

Rapport de gestion

Timbercreek Financial

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Avis concernant les énoncés prospectifs

Les termes la « société » « nous » et « notre » dans le présent rapport de gestion désignent Timbercreek Financial Corp. (la « société » ou « Timbercreek Financial »). Le présent rapport de gestion peut renfermer des énoncés prospectifs concernant des événements, des résultats, des circonstances et des rendements futurs anticipés qui ne constituent pas des faits historiques, mais qui représentent plutôt nos attentes à l'égard d'événements à venir. Ces énoncés sont habituellement identifiables en raison d'expressions comme « croire », « s'attendre à », « prévoir », « pouvoir » et « avoir l'intention de », employés au temps futur ou au mode conditionnel, ou encore de termes comme « projection » et « prévision » ou d'expressions comme « à notre avis » ou autres expressions similaires. De par leur nature même, les énoncés prospectifs reposent sur des hypothèses formulées par la direction, notamment sur celle i) que la société disposera de capitaux suffisants sous gestion pour exécuter ses stratégies de placement et verser les distributions prévues aux actionnaires, ii) que les stratégies de placement produiront les résultats escomptés par le gestionnaire, iii) que les marchés réagiront et évolueront d'une manière propice à la mise en œuvre des stratégies de placement et iv) que la société sera en mesure d'acquiescer à des placements dans des prêts hypothécaires de qualité qui généreront un certain rendement et atteindront ou excéderont le rendement cible de la société.

Les énoncés prospectifs sont soumis à des risques et à des incertitudes inhérents et il existe un risque important que les prévisions et les autres énoncés prospectifs ne se révèlent pas exacts. Nous prions donc le lecteur du présent rapport de gestion de ne pas se fier indûment aux énoncés prospectifs, étant donné que plusieurs facteurs pourraient faire en sorte que les résultats, les conditions, les actions ou les événements futurs diffèrent sensiblement des objectifs, des attentes, des estimations ou des intentions exprimés explicitement ou implicitement dans ces énoncés prospectifs. Les résultats réels pourraient différer sensiblement des attentes de la direction formulées dans les énoncés prospectifs, et ce, pour diverses raisons, dont l'évolution de la conjoncture générale des marchés, les taux d'intérêt, les modifications apportées aux lois et règlements, l'incidence de la concurrence dans les domaines dans lesquels la société pourrait investir et les risques qui sont décrits de temps à autre dans les documents d'information de la société. Pour de plus amples renseignements sur les risques, se reporter à la rubrique « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion ainsi qu'à la rubrique « Facteurs de risque » de notre notice annuelle, que l'on peut consulter sur le Système électronique de données, d'analyse et de recherche (« SEDAR ») à l'adresse www.sedar.com.

La liste des facteurs qui précède n'est pas exhaustive, et quiconque se fie aux énoncés prospectifs pour prendre une décision en matière d'investissement dans la société est prié d'examiner attentivement ces facteurs ainsi que les autres incertitudes ou événements potentiels, y compris l'incertitude inhérente aux énoncés prospectifs. Du fait de l'incidence possible de ces facteurs, ni la société, ni Timbercreek Asset Management Inc. (le « gestionnaire ») ne s'engagent à mettre à jour ou à réviser les énoncés prospectifs, et ils précisent expressément qu'ils n'ont ni l'intention ni l'obligation de le faire, que ce soit à la suite de l'obtention de nouveaux renseignements ou de la survenance de certains événements, ou pour quelque autre raison que ce soit, sauf si les lois applicables l'exigent.

Le présent rapport de gestion est daté du 7 novembre 2017 et les informations qui y sont présentées le sont à cette date, à moins d'indication contraire. Pour obtenir de plus amples renseignements sur la société, son plan de réinvestissement de dividendes et ses placements hypothécaires, veuillez consulter le site Web de la société au www.timbercreekfinancial.com. Vous trouverez des renseignements additionnels au sujet de la société, y compris la notice annuelle, à l'adresse www.sedar.com.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

APERÇU DES ACTIVITÉS

Timbercreek Financial Corporation (auparavant connue sous la dénomination Timbercreek Mortgage Investment Corporation (« TMIC »)) est un prêteur non bancaire de premier plan offrant des solutions de financement aux emprunteurs prospectifs du domaine de l'immobilier qui sont généralement en phase transitoire du processus de placement.

Timbercreek Financial répond à un besoin des investisseurs en immobilier auquel les banques commerciales ne répondent pas adéquatement; essentiellement du financement structuré de durée plus courte. Les investisseurs en immobilier ont habituellement recours à des hypothèques à court terme pour une période relais (généralement de un an à cinq ans) pendant laquelle ils effectuent des réparations sur les immeubles, réaménagent les immeubles ou font l'acquisition d'autres investissements. Ces « hypothèques-relais » à court terme sont habituellement remboursées au moyen d'hypothèques traditionnelles contractées auprès de banques (coût moindre et dette à plus long terme) une fois la période transitoire ou la restructuration terminée, ou au moyen du produit de la vente d'actifs.

Timbercreek Financial, par l'intermédiaire de son gestionnaire, s'est taillé une place de prêteur de prédilection auprès de nombreux investisseurs immobiliers actifs en offrant une réponse rapide aux demandes des emprunteurs afin de leur permettre d'agir rapidement lorsqu'une occasion de placement se présente et en offrant des modalités d'hypothèques du marché alliant la flexibilité requise par les emprunteurs pour maximiser leur efficacité pour la saisie des occasions et la réalisation de bénéfices. Timbercreek Financial collabore avec les emprunteurs tout au long de la durée de leurs hypothèques pour s'assurer de répondre à leurs besoins en matière de capital et, sur demande, évalue des modifications ou la prorogation des modalités de leurs hypothèques pour leur permettre de saisir une nouvelle occasion ou de composer avec des changements qui pourraient se produire.

La société est, et entend continuer d'être, admissible à titre de société de placement hypothécaire (« SPH »), au sens du paragraphe 130.1(6) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (la « LIR »).

BASE D'ÉTABLISSEMENT

Le présent rapport de gestion a été préparé pour fournir de l'information au sujet des résultats financiers de la société pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017. Le présent rapport de gestion devrait être lu conjointement avec les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos le 30 septembre 2017 et 2016 ainsi qu'avec les états financiers consolidés audités pour les exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015, lesquels ont été établis selon les Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») et la Norme comptable internationale 34 publiées par l'International Accounting Standards Board.

La monnaie fonctionnelle et de présentation de la société est le dollar canadien et à moins d'indication contraire, tous les montants figurant dans le présent rapport de gestion sont en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action et les autres données non financières.

Ces documents ont été déposés électroniquement auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières par la voie de SEDAR, et ils sont disponibles sur le site Web de SEDAR à l'adresse www.sedar.com.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

MESURES NON CONFORMES AUX IFRS

La société dresse et publie ses états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités conformément aux IFRS. Dans le présent rapport de gestion, en complément aux résultats présentés conformément aux IFRS, la société présente certaines mesures financières non conformes aux IFRS et qui n'ont pas une définition normalisée prescrite par les IFRS (collectivement, les « mesures non conformes aux IFRS »). Ces mesures non conformes aux IFRS sont décrites plus en détail ci-après. La société a présenté ces mesures non conformes aux IFRS puisque le gestionnaire est d'avis qu'il s'agit de mesures pertinentes quant à la capacité de la société à générer des produits et à distribuer des dividendes en trésorerie aux actionnaires et pour évaluer sa performance.

Ces mesures non conformes aux IFRS ne devraient pas être considérées comme des mesures de rechange au total du résultat net et du résultat global ou aux flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation établis conformément aux IFRS comme indicateurs de la performance de la société.

- Placements hypothécaires nets – désigne le total des placements hypothécaires, déduction faite des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires et avant les ajustements au titre des intérêts à recevoir, du montant non amorti des frais du prêteur et de la provision pour perte sur placements hypothécaires à la date de clôture.
- Autres placements – désigne le total des autres placements avant les ajustements au titre des intérêts à recevoir et du montant non amorti des frais du prêteur à la date de clôture.
- Débentures convertibles, montant nominal – désigne le total des débentures convertibles avant les ajustements liés au reclassement dans les capitaux propres des composantes convertibles des débentures.
- Portefeuille de placements hypothécaires nets moyen – désigne la moyenne quotidienne des placements hypothécaires nets pour la période considérée.
- Coefficient prêt-valeur moyen pondéré – désigne une mesure des engagements hypothécaires versés et non versés sur un placement hypothécaire, y compris les emprunts de premier rang et de rang égal au bien immobilier sous-jacent, en pourcentage de la juste valeur du bien immobilier sous-jacent donné en garanti au moment de l'approbation du placement hypothécaire. Pour les placements hypothécaires d'immeubles en construction ou en réaménagement, la juste valeur est fondée sur le bien parachevé.
- Taux de rotation – désigne le total des remboursements de prêts hypothécaires au cours de la période considérée, exprimé en pourcentage du portefeuille de placements hypothécaires nets moyen pour la période quotidienne.
- Endettement – représente le montant brut total des débentures convertibles et le solde total des facilités de crédit divisés par le total des actifs déduction faite des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires.
- Taux d'intérêt moyen pondéré pour la période – désigne la moyenne pondérée des taux d'intérêt quotidiens (compte non tenu des frais du prêteur) sur les placements hypothécaires nets pour la période considérée.
- Frais du prêteur moyens pondérés – désigne les frais du prêteur en trésorerie reçus sur les placements individuels au cours de la période considérée, en pourcentage des avances versées par la société sur ces placements. Si la totalité des frais du prêteur est reçue, mais que le placement n'est pas entièrement financé, le dénominateur est ajusté pour inclure un engagement non versé par la société.
- Frais du prêteur moyens pondérés sur les placements hypothécaires – désigne les frais du prêteur en trésorerie reçus sur les placements hypothécaires individuels au cours de la période considérée, en pourcentage des avances versées par la société sur ces placements hypothécaires. Si la totalité des frais du prêteur est reçue, mais que le placement hypothécaire n'est pas entièrement financé, le dénominateur est ajusté pour inclure un engagement non versé par la société.
- Produits d'intérêts, montant net – désigne le montant des produits d'intérêts, des produits tirés des honoraires et des autres produits, exclusion faite de tous produits, produits tirés des honoraires et autres produits liés à la syndication de prêts hypothécaires.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

- Produits liés à l'exploitation – désigne les produits avant les éléments hors exploitation comme le profit net (la perte nette) d'exploitation découlant des immeubles saisis détenus en vue de la vente, profit (perte) à la vente des immeubles saisis détenus en vue de la vente, les ajustements de la juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente, la résiliation de contrats de gestion, les coûts de transaction liés à la fusion, le profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses et les coûts de financement.
- Total du bénéfice net et du résultat global ajusté – désigne le total du bénéfice net et du résultat global pour la période considérée, exclusion faite de la résiliation de contrats de gestion, des coûts de transaction liés à la fusion et du profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses.
- Résultat ajusté par action – désigne le total du résultat net et du résultat global ajustés divisé par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation pour la période considérée.
- Bénéfice distribuable – désigne la capacité de la société à générer des flux de trésorerie récurrents aux fins de versement de dividendes en supprimant l'incidence des frais du prêteur, de l'amortissement, de la désactualisation, des ajustements latents de la juste valeur, des provisions pour perte sur placements hypothécaires nets, de la résiliation de contrats de gestion, des coûts de transaction liés à la fusion, du profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses et des profits ou pertes latents sur le total du résultat net et du résultat global.
- Bénéfice distribuable par action – désigne le bénéfice distribuable total divisé par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation pour la période considérée.
- Coefficient de charges fixes – désigne les charges calculées aux termes du coefficient de charges, déduction faite des commissions de performance, pour la période considérée, exprimées en pourcentage annualisé du total des actifs, déduction faite des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires.
- Coefficient de distribution pour le bénéfice par action – désigne le montant total de dividendes sur les actions ordinaires payé et déclaré aux fins de paiement, divisé par le total du bénéfice net et du résultat global pour la période considérée.
- Coefficient de distribution pour le bénéfice distribuable – désigne le montant total des dividendes sur les actions ordinaires payé et déclaré aux fins de paiement, divisé par le bénéfice distribuable pour la période considérée.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

FAITS RÉCENTS ET PERSPECTIVES

Au troisième trimestre de 2017, Timbercreek Financial a continué de dégager de solides résultats financiers grâce à la bonne performance sous-jacente de son portefeuille de placements et à la poursuite de l'exécution de sa stratégie visant à la positionner en tant que prêteur de choix dans le secteur. Tout au long de 2017, nous avons rehaussé notre profil sur les marchés financiers, accru et diversifié notre apport en capital et réduit le risque au niveau du portefeuille en augmentant notre exposition aux hypothèques de premier rang tout en continuant de mettre l'accent sur les biens immobiliers productifs de revenus, ce sur quoi repose notre stratégie qui consiste à procurer de forts rendements ajustés en fonction du risque à nos actionnaires.

Au cours du trimestre, la société a reçu le remboursement intégral de placements hypothécaires de premier rang net de 38,9 millions de dollars à l'égard duquel l'emprunteur avait soumis une demande de protection en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « LACC ») en décembre 2016. La société, en raison de la sûreté prioritaire qu'elle détenait sur les immeubles, s'attendait à ce que ses placements hypothécaires de premier rang soient remboursés en totalité. Le gestionnaire, collectivement avec un investisseur institutionnel de premier plan, a conclu qu'une occasion de placement en titres de capitaux propres très intéressante s'offrait à la société. Ainsi, les placements hypothécaires de premier rang ont été remboursés par suite de la vente des immeubles sous-jacents et de trois autres immeubles à un groupe d'investisseurs, dont fait partie la société, au moyen d'un financement consenti par une banque canadienne de l'Annexe 1. La direction estime qu'il s'agit d'immeubles de haute qualité acquis à un moment propice, qui s'inscrivent dans une catégorie d'actifs que la société connaît très bien et qui offrent un potentiel de plus-value après la mise en œuvre du solide programme de création de valeur du gestionnaire. Du fait de cette transaction, la société possède une participation de 20,46 % (participation économique de 46,5 %) dans un portefeuille de 201,7 millions de dollars qui regroupe 14 immeubles totalisant 1 079 appartements qui se trouvent à Saskatoon et à Regina, en Saskatchewan. Le placement a commencé à générer des revenus locatifs pour la société au troisième trimestre. Les autres placements et les participations nettes dans des immeubles de placement ont augmenté pour atteindre 5,2 % du total des actifs diminué de la syndication de prêts à la clôture du trimestre.

Au troisième trimestre de 2017, nous avons annoncé que le président de la société, Cameron Goodnough, assumera les fonctions de chef de la direction à compter du 1^{er} janvier 2018. Il succédera ainsi à Andrew Jones, qui quittera son poste de chef de la direction en date du 31 décembre 2017. M. Jones restera administrateur de Timbercreek Financial. MM. Goodnough et Jones collaboreront étroitement pour assurer une transition harmonieuse.

ACTIVITÉ AU SEIN DU PORTEFEUILLE

Même si la conjoncture du marché reste favorable pour nos solutions de financement, le degré d'activité touchant les nouveaux placements hypothécaires a diminué au troisième trimestre. Nous avons financé 7 nouveaux placements hypothécaires totalisant 47,7 millions de dollars au troisième trimestre de 2017 et consenti des avances additionnelles de 46,1 millions de dollars. Les principaux facteurs en jeu ont été le plus grand nombre de renouvellements ainsi que le plus petit nombre d'échéances et de paiements anticipés au cours du trimestre. Le taux de rotation du portefeuille s'est établi à 9,5 %, en baisse par rapport à 11,0 % pour le deuxième trimestre de 2017. La valeur nette de notre portefeuille de prêts hypothécaires commerciaux, exclusion faite de la syndication de prêts, a atteint environ 1,2 milliard de dollars à la clôture du troisième trimestre de 2017, soit un niveau semblable à la valeur du portefeuille à la clôture du deuxième trimestre de 2017 et une hausse de quelque 956 millions de dollars par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. La somme prélevée sur notre facilité de crédit (exclusion faite de la nouvelle facilité de crédit associée aux immeubles de placement) était de 340,5 millions de dollars à la clôture du troisième trimestre de 2017, comparativement à 363,6 millions de dollars à la clôture du deuxième trimestre de 2017 et à 296,3 millions de dollars à la clôture du premier trimestre de 2017. Tout compte fait, nous continuons d'évaluer un bassin important d'occasions de placement de qualité.

Au cours des derniers trimestres, nous avons diversifié les types de placements dans notre portefeuille de manière à inclure certains placements à rendement plus élevé comme des prêts garantis, des débentures, des prêts hypothécaires participatifs et des titres négociables, ainsi que des immeubles de placement. Ces placements, qui mettent à profit l'éventail complet des capacités de montage et des normes de souscription du gestionnaire, produisent des rendements à valeur croissante et augmentent la diversification de notre portefeuille. Les autres placements et les participations nettes dans des immeubles de placement se chiffraient à 62,3 millions de dollars à la clôture du trimestre et représentaient environ 5,2 % du total des actifs diminué de la syndication de prêts. Nous continuons de saisir de nouvelles occasions de placement intéressantes dans cette catégorie, notre cible actuelle étant de 10 % du portefeuille.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

Nous estimons que Timbercreek Financial présente un profil de risque supérieur tout en dégagant un rendement intéressant pour nos investisseurs. Nous avons recours à un éventail de stratégies aux fins de la gestion des risques, notamment le fait de cibler les prêts visant des actifs productifs de revenus et de privilégier les hypothèques de premier rang. Notre exposition aux hypothèques de premier rang s'établissait à 92,7 % à la clôture du trimestre, en hausse par rapport au deuxième trimestre de 2017 et bien au-delà de notre cible interne de 75 %. Notre coefficient prêt-valeur moyen pondéré s'est établi à 65,6 %, soit un niveau identique à celui du trimestre précédent et inférieur à notre cible interne de moins de 70 %. Notre taux d'intérêt moyen pondéré sur les placements hypothécaires s'est chiffré à 7,0 % pour le troisième trimestre de 2017, ce qui représente une légère baisse par rapport au trimestre précédent alors que nous continuons de remplacer d'anciennes hypothèques à risque plus élevé par des hypothèques moins risquées en conformité avec le repositionnement postérieur à la fusion de la société. Compte tenu des récentes hausses de taux au Canada, nous enregistrons généralement une tendance à la hausse positive en ce qui concerne le taux d'intérêt moyen que nous générons sur ces nouveaux placements à plus faible risque. Si les taux d'intérêt continuent d'augmenter au Canada, nous nous attendons à réaliser progressivement des taux d'intérêt moyens plus élevés sur les nouveaux placements.

Il est possible d'obtenir des taux plus élevés au moyen de placements dans des habitations unifamiliales, des immeubles en copropriété et des immeubles en construction, mais nous nous concentrons principalement sur les segments de marché à plus faible risque et productifs de revenus, comme les appartements. À la clôture du trimestre, 85,9 % des placements hypothécaires étaient garantis par des immeubles productifs de revenus, ce qui met en relief la priorité que nous accordons aux immeubles générateurs d'entrées de trésorerie dans le cadre de notre stratégie de gestion des risques. Une part d'environ 47 % du portefeuille à la clôture du trimestre était garantie par des immeubles multirésidentiels (immeubles d'appartements), qui constituent une catégorie d'actif stable dont les flux de trésorerie sont prévisibles.

Le portefeuille reste fortement axé sur les provinces les plus peuplées du Canada, environ 83 % du portefeuille étant investi en Ontario, au Québec et en Colombie-Britannique. La liquidité des biens immobiliers est généralement plus grande dans les marchés urbains pendant les périodes d'incertitude, et c'est pourquoi ces marchés présentent un meilleur profil de risque. Le pourcentage de l'actif investi en Alberta s'est accru légèrement pour s'élever à 10,9 %, par rapport à 10,4 % au trimestre précédent. Comme nous l'avons mentionné au cours des derniers trimestres, nous remarquons davantage d'occasions de placement de qualité en Alberta, mais nous continuons de faire preuve de prudence étant donné la conjoncture économique dans cette province.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

FAITS SAILLANTS FINANCIERS

SITUATION FINANCIÈRE

Aux	30 septembre 2017	30 septembre 2016	31 décembre 2016
PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES			
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	1 582 830 \$	1 545 402 \$	1 549 849 \$
Autres placements ¹	50 498 \$	3 123 \$	9 828 \$
Immeubles de placement	41 297 \$	– \$	– \$
Total des actifs	1 689 298 \$	1 563 015 \$	1 573 970 \$
Facilité de crédit	369 120 \$	305 857 \$	299 000 \$
Déventures convertibles	163 345 \$	76 518 \$	76 757 \$
Total des passifs	1 037 304 \$	916 791 \$	927 298 \$
STRUCTURE DU CAPITAL			
Capitaux propres	651 994 \$	646 224 \$	646 672 \$
Déventures convertibles, montant nominal ¹	171 300 \$	80 300 \$	80 300 \$
Limite de la facilité de crédit	433 277 \$	350 000 \$	350 000 \$
Endettement ¹	45,2 %	37,3 %	37,0 %
DONNÉES SUR LES ACTIONS ORDINAIRES			
Nombre d'actions ordinaires en circulation	74 167 575	73 858 499	73 858 499
Cours de clôture	9,35 \$	8,10 \$	8,72 \$
Capitalisation boursière	693 467 \$	598 254 \$	644 046 \$

1 Se reporter à la rubrique sur les mesures non conformes aux IFRS, selon le cas.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

Résultats d'exploitation

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		Exercice clos le 31 décembre
	2017	2016	2017	2016	2016
Produits d'intérêts, montant net ¹	23 547 \$	19 119 \$	65 761 \$	40 839 \$	61 422 \$
Revenus locatifs, montant net ¹	94 \$	– \$	94 \$	– \$	– \$
Produits liés à l'exploitation ¹	19 832 \$	16 424 \$	55 733 \$	33 291 \$	51 231 \$
Total du bénéfice net et du résultat global	13 248 \$	12 403 \$	39 329 \$	32 922 \$	45 999 \$
Résultat par action (de base)	0,18 \$	0,17 \$	0,53 \$	0,64 \$	0,80 \$
Résultat par action (dilué)	0,18 \$	0,17 \$	0,53 \$	0,63 \$	0,80 \$
Total du bénéfice net et du résultat global ajusté ¹	13 248 \$	12 403 \$	39 329 \$	26 779 \$	39 940 \$
Résultat par action ajusté (de base et dilué) ¹	0,18 \$	0,17 \$	0,53 \$	0,52 \$	0,70 \$
Dividendes versés aux actionnaires	12 677 \$	12 677 \$	37 967 \$	27 265 \$	39 893 \$
Dividendes par action ordinaire	0,171 \$	0,171 \$	0,513 \$	0,531 \$	0,702 \$
Coefficient de distribution pour le résultat par action ¹	95,7 %	103,3 %	96,5 %	83,1 %	86,7 %
Bénéfice distribuable ¹	14 091 \$	13 838 \$	41 585 \$	28 730 \$	42 636 \$
Bénéfice distribuable par action ¹	0,19 \$	0,19 \$	0,56 \$	0,55 \$	0,74 \$
Coefficient de distribution pour le bénéfice distribuable ¹	89,8 %	91,6 %	91,1 %	94,9 %	93,5 %

1 Se reporter à la rubrique sur les mesures non conformes aux IFRS, selon le cas.

ACQUISITION DE TSMIC

Le 30 juin 2016 (la « date d'entrée en vigueur »), TMIC a fusionné avec Timbercreek Senior Mortgage Investment Corporation (« TSMIC ») pour constituer une entité unique nommée Timbercreek Financial Corp constituée en vertu des lois de la province de l'Ontario. Le siège social est situé au 25, Price Street, Toronto (Ontario) M4W 1Z1. Les actions ordinaires de la société sont négociées à la Bourse de Toronto (la « TSX ») sous le symbole « TF ».

À la date d'entrée en vigueur, TMIC et TSMIC ont fusionné pour former la société en vertu des lois de la province de l'Ontario conformément aux statuts de l'entente (la « fusion »). Grâce à la fusion, la société est devenue un prêteur immobilier commercial non bancaire de premier plan. Les synergies et les économies d'échelle créées par la société regroupée devraient se traduire par une augmentation du flottant et des liquidités, des perspectives améliorées de croissance du bénéfice et des dividendes, des caractéristiques de portefeuille plus avantageuses et des économies.

La fusion a entraîné la réception par chaque actionnaire de TMIC, d'une action de la société pour chaque action de TMIC détenue et la réception par chaque actionnaire de TSMIC de 1,035 action de la société pour chaque action de TSMIC détenue.

Aux fins de la présentation de l'information financière, la fusion a été considérée comme un regroupement d'entreprises conformément à l'IFRS 3, *Regroupement d'entreprises* (« IFRS 3 »), TMIC étant considérée comme l'« acquéreur » et TSMIC, comme l'« entreprise acquise ». Par conséquent, à la date d'entrée en vigueur, TMIC est considérée avoir acquis la totalité des actions ordinaires émises et en circulation de TSMIC. Le prix d'achat total payé par TMIC comprenait 32 551 941 actions ordinaires de TMIC (soit 31 451 154 actions de TSMIC à un coefficient d'échange de 1 :1,035) qui ont été évaluées à 8,34 \$ l'action, soit le cours de clôture des actions de TMIC au 29 juin 2016. Conformément à l'IFRS 3, la contrepartie en actions doit être évaluée selon le cours des actions ordinaires de TMIC à la date de la conclusion du regroupement d'entreprises, alors que la contrepartie réelle conformément à la fusion était fondée sur la valeur comptable ajustée par action de TMIC et de TSMIC au 31 mars 2016.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

La société a comptabilisé les actifs et les passifs identifiables de TSMIC à la juste valeur, ce qui a donné lieu à la comptabilisation d'un profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses de 15,2 millions de dollars, soit un excédent de la juste valeur des actifs nets acquis sur la contrepartie transférée pour TSMIC à 8,34 \$ par action de TMIC, le cours de clôture des actions au 29 juin 2016.

La juste valeur des actifs nets identifiables acquis et le profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses se présentent comme suit :

	Total
Juste valeur des actifs nets acquis	
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	545 112 \$
Autres actifs	606
Créditeurs et charges à payer	(1 303)
Dividendes à payer	(1 573)
Montant à payer au gestionnaire	(441)
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires	(15)
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance	(504)
Facilité de crédit	(181 650)
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	(73 595)
Total des actifs nets acquis	286 637 \$
Contrepartie transférée	
32 551 941 actions ordinaires émises	271 483 \$
Excédent des actifs nets acquis sur la contrepartie transférée (profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses)	15 154 \$

Parallèlement à la fusion :

- La facilité de crédit de TMIC et la facilité de crédit de TSMIC ont été modifiées et retraitées intégralement aux termes de la nouvelle facilité de crédit.
- L'entente de gestion conclue entre TMIC et le gestionnaire a été résiliée et une nouvelle entente de gestion a été conclue à la date d'entrée en vigueur. La nouvelle entente de gestion est assortie d'honoraires de gestion équivalant à 0,85 % par année et d'honoraires d'administration de prêts équivalant à 0,10 % par année du montant de toute tranche de premier rang d'un prêt hypothécaire syndiqué par le gestionnaire à un tiers investisseur au nom de la société, lorsque la société conserve la partie subordonnée correspondante. La nouvelle entente de gestion ne comporte pas de commissions de performance et présente des honoraires de gestion considérablement réduits par rapport à ceux de l'ancienne entente. À titre de contrepartie de la résiliation de l'entente, TMIC a convenu de payer au gestionnaire des indemnités de résiliation non récurrentes de 7,4 millions de dollars qui ont été réglées par un montant en trésorerie de 0,9 million de dollars correspondant à la TVH à payer et, pour ce qui est du solde payable au gestionnaire, par 782 830 actions de TMIC évaluées à 8,34 \$ l'action, soit le cours de clôture de l'action de TMIC au 29 juin 2016. Des commissions de performance de 1,2 million de dollars à payer pour la période antérieure à la fusion devaient être versées au gestionnaire au moment de la résiliation de l'entente de gestion et ont été versées par TF en août 2016.
- TMIC et TSMIC ont convenu que chaque partie réglerait tous les frais, coûts et charges engagés par chacune d'elle relativement à la fusion; cependant, elles acquitteront à parts égales le paiement de charges comme les droits de dépôt, les services de sollicitation de procurations et les taxes applicables payables à l'égard d'une demande, d'un avis ou d'un autre document déposé relativement à tout processus réglementaire prévu dans le cadre de la fusion. La quote-part des coûts de transaction liés à la fusion revenant à TMIC s'est établie à 1,6 million de dollars et a été comptabilisée avant la fusion.

Si la fusion de TSMIC avait eu lieu le 1^{er} janvier 2016, les produits de la société à ce jour en 2016 se seraient chiffrés à environ 55,4 millions de dollars et le bénéfice net de la période se serait établi à 40,7 millions de dollars, compte tenu de profits nets et de coûts non récurrents liés à la fusion de 4,7 millions de dollars.

Dans le cadre de la fusion, tous les placements hypothécaires détenus par TSMIC ont été acquis par TMIC. Comme les portefeuilles de TMIC et de TSMIC ne sont pas détenus séparément et qu'ils avaient divers placements hypothécaires en commun, il est impraticable pour TF de présenter les produits et les charges de TSMIC depuis la date d'acquisition inscrits dans l'état intermédiaire consolidé résumé non audité du résultat net et du résultat global.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

Pour les trimestres clos le 30 septembre 2017 (« troisième trimestre de 2017 ») et le 30 septembre 2016 (« troisième trimestre de 2016 »)

- La société a financé 7 nouveaux placements hypothécaires nets (18 au troisième trimestre de 2016) totalisant 47,7 millions de dollars (155,7 millions de dollars au troisième trimestre de 2016), versé des avances additionnelles sur les placements hypothécaires existants totalisant 46,1 millions de dollars (39,2 millions de dollars au troisième trimestre de 2016), obtenu le remboursement intégral de 11 placements hypothécaires (10 au troisième trimestre de 2016) et des remboursements partiels totalisant 118,2 millions de dollars (68,3 millions de dollars au troisième trimestre de 2016), et constaté un écart de change négatif de 0,6 million de dollars (néant au troisième trimestre de 2016) qui a été essentiellement neutralisé par les couvertures de change. Par conséquent, le portefeuille de placements hypothécaires nets a diminué de 25,0 millions de dollars pour s'établir à 1 082,2 millions de dollars au 30 septembre 2017 (1 107,2 millions de dollars au 30 juin 2017). Le montant comptabilisé antérieurement de 1 098,1 millions de dollars a été modifié pour rendre compte du reclassement d'un placement depuis les autres placements vers les placements hypothécaires nets, soit (2,3 %) par rapport au 30 juin 2017.
- La société a reçu un montant de 38,9 millions de dollars qui représente le remboursement intégral du capital sur l'emprunt hypothécaire initial (déduction faite de la syndication de prêts), du financement de débiteur-exploitant et des intérêts courus au titre de placements hypothécaires de premier rang situés en Saskatchewan pour lesquels l'emprunteur avait soumis une demande de protection en vertu de la LACC en décembre 2016. Ces placements hypothécaires de premier rang ont été remboursés par suite de la vente des immeubles sous-jacents et d'autres immeubles du même emprunteur en situation de défaillance (le « portefeuille de Saskatchewan »).
- La société a financé un autre placement nouveau (un autre placement au troisième trimestre de 2016) totalisant 0,8 million de dollars (3,1 millions de dollars au troisième trimestre de 2016), obtenu un (néant au troisième trimestre de 2016) remboursement intégral de 5,8 millions de dollars (néant au troisième trimestre de 2016) et constaté une réduction des titres négociables de 0,4 dollar ainsi qu'un écart de change négatif de 0,2 million de dollars (néant au troisième trimestre de 2016) qui a été neutralisé par les couvertures de change. Par conséquent, le portefeuille d'autres placements nets a diminué de 5,6 millions de dollars pour s'établir à 49,9 millions de dollars au 30 septembre 2017 (55,5 millions de dollars au 30 juin 2017). Le montant comptabilisé antérieurement de 64,6 millions de dollars a été modifié pour rendre compte du reclassement d'un placement depuis les autres placements vers les placements hypothécaires nets, soit 10,1 % par rapport au 30 juin 2017. Se reporter à la rubrique Faits récents et perspectives plus haut.
- La société a acquis des participations en copropriété de 20,46 % dans le portefeuille de Saskatchewan qui comprend 14 immeubles totalisant 1 079 appartements en Saskatchewan pour un prix d'achat total de 201,7 millions de dollars (quote-part de 41,3 millions de dollars revenant à la société). La société a le droit de recevoir des bénéfices supplémentaires provenant des rendements générés au-delà de certains seuils. Se reporter à la note 6 afférente aux états financiers intermédiaires consolidés résumés pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016. Il y a lieu de consulter la rubrique Faits récents et perspectives plus avant.
- Les frais du prêteur en trésorerie non remboursables reçus se sont chiffrés à 1,4 million de dollars (2,2 millions de dollars au troisième trimestre de 2016) pour des frais du prêteur moyens pondérés sur les placements hypothécaires de 1,6 % (1,1 % au troisième trimestre de 2016).
- Le montant net des produits d'intérêts gagnés s'est établi à 23,5 millions de dollars (19,1 millions de dollars au troisième trimestre de 2016), soit une hausse de 4,4 millions de dollars ou 23,2 % par rapport au troisième trimestre de 2016, en raison de l'accroissement du solde moyen des placements hypothécaires et des autres placements, exclusion faite de la syndication de prêts, de 1 176,9 millions de dollars, comparativement à 947,4 millions de dollars pour le troisième trimestre de 2016, contrebalancé par une réduction du taux d'intérêt moyen pondéré.
- La société a dégagé des produits liés à l'exploitation de 19,8 millions de dollars (16,4 millions de dollars au troisième trimestre de 2016), ce qui représente une hausse de 3,4 millions de dollars ou 20,7 % par rapport au troisième trimestre de 2016.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

- La société a généré un total du bénéfice net et du résultat global de 13,2 millions de dollars (12,4 millions de dollars au troisième trimestre de 2016), soit un résultat par action de base et dilué de 0,18 \$ (0,17 \$ de base et dilué au troisième trimestre de 2016). La société a déclaré des dividendes à l'intention des porteurs d'actions ordinaires d'un montant de 12,7 millions de dollars (12,7 millions de dollars au troisième trimestre de 2016) donnant lieu à un coefficient de distribution de 95,7 % (103,3 % au troisième trimestre de 2016) pour le résultat par action de base.
- La société a généré un bénéfice distribuable de 14,1 millions de dollars (13,8 millions de dollars au troisième trimestre de 2016) ou un bénéfice distribuable par action de 0,19 \$ (0,19 \$ au troisième trimestre de 2016) donnant lieu à un coefficient de distribution de 89,8 % (91,6 % au troisième trimestre de 2016) pour le bénéfice distribuable.
- Le 18 octobre 2017, la société a conclu un bail emphytéotique de 20 ans à l'égard d'un immeuble saisi au Québec dont la juste valeur était de 5,4 millions de dollars au 30 septembre 2017. Selon les modalités du bail, le locataire a l'obligation d'acheter l'actif à la fin de la durée du bail, en septembre 2038, et l'option d'acheter l'actif à une date antérieure suivant la grille de prix d'achat prescrite. La société classera le bail comme un contrat de location-financement.
- Au troisième trimestre de 2017, nous avons annoncé que le président de la société, Cameron Goodnough, assumera les fonctions de chef de la direction à compter du 1^{er} janvier 2018.

Pour les périodes de neuf mois closes le 30 septembre 2017 (« à ce jour en 2017 ») et le 30 septembre 2016 (« à ce jour en 2016 »)

- La société a financé 36 nouveaux placements hypothécaires nets (46 à ce jour en 2016) totalisant 303,8 millions de dollars (261,0 millions de dollars à ce jour en 2016), versé des avances additionnelles sur les placements hypothécaires existants totalisant 88,7 millions de dollars (69,5 millions de dollars à ce jour en 2016), obtenu le remboursement intégral de 43 placements hypothécaires (31 à ce jour en 2016) et des remboursements partiels totalisant 309,7 millions de dollars (220,1 millions de dollars à ce jour en 2016), et constaté un écart de change négatif de 0,7 million de dollars (néant au troisième trimestre de 2016) qui a été essentiellement neutralisé par les couvertures de change. Par conséquent, le portefeuille de placements hypothécaires nets a augmenté de 82,1 millions de dollars pour s'établir à 1 082,2 millions de dollars au 30 septembre 2017 (1 000,1 millions de dollars au 31 décembre 2016), soit 8,2 % par rapport au 31 décembre 2016.
- La société a financé 7 autres placements nouveaux (un à ce jour en 2016) totalisant 35,7 millions de dollars (1,1 million de dollars à ce jour en 2016), versé des avances additionnelles sur les autres placements existants totalisant 9,1 millions de dollars (3,1 millions de dollars à ce jour en 2016), obtenu des remboursements partiels totalisant 6,8 millions de dollars (néant à ce jour en 2016), constaté un écart de change négatif de 0,5 million de dollars (néant au troisième trimestre de 2016) qui a été essentiellement neutralisé par les couvertures de change et investi 2,5 millions de dollars dans des titres négociables. Par conséquent, le portefeuille d'autres placements nets a augmenté de 40,0 millions de dollars pour s'établir à 49,9 millions de dollars au 30 septembre 2017 (9,9 millions de dollars au 31 décembre 2016), soit 404,0 % par rapport au 31 décembre 2016.
- Les frais du prêteur en trésorerie non remboursables reçus se sont chiffrés à 5,0 millions de dollars (4,4 millions de dollars à ce jour en 2016), soit des frais du prêteur moyens pondérés sur les placements hypothécaires de 1,0 % (1,2 % à ce jour en 2016), ce qui est conforme aux attentes de la direction.
- Le montant net des produits d'intérêts gagnés s'est établi à 65,8 millions de dollars (40,8 millions de dollars à ce jour en 2016), soit une hausse de 25,0 millions de dollars ou 61,3 % par rapport à la période correspondante de 2016, qui est attribuable à l'accroissement des placements hypothécaires et autres placements, déduction faite de la syndication de prêts de 116,9 millions de dollars, qui ont atteint 1 141,7 millions de dollars (597,9 millions de dollars au 30 septembre 2016).
- La société a dégagé des produits liés à l'exploitation de 55,7 millions de dollars (33,3 millions de dollars à ce jour en 2016), ce qui représente une hausse de 22,4 millions de dollars ou 67,4 % par rapport à la période correspondante de 2016.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

- La société a généré un total du bénéfice net et du résultat global de 39,3 millions de dollars (32,9 millions de dollars à ce jour en 2016), soit un résultat par action de base et dilué de 0,53 \$ (0,64 \$ de base et 0,63 \$ dilué à ce jour en 2016). La société a déclaré des dividendes à l'intention des porteurs d'actions ordinaires d'un montant de 38,0 millions de dollars (27,3 millions de dollars à ce jour en 2016) donnant lieu à un coefficient de distribution de 96,5 % (83,1 % à ce jour en 2016) pour le résultat par action de base. Le coefficient de distribution de la période correspondante de 2016 a subi l'incidence défavorable des coûts non récurrents liés à la fusion. Le montant total des dividendes versés aux porteurs d'actions ordinaires a augmenté en conséquence directe de la fusion.
- La société a généré un bénéfice distribuable de 41,6 millions de dollars (28,7 millions de dollars à ce jour en 2016) ou un bénéfice distribuable par action de 0,56 \$ (0,55 \$ à ce jour en 2016) donnant lieu à un coefficient de distribution de 91,1 % (94,9 % à ce jour en 2016) pour le bénéfice distribuable.
- Le 7 février 2017, la société a clos un placement de débentures convertibles non garanties duquel elle a tiré un produit brut de 40,0 millions de dollars, majoré de 6,0 millions de dollars au titre de l'option de surallocation et d'un produit net de 43,7 millions de dollars. Les débentures convertibles non garanties arriveront à échéance le 31 mars 2022 et les intérêts seront versés semestriellement le 31 mars et le 30 septembre de chaque année à un taux annuel de 5,45 %.
- Le 13 juin 2017, la société a clos un placement de débentures convertibles non garanties duquel elle a tiré un produit brut de 40,0 millions de dollars, majoré de 5,0 millions de dollars au titre de l'option de surallocation exercée le 27 juin 2017 et d'un produit net de 42,8 millions de dollars. Les débentures convertibles non garanties arriveront à échéance le 30 juin 2024 et les intérêts seront versés semestriellement le 30 juin et le 31 décembre de chaque année à un taux annuel de 5,30 %.
- Le conseil d'administration a nommé Cameron Goodnough au poste de président de la société le 15 mars 2017.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

Analyse de l'information financière pour la période

Bénéfice distribuable

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		Exercice clos le 31 décembre
	2017	2016	2017	2016	2016
Bénéfice net et résultat global	13 248 \$	12 403 \$	39 329 \$	32 922 \$	45 999 \$
Déduire : amortissement des frais du prêteur	(2 008)	(1 814)	(5 664)	(3 906)	(5 720)
Ajouter : frais du prêteur reçus	1 393	2 240	5 038	4 361	5 905
Ajouter : amortissement des coûts de financement, facilité de crédit	343	278	915	495	775
Ajouter : amortissement des coûts de financement, débentures	417	172	1 029	352	566
Ajouter : charge de désactualisation, débentures	89	37	223	94	135
Ajouter : ajustements latents de la juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente	193	575	193	575	1 075
Ajouter : (profit) perte d'exploitation lié aux immeubles saisis détenus en vue de la vente, montant net	(27)	(53)	(110)	(20)	(23)
Ajouter : (profit) perte de change latent(e)	145	—	130	—	(17)
Ajouter : (profit latent) perte latente sur placements en titres de capitaux propres	(2)	—	2	—	—
Ajouter : provision pour perte sur placements hypothécaires	300	—	500	—	—
Ajouter : résiliation de contrats de gestion	—	—	—	7 438	7 438
Ajouter : coûts de transaction liés à la fusion	—	—	—	1 573	1 657
Déduire : profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	—	—	—	(15 154)	(15 154)
Bénéfice distribuable¹	14 091	13 838	41 585	28 730	42 636
Déduire : dividendes sur actions ordinaires	(12 677)	(12 677)	(37 967)	(27 265)	(39 893)
Insuffisance des distributions	1 414 \$	1 161 \$	3 618 \$	1 465 \$	2 743 \$
Bénéfice distribuable par action	0,19 \$	0,19 \$	0,56 \$	0,55 \$	0,74 \$

1 Se reporter à la rubrique sur les mesures non conformes aux IFRS, selon le cas.

Le rapprochement du bénéfice distribuable ci-dessus établit le lien entre les exigences de présentation de l'information aux termes des IFRS de la société et sa capacité à générer des flux de trésorerie récurrents aux fins du versement de dividendes.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

États du résultat net et du résultat global

	Trimestres clos les 30 septembre		Variation (%)	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		Variation (%)
	2017	2016		2017	2018	
Produits d'intérêts, montant net	23 547 \$	19 119 \$	23,2 %	65 762 \$	40 839 \$	61,0 %
Revenus locatifs, montant net	94	—	100,0 %	94	—	100,0 %
Charges	(3 809)	(2 695)	(41,3) %	(10 123)	(7 548)	(34,1) %
Produits liés à l'exploitation	19 832	16 424	20,7 %	55 733	33 291	67,4 %
Profit d'exploitation net lié aux immeubles saisis détenus en vue de la vente	27	53	(49,1) %	110	20	450,0 %
Perte à la sortie d'immeubles saisis détenus en vue de la vente	—	—	0,0 %	(143)	—	(100,0) %
Ajustement de la juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente	(193)	(575)	66,4 %	(193)	(575)	66,4 %
Résiliation de contrats de gestion	—	—	0,0 %	—	(7 438)	100,0 %
Coûts de transaction liés à la fusion	—	—	0,0 %	—	(1 573)	100,0 %
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	—	—	0,0 %	—	15 154	(100,0) %
Coûts de financement :						
Intérêts sur la facilité de crédit	(3 519)	(2 321)	(51,6) %	(9 088)	(3 448)	(164,4) %
Intérêts sur les débentures convertibles	(2 899)	(1 178)	(146,1) %	(7 090)	(2 509)	(182,6) %
Bénéfice net et résultat global (de base)	13 248 \$	12 403 \$	6,8 %	39 329 \$	32 922 \$	19,5 %
Bénéfice net et résultat global (dilué)	15 468 \$	13 581 \$	13,9 %	44 387 \$	35 431 \$	25,3 %
Résultat par action (de base)	0,18 \$	0,17 \$		0,53 \$	0,64 \$	
Résultat par action (dilué)	0,18 \$	0,17 \$		0,53 \$	0,63 \$	
Résultat par action ajusté (de base et dilué)¹	0,18 \$	0,17 \$		0,53 \$	0,52 \$	

1 Se reporter à la rubrique sur les mesures non conformes aux IFRS, selon le cas.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

Produits d'intérêts, montant net ²

Pour le troisième trimestre de 2017 et les neuf premiers mois de 2017, la société a gagné des produits d'intérêts d'un montant net de 23,5 millions de dollars et de 65,8 millions de dollars (19,1 millions de dollars au troisième trimestre de 2016 et 40,8 millions de dollars pour les neuf premiers mois de 2016). Le montant net des produits d'intérêts comprend les éléments suivants :

a) Produits d'intérêts

Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, la société a gagné des produits d'intérêts d'un montant net de 26,8 millions de dollars et de 78,2 millions de dollars (17,3 millions de dollars au troisième trimestre de 2016 et 36,7 millions de dollars à ce jour en 2016) sur les placements hypothécaires nets et les autres placements. À ce jour en 2017, la hausse est principalement attribuable à la fusion, l'exercice 2017 étant le premier exercice complet suivant la fusion. Le taux d'intérêt moyen pondéré sur les placements hypothécaires nets au troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017 a diminué pour s'établir respectivement à 7,0 % et à 7,1 %, en regard de (7,3) % au deuxième trimestre de 2017 ainsi que de 7,5 % au troisième trimestre de 2016 et de 8,2 % à ce jour en 2016, ce qui est conforme aux attentes de la direction. Le taux d'intérêt moyen pondéré a baissé après la fusion pour rendre compte du profil de risque moindre de la société issue de la fusion, tandis qu'il ne reflétait que TMIC au cours des périodes correspondantes.

b) Produits tirés des frais du prêteur

Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, la société a reçu des frais du prêteur non remboursables de 1,4 million de dollars et de 5,0 millions de dollars (2,2 millions de dollars au troisième trimestre de 2016 et 4,4 millions de dollars à ce jour en 2016), ce qui représente des frais du prêteur moyens pondérés de 1,6 % et 1,0 % respectivement (1,0 % au troisième trimestre de 2016 et 1,2 % à ce jour en 2016). Les frais du prêteur sont amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée d'utilité attendue des placements hypothécaires par imputation aux produits tirés des frais du prêteur, mais ils sont reçus d'avance. Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, des frais du prêteur de 2,0 millions de dollars et 5,7 millions de dollars (1,8 million de dollars au troisième trimestre de 2016 et 3,9 millions de dollars à ce jour en 2016) ont été amortis dans les produits tirés des frais du prêteur. Les frais du prêteur demeurent une composante importante du bénéfice en raison de la rotation des placements hypothécaires. Le gestionnaire ne conserve aucune fraction des frais du prêteur de façon à ce que les intérêts de la direction concordent avec ceux des actionnaires.

Revenus locatifs nets des immeubles de placement

Les revenus locatifs nets des immeubles de placement pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017 se sont établis à 94 \$ (néant pour le troisième trimestre de 2016 et à ce jour en 2016).

Charges

Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, le coefficient des charges de la société s'est établi respectivement à 1,2 % et à 1,1 % (1,0 % pour le troisième trimestre de 2016 et à ce jour en 2016), incluant un coefficient de charges fixes de 1,2 % et de 1,1 % (1,0 % au troisième trimestre de 2016 et 0,8 % à ce jour en 2016).

² Aux fins d'analyse, les produits d'intérêts, montant net, et leurs parties constituantes sont présentés déduction faite des remboursements effectués au titre des prêts hypothécaires syndiqués pour fournir au lecteur une représentation plus fidèle de la performance de la société. Se reporter aux mesures non conformes aux IFRS.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

Honoraires de gestion

a) Honoraires de gestion

Parallèlement à la fusion, la société et le gestionnaire ont conclu une nouvelle entente de gestion. Les nouveaux honoraires de gestion correspondent à 0,85 % par année des actifs bruts de la société, et sont calculés et payés tous les mois à terme échu, et majorés des taxes applicables. Les actifs bruts sont définis comme étant le total des actifs de la société avant déduction des passifs, diminués de tout montant inscrit comme passif lié à la syndication de prêts hypothécaires ayant trait aux placements hypothécaires syndiqués détenus par des tiers.

L'entente de gestion précédente intervenue entre TMIC et le gestionnaire a été résiliée à la date d'entrée en vigueur et les anciens honoraires de gestion correspondaient à un taux annuel de 1,20 % des actifs bruts de TMIC, majoré des taxes applicables.

Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, la société a engagé des honoraires de gestion de 2,7 millions de dollars et 7,8 millions de dollars plus les taxes applicables (2,3 millions de dollars au troisième trimestre de 2016 et 5,4 millions de dollars à ce jour en 2016). La hausse est directement liée à une hausse des actifs bruts s'établissant en moyenne à 1 111,1 millions de dollars à ce jour en 2017, comparativement à 703,9 millions de dollars à ce jour en 2016.

Honoraires d'administration de prêts et commissions de performance

a) Honoraires d'administration de prêts

Dans le cadre de la nouvelle entente de gestion, le gestionnaire a droit à des honoraires d'administration de prêts équivalant à 0,10 % par année, plus les taxes applicables, du montant de toute tranche de premier rang d'un prêt hypothécaire syndiqué par le gestionnaire à un tiers investisseur au nom de la société, lorsque la société conserve la partie subordonnée correspondante.

Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, la société a engagé des honoraires d'administration de prêts de 0,2 million de dollars et de 0,5 million de dollars (0,1 million de dollars pour le troisième trimestre de 2016 et à ce jour en 2016 plus les taxes applicables).

b) Commissions de performance

Aux termes de l'entente de gestion préalable à la fusion, le gestionnaire avait droit à des commissions de performance de TMIC équivalant à 20 %, plus les taxes applicables, du bénéfice net disponible aux fins de distribution aux actionnaires excédant le taux de rendement minimal (le « taux de rendement minimal »), défini comme étant le rendement moyen des obligations du gouvernement du Canada à deux ans pour la période de 12 mois alors close, majoré de 450 points de base. Aux termes de la nouvelle entente de gestion, le gestionnaire ne touche aucune commission de performance.

À ce jour en 2016, la société a comptabilisé des commissions de performance de 1,2 million de dollars. Les commissions de performance de 1,2 million de dollars qui avaient été comptabilisées jusqu'au 29 juin 2016, avant la fusion, ont été versées au gestionnaire à la résiliation de l'entente de gestion au mois d'août 2016.

En contrepartie de la levée des commissions de performance et de la réduction des honoraires de gestion qui ont été ramenés de 1,2 % à 0,85 % aux termes de la nouvelle entente de gestion, TMIC a versé un paiement non récurrent au gestionnaire sous la forme de 782 830 actions de TMIC et de 0,9 million de dollars en trésorerie au titre de la TVH connexe.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

Charges générales et administratives

Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, la société a engagé des charges générales et administratives de 597 \$ et 1 330 \$ (271 \$ pour le troisième trimestre de 2016 et 797 \$ à ce jour en 2016). Les charges générales et administratives se composent essentiellement des honoraires d'audit, des honoraires professionnels, des jetons de présence, des autres charges d'exploitation et des charges liées à l'administration du portefeuille de placements hypothécaires.

Bénéfice d'exploitation net des immeubles saisis détenus en vue de la vente

La société consolide les activités d'exploitation des immeubles saisis détenus en vue de la vente. Le profit d'exploitation net lié aux immeubles saisis détenus en vue de la vente pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017 s'est établi à 27 \$ et à 110 \$ (53 \$ pour le troisième trimestre de 2016 et 20 \$ à ce jour en 2016).

Ajustement de la juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente

Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, la société a comptabilisé un ajustement négatif de la juste valeur de 193 \$ à l'égard d'un de ses immeubles saisis détenus en vue de la vente en Saskatchewan (575 \$ pour le troisième trimestre de 2016 et à ce jour en 2016).

Perte réalisée à la sortie d'immeubles saisis détenus en vue de la vente

À ce jour en 2017, la société a vendu un immeuble saisi détenu en vue de la vente et réalisé une perte de 143 \$ (néant pour le troisième trimestre de 2016 et à ce jour en 2016).

Intérêts sur la facilité de crédit – placements hypothécaires

La société surveille activement ses avances et remboursements tout en utilisant efficacement les acceptations bancaires pour la majorité de ses emprunts afin de réduire au minimum les frais d'intérêts. Les coûts de financement comprennent les intérêts versés sur les montants prélevés sur la facilité de crédit, les commissions d'attente facturées sur les montants inutilisés de la facilité de crédit et l'amortissement des coûts de financement qui ont été engagés à la conclusion de la facilité de crédit. Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, les coûts de financement liés à la facilité de crédit se sont chiffrés à 3,4 millions de dollars et à 8,9 millions de dollars (2,3 millions de dollars pour le troisième trimestre de 2016 et 3,4 millions de dollars à ce jour en 2016). La hausse par rapport aux périodes correspondantes de 2016 est directement attribuable à l'utilisation accrue de la facilité de crédit et aux variations du taux préférentiel en 2017. À ce jour en 2017, le montant moyen prélevé s'est établi à 323,7 millions de dollars, comparativement à 105,8 millions de dollars à ce jour en 2016. Au 30 septembre 2017, le solde de la facilité de crédit de la société s'élevait à 340,5 millions de dollars (300,6 millions de dollars au 31 décembre 2016).

Parallèlement avec la fusion, la facilité de crédit de TMIC et la facilité de crédit de TSMIC ont été modifiées et retraitées intégralement aux termes de la nouvelle facilité de crédit. Les taux d'intérêt courus sur la nouvelle facilité de crédit ont diminué par rapport à ceux de la facilité de crédit précédente de TMIC. Les taux d'intérêt ont été ramenés soit au taux préférentiel majoré de 1,25 % par année (1,25 % à ce jour en 2016), soit au taux des acceptations bancaires majoré d'une commission d'attente de 2,25 % (2,25 % à ce jour en 2016).

Intérêts sur la facilité de crédit – immeubles de placement

En qualité de copropriétaire du portefeuille de Saskatchewan, la société a conclu une entente de facilité de crédit avec une banque de l'Annexe 1 en août 2017. Aux termes de l'entente, les copropriétaires disposent d'un crédit disponible d'au plus 162,6 millions de dollars. Le montant brut de l'avance initiale sur la facilité de crédit s'est établi à 144,6 millions de dollars. La quote-part revenant à la société de l'avance initiale s'est chiffrée à 29,6 millions de dollars, majorée de coûts de financement non amortis de 109 \$. La facilité vient à échéance le 10 août 2019 et est assortie d'une option de prorogation de un an. Aux termes de la facilité de crédit, les copropriétaires peuvent contracter des emprunts au taux préférentiel majoré de 1,50 % ou au taux des acceptations bancaires majoré d'une commission d'attente de 2,50 %. La facilité de crédit est garantie par une charge de premier rang grevant des actifs déterminés d'une valeur comptable brute de 206,7 millions de dollars. La quote-part revenant à la société de la valeur comptable s'élève à 42,3 millions de dollars. Au 30 septembre 2017, le solde de la facilité de crédit de la société s'élevait à 29,6 millions de dollars (néant au 31 décembre 2016).

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

Intérêts sur les débentures convertibles

Des débentures subordonnées non garanties convertibles à 6,35 % d'un montant de 34,5 millions de dollars, des débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,40 % d'un montant de 45,8 millions de dollars, des débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,45 % d'un montant de 46,0 millions de dollars et des débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,30 % d'un montant de 45,0 millions de dollars de la société étaient en cours au 30 septembre 2017. Les frais d'intérêts liés aux débentures sont comptabilisés au titre des coûts de financement selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Le 7 février 2017, la société a émis des débentures subordonnées non garanties convertibles portant intérêt à un taux fixe de 5,45 % pour un produit brut de 46,0 millions de dollars. Les débentures subordonnées non garanties convertibles arriveront à échéance le 31 mars 2022 et les intérêts sur celles-ci sont versés semestriellement les 31 mars et 30 septembre.

Le 13 juin 2017, la société a clos un appel public à l'épargne de 40,0 millions de dollars, majoré de 5,0 millions de dollars au titre de l'option de surallocation exercée le 27 juin 2017, visant des débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,30 % pour un produit brut de 45,0 millions de dollars. Les débentures subordonnées non garanties convertibles arriveront à échéance le 30 juin 2024 et les intérêts sont versés semestriellement le 30 juin et le 31 décembre.

Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, les intérêts sur les débentures de 2,9 millions de dollars et de 7,1 millions de dollars (1,2 million de dollars pour le troisième trimestre de 2016 et 2,5 millions de dollars à ce jour en 2016) se composaient comme suit :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Intérêts sur les débentures convertibles	2 392 \$	969 \$	5 836 \$	2 063 \$
Amortissement des frais d'émission	418	172	1 031	352
Désactualisation des débentures convertibles	89	37	223	94
	2 899 \$	1 178 \$	7 090 \$	2 509 \$

Résultat par action

Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, le résultat par action de base et dilué s'est établi à 0,18 \$ et à 0,53 \$ (résultat de base et dilué de 0,17 \$ pour le troisième trimestre de 2016; résultat de base de 0,64 \$ et dilué de 0,63 \$ à ce jour en 2016).

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

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

États de la situation financière

Placements hypothécaires nets

Le tableau suivant présente le solde des placements hypothécaires nets :

	30 septembre 2017	31 décembre 2016
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	1 582 830 \$	1 549 849 \$
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	(491 599)	(543 505)
	1 091 231	1 006 344
Intérêts à recevoir	(15 712)	(14 084)
Montant non amorti des frais du prêteur	5 930	6 736
Compte de correction de valeur pour perte sur placements hypothécaires	781	1 150
Placements hypothécaires nets	1 082 230 \$	1 000 146 \$

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		Exercice clos le 30 septembre
	2017	2016	2017	2016	2016
Statistiques et coefficients liés aux placements hypothécaires nets¹					
Nombre total de placements hypothécaires nets	116	120	116	120	122
Placements hypothécaires nets moyens	9 336 \$	8 478 \$	9 336 \$	8 478 \$	8 198 \$
Portefeuille de placements hypothécaires nets moyen	1 082 895 \$	955 784 \$	1 044 505 \$	655 106 \$	701 263 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré pour la période	7,0 %	7,5 %	7,1 %	8,2 %	7,9 %
Frais du prêteur moyens pondérés	1,6 %	1,1 %	1,0 %	1,2 %	1,2 %
Taux de rotation	9,5 %	7,4 %	27,9 %	36,8 %	48,9 %
Durée moyenne pondérée (en années)	2,8	2,3	2,8	2,3	2,4
Durée à courir jusqu'à l'échéance (en années)	1,2	1,2	1,2	1,2	1,3
Placements hypothécaires nets garantis par des immeubles générateurs d'entrées de trésorerie	85,9 %	86,0 %	85,9 %	86,0 %	86,7 %
Coefficient prêt-valeur moyen pondéré	65,6 %	66,2 %	65,6 %	66,2 %	66,4 %

1 Se reporter à la rubrique sur les mesures non conformes aux IFRS, selon le cas.

Répartition du portefeuille

Les placements hypothécaires nets de la société, compte non tenu des immeubles saisis détenus en vue de la vente et des autres placements, étaient classés dans les catégories suivantes :

a) Position relative à la sûreté

	30 septembre 2017		31 décembre 2016	
	Nombre de placements hypothécaires nets	Pourcentage des placements hypothécaires nets	Nombre de placements hypothécaires nets	Pourcentage des placements hypothécaires nets
Prêts hypothécaires de premier rang	104	92,7 %	102	84,1 %
Prêts hypothécaires autres que de premier rang	12	7,3 %	20	15,9 %
	116	100,0 %	122	100,0 %

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

b) Région

	30 septembre 2017		31 décembre 2016	
	Nombre de placements hypothécaires nets	Pourcentage des placements hypothécaires nets	Nombre de placements hypothécaires nets	Pourcentage des placements hypothécaires nets
Ontario	56	54,9 %	60	54,0 %
Québec	21	15,0 %	21	12,8 %
Colombie-Britannique	16	12,7 %	13	12,4 %
Alberta	9	10,9 %	9	8,3 %
Saskatchewan	8	3,5 %	10	6,8 %
Autre	3	1,8 %	3	3,2 %
Nouvelle-Écosse	1	1,0 %	2	2,1 %
Manitoba	2	0,2 %	4	0,4 %
	116	100,0 %	122	100,0 %

c) Échéance

	30 septembre 2017		31 décembre 2016	
	Nombre de placements hypothécaires nets	Pourcentage des placements hypothécaires nets	Nombre de placements hypothécaires nets	Pourcentage des placements hypothécaires nets
Échéant en 2017	23	23,0 %	63	47,5 %
Échéant en 2018	45	32,3 %	37	31,2 %
Échéant en 2019	33	31,4 %	17	15,3 %
Échéant en 2020	12	10,5 %	2	2,9 %
Échéant en 2021 et par la suite	3	2,8 %	3	3,1 %
	116	100,0 %	122	100,0 %

d) Types d'actifs

	30 septembre 2017		31 décembre 2016	
	Nombre de placements hypothécaires nets	Pourcentage des placements hypothécaires nets	Nombre de placements hypothécaires nets	Pourcentage des placements hypothécaires nets
Immeubles multirésidentiels	59	47,3 %	70	49,4 %
Immeubles commerciaux	14	13,3 %	13	15,9 %
Immeubles de bureaux	11	10,4 %	7	5,8 %
Hôtels	5	8,7 %	5	8,8 %
Terrains nus	11	7,4 %	9	5,7 %
Résidences pour personnes âgées	5	7,2 %	5	7,8 %
Autres immeubles résidentiels	1	2,9 %	3	3,3 %
Immeubles industriels	7	2,2 %	7	2,4 %
Entrepôts en libre-service	2	0,5 %	1	0,6 %
Habitations unifamiliales	1	0,1 %	2	0,3 %
	116	100,0 %	122	100,0 %

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

Autres placements

Les autres placements peuvent inclure des prêts garantis, des débentures, des prêts hypothécaires participatifs et des titres négociables. La société détient d'autres placements d'une valeur de 50,5 millions de dollars (9,8 millions de dollars au 31 décembre 2016). Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, la société a dégagé des produits d'intérêts nets de 1,4 million de dollars et de 3,0 millions de dollars (5 \$ pour le troisième trimestre de 2016 et à ce jour en 2016). Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, le taux d'intérêt moyen pondéré obtenu sur les autres placements s'est chiffré respectivement à 11,0 % et à 11,3 % (10,5 % pour le troisième trimestre de 2016 et à ce jour en 2016). Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, la société a touché des produits tirés des frais du prêteur provenant des autres placements, déduction faite des frais associés aux passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires, de 97 \$ et de 177 \$ (2 \$ pour le troisième trimestre de 2016 et à ce jour en 2016). Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, la société a encaissé des frais du prêteur sur les autres placements d'un montant total de néant et de 357 \$ (116 \$ pour le troisième trimestre de 2016 et à ce jour en 2016), qui ont été amortis dans les produits d'intérêts sur la durée des placements hypothécaires connexes selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Au 30 septembre 2017, la société détenait des titres négociables de 2,5 millions de dollars (néant au 31 décembre 2016) et d'autres placements hypothécaires de 48,0 millions de dollars (9,8 millions de dollars au 31 décembre 2016).

Immeubles de placement

Le 16 août 2017, la société a acquis une participation bénéficiaire indivise de 20,46 % dans le portefeuille de Saskatchewan, qui compte 14 immeubles totalisant 1 079 appartements situés à Saskatoon et à Regina, en Saskatchewan pour un prix d'achat total de 201,7 millions de dollars (quote-part de 41,3 millions de dollars revenant à la société). Au 30 septembre 2017, la quote-part revenant à la société des immeubles de placement avait une juste valeur globale de 41,3 millions de dollars (néant au 31 décembre 2016), et ils étaient donnés en garantie de la facilité de crédit de la propriété conjointe. La société a le droit de recevoir des bénéfices supplémentaires provenant des rendements générés au-delà de certains seuils. Se reporter aux notes 6 et 8 b) afférentes aux états financiers intermédiaires consolidés résumés pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016. Se reporter à la rubrique Faits récents et perspectives plus avant.

Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires

La société conclut certaines conventions de participation relativement à des prêts hypothécaires avec des tiers prêteurs en ayant recours à une participation de premier rang et de rang inférieur, selon laquelle les tiers prêteurs obtiennent la priorité de rang et la société conserve une position de rang inférieur. En général, ces conventions confèrent à la société l'option, mais non l'obligation, de racheter la priorité de rang à un prix d'achat correspondant à l'encours du capital de la quote-part des prêteurs majoré de tous les intérêts courus. La société détient des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires de 491,6 millions de dollars (523,8 millions de dollars au 31 décembre 2016). En général, les passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires varient d'un trimestre à l'autre selon le type de placements qui existent à un moment donné et ils n'indiquent pas nécessairement une tendance future.

Immeubles saisis détenus en vue de la vente

La juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente au 30 septembre 2017 se chiffrait à 5,7 millions de dollars (11,0 millions de dollars au 31 décembre 2016). La société a retenu les services de gestionnaires externes pour exploiter les immeubles en attendant leur vente.

À ce jour en 2017, la société a vendu un immeuble saisi d'une valeur comptable de 5,0 millions de dollars, ce qui a donné lieu à une perte nette de 143 \$. Dans le cadre de la vente, la société a consenti à l'acheteur un prêt hypothécaire de 4,4 millions de dollars portant intérêt au taux de 4 % par année et échéant en 2020. En 2017, la société a vendu une unité résidentielle (cinq unités à ce jour en 2016) d'un immeuble résidentiel saisi pour un produit net de 112 \$ (720 \$ à ce jour en 2016).

Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, la société a comptabilisé un ajustement négatif de la juste valeur de marché de 193 \$ à l'égard d'un des immeubles saisis détenus en vue de la vente (575 \$ pour le troisième trimestre et à ce jour en 2016).

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

Compte de correction de valeur pour perte sur placements hypothécaires

Au 30 septembre 2017, la société a conclu qu'il n'existait aucune indication objective de dépréciation de l'un ou l'autre de ses placements hypothécaires individuels, hormis celles qui sont déjà constatées. La société effectue également un test de dépréciation collective pour repérer les pertes subies, mais non encore identifiées individuellement. Dans le cadre de son analyse, la société regroupe les placements hypothécaires présentant les mêmes caractéristiques de risque, notamment la situation géographique, le type de garantie, le coefficient prêt-valeur, la contrepartie et d'autres regroupements pertinents, et les évalue pour déterminer la dépréciation à l'aide de données statistiques. Selon les montants déterminés dans le cadre de l'analyse, la société fait appel à son jugement pour déterminer si les pertes futures réelles devraient être supérieures ou inférieures aux montants calculés. Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, un compte de correction de valeur collectif de 0,3 million de dollars et de 0,5 million de dollars a été comptabilisé (néant pour le troisième trimestre de 2016 et à ce jour en 2016).

Au 30 septembre 2017, la société n'avait aucun compte de correction de valeur latent spécifique (0,9 million de dollars au 31 décembre 2016) et un compte de correction de valeur latent collectif de 781 \$ (250 \$ au 31 décembre 2016).

Le 16 août 2017, la société a reçu un montant de 38,9 millions de dollars qui représente le remboursement intégral du capital de l'emprunt hypothécaire initial, du financement de débiteur-exploitant et des intérêts courus au titre de placements hypothécaires de premier rang situés en Saskatchewan qui avaient requis la protection en vertu de la LACC en décembre 2016. Le remboursement a été effectué par suite de la vente des immeubles sous-jacents dans le portefeuille de Saskatchewan.

Au 30 septembre 2017, la société avait déposé une mise sous séquestre visant un emprunteur d'un placement hypothécaire de premier rang de 3,9 millions de dollars (3,4 millions de dollars au 31 décembre 2016) situé en Ontario. Le gestionnaire a évalué le statut actuel de l'emprunteur, le prêt hypothécaire ainsi que la valeur des actifs sous-jacents et a conclu qu'il n'existait aucune indication objective de dépréciation.

Au 30 septembre 2017, la société a identifié un placement hypothécaire net d'une valeur comptable de 16,0 millions de dollars situé en Ontario qui est considéré comme étant en défaillance du fait des intérêts impayés depuis plus de 90 jours. Le gestionnaire a évalué le statut actuel de l'emprunteur, le prêt hypothécaire et la valeur des actifs sous-jacents et a conclu qu'il n'existait aucune indication objective de dépréciation.

Fonds de roulement net

Le fonds de roulement net s'est accru de 3,4 millions de dollars, passant de 9,4 millions de dollars au 31 décembre 2016 à 12,8 millions de dollars au 30 septembre 2017. La hausse est essentiellement attribuable à l'accroissement des intérêts courus à recevoir en raison de l'augmentation des placements hypothécaires et des autres placements.

Facilité de crédit – placements hypothécaires

Simultanément avec la fusion, la société a conclu une entente visant une facilité de crédit qui est entrée en vigueur le 30 juin 2016 et arrivera à échéance en mai 2018. Le 20 juin 2017, la société a majoré sa facilité de crédit de 50,0 millions de dollars en ayant recours à la clause accordéon. La nouvelle facilité de crédit est assortie d'une limite de crédit disponible de 400,0 millions de dollars (350,0 millions de dollars au 31 décembre 2016) et porte intérêt au taux d'intérêt préférentiel majoré de 1,25 % par année (taux d'intérêt préférentiel majoré de 1,25 % par année au 31 décembre 2016) ou au taux des acceptations bancaires majoré d'une commission d'acceptation de 2,25 % (2,25 % au 31 décembre 2016). La nouvelle facilité de crédit comporte une commission d'attente de 0,5625 % par année (0,5625 % au 31 décembre 2016) sur le solde inutilisé de la facilité de crédit. La facilité de crédit est garantie par une convention de sûreté générale grevant les actifs de la société et de ses filiales. Au 30 septembre 2017, la limite admissible de la facilité de crédit de la société est de 374,1 millions de dollars et est assujettie à l'assiette d'emprunt définie dans la nouvelle entente de crédit modifiée et retraitée.

La société a engagé des coûts de financement de 2,4 millions de dollars relativement à la nouvelle facilité de crédit, ce qui comprend les frais liés à la clause accordéon, des frais initiaux, des honoraires juridiques et d'autres frais. Les coûts de financement sont portés en déduction de l'encours de la facilité de crédit et sont amortis sur la durée de l'entente de la nouvelle facilité de crédit. Les coûts de financement non amortis relatifs à l'entente de facilité de crédit antérieure à la fusion ont été entièrement amortis au moment de la fusion.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

Les intérêts sur la facilité de crédit sont comptabilisés dans les coûts de financement selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, les coûts de financement comprennent des intérêts sur la facilité de crédit de 3,1 millions de dollars et de 8,1 millions de dollars (2,0 millions de dollars pour le troisième trimestre de 2016 et 3,0 millions de dollars à ce jour en 2016) et un amortissement des coûts de financement de 343 \$ et de 915 \$ (278 \$ pour le troisième trimestre de 2016 et 495 \$ à ce jour en 2016).

Facilité de crédit – immeubles de placement

Simultanément avec l'acquisition du portefeuille de Saskatchewan, la société et les copropriétaires ont conclu une entente de facilité de crédit. Aux termes de l'entente, les copropriétaires disposent d'un crédit d'au plus 162,6 millions de dollars. Le montant brut de l'avance initiale sur la facilité de crédit par les copropriétaires s'est établi à 144,6 millions de dollars. La quote-part revenant à la société de l'avance initiale s'est chiffrée à 29,6 millions de dollars, majorée de coûts de financement non amortis de 109 \$. Cette facilité vient à échéance le 10 août 2019 et est assortie d'une option de prorogation de un an. Aux termes de la facilité de crédit, les copropriétaires peuvent contracter des emprunts au taux préférentiel majoré de 1,50 % ou au taux des acceptations bancaires majoré d'une commission d'attente de 2,50 %. La facilité de crédit est garantie par une charge de premier rang grevant des actifs déterminés d'une valeur comptable brute de 201,7 millions de dollars. La quote-part revenant à la société de la valeur comptable s'élève à 41,3 millions de dollars.

Débetures convertibles

- a) Le 25 février 2014, TMIC a réalisé un appel public à l'épargne de 30,0 millions de dollars, majoré de 4,5 millions de dollars le 3 mars 2014 par suite de l'exercice de l'option de surallocation, visant des débetures subordonnées non garanties convertibles à 6,35 % pour un produit net de 32,5 millions de dollars (les « débetures de 2014 »). Les débetures de 2014 arrivent à échéance le 31 mars 2019, et les intérêts sont versés semestriellement le 31 mars et le 30 septembre, chaque année. Les débetures sont convertibles en actions ordinaires au gré du porteur en tout temps avant leur échéance à un prix de conversion de 11,25 \$ l'action ordinaire, sous réserve d'ajustements dans certains cas conformément à l'acte de fiducie régissant les modalités des débetures. À compter du 31 mars 2017, mais avant la date d'échéance, les débetures de 2014 pourront, à l'occasion et sous réserve de certaines conditions, être remboursées par la société, au seul gré de celle-ci, en totalité ou en partie, à un prix équivalant au capital majoré des intérêts courus et impayés jusqu'à la date du remboursement, exclusivement.

Dans le cadre de la fusion, la société a repris les obligations de TMIC se rapportant aux débetures de 2014 dont le montant en capital global s'élève à 34,5 millions de dollars.

Lors de l'émission des débetures, la composante passif des débetures a été comptabilisée initialement à la juste valeur d'un passif semblable non assorti d'une option de conversion en capitaux propres. L'écart entre ces deux montants, soit 545 \$, a été comptabilisé dans les capitaux propres et le reliquat a été imputé à la dette à long terme.

La décote sur débetures est comptabilisée progressivement de sorte que le passif à l'échéance correspondra à la valeur nominale de 34,5 millions de dollars. Les frais d'émission de 1,9 million de dollars ont été affectés proportionnellement aux composantes passif et capitaux propres. Les frais d'émission affectés à la composante passif sont amortis sur la durée des débetures selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

- b) Le 29 juillet 2016, la société a clos un appel public à l'épargne de 40,0 millions de dollars, majoré de 5,8 millions de dollars au titre de l'option de surallocation exercée le 5 août 2016, visant des débetures subordonnées non garanties convertibles à 5,40 % pour un produit net de 43,1 millions de dollars (les « débetures de 2016 »). Les débetures de 2016 arrivent à échéance le 31 juillet 2021 et des intérêts sont versés semestriellement le 31 janvier et le 31 juillet, chaque année. Les débetures sont convertibles en actions ordinaires au gré du porteur en tout temps avant leur échéance à un prix de conversion de 10,05 \$ l'action ordinaire, sous réserve d'ajustements dans certains cas conformément à l'acte de fiducie régissant les modalités des débetures.

À compter du 31 juillet 2019, mais avant le 31 juillet 2020, les débetures de 2016 pourront, à l'occasion et sous réserve de certaines conditions, être remboursées par la société, au seul gré de celle-ci, en totalité ou en partie, à un prix équivalant au capital majoré des intérêts courus et impayés jusqu'à la date du remboursement, exclusivement.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

Lors de l'émission des débentures, la composante passif des débentures a été comptabilisée initialement à la juste valeur d'un passif semblable non assorti d'une option de conversion en capitaux propres. L'écart entre ces deux montants, soit 226 \$, a été comptabilisé dans les capitaux propres et le reliquat a été imputé à la dette à long terme. La décote sur débentures est comptabilisée progressivement de sorte que le passif à l'échéance correspondra à la valeur nominale de 45,8 millions de dollars. Les frais d'émission de 2,3 millions de dollars ont été affectés proportionnellement aux composantes passif et capitaux propres. Les frais d'émission affectés à la composante passif sont amortis sur la durée des débentures selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

- c) Le 7 février 2017, la société a clos un appel public à l'épargne de 40,0 millions de dollars, majoré de 6,0 millions de dollars au titre de l'option de surallocation, visant des débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,45 % pour un produit net de 43,7 millions de dollars (les « débentures de février 2017 »). Les débentures de février 2017 arriveront à échéance le 31 mars 2022 et les intérêts sont versés semestriellement le 31 mars et le 30 septembre, chaque année. Les débentures sont convertibles en actions ordinaires au gré du porteur en tout temps avant leur échéance à un prix de conversion de 10,05 \$ l'action ordinaire, sous réserve d'ajustements dans certains cas conformément à l'acte de fiducie régissant les modalités des débentures.

À compter du 31 mars 2020, mais avant le 31 mars 2021, les débentures de février 2017 pourront, à l'occasion et sous réserve de certaines conditions, être remboursées par la société, au seul gré de celle-ci, en totalité ou en partie, à un prix équivalant au capital majoré des intérêts courus et impayés jusqu'à la date du remboursement, exclusivement.

Lors de l'émission des débentures, la composante passif des débentures a été comptabilisée initialement à la juste valeur d'un passif semblable non assorti d'une option de conversion en capitaux propres. L'écart entre ces deux montants, soit 0,6 million de dollars, a été comptabilisé dans les capitaux propres et le reliquat a été imputé à la dette à long terme. Au cours du trimestre clos le 30 juin 2017, la société a révisé son estimation de la composante passif afin de tenir compte d'un montant négligeable et, de ce fait, la composante capitaux propres a été ramenée de 1,7 million de dollars à 0,6 million de dollars. L'escompte sur débentures est comptabilisé progressivement de sorte que le passif à l'échéance correspondra à la valeur nominale de 46,0 millions de dollars. Les frais d'émission de 2,2 millions de dollars ont été affectés proportionnellement aux composantes passif et capitaux propres. Les frais d'émission affectés à la composante passif sont amortis sur la durée des débentures selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

- d) Le 13 juin 2017, la société a clos un appel public à l'épargne de 40,0 millions de dollars, majoré de 5,0 millions de dollars au titre de l'option de surallocation exercée le 27 juin 2017, visant des débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,30 % pour un produit net de 42,8 millions de dollars (les « débentures de juin 2017 »). Les débentures de juin 2017 arriveront à échéance le 30 juin 2024 et les intérêts sont versés semestriellement le 30 juin et le 31 décembre de chaque année. Les débentures sont convertibles en actions ordinaires au gré du porteur en tout temps avant leur échéance à un prix de conversion de 11,10 \$ l'action ordinaire, sous réserve d'ajustements dans certains cas conformément à l'acte de fiducie régissant les modalités des débentures.

À compter du 30 juin 2020, mais avant le 30 juin 2022, les débentures de juin 2017 pourront, à l'occasion et sous réserve de certaines conditions, être remboursées par la société, au seul gré de celle-ci, en totalité ou en partie, à un prix équivalant au capital majoré des intérêts courus et impayés jusqu'à la date du remboursement, exclusivement.

Lors de l'émission des débentures, la composante passif des débentures a été comptabilisée initialement à la juste valeur d'un passif semblable non assorti d'une option de conversion en capitaux propres. L'écart entre ces deux montants, soit 0,6 million de dollars, a été comptabilisé dans les capitaux propres et le reliquat a été imputé à la dette à long terme. L'escompte sur débentures est comptabilisé progressivement de sorte que le passif à l'échéance correspondra à la valeur nominale de 45,0 millions de dollars. Les frais d'émission de 2,2 millions de dollars ont été affectés proportionnellement aux composantes passif et capitaux propres. Les frais d'émission affectés à la composante passif sont amortis sur la durée des débentures selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

Capitaux propres

a) Actions ordinaires

La société est autorisée à émettre un nombre illimité d'actions ordinaires. Les porteurs d'actions ordinaires ont droit de recevoir des convocations à toutes les assemblées des actionnaires de la société, ainsi que d'y assister et de voter. Les porteurs d'actions ordinaires ont droit au paiement de dividendes lorsque ceux-ci sont déclarés par le conseil d'administration, le cas échéant.

Par suite de la fusion, 40 523 728 actions ordinaires de la société ont été émises à l'intention des actionnaires de TMIC à raison d'une action pour une action, et 32 551 941 actions ordinaires de la société ont été émises à l'intention des actionnaires de TSMIC selon un coefficient d'échange de 1,035. La société a également émis 782 830 actions ordinaires à l'intention du gestionnaire dans le cadre de la résiliation des ententes de gestion avec TMIC.

b) Dividendes

La société a l'intention de verser des dividendes chaque mois dans les 15 jours suivant la fin du mois. Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, Timbercreek Financial a déclaré des dividendes de 12,7 millions de dollars, soit 0,171 \$ par action, et de 38,0 millions de dollars, soit 0,513 \$ par action, aux porteurs d'actions ordinaires de Timbercreek Financial (12,7 millions de dollars, soit 0,171 \$ par action, pour le troisième trimestre de 2016 et 27,3 millions de dollars, soit 0,531 \$ par action, à ce jour en 2016). Au 30 septembre 2017, des dividendes totalisant 4,2 millions de dollars (4,2 millions de dollars au 31 décembre 2016) étaient payables par la société aux porteurs d'actions ordinaires de Timbercreek Financial. Après le 30 septembre 2017, le conseil d'administration de la société a déclaré des dividendes de 0,057 \$ par action ordinaire, payables le 15 novembre 2017 aux porteurs d'actions ordinaires inscrits le 31 octobre 2017.

c) Régime de réinvestissement de dividendes

Dans le cadre de la fusion, le régime de réinvestissement des dividendes de TMIC a été résilié en date du 22 juin 2016 et un nouveau RRD a par la suite été adopté par la société le 13 juillet 2016.

Le nouveau RRD comporte des modalités très similaires à celles du régime résilié. Le RRD confère aux porteurs d'actions ordinaires véritables et inscrits admissibles un moyen de réinvestir les dividendes déclarés et payables sur ces actions ordinaires en des actions ordinaires supplémentaires. Aux termes du RRD, les actionnaires peuvent s'inscrire pour que leurs dividendes en trésorerie soient réinvestis afin d'acheter des actions ordinaires supplémentaires. Des actions ordinaires peuvent être émises sur le marché libre au cours en vigueur ou sur le capital autorisé à un prix correspondant à 98 % de la moyenne du cours de clôture moyen pondéré en fonction du volume quotidien à la TSX pour les cinq jours de bourse précédant le paiement, ce prix ne pouvant être inférieur à la valeur comptable d'une action ordinaire. Au cours du troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, néant et 37 603 actions ordinaires ont été achetées sur le marché libre (78 314 pour le troisième trimestre de 2016 et 265 878 à ce jour en 2016) et 116 339 et 309 076 (néant pour le troisième trimestre de 2016 et à ce jour en 2016) nouvelles actions ordinaires ont été émises.

d) Régime d'unités d'actions différées à l'intention des administrateurs non membres de la direction

Dans le cadre de la fusion, à la date d'entrée en vigueur, le régime d'UAD de TMIC a été résilié et TMIC a réglé les UAD en cours selon les modalités des régimes respectifs. Ainsi, 30 497 UAD en cours de TMIC ont été annulées et un montant de 300 \$ a été versé aux administrateurs en juillet 2016.

À compter du 30 juin 2016, la société a instauré un régime d'unités d'actions différées à l'intention des administrateurs non membres de la direction, selon lequel jusqu'à 100 % de la rémunération d'un administrateur peut être versé sous la forme d'UAD, créditées trimestriellement à terme échu. La partie de la rémunération de l'administrateur qui n'est pas payable sous la forme d'UAD sera versée par la société en trésorerie, tous les trimestres à terme échu. La juste valeur de marché des UAD correspond au cours moyen pondéré selon le volume d'une action ordinaire à la TSX pour les 20 jours de bourse précédant immédiatement cette journée (la « juste valeur de marché »). Les administrateurs ont aussi le droit de cumuler des UAD supplémentaires correspondant aux dividendes en trésorerie mensuels sur les UAD qu'ils détiennent déjà, en fonction de la juste valeur de marché des actions ordinaires à la date du versement des dividendes.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

Suivant chaque trimestre civil, les comptes d'UAD des administrateurs seront crédités du nombre d'UAD calculé en multipliant la rémunération totale payable en UAD divisée par la juste valeur de marché. Chaque administrateur a également le droit à 25 % d'UAD supplémentaires qui sont émises au cours du trimestre jusqu'à une valeur maximale de 5 \$ par année.

Le régime versera un montant forfaitaire en trésorerie correspondant au nombre d'UAD détenues par chaque administrateur multiplié par la juste valeur de marché au 24^e jour ouvrable après la publication des états financiers de la société suivant le départ de l'administrateur du conseil d'administration.

Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, 6 437 et 17 587 unités étaient émises et en cours et aucune UAD n'avait été exercée ou annulée, ce qui a donné lieu à une charge liée aux UAD de 50 \$ et de 160 \$ selon une juste valeur de marché de 9,32 \$ l'action ordinaire. Au 30 septembre 2017, une rémunération trimestrielle de 50 \$ a été attribuée en UAD qui seront émises après le 30 septembre 2017 à la juste valeur de marché.

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation

Les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017 se sont chiffrées à 21,5 millions de dollars et à 51,7 millions de dollars (14,4 millions de dollars pour le troisième trimestre de 2016 et 29,3 millions de dollars à ce jour en 2016).

Entrées (sorties) de trésorerie liées aux activités de financement

Les sorties de trésorerie liées aux activités de financement pour le troisième trimestre de 2017 et les entrées de trésorerie liées aux activités de financement à ce jour en 2017 se composaient des remboursements nets de 23,1 millions de dollars et des avances de 40,0 millions de dollars sur la facilité de crédit de la société (avances de 72,7 millions de dollars pour le troisième trimestre de 2016 et avances de 72,2 millions de dollars à ce jour en 2016) ainsi que des avances de 29,6 millions de dollars pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017 (néant pour le troisième trimestre de 2016 et à ce jour en 2016) sur la facilité de crédit liée aux immeubles de placement. La société a tiré un produit de 86,4 millions de dollars (43,5 millions de dollars pour le troisième trimestre de 2016 et à ce jour en 2016) de l'émission de débentures convertibles compte tenu des frais d'émission. La société a payé des intérêts sur les débentures et sur les facilités de crédit de 4,5 millions de dollars et de 12,1 millions de dollars (3,0 millions de dollars pour le troisième trimestre de 2016 et 7,1 millions de dollars à ce jour en 2016), versé des dividendes sur les actions ordinaires de 11,6 millions de dollars et de 34,8 millions de dollars (12,5 millions de dollars pour le troisième trimestre de 2016 et 27,1 millions de dollars à ce jour en 2016) et racheté des actions ordinaires pour un montant de néant et de 0,3 million de dollars (néant pour le troisième trimestre de 2016 et à ce jour en 2016). Les sorties nettes de trésorerie liées aux activités de financement pour le troisième trimestre de 2017 et les entrées nettes de trésorerie liées aux activités de financement à ce jour en 2017 se sont chiffrées respectivement à 9,5 millions de dollars et à 108,7 millions de dollars (100,7 millions de dollars pour le troisième trimestre de 2016 et 81,6 millions de dollars à ce jour en 2016).

Sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement

Les sorties nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017 se sont chiffrées à 11,3 millions de dollars et à 159,5 millions de dollars (126,6 millions de dollars pour le troisième trimestre de 2016 et 110,8 millions de dollars à ce jour en 2016) et se composaient du financement de placements hypothécaires nets de 93,8 millions de dollars et de 334,4 millions de dollars (194,9 millions de dollars pour le troisième trimestre de 2016 et 331,6 millions de dollars à ce jour en 2016), contrebalancé par des remboursements de placements hypothécaires nets de 118,2 millions de dollars et de 257,4 millions de dollars (68,3 millions de dollars pour le troisième trimestre de 2016 et 220,1 millions de dollars à ce jour en 2016), du financement d'autres placements de 786 \$ et de 49,0 millions de dollars (3,1 millions de dollars pour le troisième trimestre de 2016 et à ce jour en 2016), contrebalancé par les remboursements d'autres placements de 6,3 millions de dollars et de 7,3 millions de dollars (néant pour le troisième trimestre de 2016 et à ce jour en 2016), de l'acquisition d'immeubles de placement de 41,3 millions de dollars (néant pour le troisième trimestre de 2016 et à ce jour en 2016) et du produit de la vente d'immeubles saisis détenus en vue de la vente de 112 \$ et de 569 \$ (néant pour le troisième trimestre de 2016 et 720 \$ à ce jour en 2016).

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

INFORMATION FINANCIÈRE TRIMESTRIELLE

Le tableau suivant présente un sommaire trimestriel des résultats de la société pour les huit trimestres les plus récents :

	T3 2017	T2 2017	T1 2017	T4 2016	T3 2016	T2 2016	T1 2016	T4 2015
Produits d'intérêts, montant net ¹	23 547 \$	21 448 \$	20 764 \$	20 583 \$	19 119 \$	10 922 \$	10 798 \$	10 814 \$
Revenus locatifs, montant net	94	—	—	—	—	—	—	—
Charges	(3 809)	(3 091)	(3 223)	(2 643)	(2 695)	(2 418)	(2 435)	(2 387)
Produits liés à l'exploitation ¹	19 832	18 357	17 541	17 940	16 424	8 504	8 363	8 427
Profit net (perte nette) d'exploitation des immeubles saisis détenus en vue de la vente	27	19	64	3	53	(39)	6	(28)
Perte réalisée à la vente d'immeubles saisis détenus en vue de la vente	—	(143)	—	—	—	—	—	—
Ajustement de la juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente	(193)	—	—	(500)	(575)	—	—	(374)
Coûts de transaction non récurrents liés à la fusion	—	—	—	(84)	—	6 143	—	—
Coûts de financement								
Intérêts sur la facilité de crédit	(3 519)	(2 831)	(2 737)	(2 833)	(2 321)	(600)	(527)	(554)
Intérêts sur les débtentures convertibles	(2 899)	(2 267)	(1 923)	(1 448)	(1 178)	(666)	(665)	(566)
Total des coûts de financement	(6 418)	(5 098)	(4 660)	(4 281)	(3 499)	(1 266)	(1 192)	(1 120)
Total du bénéfice net et du résultat global (de base)	13 248 \$	13 135 \$	12 945 \$	13 078 \$	12 403 \$	13 342 \$	7 177 \$	6 905 \$
Total du bénéfice net et du résultat global (dilué)	15 468 \$	14 589 \$	13 695 \$	14 526 \$	13 581 \$	14 009 \$	7 177 \$	7 471 \$
Résultat par action (de base)	0,18 \$	0,18 \$	0,18 \$	0,18 \$	0,17 \$	0,33 \$	0,18 \$	0,17 \$
Résultat par action (dilué)	0,18 \$	0,18 \$	0,17 \$	0,18 \$	0,17 \$	0,32 \$	0,18 \$	0,17 \$
Résultat ajusté par action (de base et dilué)¹	0,18 \$	0,18 \$	0,18 \$	0,18 \$	0,17 \$	0,18 \$	0,18 \$	0,17 \$
Bénéfice distribuable¹	14 091 \$	14 080 \$	13 410 \$	13 905 \$	13 838 \$	7 606 \$	7 246 \$	7 256 \$
Bénéfice distribuable par action¹	0,19 \$	0,19 \$	0,18 \$	0,19 \$	0,19 \$	0,19 \$	0,18 \$	0,18 \$

1 Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS », selon le cas.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

Les fluctuations du total du bénéfice net et du résultat global par trimestre sont principalement imputables aux facteurs suivants :

- i) chaque trimestre, la société est assujettie à la volatilité de la rotation du portefeuille découlant à la fois des remboursements prévus et anticipés. Par conséquent, le montant net des produits d'intérêts est soumis à des fluctuations trimestrielles. La société modélise le portefeuille tout au long de l'exercice en tenant compte à la fois des remboursements prévus et des remboursements anticipés probables, ainsi que des avances correspondantes liées aux nouveaux prêts hypothécaires, pour déterminer son bénéfice distribuable par année civile;
- ii) la société comptabilise les commissions de performance à payer au gestionnaire dans les charges. Comme ces commissions de performance sont ajustées pour tenir compte des éléments de trésorerie, la volatilité des encaissements de l'exercice (essentiellement liés aux frais du prêteur) aura habituellement une incidence sur le montant passé en charges au cours d'un quelconque trimestre;
- iii) chaque trimestre, la société est exposée à la volatilité découlant des ajustements de la juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente et de la provision pour perte sur placements hypothécaires donnant lieu à des fluctuations du total du bénéfice net et du résultat global trimestriel;
- iv) l'utilisation de la facilité de crédit pour financer des placements hypothécaires donnant lieu à des produits d'intérêts nets plus élevés, partiellement contrebalancés par des coûts de financement plus élevés.
- v) Les données des deuxième et quatrième trimestres de 2016 comprennent des montants non récurrents liés à la fusion qui comprennent la résiliation de contrats de gestion, les coûts de transaction liés à la fusion et le profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses.

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Au 30 septembre 2017, le montant à payer au gestionnaire comprend principalement des honoraires de gestion et d'administration de prêts à payer de 1,0 million de dollars (0,8 million de dollars au 31 décembre 2016).

Au 30 septembre 2017, les autres actifs comprenaient un solde de trésorerie de 3,4 millions de dollars (0,8 million de dollars au 31 décembre 2016) détenu en fiducie par Timbercreek Mortgage Servicing Inc. (« TMSI »), fournisseur de services de gestion et d'administration de prêts hypothécaires de la société, qui est une société contrôlée par le gestionnaire. Le solde se rapporte aux retenues sur le financement de prêts hypothécaires et aux intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance reçus de la part de divers emprunteurs.

Au 30 septembre 2017, la société détient cinq placements hypothécaires dans lesquels un administrateur indépendant de la société est également un dirigeant et (ou) un copropriétaire des emprunteurs de ces prêts hypothécaires :

- Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 84,1 millions de dollars (84,1 millions de dollars au 31 décembre 2016). La quote-part de l'engagement de la société se chiffre à 29,1 millions de dollars (29,1 millions de dollars au 31 décembre 2016), dont une tranche de 12,7 millions de dollars (7,3 millions de dollars au 31 décembre 2016) était financée au 30 septembre 2017. Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 242 \$ et de 606 \$ (125 \$ pour le troisième trimestre de 2016 et 243 \$ à ce jour en 2016) au titre de ce placement hypothécaire.
- Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 15,6 millions de dollars (15,6 millions de dollars au 31 décembre 2016). La quote-part de l'engagement de la société se chiffre à 6,0 millions de dollars (6,0 millions de dollars au 31 décembre 2016), dont une tranche de 3,6 millions de dollars (3,6 millions de dollars au 31 décembre 2016) était financée au 30 septembre 2017. Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 85 \$ et de 255 \$ (85 \$ pour le troisième trimestre de 2016 et 255 \$ à ce jour en 2016) au titre de ce placement hypothécaire.
- Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 4,3 millions de dollars (6,0 millions de dollars au 31 décembre 2016). La quote-part de l'engagement de la société se chiffre à 4,3 millions de dollars (5,1 millions de dollars au 31 décembre 2016), dont une tranche de 1,9 million de dollars (2,0 millions de dollars au 31 décembre 2016) était financée au 30 septembre 2017. Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 38 \$ et de 117 \$ (38 \$ pour le troisième trimestre de 2016 et à ce jour en 2016) au titre de ce placement hypothécaire.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

- Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 1,9 million de dollars (1,9 million de dollars au 31 décembre 2016). La quote-part de l'engagement de la société se chiffre à 1,9 million de dollars (1,9 million de dollars au 31 décembre 2016), dont une tranche de 1,9 million de dollars (1,9 million de dollars au 31 décembre 2016) était financée au 30 septembre 2017. Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 29 \$ et de 86 \$ (10 \$ pour le troisième trimestre de 2016 et à ce jour en 2016) au titre de ce placement hypothécaire.
- Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 16,5 millions de dollars (néant au 31 décembre 2016). La quote-part de l'engagement de la société se chiffre à 2,5 millions de dollars (néant au 31 décembre 2016), dont une tranche de 2,4 millions de dollars (néant au 31 décembre 2016) était financée au 30 septembre 2017. Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 21 \$ (néant pour le troisième trimestre de 2016 et à ce jour en 2016) au titre de ce placement hypothécaire.

Au 30 septembre 2017, la société, Timbercreek Four Quadrant Global Real Estate Partners (« T4Q »), Timbercreek Global Real Estate Fund et Timbercreek Canadian Direct LP, parties liées, car elles sont toutes gérées par le gestionnaire, ont investi conjointement dans 19 placements hypothécaires bruts (dix au 31 décembre 2016) totalisant 375,6 millions de dollars (254,9 millions de dollars au 31 décembre 2016). La quote-part de la société dans ces placements hypothécaires bruts se chiffre à 167,7 millions de dollars (109,5 millions de dollars au 31 décembre 2016). Ces montants comprennent deux placements hypothécaires nets (deux au 31 décembre 2016) totalisant 19,0 millions de dollars (17,7 millions de dollars au 31 décembre 2016) prêtés à une société en commandite dans laquelle a investi T4Q.

Au 30 septembre 2017, la société a investi dans des débentures de rang inférieur de Timbercreek Ireland Private Debt Designated Activity Company totalisant 798 \$ ou 541 €. Timbercreek Ireland Private Debt Designated Activity Company est gérée par une filiale en propriété exclusive du gestionnaire.

Dans le cadre de la propriété conjointe du portefeuille de Saskatchewan, la société, T4Q et un copropriétaire indépendant ont conclu des ententes de gestion immobilière avec le gestionnaire. Le gestionnaire fournit des services de gestion immobilière et de location pour chacun des immeubles et il a le droit de recevoir des honoraires au titre de la gestion immobilière et des améliorations des immobilisations (les « honoraires de gestion immobilière ») selon le barème précisé dans les ententes. Pour le troisième trimestre de 2017 et à ce jour en 2017, le gestionnaire a facturé des honoraires de gestion immobilière de 13 \$ à la société (néant au 31 décembre 2016). Au 30 septembre 2017, une somme de 13 \$ était due au gestionnaire (néant au 31 décembre 2016).

Dans le cadre de la conclusion de l'acquisition du portefeuille de Saskatchewan, la société, T4Q et un copropriétaire indépendant ont acquis un des immeubles de placement auprès de TC Core LP, partie liée du fait de la direction commune, qui a détenu temporairement l'immeuble afin de faciliter la transaction.

Les transactions entre parties liées mentionnées ci-dessus sont effectuées dans le cours normal des activités et sont comptabilisées à la valeur d'échange, soit le montant de la contrepartie établie et convenue par les parties liées.

ENGAGEMENTS ET ÉVENTUALITÉS

Dans le cours normal de ses activités, la société peut éventuellement être partie à des litiges et à des réclamations découlant de l'investissement dans des placements hypothécaires et d'autres placements. Au besoin, la direction comptabilise des provisions appropriées dans les comptes.

Bien qu'il ne soit pas possible d'estimer exactement l'ampleur des coûts et des pertes éventuels, le cas échéant, la direction est d'avis que la résolution ultime de ces passifs éventuels n'aurait pas d'incidence défavorable importante sur la situation financière de la société.

ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

Aux fins de l'établissement des états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités, le gestionnaire a posé des jugements, fait des estimations et formulé des hypothèses qui influent sur l'application des méthodes comptables de la société ainsi que sur la valeur comptable des actifs, des passifs, des produits et des charges. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

Pour établir des estimations, le gestionnaire se fie à des renseignements d'origine externe et à des conditions observables lorsqu'il le peut, et il utilise des analyses internes en complément, au besoin. L'application des estimations et des jugements cadre avec celle de la période précédente, et à notre connaissance, il n'existe pas de tendances, d'engagements, d'incertitudes ou d'événements connus qui pourraient influencer sensiblement sur la méthode ou les hypothèses utilisées pour formuler ces estimations et ces jugements dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités. Les estimations et les jugements importants ayant servi à calculer la valeur comptable des actifs et des passifs dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités se présentent comme suit :

Placements hypothécaires et autres placements

La société doit faire une évaluation de la perte de valeur des placements hypothécaires et des autres placements. Les placements hypothécaires et les autres placements sont considérés comme ayant subi une perte de valeur seulement s'il existe une indication objective qu'au moins un événement s'est produit (un « événement générateur de pertes ») après la comptabilisation initiale et que celui-ci a eu une incidence négative sur les flux de trésorerie futurs estimés de cet actif. La société tiendra compte en particulier des événements générateurs de pertes qui sont notamment : i) le défaut de paiement d'un emprunteur qui n'a pas été corrigé dans un délai raisonnable; ii) l'incidence négative importante, le cas échéant, de certains événements sur la sûreté relative à un prêt hypothécaire; et iii) les difficultés financières éprouvées par un emprunteur. L'estimation des flux de trésorerie futurs comprend des hypothèses sur la situation du marché de l'immobilier local, sur les taux d'intérêt, la disponibilité et les modalités du financement, sur la valeur sous-jacente des sûretés et sur divers autres facteurs. Ces hypothèses sont limitées par la disponibilité de données comparables fiables, l'incertitude économique et l'incertitude des prédictions concernant des événements futurs. Par conséquent, de par leur nature, les estimations de la perte de valeur sont subjectives et peuvent ne pas nécessairement être comparables aux résultats réels. Si les hypothèses sous-jacentes étaient modifiées, les flux de trésorerie futurs estimés pourraient varier considérablement.

La société recourt à son jugement dans l'évaluation de la relation entre les parties avec lesquelles elle conclut des ententes de participation afin d'évaluer la décomptabilisation des transferts liés aux placements hypothécaires et autres placements.

Évaluation de la juste valeur

Les méthodes comptables et informations à fournir de la société exigent la détermination de la juste valeur, tant pour ce qui est des actifs et passifs financiers que des actifs et passifs non financiers.

Pour l'évaluation de la juste valeur d'un actif ou d'un passif, la société utilise des données observables sur le marché dans la mesure du possible. Les justes valeurs sont classées selon la hiérarchie de la juste valeur fondée sur les données utilisées pour les techniques d'évaluation, comme suit :

- Niveau 1 : prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques;
- Niveau 2 : données autres que les prix cotés visés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir des prix) ou indirectement (à savoir des données dérivées de prix);
- Niveau 3 : données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas fondées sur des données observables de marché (données non observables).

Le gestionnaire passe en revue les données non observables et les ajustements des évaluations importants. Lorsque des informations de tierces parties (cours ou évaluations de courtiers, par exemple), sont utilisées pour déterminer les justes valeurs, le gestionnaire appréciera les preuves obtenues de ces tiers avant de conclure que les évaluations sont conformes aux exigences des IFRS, notamment le niveau de la hiérarchie des justes valeurs où ces évaluations doivent être classées.

Les notes 5, 6, 7 et 19 des états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités pour la période close le 30 septembre 2017 présentent de plus amples renseignements sur les hypothèses formulées dans le cadre de l'évaluation de la juste valeur.

Débtures convertibles

Le gestionnaire fait appel à son jugement lorsqu'il détermine la répartition des composantes dette et passif des débtures convertibles. L'affectation du passif est fondée sur la juste valeur d'un passif semblable non assorti d'une option de conversion en capitaux propres et la valeur résiduelle est imputée à la composante capitaux propres.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

Regroupements d'entreprises

Le gestionnaire a exercé son jugement dans la détermination du traitement comptable de la fusion, comme il est décrit à la note 4 des états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités pour la période close le 30 septembre 2017, laquelle a été comptabilisée conformément à l'IFRS 3, *Regroupements d'entreprises* (« IFRS 3 »). Le gestionnaire a tenu compte des indications de l'IFRS 3 lorsqu'il a déterminé quelle entité était considérée comme étant l'« acquéreur » selon le poids relatif des droits de vote dans l'entité regroupée après la transaction, la composition de l'organe de direction de l'entité regroupée et les modalités de l'échange des titres de capitaux propres, notamment.

Comptabilisation des acquisitions

La société a exercé son jugement pour déterminer si l'acquisition d'un immeuble doit être comptabilisée comme un achat d'actif ou comme un regroupement d'entreprises. Cette évaluation influe sur le traitement des coûts de transaction, la répartition des coûts d'acquisition et la comptabilisation ou non d'un goodwill. Le gestionnaire a déterminé que les acquisitions constituent des achats d'actifs puisque la société ne fait pas l'acquisition d'un ensemble intégré de processus dans le cadre de la transaction comme c'est normalement le cas lors d'un regroupement d'entreprises.

PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Immeubles de placement

i) Immeubles à revenu

La société a décidé de comptabiliser ses immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur. Un immeuble est considéré comme un immeuble de placement lorsqu'il est détenu dans le but principal de générer des revenus locatifs ou une plus-value ou les deux. Les immeubles de placement sont évalués initialement au coût, compte tenu des coûts de transaction associés à leur acquisition. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur. Les profits ou les pertes découlant des variations de la juste valeur sont comptabilisés dans le résultat net de la période au cours de laquelle ils se produisent. Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur en fonction des données de marché disponibles, lesquelles peuvent provenir d'évaluations externes. La société peut aussi avoir recours à d'autres méthodes d'évaluation, comme des projections actualisées des flux de trésorerie ou la technique du revenu, selon le cas.

La juste valeur des immeubles de placement reflète, entre autres, les revenus locatifs provenant des contrats de location en vigueur et les hypothèses concernant les revenus locatifs attendus des contrats de location futurs à la lumière de la conjoncture de marché actuelle. La juste valeur rend également compte des sorties de trésorerie (hormis celles qui sont associées aux dépenses d'investissement futures) qui pourraient être attendues à l'égard des immeubles de placement, le cas échéant. Les dépenses d'investissement ultérieures sont imputées aux immeubles de placement seulement lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs en découlant iront à la société et que le coût peut être évalué de manière fiable.

Les profits ou les pertes résultant de la sortie d'immeubles de placement correspondent à l'écart entre le produit net de la sortie et la valeur comptable, et ils sont comptabilisés à l'état consolidé du résultat net et du résultat global à la clôture de chaque période de présentation de l'information au cours de laquelle une sortie a eu lieu.

ii) Immeubles en cours d'aménagement

Les immeubles en cours d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement sont comptabilisés à titre d'immeubles de placement selon la norme comptable internationale (l'« IAS ») 40, *Immeubles de placement*. Les coûts pouvant être inscrits à l'actif au titre des immeubles en cours d'aménagement sont comptabilisés initialement au coût puis, après la comptabilisation initiale, selon la méthode de la juste valeur. À chaque date de clôture, les immeubles en cours d'aménagement sont comptabilisés à la juste valeur en fonction des données de marché disponibles. Le profit ou la perte qui en résulte est comptabilisé dans le résultat net de l'exercice au cours duquel ils se produisent.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

Le coût des immeubles en cours d'aménagement comprend les coûts d'aménagement directs, les impôts fonciers et les coûts d'emprunt qui sont directement attribuables à l'aménagement. Les coûts d'emprunt associés aux dépenses directement liées aux immeubles en cours d'aménagement sont inscrits à l'actif. Le montant des coûts d'emprunt inscrits à l'actif est calculé en fonction des caractéristiques propres au projet. Les coûts d'emprunt sont inscrits à l'actif à compter du début de l'aménagement jusqu'à la date où il est pratiquement achevé.

Lorsque l'aménagement est pratiquement achevé, l'immeuble en cours d'aménagement est viré aux immeubles de placement à la juste valeur à la date où l'aménagement est pratiquement achevé. La société considère que l'aménagement est pratiquement achevé lorsque l'immeuble peut être exploité de la manière prévue par la direction. En général, cela se produit lorsque les travaux de construction sont terminés et que tous les permis nécessaires relatifs à l'occupation et les autres permis importants ont été obtenus.

Contrat de change à terme

La société peut conclure des contrats de change à terme afin d'établir une couverture économique de son exposition au risque de change lié à ses placements hypothécaires et autres placements libellés en monnaies étrangères. La valeur des contrats de change à terme conclus par la société est comptabilisée au titre de l'écart entre la valeur du contrat à la date de clôture et sa valeur à la date d'établissement du contrat. Tout profit ou perte en découlant est comptabilisé à l'état du résultat net et du résultat global, sauf si le contrat de change est désigné comme un instrument de couverture selon les IFRS et efficace à ce titre. La société a décidé de ne pas comptabiliser les contrats de change en tant que couverture comptable.

Partenariats

La société est copropriétaire d'un portefeuille d'immeubles de placement qui font l'objet d'un contrôle conjoint, et elle a déterminé que tous ses partenariats actuels constituent des entreprises communes puisque la société, par l'intermédiaire de ses filiales, est le propriétaire véritable direct des participations de la société dans les immeubles de placement. Une entreprise commune est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. La société comptabilise sa quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges associés aux actifs au prorata de ses droits (note 6 c)).

Produits tirés des contrats de location

La société ayant conservé la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ses immeubles de placement, elle comptabilise les contrats de location de ses locataires comme des contrats de location simple.

Les produits tirés de l'exploitation des immeubles comprennent les loyers et d'autres produits. Les contrats de location des locataires résidentiels sont normalement des baux d'un an et ils sont comptabilisés en tant que contrats de location simple, les produits qui s'y rattachent étant comptabilisés chaque mois lorsque les services sont rendus aux locataires.

Les autres produits, qui comprennent les produits tirés du stationnement et d'autres produits divers, sont comptabilisés au moment où le service est rendu.

MODIFICATIONS DE MÉTHODES COMPTABLES

i) Améliorations annuelles des IFRS – Cycle (2014-2016)

Le 8 décembre 2016, l'IASB a publié des modifications de portée limitée de l'IFRS 12, *Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités* (« IFRS 12 ») dans le cadre de son processus annuel d'améliorations. Les modifications clarifient le fait que l'IFRS 12 s'applique aussi aux intérêts classés comme étant détenus en vue de la vente ou détenus en vue d'une distribution ou comme activités abandonnées, et sont en vigueur de manière rétrospective pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017. L'adoption de ces modifications n'a pas eu d'incidence sur les états financiers de la société.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

ii) Initiative concernant les informations à fournir : modifications de la norme comptable internationale (« IAS ») 7

Le 7 janvier 2016, l'IASB a publié le document *Initiative concernant les informations à fournir* (modifications d'IAS 7). Les modifications s'appliquent de façon prospective aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017. L'application anticipée est permise. Les modifications comprennent des obligations d'information qui permettent aux utilisateurs des états financiers d'évaluer les variations des passifs issus des activités de financement, ce qui comprend les changements résultant des flux de trésorerie, mais aussi les changements sans contrepartie en trésorerie. Afin de se conformer aux nouvelles exigences, la société a présenté des informations supplémentaires à la note 7 des états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités.

MODIFICATIONS FUTURES DES MÉTHODES COMPTABLES

Un certain nombre de nouvelles normes, de modifications de normes et d'interprétations s'appliqueront aux périodes à venir et n'ont pas été appliquées lors de la préparation des états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités. Les nouvelles normes, les modifications de normes et les interprétations susceptibles d'être pertinentes pour la société sont présentées ci-après. La société ne prévoit pas adopter ces normes par anticipation.

i) Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions (modifications de l'IFRS 2)

Le 20 juin 2016, l'IASB a publié des modifications de l'IFRS 2, *Paiement fondé sur des actions*, qui clarifient la comptabilisation de certains types de transactions dont le paiement est fondé sur des actions. Les modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. À des fins de simplification, les modifications peuvent être appliquées de manière prospective. L'application rétrospective ou anticipée est permise si l'information est disponible sans avoir recours à des connaissances a posteriori.

Les modifications fournissent des exigences relativement à la comptabilisation :

- des effets des conditions d'acquisition des droits et des conditions accessoires à l'acquisition des droits sur l'évaluation des paiements fondés sur des actions qui sont réglés en trésorerie;
- des transactions dont le paiement est fondé sur des actions et qui comportent des modalités de règlement net pour satisfaire aux obligations relatives à la retenue d'impôt à la source;
- d'une modification des conditions d'un paiement fondé sur des actions qui a pour conséquence qu'une transaction qui était classée comme étant réglée en trésorerie est désormais classée comme étant réglée en instruments de capitaux propres.

La société envisage d'adopter les modifications de l'IFRS 2 dans ses états financiers de l'exercice ouvert à compter du 1^{er} janvier 2018. L'ampleur de l'incidence de l'adoption de ces modifications n'a pas encore été déterminée.

ii) IFRS 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 »)

La société adoptera l'IFRS 9, *Instruments financiers* (l'« IFRS 9 ») en remplacement de l'IAS 39, *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation* (l'« IAS 39 ») dans ses états financiers consolidés de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2018, soit la date d'entrée en vigueur obligatoire. L'IFRS 9 doit être appliquée de manière rétrospective, sous réserve de certaines exemptions. Le retraitement des périodes antérieures n'est pas exigé, et il est permis uniquement si l'information est disponible sans avoir recours à des connaissances a posteriori.

La société a commencé à évaluer l'incidence de cette norme sur chacun de ses instruments financiers. À la lumière des instruments financiers existants de la société et des méthodes comptables connexes au 30 septembre 2017, les principaux aspects touchés sont le classement des actifs financiers et la dépréciation des actifs financiers. L'IFRS 9 exige également la présentation de nouvelles informations par voie de notes.

L'IFRS 9 établit une nouvelle approche de classement et d'évaluation des actifs financiers qui reflète le modèle d'affaires selon lequel les actifs sont gérés et les caractéristiques de leurs flux de trésorerie. L'IFRS 9 prévoit trois catégories de classement principales pour les actifs financiers : évalués au coût amorti, à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global et à la juste valeur par le biais du résultat net; elle élimine aussi les catégories existantes suivantes : détenus jusqu'à l'échéance, prêts et créances et disponibles à la vente, selon l'IAS 39.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

L'IFRS 9 remplace le modèle de dépréciation fondé sur les pertes subies de l'IAS 39 par un modèle prospectif fondé sur les pertes de crédit attendues. Le nouveau modèle de dépréciation s'appliquera aux actifs financiers évalués au coût amorti ou à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global, à l'exception des placements en instruments de capitaux propres et des actifs sur contrat.

L'IFRS 9 reprend en grande partie les exigences actuelles de l'IAS 39 en matière de classement des passifs financiers. Cependant, selon l'IAS 39 toutes les variations de la juste valeur des passifs désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net sont comptabilisées en résultat net, tandis que selon l'IFRS 9, le montant de la variation de la juste valeur qui est attribuable aux changements du risque de crédit associé au passif est présenté dans les autres éléments du résultat global et le reste du montant de la variation de la juste valeur est présenté en résultat net.

L'IFRS 9 comprend aussi de nouvelles règles générales de comptabilité de couverture, ce qui aura pour effet d'aligner davantage la comptabilité de couverture sur la gestion des risques. À l'heure actuelle, la société n'applique pas la comptabilité de couverture dans ses états financiers consolidés.

iii) IFRS 15, Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients (« IFRS 15 »)

En mai 2014, l'IASB a publié l'IFRS 15 qui propose un cadre exhaustif pour la comptabilisation, l'évaluation et la présentation des produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients, à l'exception des contrats d'assurance, des instruments financiers ou des contrats de location entrant dans le champ d'application d'autres IFRS. La nouvelle norme est en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018 et son application anticipée est autorisée sur une base rétrospective. L'IFRS 15 remplacera l'IAS 11, *Contrats de construction*, l'IAS 18, *Produits des activités ordinaires*, l'IFRIC 13, *Programmes de fidélisation de la clientèle*, l'IFRIC 15, *Contrats de construction de biens immobiliers*, l'IFRIC 18, *Transferts d'actifs provenant de clients* et le SIC 31, *Produits des activités ordinaires – Opérations de troc impliquant des services de publicité*. La société entend adopter l'IFRS 15 dans ses états financiers de la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} janvier 2018. Selon la société, la nouvelle norme ne devrait pas avoir une incidence importante sur les états financiers.

DONNÉES SUR LES ACTIONS EN CIRCULATION

Au 7 novembre 2017, le capital autorisé de la société était constitué d'un nombre illimité d'actions ordinaires, dont une tranche de 74 204 622 actions étaient émises et en circulation.

STRUCTURE DU CAPITAL ET SITUATION DE TRÉSORERIE

Structure du capital

La société gère sa structure du capital afin de soutenir ses activités courantes tout en se concentrant sur ses principaux objectifs consistant à préserver le capital des actionnaires et à générer un dividende en trésorerie mensuel stable pour les actionnaires. La société est d'avis que le niveau prudent d'endettement structurel découlant des débentures et de la facilité de crédit permettra d'accroître le résultat net, ce qui est approprié pour le profil de risque de la société. La société prévoit s'acquitter de tous ses passifs contractuels (décrits ci-après) en utilisant sa structure du capital et les flux de trésorerie provenant de ses activités d'exploitation.

La société revoit sa structure de capital sur une base régulière et ajuste sa structure de capital en fonction des occasions de placement hypothécaire, de la disponibilité du capital et des changements attendus à la conjoncture économique en général.

Situation de trésorerie

L'accès à des liquidités est important de la société, car il permet à la société de mettre en œuvre sa stratégie de placement. La société est, et entend continuer d'être, admissible à titre de société de placement hypothécaire au sens du paragraphe 130.1(6) de la LIR et, par conséquent, est tenue de distribuer la totalité du résultat imposable de la société à ses actionnaires. La société gère sa situation de trésorerie au moyen de diverses sources de flux de trésorerie, dont les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation et les facilités de crédit. La société dispose d'une capacité d'emprunt de 400 millions de dollars par l'entremise de sa facilité de crédit – placements hypothécaires et de 33,3 millions de dollars par l'entremise de sa facilité de

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

crédit – immeubles de placement, et elle compte utiliser ces facilités de crédit pour financer les placements hypothécaires et ses autres besoins en fonds de roulement. Au 30 septembre 2017, la société se conformait à toutes les clauses restrictives de ses facilités de crédit et s'attendait à continuer de les respecter à l'avenir.

La société établit périodiquement des prévisions de ses sources de flux de trésorerie futurs et de ses besoins en la matière, y compris les engagements non versés, afin de s'assurer de l'utilisation efficiente des liquidités.

Le tableau qui suit présente les échéances contractuelles des passifs financiers au 30 septembre 2017, y compris les paiements d'intérêts attendus :

	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	Moins de un an	Année suivante	De 3 à 5 ans
Créditeurs et charges à payer	4 626 \$	4 626 \$	4 626 \$	– \$	– \$
Dividendes à payer	4 228	4 228	4 228	–	–
Montant à payer au gestionnaire	1 008	1 008	1 008	–	–
Retenues au titre du financement hypothécaire	618	618	618	–	–
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance	2 760	2 760	2 760	–	–
Facilité de crédit – placements hypothécaires ¹	340 540	349 632	349 632	–	–
Facilité de crédit – immeubles de placement ²	29 594	32 183	1 391	30 792	–
Débtentures convertibles ³	163 345	188 843	42 048	52 753	94 042
Total des passifs	546 719 \$	583 898	406 311	83 545 \$	94 042
Engagements non versés au titre de placements hypothécaires bruts ⁴	–	131 093	131 093	–	–
Total des passifs contractuels	546 719 \$	714 991 \$	537 404 \$	83 545 \$	94 042 \$

1 La facilité de crédit – placements hypothécaires comprend les intérêts fondés sur le taux d'intérêt préférentiel courant majoré de 1,25 % sur la facilité de crédit en présumant que l'encours n'est pas remboursé avant son échéance le 6 mai 2018.

2 La facilité de crédit – immeubles de placement comprend les intérêts fondés sur le taux d'intérêt préférentiel courant majoré de 1,50 % en présumant que l'encours n'est pas remboursé avant son échéance le 10 août 2019.

3 Les débtentures de 2014 sont réputées être un passif courant, car elles sont remboursables à compter du 31 mars 2017, les débtentures de 2016 sont réputées être remboursées le 31 juillet 2019, car elles sont remboursables à compter du 31 juillet 2019, les débtentures de février 2017 sont réputées être remboursées le 30 mars 2020, car elles sont remboursables à compter du 30 mars 2020 et les débtentures de juin 2017 sont réputées être remboursées le 30 juin 2020, car elles sont remboursables à compter du 30 juin 2020.

4 Les engagements non versés au titre de placements hypothécaires comprennent les engagements de syndication d'investisseurs tiers totalisant 65,5 millions de dollars.

Au 30 septembre 2017, la société avait un solde de trésorerie de 1,1 million de dollars (61 \$ au 31 décembre 2016) ainsi qu'un solde inutilisé sur la facilité de crédit – placements hypothécaires de 33,6 millions de dollars (49,4 millions de dollars au 31 décembre 2016) et un solde inutilisé sur la facilité de crédit – immeubles de placement de 3,7 millions de dollars. La société a la conviction d'être en mesure de financer ses activités au moyen des flux de trésorerie générés par ses activités d'exploitation et de la facilité de crédit. Les engagements non versés au titre des placements hypothécaires comprennent une tranche de 65,5 millions de dollars sur le total de 131,1 millions de dollars (82,3 millions de dollars au 31 décembre 2016) qui se rapporte aux partenaires de syndication de la société. La société s'attend à ce que les partenaires de syndication financent ce montant.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

INSTRUMENTS FINANCIERS

Actifs financiers

La trésorerie et les équivalents de trésorerie, les autres actifs, les placements hypothécaires et les autres placements de la société, y compris la syndication de prêts hypothécaires, sont désignés comme des prêts et créances et sont mesurés au coût amorti. La juste valeur de la trésorerie et des équivalents de trésorerie et des autres actifs se rapproche de leur valeur comptable en raison de leur nature à court terme. La juste valeur des placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires, se rapproche de leur valeur comptable, étant donné que les placements hypothécaires et les autres placements se composent de prêts hypothécaires à court terme remboursables au gré de l'emprunteur sans rendement à maintenir et sans pénalité.

Passifs financiers

Les créiteurs et charges à payer, les dividendes à payer, le montant à payer au gestionnaire, les retenues au titre du financement de prêts hypothécaires, les intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance, la facilité de crédit, les débentures convertibles et les passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires de la société sont classés dans les autres passifs financiers et sont comptabilisés au coût amorti. Sauf en ce qui concerne les débentures convertibles et les passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires, la juste valeur de ces passifs financiers se rapproche de leur valeur comptable en raison de leur nature à court terme. La juste valeur des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires se rapproche de leur valeur comptable, puisque les placements hypothécaires se composent de prêts hypothécaires à court terme remboursables au gré de l'emprunteur sans rendement à maintenir et sans pénalité. La juste valeur des débentures convertibles est fondée sur le cours du marché des débentures convertibles à la date de clôture.

RISQUES ET INCERTITUDES

La société est assujettie à certains risques et à certaines incertitudes qui pourraient affecter la performance future de la société et sa capacité à atteindre ses objectifs de placement. Nous disposons de processus et procédures dans le but de contrôler ou atténuer certains risques, alors que certains autres risques ne peuvent pas être ou ne sont pas atténués. Les risques significatifs qui ne peuvent être atténués comprennent un ralentissement important du marché de l'immobilier dans son ensemble, une variation importante des taux d'intérêt, l'incapacité de procéder à des placements hypothécaires à des taux semblables aux taux historiques, l'absence d'occasions de placements hypothécaires adéquates, la variation des taux de change et l'indisponibilité de sources de financement bancaire adéquates. Aucun changement susceptible d'avoir une incidence sur le risque global auquel est exposée la société n'est survenu.

a) Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt s'entend du risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs découlant des actifs financiers ou des passifs financiers varient par suite de fluctuations des taux d'intérêt sur le marché. Au 30 septembre 2017, des placements hypothécaires nets de 50,3 millions de dollars portaient intérêt à des taux variables. De ces placements hypothécaires nets, une tranche de 37,0 millions de dollars de placements hypothécaires nets est assortie d'un « taux plancher » afin de protéger leur exposition négative ou d'un « taux plafond », et un placement hypothécaire totalisant 16,9 millions de dollars porte intérêt à un taux variable sans « taux plancher ». Si les taux d'intérêt avaient diminué de 0,50 % des taux d'intérêt, toutes les autres variables demeurant constantes, l'incidence découlant des placements hypothécaires à taux variable aurait été une diminution de 84 \$ du bénéfice net. Toutefois, une hausse de 0,50 % des taux d'intérêt, toutes les autres variables demeurant constantes, se serait traduite par une augmentation du bénéfice net de 269 \$. La société gère sa sensibilité aux fluctuations des taux d'intérêt en concluant généralement des placements hypothécaires à taux fixe ou en ajoutant un « taux plancher » pour protéger son exposition négative.

Au 30 septembre 2017, une tranche de 0,8 million de dollars des autres placements portait intérêt à des taux variables. Si les taux d'intérêt avaient diminué ou augmenté de 0,50 % des taux d'intérêt, toutes les autres variables demeurant constantes, l'incidence découlant des placements hypothécaires à taux variable aurait été une baisse ou une hausse de 4 \$ du bénéfice net.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

De plus, la société est exposée au risque de taux d'intérêt sur les facilités de crédit, dont le solde s'élevait à 370,1 millions de dollars au 30 septembre 2017. Compte tenu de l'encours des facilités de crédit au 30 septembre 2017, en presumant qu'il restait impayé pendant toute la période, une diminution ou une augmentation de 0,50 % des taux d'intérêt, toutes les autres variables demeurant constantes, entraînerait une augmentation ou une diminution du bénéfice net de 1,9 million de dollars par année.

Les autres actifs, les intérêts à recevoir, les créditeurs et charges à payer, les intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance, les retenues sur le financement de prêts hypothécaires, les dividendes à payer et le montant à payer au gestionnaire ne sont pas exposés au risque de taux d'intérêt en raison de leur nature à court terme. La trésorerie et les équivalents de trésorerie portent intérêt à un taux variable et sont exposés à un risque de taux d'intérêt minimal, et les débentures ne sont pas exposées au risque de taux d'intérêt en raison de leur taux d'intérêt fixe.

b) Risque de change

Le risque de change s'entend du risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des cours des monnaies étrangères. La société est exposée au risque de change principalement du fait des autres placements qui sont libellés dans une monnaie autre que le dollar canadien. La société a recours à des contrats de change à terme pour assurer une couverture économique de la variabilité du résultat et des flux de trésorerie futurs causée par les mouvements des taux de change. Aux termes des modalités des contrats de change à terme, la société achète ou vend une monnaie en échange d'une autre monnaie à un prix fixé et à une date déterminée.

Au 30 septembre 2017, la société détenait des placements hypothécaires et d'autres placements libellés en devises d'un montant net de 20,1 millions de dollars US et de 541 € (2,9 millions de dollars US au 31 décembre 2016). La société a conclu une série de contrats de change pour réduire son exposition nette au risque de change. Au 30 septembre 2017, la société avait quatre contrats de change sur le dollar américain d'un notionnel totalisant 20,1 millions de dollars US, assortis d'un taux contractuel moyen pondéré de 1,25 et échéant entre octobre 2017 et mai 2018, ainsi qu'un contrat sur l'euro d'un notionnel de 541 €, assorti d'un taux contractuel de 1,48 et échéant en octobre 2017. En conséquence, la société estime qu'elle n'est pas exposée à un risque de change significatif.

La juste valeur des contrats de change à terme au 30 septembre 2017 était un actif de 17 \$, lequel est inclus dans les autres actifs à l'état de la situation financière. Les contrats de change à terme ont été évalués au moyen de données d'entrée de niveau 2.

c) Risque de crédit

Le risque de crédit s'entend de la possibilité qu'un emprunteur ne soit pas en mesure d'honorer ses engagements relatifs à sa dette par suite d'une variation défavorable de la conjoncture qui pourrait entraîner une perte pour la société. La société atténue ce risque de la façon suivante :

- i) en respectant les restrictions relatives aux placements et aux politiques d'exploitation comprises dans le modèle de répartition de l'actif (sous réserve de certaines exceptions dûment approuvées);
- ii) en s'assurant que tous les nouveaux placements hypothécaires sont approuvés par le comité sur les placements avant le financement;
- iii) en assurant un suivi actif des placements hypothécaires et la mise en œuvre de mesures de recouvrement en temps opportun, au besoin.

L'exposition maximale au risque de crédit au 30 septembre 2017 correspond à la valeur comptable des placements hypothécaires et autres placements nets de la société, en plus des intérêts à recevoir comptabilisés dans les autres actifs de 0,5 million de dollars (1,0 million de dollars au 31 décembre 2016), soit 1 129 millions de dollars (1 025 millions de dollars au 31 décembre 2016). La société a des recours aux termes de ces placements hypothécaires en cas de défaillance de l'emprunteur. Dans ce cas, la société pourrait faire valoir ses droits à l'égard de la garantie sous-jacente.

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

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

d) Risque de liquidité

Le risque de liquidité s'entend du risque que la société éprouve des difficultés à honorer ses obligations financières à leur échéance. Ce risque survient dans le cours normal des activités en raison des fluctuations des flux de trésorerie découlant du calendrier des avances et des remboursements relatifs aux placements hypothécaires et des besoins du fonds de roulement. La direction établit périodiquement des prévisions des sources de flux de trésorerie futurs et des exigences en cette matière afin de s'assurer de l'utilisation efficiente de la trésorerie. Pour obtenir une analyse de la situation de trésorerie, des flux de trésorerie liés à l'exploitation et des mesures d'atténuation du risque de liquidité de la société, il y a lieu de se reporter à la rubrique « Structure du capital et situation de trésorerie » du présent rapport de gestion.

Pour obtenir une analyse complète des risques et incertitudes auxquels est assujettie la société, il y a lieu également de consulter la rubrique « Facteurs de risques » de notre notice annuelle pour la période à l'étude.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION ET CONTRÔLES INTERNES À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

La société maintient en place des systèmes d'information, des procédures et des contrôles pour faire en sorte que l'information présentée soit exhaustive, fiable et opportune. Le chef de la direction et le chef des finances de la société ont évalué (ou fait évaluer, sous leur supervision immédiate) la conception des contrôles et procédures de communication de l'information de la société au sens du Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires des émetteurs (le « Règlement 52-109 ») au 30 septembre 2017 et, en se fondant sur cette évaluation, ont conclu que la conception de ces contrôles et procédures de communication de l'information était appropriée.

Il incombe au gestionnaire d'établir des contrôles internes adéquats à l'égard de l'information financière pour offrir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et à la préparation des états financiers à des fins externes conformément aux IFRS. Le chef de la direction et le chef des finances ont évalué, ou fait évaluer sous leur supervision directe, l'efficacité de la conception du contrôle interne à l'égard de l'information financière au 31 décembre 2016, conformément au document intitulé *COSO Internal Control – Independent Framework (2013)* publié par le Committee of Sponsoring Organizations de la Treadway Commission. Selon cette évaluation, il a été établi que la conception des contrôles internes de la société à l'égard de l'information financière étaient appropriés.

Aucun changement n'a été apporté à la conception des contrôles internes à l'égard de l'information financière de la société au cours de la période close le 30 septembre 2017 qui a eu ou qui est raisonnablement susceptible d'avoir une incidence significative sur ses contrôles internes à l'égard de l'information financière.

Il importe de noter qu'un système de contrôle, quelle que soit la qualité de sa conception et de son fonctionnement, peut uniquement offrir une assurance raisonnable et non absolue, à l'égard de l'atteinte des objectifs. En raison des limites inhérentes à tout système de contrôle, aucune évaluation des contrôles ne peut fournir une assurance absolue que les problèmes en matière de contrôle, y compris les cas de fraudes ou d'erreurs, le cas échéant, ont été décelés. Ces limites inhérentes comprennent notamment, i) la possibilité que les hypothèses et les jugements de la direction se révèlent ultimement erronés dans un contexte autre ou des circonstances différentes; ii) l'incidence de toute erreur non relevée; et iii) la possibilité que les contrôles puissent être déjoués par des personnes agissant sans autorisation, par la collusion de deux ou plusieurs personnes ou outrepassés par la direction.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017

En milliers de dollars canadiens, sauf les données par part, les montants par part et à moins d'indication contraire

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Par téléphone

Communiquez avec Cameron Goodnough, président de la société, au 1 844 304-9967.

Les actionnaires désirant participer au RRD ou qui aimeraient obtenir de plus amples renseignements à l'égard du régime peuvent communiquer avec les Communications d'entreprise au 416 923-9967, poste 7266 (à frais virés pour un interurbain).

Internet

Visitez la page de SEDAR au www.sedar.com; ou le site Web de la société à l'adresse www.timbercreekfinancial.com

Par courrier

Écrivez à la société à l'adresse suivante :

Timbercreek Financial

À l'attention de : Communications d'entreprise

25 Price Street

Toronto, Ontario M4W 1Z1