ») une convention aux termes de laquelle elle émettra, dans le cadre d'une « prise ferme », sous réserve de l'approbation réglementaire nécessaire, pour un capital total de 40 000 000 \$ de débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,30 % échéant le 30 juin 2024 (les « **débentures** ») au prix de 1 000 \$ par débenture.

Rubrique 5.1 : Description circonstanciée du changement important

Le 24 mai 2017, la société a annoncé qu'elle avait conclu avec les preneurs fermes une convention aux termes de laquelle les preneurs fermes acquerront pour un capital total de 40 000 000 \$ de débentures, au prix de 1 000 \$ par débenture (le « **placement** »). La société a aussi accordé aux preneurs fermes une option de surallocation leur permettant d'acquérir jusqu'à concurrence d'un capital total additionnel de 6 000 000 \$ de débentures au même prix, option qui peut être exercée en tout ou en partie à tout moment pendant une période maximale de 30 jours suivant la clôture du placement, pour couvrir les surallocations. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le produit brut du placement s'établira à 46 000 000 \$.

Les débentures viendront à échéance le 30 juin 2024 et porteront intérêt au taux de 5,30 % par année, payable semestriellement à terme échu les 30 juin et 31 décembre de chaque année, à compter du 31 décembre 2017. Au gré du porteur, les débentures peuvent être converties en actions ordinaires de la société en tout temps avant la fermeture des bureaux le jour ouvrable précédant la date d'échéance ou le jour ouvrable précédant la date (s'il y a lieu) fixée pour le remboursement des débentures, si cette dernière date est antérieure. Le prix de

conversion sera de 11,10 \$ pour chaque action ordinaire, sous réserve d'un ajustement dans certains cas.

Les débentures ne seront pas remboursables avant le 30 juin 2020. À compter du 30 juin 2020 et avant le 30 juin 2022, les débentures peuvent être remboursées, en tout ou en partie, de temps à autre au gré de la société à leur valeur nominale majorée des intérêts accumulés et impayés, à la condition que le cours moyen pondéré des actions ordinaires de la société à la Bourse de Toronto pendant la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date à laquelle l'avis de remboursement est donné corresponde à au moins 125 % du prix de conversion. À compter du 30 juin 2022, la société peut rembourser les débentures, en tout ou en partie, de temps à autre à leur valeur nominale majorée des intérêts accumulés et impayés.

La clôture du placement devrait avoir lieu vers le 13 juin 2017 et est assujettie à certaines conditions, notamment l'obtention de toutes les approbations nécessaires, dont l'approbation de la Bourse de Toronto.

Rubrique 6.

Application du paragraphe 2 de l'article 7.1 du Règlement 51-102

Cette déclaration n'est pas déposée sous le sceau de la confidentialité.

Rubrique 7.

Information omise

Aucune information n'a été omise de cette déclaration.

Rubrique 8.

Membre de la haute direction

Les demandes concernant le changement important et la présente déclaration peuvent être adressées à :

Carrie Morris
Relations avec les investisseurs
cmorris@timbercreek.com
416-800-1552

Rubrique 9.

Date de la déclaration

Le 29 mai 2017

Annexe A

Communiqué

Timbercreek Financial annonce un placement par voie de prise ferme de débentures convertibles au montant de 40 millions de dollars

LE PRÉSENT COMMUNIQUÉ NE DOIT PAS ÊTRE DISTRIBUÉ À DES AGENCES DE TRANSMISSION AMÉRICAINES NI DIFFUSÉ AUX ÉTATS-UNIS.

TORONTO, le 24 mai 2017 –Timbercreek Financial (TSX : TF) (la « société ») a annoncé aujourd'hui qu'elle avait conclu avec un syndicat de preneurs fermes dirigé par Financière Banque Nationale Inc. (« FBN ») et Valeurs mobilières TD Inc. (« TD » et avec FBN, les « cocheffs de file ») une convention aux termes de laquelle les preneurs fermes acquerront pour un capital total de 40 000 000 \$ de débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,30 % de la société échéant le 30 juin 2024 (les « débentures ») au prix de 1 000 \$ par débenture. La société a aussi accordé aux preneurs fermes une option de surallocation leur permettant d'acquérir jusqu'à concurrence d'un capital total additionnel de 6 000 000 \$ de débentures au même prix, option qui peut être exercée en tout ou en partie à tout moment pendant une période maximale de 30 jours suivant la clôture du placement, pour couvrir les surallocations. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le produit brut du placement s'établira à 46 000 000 \$.

La société affectera le produit net du placement au remboursement des sommes qu'elle doit au titre de sa facilité de crédit renouvelable garantie et fera par la suite des prélèvements sur la facilité de crédit en vue de financer des prêts hypothécaires futurs.

« Grâce à la vigueur continue des opérations de qualité supérieure que nous constatons, ces fonds additionnels nous aideront à répondre à la demande constante de solutions de financement structuré à court terme sur le marché des prêts hypothécaires commerciaux », a déclaré Andrew Jones, chef de la direction de Timbercreek Financial. « Notamment, nous examinons plusieurs occasions de croissance et mettons l'accent, comme d'habitude, sur l'édification d'un portefeuille de prêts hypothécaires conservateurs qui produisent des rendements attrayants. »

Les débentures viendront à échéance le 30 juin 2024 et porteront intérêt au taux de 5,30 % par année, payable semestriellement à terme échu les 30 juin et 31 décembre de chaque année, à compter du 31 décembre 2017. Au gré du porteur, les débentures peuvent être converties en actions ordinaires de la société en tout temps avant la fermeture des bureaux le jour ouvrable précédant la date d'échéance ou le jour ouvrable précédant la date (s'il y a lieu) fixée pour le remboursement des débentures, si cette dernière date est antérieure. Le prix de conversion sera de 11,10 \$ pour chaque action ordinaire, sous réserve d'un ajustement dans certains cas. Les débentures ne seront pas remboursables avant le 30 juin 2020. À compter du 30 juin 2020 et avant le 30 juin 2022, les débentures peuvent être remboursées, en tout ou en partie, de temps à autre au gré de la société à leur valeur nominale plus les intérêts accumulés et impayés, à la condition que le cours moyen pondéré des actions ordinaires de la société à la Bourse de Toronto pendant la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date à laquelle l'avis de remboursement est donné corresponde à au moins 125 % du prix de conversion. À compter du 30 juin 2022, la société peut rembourser les débentures, en tout ou en partie, de temps à autre à leur valeur nominale majorée des intérêts accumulés et impayés.

La clôture du placement devrait avoir lieu vers le 13 juin 2017 et est assujettie à certaines conditions, notamment l'obtention de toutes les approbations nécessaires, dont l'approbation de la Bourse de Toronto.

Un prospectus simplifié provisoire sera déposé au plus tard le 30 mai 2017 auprès des organismes de réglementation en valeurs mobilières de l'ensemble des provinces et territoires du Canada, sauf au Québec. Les titres offerts n'ont pas été et ne seront pas inscrits en vertu de la Securities Act of 1933 des États-Unis et ne seront donc pas offerts, vendus ou livrés, directement ou indirectement aux États-Unis, dans ses possessions et dans d'autres régions assujetties à leur autorité ni à une personne des États-Unis, pour son compte ou à son avantage, sauf si une dispense d'inscription peut être obtenue.

Le présent communiqué n'est diffusé qu'aux fins d'information seulement et ne constitue pas une offre de vendre, ni la sollicitation d'une offre d'acheter, des titres de la société dans un territoire.

À propos de la société

À propos de Timbercreek Financial

Timbercreek Financial est un important prêteur non bancaire du secteur de l'immobilier commercial qui offre des solutions de financement structuré à court terme aux investisseurs du secteur immobilier commercial. Notre démarche élaborée axée sur le service nous permet de répondre aux besoins des emprunteurs, notamment une exécution plus rapide et des conditions plus souples que celles habituellement fournies par les institutions financières canadiennes. Grâce à notre processus rigoureux de souscription, à notre gestion active et à notre solide gouvernance, nous sommes capables de répondre à ces besoins tout en ciblant de solides rendements rajustés en fonction des risques pour les investisseurs.

Mise en garde

Le présent communiqué renferme des énoncés prospectifs au sujet de Timbercreek Financial. On reconnaît habituellement les énoncés prospectifs à l'emploi de verbes comme « prévoir », « s'attendre à », « croire », « estimer », « avoir l'intention de », « planifier » ou « tenter », au futur ou au conditionnel, et à des expressions semblables concernant des questions qui ne sont pas des faits historiques. De par leur nature, les énoncés prospectifs traduisent les opinions, avis, hypothèses et intentions de Timbercreek Asset Management Inc. et de la société et sont assujettis à certains risques et incertitudes, connus et inconnus, y compris les risques divulgués dans les documents déposés par la société. Bon nombre de facteurs pourraient faire en sorte que les résultats, le rendement ou les réalisations réels soient sensiblement différents des résultats, du rendement ou des réalisations futurs exprimés ou sous-entendus par ces énoncés prospectifs. La société n'a pas l'intention de mettre à jour ces énoncés prospectifs ni n'assume quelque obligation de le faire que ce soit en raison de nouveaux renseignements, plans, événements ou autres, sauf si la loi l'exige.

Aucune bourse, commission de valeurs mobilières ni autre autorité de réglementation n'a approuvé ou désapprouvé les renseignements qui figurent aux présentes. Ni la Bourse de Toronto ni son fournisseur de services de réglementation (au sens attribué à cette expression dans les politiques de la Bourse de Toronto) n'assument quelque responsabilité quant à la pertinence ou à l'exactitude du présent communiqué.

Pour de plus amples renseignements :

Timbercreek Financial

Cam Goodnough

Président

cgoodnough@timbercreek.com