

NOTE AU LECTEUR

Timbercreek Financial (« **Timbercreek Financial** ») a déposé son rapport de gestion annuel pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 (le « **rapport de gestion annuel** ») le 28 février 2017. Par suite du dépôt et à la publication du rapport de gestion annuel, Timbercreek Financial a relevé certaines erreurs typographiques dans le rapport de gestion annuel. Les données relatives au « Portefeuille de placements hypothécaires nets moyen » au 30 septembre 2016 (655 170 \$ et 955 974 \$) ont été mises à jour pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2016 (701 659 \$ et 1 016 152 \$, respectivement). Une version corrigée du rapport de gestion est jointe aux présentes.

Rapport de gestion

Timbercreek Financial

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

(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'acquérir 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 27 février 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.timbercreekmic.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 l'exercice clos le 31 décembre 2016

(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 prêts à court terme pour une période relais (généralement de un à cinq ans) au cours de laquelle ils effectuent des réparations sur les immeubles, réaménagent les immeubles ou font l'acquisition d'autres investissements. Ces « prêts-relais » à court terme sont habituellement remboursés 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 de prêts 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 prêts pour s'assurer de répondre à leurs besoins en matière de capital et, sur demande, évalue les modifications ou la prorogation des modalités de leurs prêts pour leur permettre de saisir une nouvelle occasion ou de composer avec des changements qui pourraient survenir.

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 l'exercice clos le 31 décembre 2016 (l'« exercice »). Le présent rapport de gestion devrait être lu conjointement 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 ») 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.

MESURES NON CONFORMES AUX IFRS

La société dresse et publie ses états financiers consolidés 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.

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

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

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.
- 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 achevé.
- 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 de la facilité 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 moyens pondérés 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.
- 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, 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 résultat net et du résultat global ajusté – désigne le total du résultat 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

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

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

transaction liés à la fusion et du profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses 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 – désigne le total des charges compte non tenu des coûts de financement, (du profit net) de la perte nette d'exploitation découlant des immeubles saisis détenus en vue de la vente, de l'ajustement de la juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente, de la provision pour perte sur placements hypothécaires, 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) pour la période considérée, exprimé en pourcentage annualisé du total des actifs, déduction faite des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires.
- 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.

FAITS RÉCENTS ET PERSPECTIVES

L'exercice 2016 comportait deux trimestres complets d'exploitation pour Timbercreek Financial, soit les troisième et quatrième trimestres. En tant que fournisseur non bancaire de prêts hypothécaires commerciaux de premier plan, notre vision consiste à devenir le fournisseur de prédilection de solutions de financement personnalisées à court terme aux investisseurs en immobilier commercial et à générer de solides rendements ajustés en fonction du risque à nos actionnaires. Les résultats financiers et d'exploitation du deuxième semestre de l'exercice rendent compte des progrès marqués vers la réalisation de cette vision.

Activité au sein du portefeuille

La valeur nette de notre portefeuille d'hypothèques commerciales se chiffrait à environ 1,0 milliard de dollars à la clôture du quatrième trimestre de 2016. La gestion du risque demeure une priorité absolue pour notre portefeuille. Nous y parvenons grâce à diverses stratégies, notamment en nous employant à consentir des prêts visant des actifs générateurs de revenus. À la clôture du trimestre, 85,8 % des placements hypothécaires étaient garantis par des immeubles présentant un revenu locatif existant, ce qui est conforme aux attentes de la direction. À la clôture de l'exercice, 48,8 % du portefeuille était garanti par des immeubles multirésidentiels (immeubles à logements) qui à notre avis constituent une catégorie d'actifs présentant de bons rendements et des flux de trésorerie très stables.

Notre exposition aux hypothèques de premier rang, qui présentent des risques plus faibles, est passée à 83,3 %, en hausse par rapport à 82,3 % au troisième trimestre de 2016, et excédant sensiblement notre cible interne de 75 %. Notre coefficient prêt-valeur moyen pondéré s'établissait à 65,7 %, ce qui se compare avantageusement à notre cible interne de moins de 70 %. Notre taux d'intérêt moyen pondéré pour le quatrième trimestre de 2016 se chiffrait à 7,4 %.

Grâce à son équipe de montage de prêts expérimentée et à sa plateforme à l'échelle nationale, Timbercreek Financial continue de présenter de solides nouvelles transactions. Nous avons financé 12 nouveaux prêts au cours du trimestre totalisant 74,3 millions de dollars et avons versé des avances additionnelles de 34,8 millions de dollars. Le taux de rotation du portefeuille s'est établi à 12,2 % au quatrième trimestre de 2016, comparativement à 7,4 % au troisième trimestre de 2016. Le taux de rotation au quatrième trimestre de

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

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

2016 se situait à des niveaux plus habituels et nous nous attendons à ce qu'il demeure à ce même niveau pour les trimestres à venir. La somme prélevée sur la facilité de crédit se chiffrait à 300,6 millions de dollars à la clôture du quatrième trimestre de 2016, contre 307,7 millions de dollars à la clôture du troisième trimestre de 2016 et à 235,0 millions de dollars à la clôture du deuxième trimestre de 2016.

La diversification demeure un élément clé de notre stratégie de gestion des risques et nous continuons à nous employer à diversifier notre portefeuille selon la région, le type d'immeubles et les emprunteurs. Notre exposition en Alberta est demeurée stable au quatrième trimestre de 2016 par rapport au troisième trimestre de 2016. Bien que nous commençons à voir de plus en plus d'opportunités de placements de qualité en Alberta, nous continuons à être prudents sur ce marché.

Activité au sein du marché

Nous croyons que les données fondamentales du marché hypothécaire demeurent solides dans l'ensemble. Notre évaluation du marché découle principalement de la demande soutenue observée pour les immeubles de placement émanant à la fois des investisseurs au pays et d'investisseurs institutionnels étrangers. Pour les investisseurs au pays, les faibles taux d'intérêt sont le principal incitatif, alors que les investisseurs étrangers demeurent attirés par la faiblesse du dollar canadien.

Pour tirer parti de la conjoncture favorable du marché, après la clôture de l'exercice, le 18 janvier 2017, nous avons annoncé un placement par voie de prise ferme de débentures convertibles de 46 millions de dollars. Le placement par voie de prise ferme a été conclu pour appuyer encore davantage notre vision et nos objectifs de société. Il nous offrira la possibilité de diversifier davantage notre portefeuille et nous sommes d'avis qu'il nous permettra d'accroître notre bénéfice par action.

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

(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	31 décembre 2016	31 décembre 2015	31 décembre 2014
PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES			
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	1 559 677 \$	750 704 \$	616 174 \$
Total des actifs	1 573 970 \$	766 734 \$	634 069 \$
Solde de la facilité de crédit	300 580 \$	53 812 \$	9 075 \$
Déventures convertibles	76 757 \$	32 778 \$	32 387 \$
Total des passifs	927 298 \$	404 405 \$	269 123 \$
STRUCTURE DU CAPITAL			
Capitaux propres	646 672 \$	362 329 \$	364 946 \$
Déventures convertibles, montant nominal	80 300 \$	34 500 \$	34 500 \$
Limite de la facilité de crédit	350 000 \$	60 000 \$	35 000 \$
Endettement ¹	37,0 %	19,3 %	10,5 %
DONNÉES SUR LES ACTIONS ORDINAIRES			
Nombre d'actions ordinaires en circulation	73 858 499	40 523 728	40 701 528
Cours de clôture	8,72 \$	7,58 \$	8,32 \$
Capitalisation boursière	644 046 \$	307 170 \$	338 637 \$

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

(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		Exercices clos les 31 décembre		
	31 décembre		2016	2015	2014
	2016	2015	2016	2015	2014
Produits d'intérêts, montant net ¹	20 583 \$	10 814 \$	61 422 \$	43 003 \$	36 710 \$
Produits liés à l'exploitation ¹	17 940 \$	8 427 \$	51 231 \$	32 750 \$	28 272 \$
Total du bénéfice net et du résultat global (de base et dilué)	13 078 \$	6 905 \$	45 999 \$	28 021 \$	24 917 \$
Résultat par action (de base et dilué)	0,18 \$	0,17 \$	0,80 \$	0,69 \$	0,63 \$
Total du bénéfice net et du résultat global ajusté (de base et dilué) ¹	13 162 \$	6 905 \$	39 940 \$	28 021 \$	24 917 \$
Résultat par action ajusté (de base et dilué) ¹	0,18 \$	0,17 \$	0,70 \$	0,69 \$	0,63 \$
Dividendes versés aux actionnaires	12 630 \$	7 296 \$	39 895 \$	29 253 \$	30 263 \$
Dividendes par action ordinaire	0,171 \$	0,180 \$	0,702 \$	0,720 \$	0,762 \$
Coefficient de distribution pour le résultat par action ¹	96,6 %	105,7 %	86,7 %	104,4 %	121,5 %
Bénéfice distribuable ¹	13 911 \$	7 256 \$	42 681 \$	29 484 \$	27 899 \$
Bénéfice distribuable par action ¹	0,19 \$	0,18 \$	0,74 \$	0,73 \$	0,71 \$
Coefficient de distribution pour le bénéfice distribuable ¹	90,8 %	100,6 %	93,5 %	99,2 %	108,5 %

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 entraîner une augmentation du flottant et une amélioration des liquidités, des perspectives pour la croissance du bénéfice et des dividendes, ainsi que des caractéristiques de portefeuille et des économies de coûts.

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 l'exercice clos le 31 décembre 2016

(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 du profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses se présente 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 sur certaines tranches de créances hypothécaires syndiquées de premier rang détenues par des tiers. 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, le 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 réglera 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 dépôt relativement à tout processus réglementaire prévu dans le cadre de la fusion. Ainsi, la quote-part dans les coûts de transaction liés à la fusion revenant à TMIC s'est établie à 1,6 million de dollars.

Si la fusion de TSMIC était survenue le 1^{er} janvier 2016, les produits d'intérêts nets de la société pour 2016 se seraient chiffrés à environ 76,0 millions de dollars et le bénéfice net de l'exercice se serait établi à 53,7 millions de dollars, compte tenu de profits nets non récurrents liés à la fusion de 4,8 millions de dollars.

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

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

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 consolidé du résultat net et du résultat global.

L'exercice clos le 31 décembre 2016 comprend les résultats financiers et d'exploitation de TSMIC à compter du 30 juin 2016, soit la date d'entrée en vigueur. Les résultats antérieurs au 30 juin 2016 rendent compte des activités de la société anciennement connue sous la dénomination TMIC seulement.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2016 (« quatrième trimestre de 2016 ») et le 31 décembre 2015 (« quatrième trimestre de 2015 »)

- La société avait financé 12 nouveaux placements hypothécaires nets (10 au quatrième trimestre de 2015) totalisant 74,3 millions de dollars (62,6 millions de dollars au quatrième trimestre de 2015), avait versé des avances additionnelles sur les placements hypothécaires existants totalisant 34,8 millions de dollars (23,8 millions de dollars au quatrième trimestre de 2015) et avait obtenu le remboursement intégral de 10 placements hypothécaires (20 au quatrième trimestre de 2015) et des remboursements partiels totalisant 119,6 millions de dollars (91,2 millions de dollars au quatrième trimestre de 2015). Par conséquent, le portefeuille de placements hypothécaires nets a diminué de 10,5 millions de dollars pour s'établir à 1 010,0 millions de dollars au 31 décembre 2016 (1 020,5 millions de dollars au 30 septembre 2016), soit 1,0 % par rapport au 30 septembre 2016.
- Les frais du prêteur en trésorerie non remboursables reçus se sont chiffrés à 1,5 million de dollars (0,9 million de dollars au quatrième trimestre de 2015) pour des frais du prêteur moyens pondérés de 0,8 % (1,4 % au quatrième trimestre de 2015), ce qui est conforme aux attentes de la direction.
- Le montant net des produits d'intérêts gagnés s'est établi à 20,6 millions de dollars (10,8 millions de dollars au quatrième trimestre de 2015), soit une hausse de 9,8 millions de dollars ou de 90,3 % par rapport au quatrième trimestre de 2015. Cette hausse est essentiellement attribuable à la fusion étant donné que le quatrième trimestre de 2016 est le deuxième trimestre complet d'exploitation suivant la fusion.
- La société a dégagé des produits liés à l'exploitation de 17,9 millions de dollars (8,4 millions de dollars au quatrième trimestre de 2015), ce qui représente une hausse de 9,5 millions de dollars ou de 112,9 % par rapport au quatrième trimestre de 2015. Cette hausse est essentiellement attribuable à la fusion étant donné que le quatrième trimestre de 2016 est le deuxième trimestre complet d'exploitation suivant la fusion.
- La société a généré un total du bénéfice net et du résultat global de 13,1 millions de dollars (6,9 millions de dollars au quatrième trimestre de 2015), soit un bénéfice par action de 0,18 \$ (0,17 \$ au quatrième trimestre de 2015). La société a déclaré des dividendes à l'intention des porteurs d'actions ordinaires d'un montant de 12,6 millions de dollars (7,3 millions de dollars au quatrième trimestre de 2015), donnant lieu à un coefficient de distribution de 96,6 % (105,7 % au quatrième trimestre de 2015) pour les bénéfices par action. Le montant total de dividendes versé aux porteurs d'actions ordinaires a augmenté directement des suites de la fusion.
- La société a généré un bénéfice distribuable de 13,9 millions de dollars (7,3 millions de dollars au quatrième trimestre de 2015) ou un bénéfice distribuable par action de 0,19 \$ (0,18 \$ au quatrième trimestre de 2015) donnant lieu à un coefficient de distribution de 90,8 % (100,6 % au quatrième trimestre de 2015) selon le bénéfice distribuable.
- La société a comptabilisé 500 \$ (374 \$ au quatrième trimestre de 2016 au Québec) de perte latente liée à la juste valeur relative à un de ses immeubles saisis détenus en vue de la vente en Colombie-Britannique.

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

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

- Le 7 février 2017, la société a clôturé un placement de débentures convertibles non garanties pour 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 43,5 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 %.

Pour les exercices clos le 31 décembre 2016 (« 2016 ») et le 31 décembre 2015 (« 2015 »)

- Dans le cadre de la fusion, la société a fait l'acquisition du portefeuille de placements hypothécaires nets de 469,5 millions de dollars de TSMIC le 30 juin 2016. En outre, la société a financé 58 nouveaux placements hypothécaires nets (50 en 2015) totalisant 336,4 millions de dollars (262,6 millions de dollars en 2015), avait consenti des avances additionnelles sur les placements hypothécaires existants totalisant 104,2 millions de dollars (70,9 millions de dollars en 2015) et avait obtenu le remboursement intégral sur 41 placements hypothécaires (55 en 2015) et des remboursements partiels totalisant 339,6 millions de dollars (291,3 millions de dollars en 2015). Par conséquent, le portefeuille de placements hypothécaires nets s'est accru de 570,5 millions de dollars ou 129,8 % au 31 décembre 2016 pour s'établir à 1 010,0 millions de dollars (439,5 millions de dollars au 31 décembre 2015), ce qui représente une hausse de 570,5 millions de dollars ou 129,8 % par rapport au 31 décembre 2015.
- Les frais du prêteur en trésorerie non remboursables reçus par la société se sont établis à 5,9 millions de dollars (4,3 millions de dollars en 2015), ce qui représente des frais du prêteur moyens pondérés de 1,1 % (1,2 % en 2015).
- Le montant net des produits d'intérêts s'est établi à 61,4 millions de dollars (43,0 millions de dollars en 2015), pour une hausse de 18,4 millions de dollars, soit 42,8 %, par rapport à 2015. La hausse est essentiellement attribuable à la fusion étant donné que le quatrième trimestre de 2016 est le deuxième trimestre complet d'exploitation suivant la fusion.
- La société a généré des produits liés à l'exploitation de 51,2 millions de dollars (32,8 millions de dollars en 2015), soit une hausse de 18 millions de dollars ou 56,4 % par rapport à 2015. La hausse des produits est essentiellement attribuable à la fusion étant donné que le quatrième trimestre de 2016 est le deuxième trimestre complet d'exploitation suivant la fusion.
- La société a généré un total du bénéfice net et du résultat global de 46,0 millions de dollars (28,0 millions de dollars en 2015), soit un bénéfice par action de base et dilué de 0,80 \$ en 2016 (0,69 \$ de base et dilué en 2015). Le bénéfice par action ajusté pour 2016 s'est établi à 0,70 \$ (0,69 \$ en 2015), ce qui supprime l'incidence nette de 6,1 millions de dollars sur le total du bénéfice net et du résultat global pour l'exercice 2016 découlant du profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses, de la résiliation de contrats de gestion et des coûts de transaction connexes. La société a déclaré des dividendes à l'intention des porteurs d'actions ordinaires d'un montant de 39,9 millions de dollars (29,3 millions de dollars en 2015) donnant lieu à un coefficient de distribution de 86,7 % (104,4 % en 2015) selon le bénéfice par action. Le total des dividendes versés aux porteurs d'actions ordinaires a augmenté des suites de la fusion.
- En 2016, la société a généré un bénéfice distribuable de 42,6 millions de dollars (29,5 millions de dollars en 2015) donnant lieu à un coefficient de distribution de 93,5 % (99,2 % en 2015) selon le bénéfice distribuable.
- La société a comptabilisé un montant de 1 075 \$ de perte latente liée à la juste valeur relativement à deux immeubles saisis détenus en vue de la vente situés en Saskatchewan et en Colombie-Britannique (524 \$ au Québec et en Saskatchewan en 2015).
- Le 29 juillet 2016, la société a conclu un placement de débentures non garanties convertibles pour un produit brut de 40 millions de dollars. Les débentures non garanties convertibles arriveront à échéance le 31 juillet 2021 et versent des intérêts semestriellement les 31 janvier et 31 juillet à un taux annuel de 5,40 %. Le 3 août 2016, les preneurs fermes ont exercé leur option de surallocation pour un montant additionnel de 5,8 millions de dollars.
- Le 30 juin 2016, la société a mis en place un régime d'unités d'actions différées à l'intention des administrateurs non membres de la direction (le « régime »). Aux termes du régime, jusqu'à 100 % de la rémunération d'un administrateur peut lui être versée

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

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

sous la forme d'unités d'actions différées (« UAD ») payables semestriellement à terme échu. Les administrateurs indépendants ont choisi de recevoir la totalité de leurs jetons de présence sous forme d'UAD, soit 37 \$ en UAD. Ce régime permettra une meilleure harmonisation avec les intérêts des actionnaires de la société.

- Le 14 juillet 2016, la société a mis en œuvre un régime de réinvestissement de dividendes (« RRD »). Le RRD confère aux détenteurs bénéficiaires et inscrits d'actions ordinaires de la société la possibilité de réinvestir les dividendes en trésorerie dans des actions ordinaires additionnelles. Le gestionnaire peut choisir d'acheter des actions ordinaires sur le marché libre ou d'émettre de nouvelles actions ordinaires.

Analyse de l'information financière pour la période

Bénéfice distribuable

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015	2016	2015
Total du bénéfice net et du résultat global	13 078 \$	6 905 \$	45 999 \$	28 021 \$
Déduire : amortissement des frais du prêteur	(1 814)	(1 076)	(5 720)	(4 966)
Ajouter : frais du prêteur reçus	1 543	950	5 905	4 280
Ajouter : amortissements des coûts de financement, facilité de crédit	280	57	775	221
Ajouter : amortissement des coûts de financement, débetures	214	(10)	566	277
Ajouter : charge de désactualisation, débetures	41	29	135	113
Ajouter : (profit net) perte nette d'exploitation découlant des immeubles saisis détenus en vue de la vente	(3)	28	(23)	114
Ajouter : ajustement de la juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente	500	374	1 075	524
Ajouter : (profit) perte de change	(18)	–	(17)	–
Ajouter : provision pour perte sur placements hypothécaires	–	–	–	900
Ajouter : résiliation de contrats de gestion	–	–	7 438	–
Ajouter : coûts de transaction liés à la fusion	84	–	1 657	–
Déduire : profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	–	–	(15 154)	–
Bénéfice distribuable¹	13 905	7 256	42 635	29 484
Déduire : dividendes sur actions ordinaires	(12 630)	(7 296)	(39 895)	(29 253)
Insuffisance (excédent) des distributions	1 275 \$	(40) \$	2 740 \$	231 \$
Bénéfice distribuable par action	0,19 \$	0,18 \$	0,74 \$	0,73 \$

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 l'exercice clos le 31 décembre 2016

(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 31 décembre		Variation (%)	Exercice clos les 31 décembre		Variation (%)
	2016	2015		2016	2015	
Produits d'intérêts, montant net ¹	20 583 \$	10 814 \$	90,3	61 422 \$	43 003 \$	42,8 %
Charges	(2 643)	(2 387)	(10,7) %	(10 191)	(10 253)	0,6 %
Produits liés à l'exploitation ¹	17 940	8 427	112,9 %	51 232	32 750	56,4 %
Profit net (perte nette) d'exploitation découlant des immeubles saisis détenus en vue de la vente	3	(28)	110,7 %	23	(114)	120,2 %
Ajustement latent de la juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente	(500)	(374)	(33,7) %	(1 075)	(524)	(105,2) %
Résiliation de contrats de gestion	0	0	–	(7 438)	–	(100,00) %
Coûts de transaction liés à la fusion	(84)	0	(100,0) %	(1 657)	–	(100,00) %
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	0	0	–	15 154	–	100,00 %
Coûts de financement :						
Intérêts sur la facilité de crédit	(2 833)	(554)	(411,4) %	(6 281)	(1 520)	(313,2) %
Intérêts sur les débentures convertibles	(1 448)	(566)	(155,8) %	(3 958)	(2 571)	(53,9) %
Total du bénéfice net et du résultat global (de base et dilué)	13 078 \$	6 905 \$	89,4 %	45 999 \$	28 021 \$	64,2 %
Total du bénéfice net et du résultat global ajusté (de base et dilué)¹	13 162 \$	6 905 \$	90,6 %	39 940 \$	28 021 \$	42,5 %
Résultat par action (de base et dilué)	0,18 \$	0,17 \$		0,80 \$	0,69 \$	
Résultat par action ajusté (de base et dilué)¹	0,18 \$	0,17 \$		0,70 \$	0,69 \$	

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

Produits d'intérêts, montant net ²

Pour le quatrième trimestre de 2016 et l'exercice 2016, la société a gagné des produits d'intérêts d'un montant net de 20,6 millions de dollars et de 61,4 millions de dollars (10,8 millions de dollars au quatrième trimestre de 2015 et 43,0 millions de dollars pour l'exercice 2015). Le montant net des produits d'intérêts comprend les éléments suivants :

a) Produits d'intérêts

Au quatrième trimestre de 2016 et pour l'exercice 2016, la société a gagné des produits d'intérêts d'un montant net de 18,7 millions de dollars et de 55,5 millions de dollars (9,7 millions de dollars au quatrième trimestre de 2015 et 37,9 millions de dollars pour l'exercice 2015) sur les placements hypothécaires nets. Pour le quatrième trimestre de 2016 et l'exercice 2016, la hausse est partiellement attribuable à la fusion, alors que le quatrième trimestre de 2016 est le deuxième trimestre complet

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 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 l'exercice clos le 31 décembre 2016

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

d'exploitation après la fusion, compensée par une diminution du taux d'intérêt moyen pondéré, passé à 7,4 % et à 7,9 % (8,9 % et 9,1 % au quatrième trimestre de 2015 et pour l'exercice 2015, respectivement), ce qui est conforme aux attentes de la direction.

b) Produits tirés des frais du prêteur

Au quatrième trimestre de 2016 et pour l'exercice 2016, la société a reçu des frais du prêteur non remboursables de 1,5 million de dollars et de 5,9 millions de dollars (0,9 million de dollars au quatrième trimestre de 2015 et 4,3 millions de dollars pour l'exercice 2015), ce qui représente des frais du prêteur moyens pondérés de 0,8 % et 1,1 % respectivement (1,4 % au quatrième trimestre de 2015 et 1,2 % pour l'exercice 2015). 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 sont reçus d'avance. Pour le quatrième trimestre de 2016 et l'exercice 2016, des frais du prêteur de 1,5 million de dollars et 5,9 millions de dollars (1,1 million de dollars au quatrième trimestre de 2015 et 5,0 millions de dollars pour l'exercice 2015) ont été amortis dans les produits tirés des frais du prêteur. Les frais du prêteur continuent de constituer une composante importante du résultat découlant 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 soient en harmonie avec ceux des actionnaires.

Charges

Pour le quatrième trimestre de 2016 et l'exercice 2016, le coefficient des charges de la société s'est établi à 1,0 % (2,1 % au quatrième trimestre de 2015 et 2,0 % pour 2015), incluant un coefficient de charges fixes de 1,0 % et de 0,9 % (1,6 % au quatrième trimestre de 2015 et 1,5 % pour l'exercice 2015). La baisse du coefficient de charges a essentiellement trait à la hausse du total des actifs en 2016 par rapport à 2015. Parallèlement à la fusion, la société a conclu une nouvelle entente de gestion avec le gestionnaire ayant donné lieu à une baisse des honoraires de gestion, passés de 1,20 % à 0,85 % et à la levée des commissions de performance. Par conséquent, la société s'attend à une baisse du coefficient de charges à l'avenir par rapport aux niveaux de 2015.

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 la déduction de tout passif, 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 de prise 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 quatrième trimestre de 2016 et l'exercice 2016, la société a engagé des honoraires de gestion de 2,5 millions de dollars et 7,9 millions de dollars (1,6 million de dollars au quatrième trimestre de 2015 et 6,0 millions de dollars pour l'exercice 2015). La hausse est directement liée à une hausse des actifs bruts s'établissant en moyenne à 703,9 millions de dollars en 2016, comparativement à 444,2 millions de dollars en 2015.

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

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

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 du montant de la tranche ayant le rang le plus élevé d'un prêt hypothécaire syndiqué par le gestionnaire à un tiers investisseur au nom de la société, prêts hypothécaires dans lequel la société conserve la partie subordonnée, majoré des taxes applicables.

Pour le quatrième trimestre de 2016 et l'exercice 2016, la société a engagé 0,2 million de dollars et 0,3 million de dollars d'honoraires d'administration de prêts.

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 dépassant le taux de rendement minimal (le « taux de rendement minimal »), défini comme étant le rendement moyen des obligations du gouvernement du Canada de 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.

Des commissions de performance de 1,2 million de dollars avaient été comptabilisées jusqu'au 29 juin 2016, avant la fusion, et ont été versées au gestionnaire à la résiliation de l'entente de gestion au mois d'août 2016. Au cours du quatrième trimestre de 2015 et pour l'exercice 2015, la société a comptabilisé des commissions de performance de 0,6 million de dollars et de 2,4 millions de dollars.

En contrepartie de la levée des commissions de performance et de la réduction des honoraires de gestion de 1,2 % à 0,85 % aux termes de la nouvelle entente de gestion, TMIC a émis un paiement non récurrent au gestionnaire sous forme de 782 830 actions de TMIC et 0,9 million de dollars en trésorerie pour la portion liée à la TVH.

Charges générales et administratives

Pour le quatrième trimestre de 2016 et l'exercice 2016, la société a engagé des charges générales et administratives de 218 \$ et 758 \$ (228 \$ pour le quatrième trimestre de 2015 et 967 \$ pour l'exercice 2015), compensées par un ajustement non récurrent au titre du recouvrement de la taxe provinciale auprès de l'Agence du revenu du Canada de 240 \$ pour le quatrième trimestre de 2016 et pour l'exercice 2016. Les charges générales et administratives sont essentiellement constituées d'honoraires d'audit, d'honoraires professionnels, de jetons de présence, d'autres charges d'exploitation et charges liées à l'administration du portefeuille de placements hypothécaires.

Profit net (perte nette) d'exploitation découlant 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 net d'exploitation découlant des immeubles saisis détenus en vue de la vente pour le quatrième trimestre de 2016 et pour l'exercice 2016 s'est établi à 3 \$ et à 23 \$ (perte de 28 \$ au quatrième trimestre de 2015 et perte de 114 \$ pour l'exercice 2015).

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

Au quatrième trimestre de 2016 et pour l'exercice 2016, la société a comptabilisé une perte latente liée à la juste valeur de 500 \$ et de 1 075 \$ (374 \$ au quatrième trimestre de 2015 et 524 \$ pour l'exercice 2015), respectivement, sur les immeubles saisis détenus en vue de la vente.

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

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

Intérêts sur la facilité de crédit

La société surveille activement ses avances et remboursements tout en utilisant efficacement les acceptations bancaires pour la majorité de ses emprunts afin de réduire 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 quatrième trimestre de 2016 et l'exercice 2016, les coûts de financement liés à la facilité de crédit se sont chiffrés à 2,8 millions de dollars et à 6,3 millions de dollars (0,6 million de dollars au quatrième trimestre de 2015 et 1,5 million de dollars pour l'exercice 2015). La hausse par rapport aux périodes correspondantes de 2015 est directement attribuable à la hausse de l'utilisation de la facilité de crédit en 2016. Au cours du quatrième trimestre de 2016 et de l'exercice 2016, le montant moyen pondéré prélevé, y compris le solde de la facilité de crédit repris dans le cadre de la fusion, s'est établi à 307,4 millions de dollars et à 156,9 millions de dollars, contre 51,4 millions de dollars et 30,9 millions de dollars pour le quatrième trimestre de 2015 et l'exercice 2015, respectivement.

Parallèlement avec la fusion, la facilité de crédit de TMIC et la facilité de crédit de TSMIC ont été modifiées et retraitées dans leur ensemble 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 abaissés soit au taux préférentiel majoré de 1,25 % par année (1,50 % au 31 décembre 2015) soit au taux des acceptations bancaires majoré d'une commission d'attente de 2,25 % (2,50 % au 31 décembre 2015).

Intérêts sur les débentures convertibles

Des débentures subordonnées non garanties convertibles à 6,35 % d'un montant de 34,5 millions de dollars de la société étaient émises et en circulation au 30 septembre 2016. Les frais d'intérêts liés aux débentures sont comptabilisés au titre des coûts de financement selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Le 29 juillet 2016, la société a émis des débentures non garanties convertibles portant intérêt à un taux fixe de 5,4 % pour un produit brut de 40 millions de dollars. Les débentures non garanties et convertibles arriveront à échéance le 31 juillet 2021 et les intérêts sur celles-ci seront versés semestriellement les 31 janvier et 31 juillet. Le 3 août 2016, un montant additionnel de 5,8 millions de dollars de débentures a été émis aux termes d'une option de surallocation.

Pour l'exercice 2016, les intérêts sur les débentures de 1,4 million de dollars et de 4,0 millions de dollars (0,6 million de dollars au quatrième trimestre de 2015 et 2,6 millions de dollars en 2015) se composaient de ce qui suit :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015	2016	2015
Intérêts sur les débentures convertibles	1 193 \$	548 \$	3 257 \$	2 181 \$
Amortissement des frais d'émission	214	(10)	566	277
Désactualisation des débentures convertibles	41	29	135	113
	1 448 \$	567 \$	3 958 \$	2 571 \$

Résultat par action

Au quatrième trimestre de 2016 et pour l'exercice 2016, le bénéfice par action de base et dilué s'est établi à 0,18 \$ et à 0,80 \$ (0,17 \$ au quatrième trimestre de 2015 et 0,69 \$ pour l'exercice 2015) et le bénéfice par action ajusté de base et dilué s'est établi à 0,18 \$ et à 0,70 \$ (0,17 \$ au quatrième trimestre de 2015 et 0,69 \$ pour l'exercice 2015) après déduction de l'incidence des montants non récurrents inscrits au titre de la fusion qui comprennent la résiliation de contrats de gestion, les coûts de transaction et le profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses.

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

(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

À la date d'entrée en vigueur, tous les placements hypothécaires de TSMIC ont été fusionnés avec les placements hypothécaires de la société. Des 62 placements hypothécaires de TSMIC, 56 placements hypothécaires étaient des placements conjoints avec la société avant la fusion.

Placements hypothécaires nets

Le tableau suivant présente le solde des placements hypothécaires nets :

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	1 559 677 \$	750 703 \$
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	(543 505)	(310 049)
	1 016 172	440 654
Intérêts à recevoir	(14 159)	(6 534)
Montant non amorti des frais du prêteur	6 856	4 204
Compte de correction de valeur pour perte sur placements hypothécaires	1 150	1 150
Placements hypothécaires nets	1 010 019 \$	439 474 \$

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015	2016	2015
Statistiques et coefficients liés aux placements hypothécaires nets¹				
Nombre total de placements hypothécaires nets	123	100	123	100
Placement hypothécaire net moyen	8 212 \$	4 395 \$	8 212 \$	4 395 \$
Portefeuille de placements hypothécaires nets moyen	1 016 152 \$	435 374 \$	701 659 \$	415 840 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré pour la période	7,4 %	8,9 %	7,9 %	9,1 %
Frais du prêteur moyens pondérés	0,8 %	1,4 %	1,1 %	1,2 %
Taux de rotation	12,2 %	21,1 %	48,9 %	69,2 %
Durée moyenne pondérée (en années)	2,3	2,1	2,3	2,1
Durée à courir jusqu'à l'échéance (en années)	1,3	1,2	1,3	1,2
Placements hypothécaires nets garantis par des immeubles générateurs d'entrées de trésorerie	85,8 %	87,2 %	85,8 %	87,2 %
Coefficient prêt-valeur moyen pondéré	65,7 %	70,4 %	65,7 %	70,4 %

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

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

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

Répartition du portefeuille

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

a) Titres

	31 décembre 2016		31 décembre 2015	
	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	102	83,3 %	82	78,0 %
Prêts hypothécaires autres que de premier rang	21	16,7 %	18	22,0 %
	123	100,0 %	100	100,0 %

b) Région

	31 décembre 2016		31 décembre 2015	
	Nombre de placements hypothécaires nets	Pourcentage des placements hypothécaires nets	Nombre de placements hypothécaires nets	Pourcentage des placements hypothécaires nets
Ontario	60	53,4 %	36	35,1 %
Québec	21	12,7 %	22	19,9 %
Colombie-Britannique	13	12,2 %	12	9,4 %
Alberta	9	8,2 %	7	5,7 %
Saskatchewan	10	6,8 %	9	15,3 %
Autre	4	4,2 %	4	9,5 %
Nouvelle-Écosse	2	2,1 %	2	0,9 %
Manitoba	4	0,4 %	8	4,2 %
	123	100,0 %	100	100,0 %

c) Échéance

	31 décembre 2016		31 décembre 2015	
	Nombre de placements hypothécaires nets	Pourcentage des placements hypothécaires nets	Nombre de placements hypothécaires nets	Pourcentage des placements hypothécaires nets
Arrivant à échéance en 2016	—	—	41	45,4 %
Arrivant à échéance en 2017	63	47,1 %	49	35,8 %
Arrivant à échéance en 2018	38	31,9 %	10	18,8 %
Arrivant à échéance en 2019	17	15,1 %	—	—
Arrivant à échéance en 2020	2	2,9 %	—	—
Arrivant à échéance en 2021 et par la suite	3	3,0 %	—	—
	123	100,0 %	100	100,0 %

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

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

d) Types d'actifs

	31 décembre 2016		31 décembre 2015	
	Nombre de placements hypothécaires nets	Pourcentage des placements hypothécaires nets	Nombre de placements hypothécaires nets	Pourcentage des placements hypothécaires nets
Immeubles multirésidentiels	70	48,8 %	59	60,7 %
Immeubles commerciaux	13	15,8 %	12	17,9 %
Hôtels	5	8,7 %	2	1,3 %
Résidences pour personnes âgées	5	7,8 %	5	2,2 %
Immeubles de bureaux	7	5,7 %	8	8,9 %
Terrains nus	9	5,6 %	6	5,7 %
Autres actifs résidentiels	3	3,3 %	3	0,7 %
Immeubles industriels	7	2,4 %	3	0,9 %
Autres actifs	1	1,0 %	—	—
Entrepôts en libre-service	1	0,6 %	1	0,8 %
Habitations unifamiliales	2	0,3 %	1	0,9 %
	123	100,0 %	100	100,0 %

Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires

La société a conclu certaines conventions de participation relativement à des prêts hypothécaires avec des tiers prêteurs en recourant 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, la société conserve une option, mais non l'obligation, visant le rachat de 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 présente des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires de 545,5 millions de dollars (310,0 millions de dollars au 31 décembre 2015). En général, les passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires varient d'un trimestre à l'autre selon le type de placement observé à un moment donné et ne sont pas nécessairement indicateurs d'une tendance future.

Immeubles saisis détenus en vue de la vente

La juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente au 31 décembre 2016 se chiffrait à 11,0 millions de dollars (12,8 millions de dollars au 31 décembre 2015). La société a retenu les services de gestionnaires tiers pour exploiter les immeubles en attendant leur vente.

En 2016, la société a conclu la vente de cinq unités résidentielles (trois en 2015) d'un des immeubles saisis détenus en vue de la vente pour un produit net de 0,7 million de dollars (0,6 million de dollars en 2015). En 2016, la société a comptabilisé une perte latente liée à la juste valeur de 1,1 million de dollars relative à deux (deux en 2015) immeubles saisis (0,5 million de dollars en 2015).

Compte de correction de valeur pour perte sur placements hypothécaires

Au 31 décembre 2016, la société a conclu qu'il n'existait aucune indication objective de dépréciation de l'un ou l'autre de ses placements hypothécaires individuels. 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. En 2016, aucun compte de correction de valeur collectif supplémentaire (néant en 2015) n'a été comptabilisé.

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

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

Au 31 décembre 2016, la société avait un compte de correction de valeur spécifique de 0,9 million de dollars (0,9 million de dollars au 31 décembre 2015) et un compte de correction de valeur collectif de 0,25 million de dollars (0,25 million de dollars au 31 décembre 2015). Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la société avait comptabilisé un compte de correction de valeur spécifique de 0,9 million de dollars relativement à un placement hypothécaire déprécié, correspondant à l'encours du capital et aux intérêts courus au 31 décembre 2015.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, l'emprunteur d'un placement hypothécaire de premier rang de 27,6 millions de dollars (47,9 millions de dollars au 31 décembre 2015) situé en Saskatchewan s'est placé sous la protection de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies afin de suspendre les procédures de tous les créanciers et de préparer un plan d'arrangement. 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.

Après le 31 décembre 2016, la société a déposé une mise sous séquestre visant un emprunteur d'un placement hypothécaire de premier rang de 3,4 millions de dollars (0,5 million de dollars au 31 décembre 2015) 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.

Fonds de roulement net

Le fonds de roulement net s'est accru de 7,6 millions de dollars, passant à 9,4 millions de dollars au 31 décembre 2016, comparativement à 1,8 million de dollars au 31 décembre 2015. La hausse est essentiellement attribuable à la hausse des intérêts à recevoir des suites de la fusion.

Facilité de crédit

Simultanément à la fusion, la société a conclu une entente visant une nouvelle facilité de crédit qui est entrée en vigueur le 30 juin 2016 et arrivera à échéance en mai 2018. La nouvelle facilité de crédit est assortie d'une limite de crédit disponible de 350,0 millions de dollars (60,0 millions de dollars au 31 décembre 2015) et porte intérêt au taux d'intérêt préférentiel majoré de 1,25 % par année (taux d'intérêt préférentiel majoré de 1,50 % par année au 31 décembre 2015) ou au taux des acceptations bancaires majoré d'une commission d'acceptation de 2,25 % (2,50 % au 31 décembre 2015). La nouvelle facilité de crédit comporte une commission d'attente de 0,5625 % par année (0,55 % au 31 décembre 2015) sur le solde inutilisé de la facilité de crédit. La facilité de crédit est garantie par une convention de sûreté générale sur les actifs de la société et de ses filiales. La facilité de crédit comporte aussi une disposition accordéon qui permet d'augmenter la limite disponible d'une autre tranche d'au plus 50,0 millions de dollars, sous réserve de certaines conditions. Au 31 décembre 2016, la limite maximale admissible de la facilité de crédit de la société est de 321,5 millions de dollars et est assujettie à une base d'emprunt définie dans la nouvelle entente de crédit modifiée et retraitée.

La société a engagé des coûts de financement de 2,1 millions de dollars relativement à la nouvelle facilité de crédit, ce qui comprend notamment des frais initiaux, des frais liés à la fusion et des honoraires juridiques. 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.

Les intérêts sur la facilité de crédit sont comptabilisés dans les coûts de financement selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Pour l'exercice 2016, les coûts de financement comprennent des intérêts sur la facilité de crédit de 2,6 millions de dollars et de 5,5 millions de dollars (0,5 million de dollars au quatrième trimestre de 2015 et 1,3 million de dollars en 2015) et un amortissement des coûts de financement de 0,3 million de dollars et de 0,8 million de dollar (0,1 million de dollars au quatrième trimestre de 2015 et 0,2 million de dollars en 2015).

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

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

Déventures 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 déventures subordonnées non garanties convertibles à 6,35 % pour un produit net de 32,5 millions de dollars (les « déventures de 2014 »). Les déventures 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 déventures 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'ajustement dans certains cas conformément à l'acte de fiducie régissant les modalités des déventures. À compter du 31 mars 2017, mais avant la date d'échéance, les déventures de 2014 pourront, à l'occasion et sous réserve de certaines conditions, 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 déventures de 2014 dont le montant en capital global s'élève à 34,5 millions de dollars.

Lors de l'émission des déventures, la composante passif des déventures a été comptabilisée initialement à la juste valeur d'un passif similaire qui n'est pas assorti d'une option de conversion en capitaux propres. L'écart entre ces deux montants, soit 545 \$, a été comptabilisé en tant que capitaux propres, le reliquat ayant été affecté à la dette à long terme. La décote sur déventures 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 déventures selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

- b) Le 29 juillet 2016, la société a réalisé un appel public à l'épargne de 40,0 millions de dollars, majoré de 5,8 millions de dollars le 5 août 2016 par suite de l'exercice de l'option de surallocation, visant des déventures subordonnées non garanties convertibles à 5,40 % pour un produit net de 43,1 millions de dollars (les « déventures de 2016 »). Les déventures 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 déventures 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'ajustement dans certains cas conformément à l'acte de fiducie régissant les modalités des déventures.

À compter du 31 juillet 2019, mais avant le 31 juillet 2020, les déventures 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.

Lors de l'émission des déventures, la composante passif des déventures a été comptabilisée initialement à la juste valeur d'un passif similaire qui n'est pas assorti d'une option de conversion en capitaux propres. L'écart entre ces deux montants de 226 \$ a été comptabilisé en tant que capitaux propres, le reliquat ayant été affecté à la dette à long terme. La décote sur déventures 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 déventures selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

(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, si et quand ceux-ci sont déclarés par le conseil d'administration.

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 1:1,035. 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. Par conséquent, le nombre d'actions ordinaires en circulation au 31 décembre 2016 se chiffrait à 73 858 499.

b) Dividendes

La société a l'intention de verser des dividendes une fois par mois dans les 15 jours suivant la fin de chaque mois. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, TF a déclaré des dividendes de 39,9 millions de dollars, ou de 0,702 \$ par action, aux porteurs d'actions ordinaires de TF (29,3 millions de dollars ou 0,720 \$ par action, en 2015). Au 31 décembre 2016, des dividendes totalisant 4,2 millions de dollars (2,4 millions de dollars au 31 décembre 2015) étaient payables par la société aux porteurs d'actions ordinaires de TF. Après le 31 décembre 2016, le conseil d'administration de la société a déclaré des dividendes de 0,057 \$ par action ordinaire, à verser le 15 février 2017 aux porteurs d'actions ordinaires inscrits le 31 janvier 2017.

c) Régime de réinvestissement des 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 pourraient s'inscrire pour que leurs dividendes en trésorerie soient réinvestis afin d'acheter des actions ordinaires supplémentaires. Des actions ordinaires sont nouvellement émises à un prix correspondant à 98 % de la moyenne du prix 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 par action ordinaire. Pour le quatrième trimestre de 2016 et l'exercice 2016, 116 428 et 382 306 actions ordinaires ont été achetées sur le marché libre (106 425 au quatrième trimestre de 2015 et 397 612 en 2015).

d) Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Le 4 janvier 2016, TMIC a reçu l'approbation de la TSX pour entreprendre une offre publique de rachat dans le cours normal des activités (l'« offre publique de rachat ») visant l'achat aux fins d'annulation d'au maximum 4 105 569 actions ordinaires, soit environ 10 % du flottant des actions ordinaires au 22 décembre 2015. L'offre publique de rachat a débuté le 6 janvier 2016 et confère à la société de la souplesse pour racheter des actions ordinaires aux fins d'annulation jusqu'à son expiration le 5 janvier 2017, ou plus tôt si l'offre publique de rachat est terminée. En 2016, la société n'a acquis aucune action ordinaire aux fins d'annulation (177 800 actions ordinaires à un coût de 1,4 million de dollars en 2015). Dans le cadre de la fusion, l'offre publique de rachat a été résiliée à la date d'entrée en vigueur.

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

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

e) 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 0,3 million de dollars a été versé aux administrateurs en juillet 2016.

À compter du 1^{er} juillet 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.

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 l'exercice clos le 31 décembre 2016, 6 114 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 54 \$ selon une juste valeur de marché de 8,84 \$ l'action ordinaire. Au 31 décembre 2016, une rémunération trimestrielle de 35 \$ a été attribuée en UAD qui seront émises après le 31 décembre 2016, 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 2016 se sont chiffrées à 41,4 millions de dollars (30,9 millions de dollars en 2015), ce qui est attribuable à la fusion ainsi qu'à une hausse des placements hypothécaires en raison des débentures de 2016 et de l'augmentation de la facilité de crédit.

Entrées de trésorerie liées aux activités de financement

Les sorties de trésorerie liées aux activités de financement pour 2016 sont essentiellement constituées des avances provenant de la facilité de crédit de la société d'un montant net de 65,1 millions de dollars (44,7 millions de dollars en 2015). La société a reçu un montant de 45,1 millions de dollars découlant de l'émission de débentures convertible compte tenu des frais d'émission. La société a payé des intérêts sur les débentures et sur la facilité de crédit de 11,8 millions de dollars (3,7 millions de dollars en 2015) et a versé des dividendes de 39,7 millions de dollars sur les actions ordinaires (29,3 millions de dollars en 2015). La société n'a pas racheté d'actions aux fins d'annulation dans le cadre de l'offre de rachat dans le cours normal des activités (1,4 million de dollars en 2015). Les entrées nettes de trésorerie liées aux activités de financement se sont chiffrées à 58,8 millions de dollars en 2016 (10,4 millions de dollars en 2015).

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

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

Sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement

Les sorties nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement en 2016 se sont chiffrées à 100,3 millions de dollars (41,6 millions de dollars en 2015) et sont constituées du financement de placements hypothécaires nets de 440,6 millions de dollars (333,5 millions de dollars en 2015), contrebalancé par des remboursements de placements hypothécaires nets de 339,6 millions de dollars (291,3 millions de dollars en 2015), et par le produit de la vente d'immeubles saisis détenus en vue de la vente de 720 \$ à ce jour en 2016 (550 \$ en 2015) contrebalancé par le coût des améliorations des immobilisations liées aux immeubles saisis détenus en vue de la vente de 60 \$ à ce jour en 2015.

INFORMATION FINANCIÈRE TRIMESTRIELLE

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

	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
	2016	2016	2016	2016	2015	2015	2015	2015
Produits d'intérêts, montant net ¹	20 583 \$	19 119 \$	10 922 \$	10 798 \$	10 814 \$	10 161 \$	11 532 \$	10 496 \$
Charges	(2 643)	(2 695)	(2 418)	(2 436)	(2 387)	(3 145)	(2 481)	(2 239)
Produits liés à l'exploitation ¹	17 940	16 424	8 504	8 362	8 427	7 016	9 051	8 257
Profit net (perte nette) d'exploitation découlant des immeubles saisis détenus en vue de la vente	3	53	(39)	5	(28)	25	(30)	(82)
Ajustement de la juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente	(500)	(575)	—	—	(374)	—	(150)	—
Coûts de transaction non récurrents liés à la fusion	(84)	—	6 143	—	—	—	—	—
Coûts de financement								
Intérêts sur la facilité de crédit	(2 833)	(2 321)	(600)	(527)	(554)	(208)	(477)	(281)
Intérêts sur les débetures convertibles	(1 448)	(1 178)	(667)	(664)	(566)	(673)	(672)	(660)
Total des coûts de financement	(4 281)	(3 499)	(1 267)	(1 191)	(1 120)	(881)	(1 149)	(941)
Total du bénéfice net et du résultat global (de base)	13 078 \$	12 403 \$	13 341 \$	7 176 \$	6 905 \$	6 160 \$	7 722 \$	7 234 \$
Total du bénéfice net et du résultat global (dilué)¹	14 526 \$	13 581 \$	14 008 \$	7 841 \$	7 471 \$	6 833 \$	8 394 \$	7 894 \$
Résultat par action (de base)	0,18 \$	0,17 \$	0,33 \$	0,18 \$	0,17 \$	0,15 \$	0,19 \$	0,18 \$
Résultat par action (dilué)	0,18 \$	0,17 \$	0,32 \$	0,18 \$	0,17 \$	0,15 \$	0,19 \$	0,18 \$
Résultat ajusté par action (de base et dilué)¹	0,18 \$	0,17 \$	0,18 \$	0,18 \$	0,17 \$	0,15 \$	0,19 \$	0,18 \$

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

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;

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

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

- 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 assujettie 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 31 décembre 2016, le montant à payer au gestionnaire comprend principalement des honoraires de gestion et d'administration de prêts à payer de 819 \$. Au 31 décembre 2015, le montant à payer au gestionnaire comprenait des honoraires de gestion et des commissions de performance à payer de 2,4 millions de dollars.

Au 31 décembre 2016, les autres actifs comprenaient un montant en trésorerie de 0,8 million de dollars (2,2 millions de dollars au 31 décembre 2015) 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 31 décembre 2016, la société détient quatre 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 (néant au 31 décembre 2015). La quote-part de l'engagement de la société se chiffre à 29,1 millions de dollars (néant en 2015), dont une tranche de 7,3 millions de dollars (néant au 31 décembre 2015) a été financée au 31 décembre 2016.
- Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 15,6 millions de dollars (néant au 31 décembre 2015). La quote-part de la société se chiffre à 6,0 millions de dollars (néant au 31 décembre 2015), dont une tranche de 3,6 millions de dollars (néant au 31 décembre 2015) a été financée au 31 décembre 2016.
- Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 6,0 millions de dollars (néant au 31 décembre 2015) pour lequel un administrateur indépendant de la société est un dirigeant d'un investisseur indirect dans l'emprunteur. La quote-part de la société se chiffre à 5,1 millions de dollars (néant au 31 décembre 2015), dont une tranche de 2,0 millions de dollars (néant au 31 décembre 2015) a été financée au 31 décembre 2016.
- Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 1,9 million de dollars (néant au 31 décembre 2015). La quote-part de la société se chiffre à 1,9 million de dollars (néant au 31 décembre 2015), dont une tranche de 1,9 million de dollars (néant au 31 décembre 2015) a été financée au 31 décembre 2016.

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

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

Au 31 décembre 2016, 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 dix placements hypothécaires bruts totalisant 254,9 millions de dollars (702,6 millions de dollars au 31 décembre 2015). Au 31 décembre 2016, la quote-part de la société dans ces placements hypothécaires bruts se chiffre à 109,5 millions de dollars (286,3 millions de dollars au 31 décembre 2015). Ces montants comprennent deux placements hypothécaires nets (un au 31 décembre 2015) de 17,7 millions de dollars (1,3 million de dollars au 31 décembre 2015) prêtés à une société en commandite dans laquelle a investi T4Q.

Les transactions entre parties liées mentionnées ci-dessus sont effectuées dans le cours normal des activités et sont comptabilisées à la valeur d'échange, qui est 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 prêts et placements hypothécaires. 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 consolidés, 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.

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 consolidés. Les estimations et les jugements importants ayant servi à calculer la valeur comptable des actifs et des passifs dans les états financiers consolidés se présentent comme suit :

Placements hypothécaires

La société doit faire une évaluation de la perte de valeur des placements hypothécaires. Les placements hypothécaires 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.

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

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

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.

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 et 18 des états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 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. La répartition du passif est fondée sur la juste valeur d'un passif similaire non assorti d'une option de conversion en capitaux propres et le résiduel est affecté à la composante capitaux propres.

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 consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, laquelle a été comptabilisée conformément à l'IFRS 3, *Regroupement 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.

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

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

MODIFICATIONS FUTURES DES MÉTHODES COMPTABLES

Un bon nombre de nouvelles normes, de modifications de normes et d'interprétations s'appliqueront aux périodes à venir et n'ont pas été appliquées dans la préparation des présents états financiers consolidés. 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) Améliorations annuelles des IFRS - Cycle (2014-2016)

Le 8 décembre 2016, l'IASB a publié des modifications de faible portée 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 améliorations 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, encore, comme activités abandonnées, et sont en vigueur de manière rétrospective pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017. La société entend adopter ces modifications dans ses états financiers de l'exercice ouvert à compter du 1^{er} janvier 2017. L'incidence de l'adoption des modifications n'a pas encore été déterminée.

ii) 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 termes et 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'incidence de l'adoption de ces modifications n'a pas encore été déterminée.

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

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

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

Le 24 juillet 2014, l'IASB a publié l'IFRS 9. L'IFRS 9 (2014) stipule de nouvelles exigences à l'égard du classement et de l'évaluation des actifs financiers. Aux termes de l'IFRS 9 (2014) les actifs financiers sont classés et évalués en fonction du modèle économique selon lequel ils sont détenus et des caractéristiques de leurs flux de trésorerie contractuels. La norme établit des modifications supplémentaires liées aux passifs financiers. La norme modifie également le modèle de dépréciation en établissant un nouveau modèle fondé sur les « pertes sur créances attendues » pour le calcul de la dépréciation. L'IFRS 9 doit obligatoirement être appliquée pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2018 et doit être appliquée rétrospectivement avec certaines exemptions. L'adoption anticipée est autorisée. Le retraitement des périodes antérieures n'est pas requis et est permis seulement si l'information est disponible sans avoir recours à des connaissances a posteriori. La société a l'intention d'adopter l'IFRS 9 (2014) dans ses états financiers de l'exercice ouvert à compter du 1^{er} janvier 2018. L'ampleur des répercussions de cette adoption n'a pas encore été déterminée.

iv) 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.

v) Initiative concernant les informations à fournir (modifications de l'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 de trésorerie. La société adoptera les modifications de l'IAS 7 dans ses états financiers de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2017. Selon la société, les modifications ne devraient pas avoir une incidence importante sur les états financiers.

DONNÉES SUR LES ACTIONS EN CIRCULATION

Au 27 février 2017, le capital autorisé de la société était constitué d'un nombre illimité d'actions ordinaires, dont une tranche de 73 895 518 actions étaient émises et en circulation.

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

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

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 conservateur 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 un élément 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 flux de trésorerie tirés de l'exploitation et la facilité de crédit. La société dispose d'une capacité d'emprunt de 350 millions de dollars grâce à sa facilité de crédit et entend utiliser cette facilité de crédit pour financer les placements hypothécaires et autres besoins en fonds de roulement. Au 31 décembre 2016, la société se conformait à toutes les clauses restrictives de sa facilité de crédit et s'attendait à continuer de les respecter à l'avenir.

La société établit périodiquement des prévisions des sources de flux de trésorerie futurs et des exigences en cette matière, incluant les engagements non versés, afin de s'assurer de l'utilisation efficiente de la trésorerie.

Le tableau qui suit présente les échéances contractuelles des passifs financiers au 31 décembre 2016, 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	2 188 \$	2 188 \$	2 188 \$	— \$	— \$
Dividendes à payer	4 210	4 210	4 210	—	—
Montant à payer au gestionnaire	819	819	819	—	—
Retenues au titre du financement hypothécaire	137	137	137	—	—
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance	682	682	682	—	—
Facilité de crédit ¹	299 000	317 365	11 873	305 492	—
Débentures convertibles ²	76 757	87 237	37 521	2 473	47 243
Total des passifs	383 793 \$	412 638 \$	57 430 \$	307 965 \$	47 243 \$
Engagements non versés au titre de placements hypothécaires bruts ³	—	164 607	164 607	—	—
Total des passifs contractuels	383 793 \$	577 245 \$	222 037 \$	307 965 \$	47 243 \$

1 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 Les débentures de 2014 sont réputées être remboursées le 31 mars 2017 car elles sont remboursables à compter du 31 mars 2017 et les débentures de 2016 sont réputées être remboursées le 31 juillet 2019, car elles sont remboursables à compter du 31 juillet 2019.

3 Les engagements non versés au titre de placements hypothécaires comprennent les engagements de syndication d'investisseurs tiers totalisant 82,3 millions de dollars.

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

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

Dans le cadre de la fusion, la société a accru sa facilité de crédit pour la porter à 350 millions de dollars (60,0 millions de dollars au 31 décembre 2015). Au 31 décembre 2016, la société avait une situation de trésorerie de 61 \$ (0,1 million de dollars au 31 décembre 2015) et un solde inutilisé sur la facilité de crédit de 49,0 millions de dollars (6,2 millions de dollars au 31 décembre 2015). 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 un montant de 82,3 millions de dollars (75,3 millions de dollars au 31 décembre 2015) se rapportant aux partenaires de syndication de la société. La société s'attend à ce que les partenaires de syndication financent ce montant.

INSTRUMENTS FINANCIERS

Actifs financiers

La trésorerie et les équivalents de trésorerie, et les autres actifs et les placements hypothécaires de la société, y compris au titre des prêts syndiqués, 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 se composent de prêts à court terme remboursables au gré de l'emprunteur sans rendement à maintenir et sans pénalité.

Passifs financiers

Les créateurs 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 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 fluctuation 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 et l'indisponibilité de sources de financement bancaire adéquates. Aucun changement susceptible d'avoir une incidence sur le risque d'ensemble auquel est assujettie 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 31 décembre 2016, des placements hypothécaires nets de 132,7 millions de dollars portent intérêt à des taux variables. De ces placements hypothécaires nets, 122,2 millions de dollars de placements hypothécaires nets est assortie d'un « taux plancher » afin de protéger leur exposition négative ou au « taux plafond », et deux placements hypothécaires totalisant 10,5 millions de dollars portent 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

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

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

demeurant constantes, l'incidence découlant des placements hypothécaires à taux variable aurait été une diminution de 53 \$ du bénéfice net. Toutefois, une hausse de 0,50 % des taux d'intérêt, toutes les autres variables demeurant constantes, se traduirait par une augmentation du bénéfice net de 664 \$. La société gère sa sensibilité aux fluctuations des taux d'intérêt en concluant en général des placements hypothécaires à taux fixe ou en ajoutant un « taux plancher » pour protéger son exposition négative.

De plus, la société est exposée au risque de taux d'intérêt sur la facilité de crédit, dont le solde s'élevait 300,6 millions de dollars au 31 décembre 2016. Selon l'encours de la facilité de crédit au 31 décembre 2016, une diminution ou une augmentation de 0,50 % des taux d'intérêt, toutes les autres variables demeurant constantes, entraînera une augmentation ou une diminution du bénéfice net de 1 503 \$ par année.

Les autres actifs, les intérêts à recevoir, les débiteurs, les créiteurs 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 assujettis au risque de taux d'intérêt minimal, et les débetures ne sont pas exposées au risque de taux d'intérêt en raison de leur taux d'intérêt fixe.

b) 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 31 décembre 2016 correspond à la valeur comptable des placements hypothécaires nets de la société et des intérêts à recevoir comptabilisés dans les autres actifs de 951 \$ (343 \$ au 31 décembre 2015), qui s'élèvent à 1 025,1 millions de dollars (446 millions de dollars au 31 décembre 2015). 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.

c) 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 l'exercice.

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

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

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 31 décembre 2016 et, selon cette évaluation, ont conclu que la conception de tels 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 l'information financière étaient appropriés.

Aucun changement n'a été apporté à la conception de nos contrôles internes à l'égard de l'information financière pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 qui ont eu une incidence significative ou sont raisonnablement susceptibles d'avoir une incidence significative sur nos 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.

INFORMATION SUPPLÉMENTAIRE

Par téléphone

Communiquez avec Carrie Morris, directrice générale, Marchés des capitaux et communication d'entreprise, au 1-844-304-9967.

Les actionnaires désirant souscrire 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

Écrire à la société à l'adresse suivante :

Timbercreek Financial

À l'attention de : Communications d'entreprise

25 Price Street

Toronto, Ontario M4W 1Z1