

États financiers consolidés de

Timbercreek Financial

Exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015

TIMBERCREEK FINANCIAL

(auparavant Timbercreek Mortgage Investment Corporation)

RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS

Aux actionnaires de Timbercreek Financial Corp.

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints de Timbercreek Financial Corp. (la « société »), auparavant Timbercreek Mortgage Investment Corporation, qui comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2016 et au 31 décembre 2015, l'état consolidé du résultat net et du résultat global, l'état consolidé de la variation des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes, qui comprennent un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers consolidés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers consolidés conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS), ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité des auditeurs

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers consolidés, sur la base de nos audits. Nous avons effectué nos audits selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifions et réalisons l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers consolidés. Le choix des procédures relève de notre jugement, et notamment de notre évaluation des risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, nous prenons en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers consolidés afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers consolidés.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus dans le cadre de nos audits sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion

À notre avis, les états financiers consolidés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée de la société au 31 décembre 2016 et au 31 décembre 2015, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés

Signé « **KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L.** »

Le 27 février 2017

Toronto, Canada

TIMBERCREEK FINANCIAL

(auparavant Timbercreek Mortgage Investment Corporation)

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

En milliers de dollars canadiens

	Note	31 décembre 2016	31 décembre 2015
ACTIFS			
Trésorerie et équivalents de trésorerie		61 \$	140 \$
Autres actifs	14 b)	3 191	3 054
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	5	1 559 677	750 704
Immeubles saisis détenus en vue de la vente	6	11 041	12 836
Total des actifs		1 573 970 \$	766 734 \$
PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES			
Créditeurs et charges à payer		2 188 \$	1 104 \$
Dividendes à payer	9 b)	4 210	2 431
Montant à payer au gestionnaire	14 a)	819	2 426
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires		137	822
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance		682	1 170
Facilité de crédit	7	299 000	53 625
Débentures convertibles	8	76 757	32 778
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	5	543 505	310 049
Total des passifs		927 298	404 405
Capitaux propres attribuables aux actionnaires		646 672	362 329
Total des passifs et des capitaux propres		1 573 970 \$	766 734 \$
Engagements et éventualités	5, 9 b) et 20		
Événements postérieurs à la clôture	9 b), 10 et 21		

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

TIMBERCREEK FINANCIAL

(auparavant Timbercreek Mortgage Investment Corporation)

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT NET ET DU RÉSULTAT GLOBAL

En milliers de dollars canadiens, sauf les montants par action

	Note	Exercices clos les 31 décembre	
		2016	2015
Produits d'intérêts			
Intérêts, y compris la syndication de prêts hypothécaires		76 120 \$	49 292 \$
Commissions et autres produits, y compris la syndication de prêts hypothécaires		6 882	5 901
Produits d'intérêts, montant brut		83 002	55 193
Charges liées aux intérêts et aux commissions sur la syndication de prêts hypothécaires		(21 580)	(12 190)
Produits d'intérêts, montant net		61 422	43 003
Charges			
Honoraires de gestion	11	7 926	5 956
Honoraires d'administration de prêts	11	300	–
Commissions de performance	11	1 207	2 430
Provision pour perte sur placements hypothécaires	5 c)	–	900
Charges générales et administratives		758	967
Total des charges		10 191	10 253
Produits liés à l'exploitation		51 231	32 750
Profit net (perte nette) d'exploitation découlant des immeubles saisis détenus en vue de la vente		23	(114)
Ajustement de la juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente	6	(1 075)	(524)
Résiliation de contrats de gestion	4	(7 438)	–
Coûts de transaction liés à la fusion	4	(1 657)	–
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	4	15 154	–
Coûts de financement			
Intérêts sur la facilité de crédit	7	6 281	1 520
Intérêts sur les débentures convertibles	8	3 958	2 571
Total des coûts de financement		10 238	4 091
Total du bénéfice net et résultat global		45 999 \$	28 021 \$
Résultat par action			
De base et dilué	12	0,80 \$	0,69 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

TIMBERCREEK FINANCIAL

(auparavant Timbercreek Mortgage Investment Corporation)

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En milliers de dollars canadiens

Exercice clos le 31 décembre 2016	Note	Actions ordinaires	Résultats non distribués	Composante capitaux propres des débiteures convertibles	Total
Solde au 31 décembre 2015		369 162 \$	(7 378) \$	545 \$	362 329 \$
Émission de débiteures convertibles		—	—	226	226
Actions ordinaires émises dans le cadre de l'acquisition de TSMIC	4	271 483	—	—	271 483
Actions ordinaires émises à l'intention du gestionnaire	4	6 528	—	—	6 528
Dividendes		—	(39 893)	—	(39 893)
Émission d'actions ordinaires aux termes du régime de réinvestissement des dividendes		3 156	—	—	3 156
Rachat d'actions ordinaires aux termes du régime de réinvestissement des dividendes		(3 156)	—	—	(3 156)
Total du bénéfice net et résultat global		—	45 999	—	45 999
Solde au 31 décembre 2016		647 173 \$	(1 272) \$	771 \$	646 672 \$

Exercice clos le 31 décembre 2015		Actions ordinaires	Résultats non distribués	Composante capitaux propres des débiteures convertibles	Total
Solde au 31 décembre 2014		370 547 \$	(6 146) \$	545 \$	364 946 \$
Dividendes		—	(29 253)	—	(29 253)
Émission d'actions ordinaires aux termes du régime de réinvestissement des dividendes		3 161	—	—	3 161
Rachat d'actions ordinaires aux termes du régime de réinvestissement des dividendes		(3 161)	—	—	(3 161)
Rachat d'actions ordinaires aux termes du régime de réinvestissement des dividendes		(1 385)	—	—	(1 385)
Total du bénéfice net et résultat global		—	28 021	—	28 021
Solde au 31 décembre 2015		369 162 \$	(7 378) \$	545 \$	362 329 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

TIMBERCREEK FINANCIAL

(auparavant Timbercreek Mortgage Investment Corporation)

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

En milliers de dollars canadiens

	Note	Exercices clos les 31 décembre	
		2016	2015
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Total du bénéfice net et résultat global		45 999 \$	28 021 \$
Amortissement des frais du prêteur		(5 720)	(4 966)
Frais du prêteur reçus		5 905	4 280
Produits d'intérêts, déduction faite de la syndication de prêts hypothécaires		(55 488)	(37 917)
Produits d'intérêts reçus, déduction faite de la syndication de prêts hypothécaires		52 656	35 774
Coûts de financement		10 245	4 091
Provision pour perte sur placements hypothécaires		–	900
Ajustement de la juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente		1 075	524
Résiliation de contrats de gestion		6 528	–
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses		(15 154)	–
Variation des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation, montant net	13	(4 596)	204
		41 450	30 911
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Rachat d'actions ordinaires à des fins d'annulation		–	(1 385)
Avances provenant de la facilité de crédit, montant net		65 118	44 737
Produit de l'émission de débentures convertibles, montant net		43 498	–
Intérêts payés		(10 167)	(3 680)
Dividendes versés		(39 688)	(29 263)
		58 761	10 409
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Dépenses d'investissement liées à l'amélioration des immeubles saisis détenus en vue de la vente		–	(60)
Produits tirés de la sortie d'immeubles saisis détenus en vue de la vente		720	550
Financement de placements hypothécaires, déduction faite de la syndication de prêts hypothécaires		(440 650)	(333 478)
Mainlevées de placements hypothécaires, déduction faite de la syndication de prêts hypothécaires		339 640	291 345
		(100 290)	(41 643)
Diminution de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(79)	(323)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice		140	463
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice		61 \$	140 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers consolidés.

TIMBERCREEK FINANCIAL

(auparavant Timbercreek Mortgage Investment Corporation)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015

En milliers de dollars canadiens, sauf les données et les montants par action et sauf avis contraire

1. RENSEIGNEMENTS SUR LA SOCIÉTÉ

Timbercreek Financial Corp. (la « société », « TF » ou « Timbercreek Financial »), connue auparavant sous la désignation Timbercreek Mortgage Investment Corporation (« TMIC »), est une société de placement hypothécaire domiciliée au Canada. La société est constituée en vertu des lois de la province de l'Ontario. Son 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 ».

Le 30 juin 2016, TMIC et Timbercreek Senior Mortgage Corporation (« 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 »). Des précisions sur la fusion sont présentées à la note 4. Aux fins de la présentation de l'information financière, TMIC a été considérée comme étant l'acquéreur; par conséquent, les présents états financiers reflètent les actifs, les passifs et les résultats d'exploitation de TMIC avant le 30 juin 2016, date d'entrée en vigueur de la fusion (la « date d'entrée en vigueur »). Les références à la société relatives aux périodes antérieures au 30 juin 2016 se rapportent à TMIC. Les résultats d'exploitation de TSMIC sont inscrits dans les résultats financiers de la société à compter du 30 juin 2016.

La société a pour objectif de placement de bâtir et d'enrichir un portefeuille diversifié de placements hypothécaires de grande qualité qui dégagent un rendement ajusté en fonction du risque intéressant et qui offrent des versements de dividendes mensuels aux actionnaires, une forte priorité étant pour autant accordée à la préservation du capital.

2. MODE DE PRÉSENTATION

a) Déclaration de conformité

Les présents états financiers consolidés ont été établis par la direction selon les Normes internationales d'information financière (*International Financial Reporting Standards*, ou « IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB »).

Les états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil d'administration le 27 février 2017.

b) Principes de consolidation

Les présents états financiers consolidés comprennent les comptes de la société et de ses filiales entièrement détenues, notamment Timbercreek Mortgage Investment Fund et Timbercreek Senior Mortgage Trust. Les états financiers des filiales inclus dans les présents états financiers consolidés portent sur la période allant de la date à laquelle le contrôle commence jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse. Toutes les transactions et les soldes intersociétés sont éliminés à la consolidation.

c) Base d'évaluation

Les présents états financiers consolidés ont été établis au coût historique, sauf pour ce qui est des immeubles saisis détenus en vue de la vente qui sont évalués à la juste valeur à chaque date de clôture.

d) Estimations comptables, hypothèses et jugements critiques

Aux fins de l'établissement des présents états financiers consolidés, Timbercreek Asset Management Inc. (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.

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

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015

En milliers de dollars canadiens, sauf les données et les montants par action et sauf avis contraire

précédente, et à la connaissance du gestionnaire, 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 présents 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 :

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 sur le marché (données non observable).

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.

L'information sur les hypothèses employées pour évaluer les justes valeurs est exposée aux notes suivantes :

Note 5 – Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires;

Note 6 – Immeubles saisis détenus en vue de la vente;

Note 18 – Évaluations de la juste valeur.

TIMBERCREEK FINANCIAL

(auparavant Timbercreek Mortgage Investment Corporation)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015

En milliers de dollars canadiens, sauf les données et les montants par action et sauf avis contraire

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, sur la disponibilité et les modalités du financement, sur la valeur sous-jacente des sûretés et sur divers autres facteurs. Ces hypothèses sont limitées par la disponibilité de données comparables fiables, l'incertitude économique et l'incertitude des prédictions concernant des événements futurs. Par conséquent, de par leur nature, les estimations de la perte de valeur sont subjectives et peuvent ne pas nécessairement être comparables aux résultats réels. Si les hypothèses sous-jacentes étaient modifiées, les flux de trésorerie futurs estimés pourraient varier considérablement.

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

Débtentures convertibles

Le gestionnaire fait appel à son jugement lorsqu'il détermine la répartition des composantes dette et passif des débtentures 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, fusion qui 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.

3. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

a) Trésorerie et équivalents de trésorerie

La société considère comme équivalents de trésorerie les placements très liquides ayant une échéance initiale d'au plus trois mois, facilement convertibles en des montants en trésorerie connus et assujettis à un risque négligeable de variations de valeur. La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont classés comme prêts et créances et comptabilisés au coût amorti.

b) Placements hypothécaires

Les placements hypothécaires sont comptabilisés initialement à la juste valeur majorée des coûts de transaction directement attribuables. Après la comptabilisation initiale, les placements hypothécaires sont comptabilisés au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué des pertes de valeur, le cas échéant. Les placements hypothécaires sont évalués à chaque date de clôture afin de déterminer s'il existe une indication objective de dépréciation. Un actif financier est considéré comme déprécié seulement s'il existe une indication objective qu'au moins un événement générateur de pertes s'est produit après la comptabilisation initiale et que celui-ci a eu une incidence négative sur les flux de trésorerie futurs estimés de cet actif. L'estimation des flux de trésorerie futurs comprend des hypothèses sur la

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015

En milliers de dollars canadiens, sauf les données et les montants par action et sauf avis contraire

situation du marché de l'immobilier local, sur les taux d'intérêt, sur la disponibilité et les modalités du financement, sur la valeur sous-jacente des sûretés et sur divers autres facteurs. Ces hypothèses sont limitées par la disponibilité de données comparables fiables, l'incertitude économique et l'incertitude des prédictions concernant des événements futurs. Par conséquent, de par leur nature, les estimations de la perte de valeur sont subjectives et peuvent ne pas nécessairement être comparables aux résultats réels. Si les hypothèses sous-jacentes étaient modifiées, les flux de trésorerie futurs estimés pourraient varier considérablement. La société examine l'indication de dépréciation des placements hypothécaires individuellement et collectivement. Elle évalue individuellement tous les placements hypothécaires pour déterminer s'il existe une dépréciation spécifique. Les placements hypothécaires non dépréciés individuellement sont soumis collectivement à un test pour déterminer s'il existe une dépréciation, mais qui n'est pas encore identifiable au niveau des placements hypothécaires individuels. Les placements hypothécaires qui ne sont pas significatifs individuellement subissent un test de dépréciation collective et sont regroupés par placements hypothécaires partageant les mêmes caractéristiques de risque.

Le montant de la perte de valeur d'un placement hypothécaire individuel correspond à la différence entre la valeur comptable de cet actif, y compris les intérêts courus, et la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés selon le taux d'intérêt effectif initial du placement. Les pertes sont comptabilisées à l'état du résultat net et sont portées en diminution des placements hypothécaires dans un compte de correction de valeur. Lorsqu'en raison d'un événement postérieur à la clôture, le montant de la perte de valeur diminue, la diminution de la perte de valeur fait l'objet d'une reprise dans le résultat net.

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.

c) Regroupements d'entreprises

La société applique la méthode de l'acquisition dans la comptabilisation des regroupements d'entreprises. La contrepartie transférée par la société pour obtenir le contrôle d'une filiale est calculée comme étant la somme des justes valeurs, à la date d'acquisition, des actifs transférés, des dettes contractées et des titres de capitaux propres émis par la société, ce qui comprend la juste valeur de tout actif ou passif résultant d'un accord de contrepartie éventuelle, s'il y a lieu. Les coûts de transaction et de restructuration sont passés en charges à mesure qu'ils sont engagés. La société comptabilise les actifs identifiables acquis et les passifs repris dans le cadre d'un regroupement d'entreprises sans tenir compte du fait qu'ils ont été déjà comptabilisés dans les états financiers de l'entreprise acquise avant l'acquisition. Les actifs acquis et les passifs repris sont généralement évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition. Le goodwill, le cas échéant, est présenté après la comptabilisation séparée des immobilisations incorporelles identifiables. Il est calculé comme étant l'excédent de la somme a) de la juste valeur de la contrepartie transférée, b) du montant comptabilisé de toute participation ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise et c) de la juste valeur de tout titre de capitaux propres existant dans l'entreprise acquise, sur les justes valeurs des actifs identifiables nets. Si les justes valeurs des actifs identifiables nets excèdent la somme calculée ci-dessus, le montant excédentaire (c.-à-d. profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses) est comptabilisé immédiatement en résultat net.

d) Immeubles saisis détenus en vue de la vente

Lorsque la société obtient le titre juridique de la sûreté sous-jacente d'un placement hypothécaire déprécié, la valeur comptable du placement hypothécaire, qui comprend le capital, les coûts engagés, les intérêts courus et la provision pour perte sur placements hypothécaires, le cas échéant, est reclassée des placements hypothécaires aux immeubles saisis détenus en vue de la vente. À chaque date de clôture, les immeubles saisis détenus en vue de la vente sont évalués à la juste valeur, les variations de la juste valeur étant comptabilisées en résultat net dans la période au cours de laquelle elles se produisent. La société se fie à la meilleure estimation de la direction pour déterminer la juste valeur des immeubles, ce qui peut impliquer des inspections fréquentes, l'engagement de courtiers immobiliers pour

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015

En milliers de dollars canadiens, sauf les données et les montants par action et sauf avis contraire

évaluer les conditions du marché selon les transactions immobilières précédentes ou le recours aux services d'évaluateurs professionnels pour obtenir des évaluations indépendantes.

L'intérêt contractuel sur le placement hypothécaire ne sera plus appliqué à compter de la date du transfert des placements hypothécaires aux immeubles saisis détenus en vue de la vente. Le bénéfice net ou la perte nette découlant des immeubles saisis détenus en vue de la vente, le cas échéant, est comptabilisé(e) à titre de (profit net) perte nette d'exploitation découlant des immeubles saisis détenus en vue de la vente et les ajustements de la juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente sont comptabilisés séparément.

e) **Débtures convertibles**

Les débtures convertibles sont des instruments financiers composés, car elles contiennent une composante passif et une composante capitaux propres.

À la date de l'émission, la composante passif des débtures convertibles est comptabilisée à la juste valeur estimée d'un passif similaire non assorti d'une option de conversion en capitaux propres et le résiduel est affecté à la composante capitaux propres. Les coûts de transaction directement attribuables, le cas échéant, sont affectés aux composantes passif et capitaux propres au prorata de leur valeur comptable initiale. Après la comptabilisation initiale, la composante passif d'une débtur convertible est évaluée au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. La composante capitaux propres n'est pas réévaluée après la comptabilisation initiale et sera transférée dans les capitaux propres à l'exercice de l'option de conversion ou, si elle n'est pas exercée, à l'échéance. Les intérêts, les pertes et les profits liés au passif financier sont comptabilisés en résultat net.

f) **Impôt sur le résultat**

La société a l'intention d'être admissible à titre de société de placement hypothécaire (« SPH ») aux fins de l'impôt sur le revenu du Canada. À ce titre, elle a le droit de déduire, dans le calcul de son bénéfice pour l'année d'imposition, les dividendes versés à ses actionnaires au cours de l'exercice ou à l'intérieur des 90 jours précédant la clôture de l'exercice. La société a l'intention de conserver son statut de SPH et de verser des dividendes à ses actionnaires au cours de l'exercice et des exercices futurs de sorte à ne pas être assujettie à l'impôt sur le résultat. Par conséquent, aux fins de la présentation des états financiers, le droit à la déduction fiscale liée aux dividendes de la société est effectivement considéré comme une exemption fiscale et aucune charge n'est requise pour l'impôt exigible ou différé pour la société et ses filiales.

g) **Instruments financiers**

Les instruments financiers sont classés dans l'une des catégories suivantes : i) à la juste valeur par le biais du résultat net, ii) prêts et créances, iii) détenus jusqu'à leur échéance, iv) disponibles à la vente ou v) autres passifs. Les instruments financiers sont comptabilisés initialement à la juste valeur, majorée, dans le cas des instruments financiers non classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net, des coûts de transaction directs supplémentaires, le cas échéant. Les actifs financiers et les passifs financiers classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net sont évalués ultérieurement à la juste valeur, les profits et les pertes étant comptabilisés en résultat net. Les instruments financiers classés comme étant détenus jusqu'à leur échéance, les prêts et créances ou les autres passifs sont évalués ultérieurement au coût amorti. Les instruments financiers disponibles à la vente sont évalués ultérieurement à la juste valeur et les profits et les pertes latents sont comptabilisés par le biais des autres éléments du résultat global. Les classements des instruments financiers de la société sont présentés à la note 18.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015

En milliers de dollars canadiens, sauf les données et les montants par action et sauf avis contraire

h) Décomptabilisation des actifs financiers et des passifs financiers

Actifs financiers

La société décomptabilise un actif financier lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie liés à l'actif arrivent à expiration ou qu'elle transfère les droits de recevoir les flux de trésorerie contractuels au moyen d'une transaction lors de laquelle la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif financier sont transférés, ou encore, où la société ne transfère ni ne conserve la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété ni ne conserve le contrôle de l'actif financier. Tout intérêt dans des actifs financiers transférés admissibles à la décomptabilisation qui est créé ou conservé par la société est comptabilisé à titre d'actif ou de passif distinct. Au moment de la décomptabilisation d'un actif financier, la différence entre la valeur comptable de l'actif (ou la valeur comptable attribuée à la partie de l'actif qui a été transférée) et la somme i) de la contrepartie reçue (y compris tout nouvel actif obtenu, déduction faite de tout nouveau passif repris) et ii) du profit ou de la perte cumulé(e) comptabilisé(e) dans les autres éléments du résultat global est inscrit en résultat net.

La société conclut des transactions dans le cadre desquelles elle transfère des placements hypothécaires comptabilisés dans son état de la situation financière, mais conserve la totalité, la quasi-totalité ou une partie des risques ou des avantages découlant de ces placements hypothécaires transférés. Puisque la société conserve la totalité ou la quasi-totalité des risques et des avantages, elle ne décomptabilise pas les placements hypothécaires ou les placements dans des prêts transférés.

Pour les transactions où la société ni ne conserve ni ne transfère la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif financier et conserve le contrôle de l'actif, la société continue de comptabiliser l'actif dans la mesure du lien qu'elle conserve, qui correspond à l'étendue de son exposition aux variations de la valeur de l'actif transféré.

Passifs financiers

La société décomptabilise un passif financier lorsque celui-ci est éteint, qu'il est annulé ou qu'il arrive à expiration.

i) Produits d'intérêts et de commissions

Les produits d'intérêts comprennent les intérêts gagnés sur les placements hypothécaires de la société et les intérêts gagnés sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie. Les intérêts gagnés sur les placements hypothécaires sont comptabilisés selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les frais du prêteur reçus font partie intégrale du rendement des placements hypothécaires et sont amortis en résultat net sur la durée d'utilité attendue du placement hypothécaire en question selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les frais du prêteur ayant fait l'objet de renonciation sont imputés au résultat net lorsqu'un emprunteur n'a pas respecté les modalités stipulées dans l'engagement de prêt et que le paiement a été reçu.

j) 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.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015

En milliers de dollars canadiens, sauf les données et les montants par action et sauf avis contraire

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.

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

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015

En milliers de dollars canadiens, sauf les données et les montants par action et sauf avis contraire

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.

4. ACQUISITION DE TSMIC

Le 30 juin 2016, TMIC et TSMIC ont fusionné pour former la société. Les synergies et les économies d'échelle attribuables à la société regroupée devraient entraîner une augmentation du flottant et une amélioration des liquidités, des meilleures perspectives de croissance du bénéfice et des dividendes, ainsi que des caractéristiques de portefeuille améliorées et des économies de coûts.

Aux fins de la présentation de l'information financière, la fusion a été considérée comme étant un regroupement d'entreprises conformément à l'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. En raison de la fusion, chaque actionnaire de TMIC a reçu une action de Timbercreek Financial pour chaque action de TMIC détenue et chaque actionnaire de TSMIC a reçu 1,035 action de Timbercreek Financial pour chaque action de TSMIC détenue. 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.

La société a comptabilisé les passifs et les actifs 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 15 154 \$, soit un excédent de la juste valeur des actifs nets acquis sur la contrepartie transférée pour TSMIC.

TIMBERCREEK FINANCIAL

(auparavant Timbercreek Mortgage Investment Corporation)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015

En milliers de dollars canadiens, sauf les données et les montants par action et sauf avis contraire

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

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

TIMBERCREEK FINANCIAL

(auparavant Timbercreek Mortgage Investment Corporation)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015

En milliers de dollars canadiens, sauf les données et les montants par action et sauf avis contraire

Dans le cadre de la fusion :

- La facilité de crédit de TMIC et la facilité de crédit de TSMIC ont toutes deux été modifiées et retraitées intégralement aux termes de la nouvelle facilité de crédit (note 7).
- 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. À titre de contrepartie de la résiliation de l'entente, TMIC a convenu de payer au gestionnaire des indemnités de résiliation non récurrentes de 7 438 \$ (note 11) qui ont été réglées par un montant en trésorerie de 910 \$ correspondant à la TVH à payer et, pour ce qui est du solde payable au gestionnaire, par 782 830 actions de TMIC évaluées à 8,34 \$ l'action, soit le cours de clôture de l'action de TMIC au 29 juin 2016. Des commissions de performance de 1 207 \$ 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 Timbercreek Financial en août 2016. La nouvelle entente de gestion prévoit des honoraires de gestion moins élevés et des honoraires d'administration de prêts, mais elle ne prévoit pas de commissions de performance annuelles.
- TMIC et TSMIC ont convenu que chaque partie réglera tous les frais, coûts et charges engagés par chacune d'elles relativement à la fusion; cependant, elles acquitteront à parts égales le paiement de charges telles que 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 des coûts de transaction liés à la fusion revenant à TMIC s'est établie à 1 657 \$.

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 75 966 \$ et le résultat net de l'exercice se serait établi à 53 704 \$, compte tenu de profits nets non récurrents liés à la fusion de 4 803 \$.

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 Timbercreek Financial 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.

TIMBERCREEK FINANCIAL

(auparavant Timbercreek Mortgage Investment Corporation)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015

En milliers de dollars canadiens, sauf les données et les montants par action et sauf avis contraire

5. PLACEMENTS HYPOTHÉCAIRES, Y COMPRIS LA SYNDICATION DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

Au 31 décembre 2016	Note	Placements hypothécaires bruts	Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	Montant net
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	5 a) et b)	1 552 071 \$	(542 052) \$	1 010 019 \$
Intérêts à recevoir		16 611	(2 452)	14 159
		1 568 682	(544 504)	1 024 178
Montant non amorti des frais du prêteur		(7 855)	999	(6 856)
Compte de correction de valeur pour perte sur placements hypothécaires	5 c)	(1 150)	–	(1 150)
		1 559 677 \$	(543 505) \$	1 016 172 \$

Au 31 décembre 2015		Placements hypothécaires bruts	Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	Montant net
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires		749 225 \$	(309 751) \$	439 474 \$
Intérêts à recevoir		7 649	(1 114)	6 535
		756 874	(310 865)	446 009
Montant non amorti des frais du prêteur		(5 020)	816	(4 204)
Compte de correction de valeur pour perte sur placements hypothécaires		(1 150)	–	(1 150)
		750 704 \$	(310 049) \$	440 655 \$

Au 31 décembre 2016, les engagements au titre des prêts hypothécaires non versés aux termes des placements hypothécaires bruts existants se sont élevés à 164 607 \$ [119 888 \$ au 31 décembre 2015 (« 2015 »)], dont une tranche de 82 325 \$ (75 274 \$ en 2015) revient aux partenaires de syndication de la société.

a) Placements hypothécaires nets

	%	31 décembre 2016	%	31 décembre 2015
Intérêts dans des hypothèques de premier rang	83	841 097 \$	78	342 573 \$
Intérêts dans des hypothèques autres que de premier rang	17	168 922	22	96 901
	100	1 010 019 \$	100	439 474 \$

Les placements hypothécaires sont garantis par des biens immobiliers et arriveront à échéance entre 2017 et 2022 (entre 2016 et 2018 en 2015). Le taux d'intérêt moyen pondéré gagné sur les placements hypothécaires nets pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 s'est établi à 7,9 % (9,1 % en 2015).

Les placements hypothécaires renferment, pour la majorité, une option de paiement anticipé selon laquelle un emprunteur peut rembourser le capital à tout moment avant l'échéance sans pénalité ni rendement à maintenir.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, la société a reçu des frais du prêteur, déduction faite des frais relatifs aux passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires, totalisant 5 905 \$ (4 280 \$ en 2015), qui sont amortis dans les produits d'intérêts sur la durée des placements hypothécaires connexes selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

TIMBERCREEK FINANCIAL

(auparavant Timbercreek Mortgage Investment Corporation)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015

En milliers de dollars canadiens, sauf les données et les montants par action et sauf avis contraire

Les remboursements de capital, déduction faite de la syndication de prêts hypothécaires, selon les dates d'échéance contractuelles se présentent comme suit :

2017	475 496 \$
2018	321 786
2019	152 979
2020	28 958
2021 et par la suite	30 800
Total	1 010 019 \$

b) 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. Dans certaines de ces conventions, la société a conservé une partie résiduelle du risque de crédit et (ou) de défaillance du fait qu'elle détient une participation résiduelle dans le placement hypothécaire. Ainsi, la partie conservée des participations dans ces prêts hypothécaires détenue par le prêteur est comptabilisée comme un placement hypothécaire et la partie transférée est comptabilisée comme un passif lié à la syndication de prêts hypothécaires sans recours. Les produits d'intérêts et de commissions dégagés sur les participations transférées et les charges d'intérêts connexes sont comptabilisés en résultat net et, par conséquent, seule la partie des prêts hypothécaires revenant à la société est comptabilisée comme placement hypothécaire. La juste valeur des actifs transférés et des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires se rapproche de leur valeur comptable (voir la note 18).

c) 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, aucune provision collective supplémentaire (néant en 2015) n'a été comptabilisée.

Au 31 décembre 2016, la société avait un compte de correction de valeur spécifique de 900 \$ (900 \$ en 2015) et un compte de correction de valeur collectif de 250 \$ (250 \$ en 2015). Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la société avait comptabilisé un compte de correction de valeur spécifique de 900 \$ 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 27 644 \$ (47 893 \$ en 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.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015

En milliers de dollars canadiens, sauf les données et les montants par action et sauf avis contraire

Après le 31 décembre 2016, la société a déposé une mise sous séquestre visant un emprunteur d'un placement hypothécaire de premier rang de 3 363 \$ (549 \$ en 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.

6. IMMEUBLES SAISIS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Au 31 décembre 2016, trois immeubles saisis détenus en vue de la vente (trois en 2015) ont été comptabilisés à leur juste valeur de 11 041 \$ (12 836 \$ en 2015). La juste valeur a été classée au niveau 3 de la juste valeur, selon les données des techniques d'évaluation utilisées fondées sur des évaluations de la juste valeur internes.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la société a vendu cinq (trois en 2015) unités résidentielles dans un des immeubles saisis en contrepartie d'un produit net de 720 \$ (550 \$ en 2015).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la société a comptabilisé un ajustement de la juste valeur de marché de 1 075 \$ sur deux (deux en 2015) immeubles saisis détenus en vue de la vente en Saskatchewan et en Colombie-Britannique (524 \$ en 2015 au Québec et en Saskatchewan).

Les évaluations de la juste valeur ont été classées comme juste valeur de niveau 3 selon les données dans les techniques d'évaluation utilisées. Les principales techniques d'évaluation utilisées pour évaluer les justes valeurs des immeubles saisis détenus en vue de la vente sont présentées dans le tableau suivant :

Technique d'évaluation	Données non observables importantes	Interrelation entre les principales données non observables et l'évaluation de la juste valeur
Méthode de la capitalisation directe. La méthode d'évaluation est fondée sur le bénéfice d'exploitation net (« BEN ») divisé par un taux de capitalisation global.	- Le BEN stabilisé est fondé sur la situation, le type et la qualité de l'immeuble et appuyé par les loyers du marché actuel pour des immeubles similaires, ajusté pour tenir compte des taux de vacances estimées et des charges d'exploitation attendues. - Le taux de capitalisation est fondé sur la situation, la taille et la qualité de l'immeuble et tient compte des données du marché à la date de l'évaluation.	La juste valeur estimée augmenterait (diminuerait) si : - le BEN stabilisé était supérieur (inférieur) - les taux de capitalisation globaux étaient inférieurs (supérieurs)
Comparaison directe des ventes	La juste valeur est fondée sur la comparaison aux récentes ventes d'immeubles de types, de situations et de qualité similaires.	Les données non observables importantes sont les ajustements apportés en raison des caractéristiques propres à chaque immeuble qui pourrait faire en sorte que la juste valeur diffère de l'immeuble pris pour comparaison.

TIMBERCREEK FINANCIAL

(auparavant Timbercreek Mortgage Investment Corporation)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015

En milliers de dollars canadiens, sauf les données et les montants par action et sauf avis contraire

Les variations des immeubles saisis détenus en vue de la vente au cours des exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015 se présentaient comme suit :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015
Solde à l'ouverture de l'exercice	12 836 \$	13 850 \$
Améliorations des immobilisations	—	60
Ajustement de la juste valeur de marché	(1 075)	(524)
Sortie d'immeubles saisis détenus en vue de la vente	(720)	(550)
Solde à la clôture de l'exercice	11 041 \$	12 836 \$

7. FACILITÉ DE CRÉDIT

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Solde de la facilité de crédit	300 580 \$	53 812 \$
Coûts du financement non amortis	(1 580)	(188)
Total de la facilité de crédit	299 000 \$	53 625 \$

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 qui arrivera à échéance en mai 2018. La facilité est garantie par une entente de sûreté générale visant les actifs de la société et de ses filiales. La nouvelle facilité de crédit est assortie d'une limite de crédit disponible de 350 000 \$ (60 000 \$ en 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 en 2015) ou au taux des acceptations bancaires majoré d'une commission d'acceptation de 2,25 % (2,50 % en 2015). La nouvelle facilité de crédit comporte une commission d'attente de 0,5625 % par année (0,55 % en 2015) sur le solde inutilisé de la facilité de crédit. La facilité de crédit comporte aussi une disposition accordéon qui permet d'augmenter la limite disponible d'au plus 50 000 \$, sous réserve de certaines conditions. Au 31 décembre 2016, la limite maximale admissible de la facilité de crédit de la société est de 321 525 \$ 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 2 137 \$ relativement à la nouvelle facilité de crédit, ce qui comprend notamment des frais initiaux 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 clos le 31 décembre 2016, les coûts de financement comprennent des intérêts sur la facilité de crédit de 5 506 \$ (1 299 \$ en 2015) et un amortissement des coûts de financement de 775 \$ (221 \$ en 2015).

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015

En milliers de dollars canadiens, sauf les données et les montants par action et sauf avis contraire

8. DÉBENTURES CONVERTIBLES

- a) Le 25 février 2014, TMIC a réalisé un appel public à l'épargne de 30 000 \$, majoré de 4 500 \$ le 3 mars 2014 par suite de l'exercice de l'option de surallocation, visant des débentures subordonnées non garanties convertibles à 6,35 % pour un produit net de 32 533 \$ (les « débentures de 2014 »). Les débentures 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 débentures 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 débentures. À compter du 31 mars 2017, mais avant la date d'échéance, les débentures de 2014 pourront, à l'occasion et sous réserve de certaines conditions, être remboursées par la société, au seul gré de celle-ci, en totalité ou en partie, à un prix équivalant au capital majoré des intérêts courus et impayés jusqu'à la date du remboursement, exclusivement.

Dans le cadre de la fusion, la société a repris les obligations de TMIC se rapportant aux débentures de 2014 dont le montant en capital global s'élève à 34 500 \$.

Lors de l'émission des débentures, la composante passif des débentures 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 débentures est comptabilisée progressivement de sorte que le passif à l'échéance correspondra à la valeur nominale de 34 500 \$. Les frais d'émission de 1 967 \$ ont été affectés proportionnellement aux composantes passif et capitaux propres. Les frais d'émission affectés à la composante passif sont amortis sur la durée des débentures selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

- b) Le 29 juillet 2016, la société a réalisé un appel public à l'épargne de 40 000 \$, majoré de 5 800 \$ le 5 août 2016 par suite de l'exercice de l'option de surallocation, visant des débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,40 %, pour un produit net de 43 498 \$ (les « débentures de 2016 »). Les débentures de 2016 arrivent à échéance le 31 juillet 2021 et les intérêts sont versés semestriellement le 31 janvier et le 31 juillet chaque année. Les débentures sont convertibles en actions ordinaires au gré du porteur en tout temps avant leur échéance à un prix de conversion de 10,05 \$ l'action ordinaire, sous réserve d'ajustement dans certains cas conformément à l'acte de fiducie régissant les modalités des débentures.

À compter du 31 juillet 2019, mais avant le 31 juillet 2020, les débentures 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 débentures, la composante passif des débentures 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 débentures est comptabilisée progressivement de sorte que le passif à l'échéance correspondra à la valeur nominale de 45 800 \$. Les frais d'émission de 2 302 \$ ont été affectés proportionnellement aux composantes passif et capitaux propres. Les frais d'émission affectés à la composante passif sont amortis sur la durée des débentures selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

TIMBERCREEK FINANCIAL

(auparavant Timbercreek Mortgage Investment Corporation)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015

En milliers de dollars canadiens, sauf les données et les montants par action et sauf avis contraire

Les débetures sont composées des éléments suivants :

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Émission	80 300 \$	34 500 \$
Frais d'émission, déduction faite de l'amortissement	(3 117)	(1 388)
Composante capitaux propres	(814)	(577)
Frais d'émission attribués à la composante capitaux propres	43	33
Désactualisation cumulée	345	210
Débetures à la clôture de l'exercice	76 757 \$	32 778 \$

Les frais d'intérêts liés aux débetures convertibles sont comptabilisés dans les coûts de financement à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif. Les intérêts sur les débetures sont inclus dans les coûts de financement et sont composés des éléments suivants :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015
Intérêts sur les débetures convertibles	3 257 \$	2 181 \$
Amortissement des frais d'émission	566	277
Désactualisation des débetures convertibles	135	113
Total	3 958 \$	2 571 \$

9. ACTIONS ORDINAIRES

La société est autorisée à émettre un nombre illimité d'actions ordinaires. Les porteurs d'actions ordinaires ont le 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.

Les actions ordinaires sont classées dans les capitaux propres attribuables aux actionnaires dans les états de la situation financière. Tous les coûts supplémentaires directement attribuables à l'émission des actions ordinaires sont comptabilisés en déduction des capitaux propres attribuables aux actionnaires.

Par suite de la fusion, 40 523 728 actions ordinaires de Timbercreek Financial 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 Timbercreek Financial ont été émises à l'intention des actionnaires de TSMIC selon un coefficient d'échange de 1:1,035. Aux fins de la présentation de l'information financière, TMIC est considérée comme ayant acquis la totalité des actions ordinaires émises et en circulation de TSMIC (note 4).

TIMBERCREEK FINANCIAL

(auparavant Timbercreek Mortgage Investment Corporation)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015

En milliers de dollars canadiens, sauf les données et les montants par action et sauf avis contraire

Les variations du nombre d'actions ordinaires se présentent comme suit :

	Note	Exercices clos les 31 décembre	
		2016	2015
Solde à l'ouverture de l'exercice		40 523 728	40 701 528
Actions ordinaires émises dans le cadre de l'acquisition de TSMIC	4	32 551 941	–
Actions ordinaires émises à l'intention du gestionnaire	4 et 11	782 830	–
Rachetées dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités		–	(177 800)
Rachetées aux termes du régime de réinvestissement des dividendes		(382 306)	(397 612)
Émises aux termes du régime de réinvestissement des dividendes		382 306	397 612
Solde à la clôture de l'exercice		73 858 499	40 523 728

a) 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 régime de réinvestissement des dividendes a par la suite été adopté par la société le 13 juillet 2016.

Le nouveau régime de réinvestissement des dividendes (le « 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 cours de clôture moyen pondéré en fonction du volume quotidien à la TSX pour les cinq jours de bourse précédant le paiement, ce prix ne pouvant être inférieur à la valeur comptable par action ordinaire. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, 382 306 (397 612 en 2015) actions ordinaires ont été achetées sur le marché libre.

b) Dividendes versés aux porteurs d'actions ordinaires

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, Timbercreek Financial a déclaré des dividendes de 39 895 \$, ou de 0,702 \$ par action, aux porteurs d'actions ordinaires de Timbercreek Financial (29 253 \$, ou 0,720 \$ par action, en 2015). Au 31 décembre 2016, des dividendes totalisant 4 210 \$ (2 431 \$ en 2015) étaient payables par la société aux porteurs d'actions ordinaires de Timbercreek Financial. 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) 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 au coût de 1 385 \$ en 2015). Dans le cadre de la fusion, l'offre publique de rachat a été résiliée à la date d'entrée en vigueur.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015

En milliers de dollars canadiens, sauf les données et les montants par action et sauf avis contraire

10. RÉGIME D'UNITÉS D' ACTIONS DIFFÉRÉES À L'INTENTION DES ADMINISTRATEURS NON MEMBRES DE LA DIRECTION

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

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

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 5 000 \$ 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.

11. HONORAIRES DE GESTION ET COMMISSIONS DE PERFORMANCE

Simultanément à la fusion, l'entente de gestion de TMIC conclue avec le gestionnaire a été résiliée et une nouvelle entente de gestion a été conclue à la date d'entrée en vigueur. TMIC a convenu de payer au gestionnaire des indemnités de résiliation de 7 438 \$ afin de compenser l'élimination des commissions de performance auparavant versées chaque année par TMIC et la réduction des honoraires de gestion aux termes de la nouvelle entente. Les indemnités de résiliation ont été réglées de la façon suivante : un montant en trésorerie de 910 \$ pour acquitter la TVH et le solde à payer au gestionnaire en 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. Selon l'IFRS 2, *Paiement fondé sur des actions*, la contrepartie en actions doit être évaluée selon le cours des actions ordinaires de TMIC à la date du règlement, tandis que la contrepartie réelle était fondée sur la valeur comptable de TMIC au 31 mars 2016.

La nouvelle entente de gestion a une durée de dix ans, est reconduite automatiquement pour des périodes successives de cinq ans à l'expiration de la durée initiale et prévoit le paiement i) d'honoraires de gestion correspondant à 0,85 % par année des actifs bruts de la société, calculés et payés tous les mois à terme échu, majorés des taxes en vigueur et ii) d'honoraires d'administration de prêts correspondant à 0,10 % du montant de toute tranche de rang supérieur d'un prêt hypothécaire syndiqué par le gestionnaire à un tiers investisseur au nom de la société dans lequel la société conserve la partie subordonnée correspondante. Les actifs bruts sont définis comme étant le total des actifs de la société diminué des produits non gagnés avant la déduction de tout passif et diminué de tout montant inscrit comme passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires.

TIMBERCREEK FINANCIAL

(auparavant Timbercreek Mortgage Investment Corporation)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015

En milliers de dollars canadiens, sauf les données et les montants par action et sauf avis contraire

Lors de la résiliation de l'entente de gestion, des commissions de performance de 1 207 \$ cumulées jusqu'au 29 juin 2016, soit avant la fusion, ont été versées au gestionnaire en août 2016.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, la société a engagé des honoraires de gestion de 7 926 \$ (5 956 \$ en 2015) et des honoraires d'administration de prêts de 300 \$ (néant en 2015).

12. RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat par action de base est calculé en divisant le total du bénéfice net et du résultat global par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires au cours de l'exercice. Le résultat par action dilué est calculé en rajoutant la charge d'intérêts liée aux débentures convertibles au total du bénéfice net et du résultat global et en augmentant le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en traitant les débentures comme si elles avaient été converties à l'ouverture de la période de présentation de l'information financière ou à la date d'émission, selon la dernière éventualité.

Le tableau suivant présente le calcul des montants par action :

	Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015
Total du bénéfice net et du résultat global	45 999 \$	28 021 \$
Ajustement pour tenir compte de l'effet dilutif des débentures convertibles	1 284	2 571
Total du bénéfice net et du résultat global (dilué)	47 283	30 592
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (de base)	57 373 271	40 631 219
Débentures convertibles	1 942 419	3 066 667
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (dilué)	59 315 690	43 697 886
Résultat par action – de base et dilué	0,80 \$	0,69 \$

TIMBERCREEK FINANCIAL

(auparavant Timbercreek Mortgage Investment Corporation)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015

En milliers de dollars canadiens, sauf les données et les montants par action et sauf avis contraire

13. VARIATION DES ÉLÉMENTS HORS TRÉSORERIE LIÉS À L'EXPLOITATION

	Exercice clos les 31 décembre	
	2016	2015
Variation des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation		
Autres actifs	473 \$	573 \$
Créditeurs et charges à payer	(1 329)	234
Montant à payer au gestionnaire	(2 047)	450
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance	(992)	(1 391)
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires	(701)	338
	(4 596) \$	204 \$

14. TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

- a) 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 2 426 \$.
- b) Au 31 décembre 2016, les autres actifs comprenaient un montant en trésorerie de 819 \$ (2 189 \$ en 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.
- c) Au 31 décembre 2016, la société détient quatre placements hypothécaires pour 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 84 108 \$ (néant en 2015). La quote-part de la société se chiffre à 29 108 \$ (néant en 2015), dont une tranche de 7 270 \$ (néant en 2015) était financée au 31 décembre 2016.
 - Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 15 600 \$ (néant en 2015). La quote-part de la société se chiffre à 5 970 \$ (néant en 2015), dont une tranche de 3 634 \$ (néant en 2015) était financée au 31 décembre 2016.
 - Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 6 000 \$ (néant en 2015). La quote-part de la société se chiffre à 5 100 \$ (néant en 2015), dont une tranche de 2 029 \$ (néant en 2015) était financée au 31 décembre 2016.
 - Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 1 920 \$ (néant en 2015). La quote-part de la société se chiffre à 1 920 \$ (néant en 2015), dont une tranche de 1 920 \$ (néant en 2015) était financée au 31 décembre 2016.
- d) 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 254 935 \$ (702 624 \$ en 2015). La quote-part de la société dans ces placements hypothécaires bruts se chiffre à 109 493 \$ (286 311 \$ en 2015). Ces montants comprennent deux placements hypothécaires nets de 17 681 \$ (un de 1 266 \$ en 2015) prêtés à une société en commandite dans laquelle a investi T4Q.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015

En milliers de dollars canadiens, sauf les données et les montants par action et sauf avis contraire

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.

15. IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

Au 31 décembre 2016, la société a reporté en avant des pertes autres qu'en capital aux fins de l'impôt sur le résultat de 29 750 \$ (24 511 \$ en 2015), qui expireront entre 2027 et 2036 si elles ne sont pas utilisées. La société a aussi des différences temporaires futures déductibles découlant d'émissions d'actions, de provision pour dépréciation, d'intérêts payés d'avance sur les prêts hypothécaires et de produits non acquis aux fins de l'impôt sur le résultat de 10 639 \$ (4 001 \$ en 2015).

16. GESTION DU RISQUE LIÉ AU CAPITAL

La société gère la structure de son capital afin d'appuyer la continuité des activités tout en se concentrant sur ses principaux objectifs, soit préserver les capitaux propres attribuables aux actionnaires et dégager un dividende en trésorerie mensuel stable pour les actionnaires. La société définit la structure de son capital pour inclure les actions ordinaires, les débentures et la facilité de crédit.

La société passe régulièrement en revue la structure de son capital et l'ajuste en fonction des possibilités de placement hypothécaire, de la disponibilité du capital et des changements prévus de la conjoncture économique générale.

Les restrictions relatives aux placements et le modèle de répartition de l'actif tiennent compte de diverses restrictions et de divers paramètres de placement afin de gérer le profil de risque des placements hypothécaires. Le processus n'a subi aucun changement par rapport à l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2016, la société se conformait aux restrictions relatives à ses placements.

Conformément aux modalités de la facilité de crédit, la société est tenue de respecter certaines clauses restrictives de nature financière, notamment un ratio de couverture des intérêts minimal, des capitaux propres attribuables aux actionnaires ajustés minimaux et un ratio maximum d'endettement autre qu'en débentures aux capitaux propres attribuables aux actionnaires ajustés. Au 31 décembre 2016, la société a respecté toutes les clauses restrictives de nature financière.

17. GESTION DES RISQUES

La société est exposée aux symptômes comme aux effets de la conjoncture économique mondiale et à d'autres facteurs susceptibles d'avoir une incidence négative sur ses activités, sa situation financière et ses résultats d'exploitation. Bon nombre de ces facteurs de risque sont indépendants de la volonté de la société. Le gestionnaire de la société et son conseil d'administration jouent un rôle déterminant dans la surveillance des principaux risques de la société et l'élaboration des politiques les plus adaptées à la gestion de ces risques. Il n'y a pas eu de changement de processus au cours du dernier exercice.

Les activités de la société, y compris son utilisation des instruments financiers, exposent celle-ci à divers risques, les plus importants étant le risque de taux d'intérêt, le risque de crédit et le risque de liquidité.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015

En milliers de dollars canadiens, sauf les données et les montants par action et sauf avis contraire

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 des fluctuations des taux d'intérêt sur le marché. Au 31 décembre 2016, des placements hypothécaires nets de 132 735 \$ portent intérêt à des taux variables. De ces placements hypothécaires nets, une tranche de 122 172 \$ de placements hypothécaires nets est assortie d'un « taux plancher » afin de protéger leur exposition négative ou un « taux plafond », et deux placements hypothécaires totalisant 10 563 \$ portent intérêt à un taux variable sans « taux plancher ». Si les taux d'intérêt avaient diminué de 0,50 %, toutes les autres variables demeurant constantes, l'incidence découlant des placements hypothécaires à taux variables aurait été une diminution de 53 \$ du bénéfice net. Cependant, si les taux d'intérêt avaient augmenté de 0,50 %, toutes les autres variables demeurant constantes, le bénéfice net aurait augmenté 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 à 300 580 \$ 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 créditeurs et charges à payer, les intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance, les retenues sur le financement de prêts hypothécaires, les dividendes à payer et le montant à payer au gestionnaire ne sont pas exposés au risque de taux d'intérêt en raison de leur nature à court terme. La trésorerie et les équivalents de trésorerie portent intérêt à un taux variable et sont 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 probabilité qu'un emprunteur soit dans l'impossibilité 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 \$ en 2015), qui s'élèvent à 1 025 129 \$ (446 008 \$ en 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.

TIMBERCREEK FINANCIAL

(auparavant Timbercreek Mortgage Investment Corporation)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015

En milliers de dollars canadiens, sauf les données et les montants par action et sauf avis contraire

Le tableau qui suit présente les échéances contractuelles des passifs financiers au 31 décembre 2016, y compris les paiements d'intérêts attendus :

31 décembre 2016	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	Dans un exercice	Exercice suivant	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 sur le financement de prêts hypothécaires	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	–
Déventures 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 au titre de prêts hypothécaires non versés 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 presumant que l'encours n'est pas remboursé avant son échéance le 6 mai 2018.
- 2 Les déventures de 2014 sont réputées être remboursées le 31 mars 2017 car elles sont remboursables à compter du 31 mars 2017 et les déventures de 2016 sont réputées être remboursées le 31 juillet 2019, car elles sont remboursables à compter du 31 juillet 2019.
- 3 Les engagements au titre des prêts hypothécaires non versés comprennent les engagements au titre des prêts hypothécaires syndiqués dont une tranche de 82 325 \$ revient aux partenaires de syndication de la société.

Au 31 décembre 2016, la société avait une situation de trésorerie de 61 \$ (140 \$ en 2015) et un solde inutilisé sur la facilité de crédit de 49 420 \$ (6 188 \$ en 2015). La société est assurée d'être en mesure de financer ses activités à l'aide des flux de trésorerie générés par ses activités d'exploitation et à l'aide de la facilité de crédit. Les engagements au titre des prêts hypothécaires non versés comprennent un montant de 82 325 \$ se rapportant aux partenaires de syndication de la société. La société s'attend à ce que les partenaires de syndication financent ce montant.

TIMBERCREEK FINANCIAL

(auparavant Timbercreek Mortgage Investment Corporation)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015

En milliers de dollars canadiens, sauf les données et les montants par action et sauf avis contraire

18. ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR

Le tableau qui suit présente les valeurs comptables et les justes valeurs des actifs et des passifs :

Au 31 décembre 2016	Valeur comptable			
	Prêts et créances	À la juste valeur par le biais du résultat net	Autres passifs financiers	Juste valeur
Actifs évalués à la juste valeur				
Immeubles saisis détenus en vue de la vente	– \$	11 041 \$	– \$	11 041 \$
Actifs non évalués à la juste valeur				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	61	–	–	61
Autres actifs	3 191	–	–	3 191
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	1 559 677	–	–	1 559 677
Passifs financiers non évalués à la juste valeur				
Créditeurs et charges à payer	–	–	2 188	2 188
Dividendes à payer	–	–	4 210	4 210
Montant à payer au gestionnaire	–	–	819	819
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires	–	–	137	137
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance	–	–	682	682
Facilité de crédit	–	–	299 000	300 581
Déventures convertibles	–	–	76 757	80 416
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	–	–	543 505	543 505

TIMBERCREEK FINANCIAL

(auparavant Timbercreek Mortgage Investment Corporation)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015

En milliers de dollars canadiens, sauf les données et les montants par action et sauf avis contraire

Au 31 décembre 2015	Valeur comptable			
	Prêts et créances	À la juste valeur par le biais du résultat net	Autres passifs financiers	Juste valeur
Actifs évalués à la juste valeur				
Immeubles saisis détenus en vue de la vente	– \$	12 836 \$	– \$	12 836 \$
Actifs non évalués à la juste valeur				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	140	–	–	140
Autres actifs	3 054	–	–	3 054
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	750 704	–	–	750 704
Passifs financiers non évalués à la juste valeur				
Créditeurs et charges à payer	–	–	1 104	1 104
Dividendes à payer	–	–	2 431	2 431
Montant à payer au gestionnaire	–	–	2 426	2 426
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires	–	–	822	822
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance	–	–	1 170	1 170
Facilité de crédit	–	–	53 625	53 812
Déventures convertibles	–	–	32 778	34 759
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	–	–	310 049	310 049

Les techniques d'évaluation et les données utilisées pour les instruments financiers de la société se présentent comme suit :

a) Placements hypothécaires et passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires

Il n'existe pas de cours d'un marché actif pour les placements hypothécaires ou les passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires. Le gestionnaire détermine la juste valeur en se fondant sur son évaluation du marché des prêts actuel pour des placements hypothécaires assortis de modalités identiques ou similaires. Habituellement, la juste valeur de ces placements hypothécaires et passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires se rapproche de leur valeur comptable étant donné que les montants consistent en des prêts à court terme qui sont remboursables au gré de l'emprunteur sans maintien du rendement ou pénalité. Ainsi, la juste valeur des placements hypothécaires est fondée sur des données de niveau 3.

b) Autres actifs et passifs financiers

La juste valeur de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, des autres actifs, des créditeurs et charges à payer, des dividendes à payer, des montants à payer au gestionnaire, des retenues sur le financement de prêts hypothécaires, des intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance, et de la facilité de crédit se rapproche de leur valeur comptable en raison de leur courte échéance.

c) Déventures convertibles

La juste valeur des déventures convertibles est fondée sur une donnée de niveau 1, qui est le cours de clôture du marché des déventures convertibles à la date de clôture.

Il n'y a eu aucun transfert entre le niveau 1, le niveau 2 et le niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs au cours des exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015

En milliers de dollars canadiens, sauf les données et les montants par action et sauf avis contraire

19. RÉMUNÉRATION DES PRINCIPAUX MEMBRES DE LA DIRECTION

La charge de rémunération des membres du conseil d'administration s'élève à 223 \$ (183 \$ en 2015); la rémunération est versée sous forme d'UAD et de trésorerie. La rémunération de la haute direction du gestionnaire est payée sous forme d'honoraires de gestion au gestionnaire (note 11).

20. ENGAGEMENTS ET ÉVENTUALITÉS

Dans le cours normal de ses activités, la société peut éventuellement être partie à des litiges et à des réclamations découlant de l'investissement dans des placements hypothécaires. 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.

21. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Le 7 février 2017, la société a réalisé un placement de débentures convertibles non garanties pour un produit brut de 40 000 \$ ainsi que l'option de surallocation pour un produit brut supplémentaire de 6 000 \$. Les débentures convertibles non garanties arrivent à échéance le 31 mars 2022 et les intérêts sont versés semestriellement le 31 mars et le 30 septembre chaque année selon un taux de 5,45 %.