



Timbercreek Financial Corp.

Notice annuelle
pour l'exercice terminé le 31 décembre 2016

Le 28 février 2017

Table des matières

STRUCTURE DE L'ENTREPRISE.....	6
Détails concernant la constitution en société et des modifications importantes des statuts.....	6
Statut de la société.....	6
Filiales	6
Gestion de la société.....	6
L'ACTIVITÉ	6
Généralités.....	6
Stratégies de la société	7
Lignes directrices en matière de placement.....	8
Frais du prêteur.....	9
Stratégie d'emprunt	9
Avantages concurrentiels de la société.....	10
Méthode de placement.....	11
Historique de l'entreprise sur les trois derniers exercices	12
Le portefeuille	13
POLITIQUE EN MATIÈRE DE DIVIDENDES ET DE DISTRIBUTIONS	15
DESCRIPTION DES TITRES DE LA SOCIÉTÉ	18
Description des actions ordinaires.....	18
Description des débentures.....	19
MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES.....	22
Cours et volume des opérations.....	22
Placements antérieurs.....	23
ADMINISTRATEURS ET MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION	24
Administrateurs et membres de la haute direction de la société.....	24
Titres détenus	25
Plan d'unités d'actions différées et lignes directrices en matière d'actionnariat.....	25
Notes biographiques	26
Administrateurs de la société	29
Interdiction d'opérations, faillites, amendes ou sanctions.....	29
Conflits d'intérêts	30
COMITÉ D'AUDIT	30
Charte du comité d'audit	30
Composition du comité d'audit	30
Formation et expérience pertinentes.....	31
Politiques et procédures d'approbation préalable.....	31
Honoraires pour les services de l'auditeur externe (ventilés par catégorie)	31
GESTION DE LA SOCIÉTÉ	31
Conseil d'administration	31
Le gestionnaire et TAML	32
Fonctions et services relevant du gestionnaire	32
Détails concernant la convention de gestion	33
Honoraires et frais de gestion.....	34
Détails concernant la convention de services hypothécaires	35
Questions de conflits d'intérêts	35
Politiques et procédures du gestionnaire et de TAML	36

FACTEURS DE RISQUE.....	36
Aucune garantie quant à la réalisation des objectifs d’entreprise ou au paiement de distributions	36
Variations de l’évaluation foncière	37
Concentration et composition du portefeuille	37
Aucune garantie ni assurance	37
Concurrence	38
Sensibilité aux taux d’intérêt	38
Fluctuations des distributions	38
Disponibilité des placements	39
Risques liés aux défaillances hypothécaires	39
Saisie immobilière et frais connexes	39
Prêts et prêts hypothécaires subordonnés	40
Risques de litige	40
Admissibilité au statut de SPH.....	40
Dépendance à l’égard du gestionnaire, de TAML et du comité des placements	40
Incapacité de la société de financer des placements	41
Emprunt, niveau d’endettement et effet de levier.....	41
Conflits d’intérêts	41
Répartition équitable	42
Restrictions quant à la propriété et rachat d’actions	42
Modification de la législation.....	43
Capacité de gérer la croissance.....	43
Questions environnementales.....	43
Technologie et sécurité de l’information.....	43
DÉPOSITAIRE, AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET AGENT DES	
TRANSFERTS	44
Dépositaire	44
Agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts	44
POURSUITES ET APPLICATION DE LA LOI	44
DIRIGEANTS ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES....	44
CONTRATS IMPORTANTS	45
EXPERTS.....	45
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES	45
 ANNEXE A – CHARTE DU COMITÉ D’AUDIT.....	 A-1
ANNEXE B – MANDAT DU CONSEIL D’ADMINISTRATION.....	B-1

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

La présente notice annuelle (la « **notice annuelle** ») renferme des énoncés prospectifs. On reconnaît souvent, mais pas toujours, la nature prospective d'un énoncé à l'emploi de verbes comme « planifier », « proposer », « prévoir », « estimer », « s'attendre à » ou « croire », au futur ou au conditionnel, ou à des variantes (y compris la forme négative et des variantes grammaticales) de ces verbes et expressions, ou à des énoncés conditionnels quant à certaines mesures, à certains événements ou à certains résultats hypothétiques. Les énoncés prospectifs supposent des risques, des incertitudes et d'autres facteurs connus et inconnus, de sorte que les résultats, le rendement ou les réalisations réels de Timbercreek Financial Corp. (la « **société** ») peuvent être sensiblement différents des résultats, du rendement ou des réalisations futurs exprimés ou sous-entendus par les énoncés prospectifs. Ces énoncés portent, notamment, sur le rendement annuel ciblé de la société, la nature de la société et la capacité de la société de conserver son statut de SPH en vertu de la LIR. Les résultats, le rendement et les développements réels seront vraisemblablement différents, peut être sensiblement, de ceux exprimés ou sous-entendus par les énoncés prospectifs dans la présente notice annuelle. Ces énoncés prospectifs sont fondés sur un certain nombre de facteurs et d'hypothèses, qui peuvent se révéler inexacts, concernant, notamment, la capacité de la société d'acquérir et de gérer un portefeuille d'éléments d'actif hypothécaires propres à produire les rendements annuels nécessaires dont la société a besoin pour réaliser ses objectifs de placement, la capacité de la société à établir et à maintenir des relations et des ententes avec des partenaires stratégiques clés, le statut de SPH de la société en vertu de la LIR, le maintien des taux d'intérêt en vigueur à des niveaux favorables, la capacité des emprunteurs de s'acquitter de leurs obligations aux termes des éléments d'actif hypothécaires de la société, la capacité de Timbercreek de remplir ses obligations envers la société et de gérer efficacement les éléments d'actif immobiliers dans des circonstances où surviennent des difficultés quant au remboursement d'un prêt hypothécaire ou à l'emprunteur, les frais et dépenses prévus, la concurrence et l'évolution de la conjoncture économique en général. Même si la société s'attend à ce que des événements et des développements ultérieurs puissent influencer sur son rendement, la société décline expressément quelque obligation de mettre à jour ces énoncés prospectifs, à moins que la législation applicable ne l'y oblige. Ces énoncés prospectifs ne valent qu'à la date de la présente notice annuelle et nul ne saurait s'y fier comme s'il s'agissait des convictions de la société à une date ultérieure. Même si la société a essayé de répertorier les facteurs importants susceptibles de faire en sorte que les mesures, les événements ou les résultats réels soient sensiblement différents de ceux décrits dans les énoncés prospectifs, d'autres facteurs peuvent faire en sorte que les mesures, événements ou résultats ne correspondent pas à ceux prévus, estimés ou attendus. Rien ne garantit que les énoncés prospectifs se révéleront exacts, étant donné que les résultats, le rendement et les événements réels futurs peuvent être sensiblement différents de ceux prévus dans ces énoncés. Les investisseurs ne doivent donc pas se fier outre mesure aux énoncés prospectifs. Les facteurs énumérés ci-dessus ne constituent pas une liste exhaustive de tous les facteurs susceptibles d'avoir des répercussions sur la société. D'autres facteurs sont décrits à la rubrique « *Facteurs de risque* » de la présente notice annuelle.

GLOSSAIRE

Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente notice annuelle.

« **acte de fiducie** » L'acte de fiducie intervenu le 25 février 2014 (l'« **acte de fiducie initial** ») entre la société (à titre d'ayant droit de TMIC) et le fiduciaire des débentures, à titre de fiduciaire, en sa version modifiée et complétée par un premier acte de fiducie complémentaire intervenu le 30 juin 2016 (le « **premier acte de fiducie complémentaire** »), un deuxième acte de fiducie complémentaire intervenu le 29 juillet 2016 (le « **deuxième acte de fiducie complémentaire** ») et un troisième acte de fiducie complémentaire intervenu le 7 février 2017 (le « **troisième acte de fiducie complémentaire** »), entre la société et le fiduciaire des débentures.

« **actif total capitalisé et engagé** » La somme a) de l'ensemble des placements hypothécaires capitalisés et engagés; b) de l'ensemble des placements hypothécaires antérieurement approuvés et engagés par la société, y compris les placements hypothécaires détenus ou qui doivent être capitalisés dans le cadre d'une facilité de crédit; c) dans le contexte de l'examen d'approbation d'un prêt hypothécaire, du placement hypothécaire proposé dont l'approbation est examinée; d) de la totalité des autres placements; et e) des espèces et quasi-espèces.

« **action de TMIC** » L'action de TMIC au sens de la rubrique « *Détails concernant la constitution en société et des modifications importantes des statuts* ».

« **action de TSMIC** » L'action de TSMIC au sens de la rubrique « *Détails concernant la constitution en société et des modifications importantes des statuts* ».

« **actionnaire visé par un rachat automatique** » Un actionnaire visé par un rachat automatique au sens de la rubrique « *Description des titres de la société — Description des actions ordinaires — Restrictions quant à la propriété et au rachat d'actions* ».

« **actionnaires** » Les porteurs d'actions ordinaires.

« **actions ordinaires** » Les actions ordinaires du capital-actions de la société.

« **arrangement** » L'arrangement visant TMIC et TSMIC daté du 30 juin 2016 qui a donné naissance à la société conformément à un plan d'arrangement en vertu des articles 182 et 193 de la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario).

« **billets-B** » Un placement hypothécaire qui est une participation ou un intérêt dans une créance hypothécaire syndiquée et qui est subordonné à un membre de premier rang dans le même prêt global.

« **CDS** » Services de dépôt et de compensation CDS inc.

« **CELI** » Un compte d'épargne libre d'impôt au sens de la LIR.

« **clients** » Sauf la société, les investisseurs, y compris, notamment d'autres fonds d'investissement, auxquels Timbercreek offre des services de gestion de placements discrétionnaire.

« **comité de placement** » Le comité d'approbation de placement interne de la société.

« **conseil** » Le conseil d'administration de la société.

« **convention de crédit** » La convention de crédit au sens de la rubrique « *L'activité — Stratégie d'emprunt* ».

« **convention de dépôt** » La convention de dépôt modifiée et mise à jour intervenue le 13 septembre 2013 entre la société (à titre d'ayant droit de TMIC), TAML et le dépositaire.

« **convention de gestion** » La convention de gestion intervenue le 30 juin 2016 entre la société et le gestionnaire.

« **convention de services hypothécaires** » La convention de services hypothécaires intervenue le 13 septembre 2013, en sa version modifiée le 30 juin 2016, entre le gestionnaire et TAML aux termes de laquelle TAML fournit des services d'un titulaire de permis à la société.

« **convention relative à l'arrangement** » La convention relative à l'arrangement au sens de la rubrique « *L'activité — Historique de l'entreprise sur les trois derniers exercices* ».

« **cours** » Le cours de clôture des actions ordinaires à la TSX ou à une autre bourse de valeurs à la cote de laquelle les actions ordinaires peuvent être inscrites à la date applicable ou, si aucune opération n'a été effectuée sur les actions ordinaires à cette date, la moyenne des derniers cours acheteur et vendeur des actions ordinaires à cette bourse de valeurs à la date applicable.

« **date de la fusion** » La date de la fusion au sens de la rubrique « *Détails concernant la constitution en société et des modifications importantes des statuts* ».

« **débiteures** » Les débiteures au sens de la rubrique « *L'activité — Stratégie d'emprunt* ».

« **débiteures 2014** » Les débiteures 2014 au sens de la rubrique « *L'activité — Stratégie d'emprunt* ».

« **débiteures 2016** » Les débiteures 2016 au sens de la rubrique « *L'activité — Stratégie d'emprunt* ».

« **débiteures 2017** » Les débiteures 2017 au sens de la rubrique « *L'activité — Stratégie d'emprunt* ».

« **dépositaire** » Société de fiducie Computershare du Canada.

« **espèces** » i) Des dollars canadiens, ii) des dollars américains et iii) des dépôts auprès du dépositaire ou d'une banque ou d'une société de fiducie libellés en dollars canadiens ou en dollars américains.

« **facilité de crédit** » La facilité de crédit au sens de la rubrique « *L'activité — Stratégie d'emprunt* ».

« **FERR** » Un fonds enregistré de revenu de retraite au sens de la LIR.

« **fiduciaire des débiteures** » Société de fiducie Computershare du Canada.

« **frais de gestion** » Les frais de gestion correspondant à 0,85 % par année de l'actif brut de la société, déduction faite des prêts syndiqués de la société, calculés et payés mensuellement à terme échu, taxes applicables en sus.

« **frais du prêteur** » Les frais de montage hypothécaire et de placement engagés dans le cadre des prêts hypothécaires capitalisés par la société.

« **lignes directrices en matière de placement** » Collectivement, l'ensemble des lignes directrices en matière de placement régissant la répartition des placements dans lesquels les actifs de la société sont investis, lesquels pourcentages de répartition sont décrits à la rubrique « *L'activité — Lignes directrices en matière de placement* ».

« **LIR** » La *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), en sa version modifiée, et son règlement d'application.

« **mandataires aux fins de signification** » Les mandataires aux fins de signification au sens de la rubrique « *Direction de la société — Détails concernant la convention de services hypothécaires* ».

« **notice annuelle** » La présente notice annuelle.

« **opération déterminante** » Une opération déterminante au sens de la rubrique « *Description des titres de la société — Description des actions ordinaires — Restrictions quant à la propriété* ».

« **personne liée** » Une personne liée au sens de la LIR et, aux fins de l'obligation selon laquelle aucun actionnaire, collectivement avec les personnes liées, ne doit détenir plus de 25 % des actions ordinaires de la société, y compris, notamment une société et la ou les personnes qui contrôlent la société, une société mère et ses filiales et des sociétés membres du même groupe de sociétés, et un particulier et son conjoint, son conjoint de fait ou ses enfants âgés de moins de 18 ans.

« **placement** » Un prêt, une avance (sauf une commission, des frais de déplacement ou des avances analogues versés à des dirigeants et à des employés dans le cours normal des affaires), une concession de crédit (sauf des débiteurs à des conditions habituelles ou usuelles dans le cours normal des activités) ou un apport de capital à une autre personne ou une acquisition d'actions d'une autre personne, des comptes de dépôt, des certificats de dépôt, des organismes de placement collectif, des obligations, des billets, des débentures ou d'autres titres d'une autre personne ou des billets structurés ou des instruments dérivés.

« **placement hypothécaire** » Un placement dans une hypothèque.

« **placement hypothécaire capitalisé et engagé** » À tout moment, à l'égard d'un placement hypothécaire, la somme totale de toutes les avances d'un prêt hypothécaire versées et que la société s'est engagée à verser aux termes de ce prêt hypothécaire à ce moment.

« **plan d'UAD** » Le plan d'UAD au sens de la rubrique « *Administrateurs et membres de la haute direction — Plan d'unités d'actions différées et lignes directrices quant à la propriété d'actions* ».

« **portefeuille** » Le portefeuille de prêts hypothécaires de la société plus amplement décrit à la rubrique « *L'activité — Le portefeuille* ».

« **PRDD** » Le PRDD au sens de la rubrique « *Politique en matière de dividendes et de distributions* ».

« **quasi-espèces** » i) Des obligations à court terme émises ou entièrement garanties par le gouvernement des États-Unis d'Amérique ou du Canada, ou d'un État des États-Unis d'Amérique ou d'une province du Canada, ayant dans chaque cas une note approuvée, ii) des comptes de dépôt à vue ou de dépôts courants tenus dans le cours normal des affaires auprès d'un prêteur ou d'une institution financière ayant une note approuvée, iii) des certificats de dépôt émis par un prêteur ou une banque commerciale ou une société de fiducie et des dépôts à terme auprès d'un prêteur ou d'une banque commerciale ou d'une société de fiducie (national ou étranger) ayant une note approuvée; étant entendu dans chaque cas que ces certificats de dépôt et dépôts à terme ont une durée d'au plus six (6) mois, prévoient le paiement du capital et de l'intérêt (et non pas du capital seul ou de l'intérêt seul) et ne sont pas subordonnés à quelque éventualité quant au paiement du capital ou de l'intérêt (et étant entendu que le simple écoulement du temps ne constitue pas une éventualité), iv) du papier commercial ayant une note approuvée et échéant à six (6) mois de la date d'acquisition et v) des parts d'un organisme de placement collectif dont les placements sont limités aux placements décrits aux clauses i) à iv) inclusivement. Pour l'application de la présente définition, une « note approuvée » s'entend d'une note égale ou supérieure aux catégories de notation suivantes d'au moins deux (2) des agences de notation suivantes (ou de leur remplaçant respectif) pour la catégorie de papier commercial/de titres d'emprunt à court terme (ou quelque catégorie de notation remplaçante), soit a) R-1 (bas) de DBRS Limited, b) F1 de Fitch Ratings, Inc. c) P-1 de Moody's Investors Service, Inc. ou d) A-1 (bas) de Standard & Poor's Ratings Services.

« **rachat automatique** » Un rachat automatique au sens de la rubrique « *Description des titres de la société — Description des actions ordinaires — Restrictions quant à la propriété et au rachat d'actions* ».

« **REEE** » Un régime enregistré d'épargne-études au sens de la LIR.

« **REEI** » Un régime enregistré d'épargne-invalidité au sens de la LIR.

« **REER** » Un régime enregistré d'épargne-retraite au sens de la LIR.

« **régime** » Un REER, un FERR, un RPDB, un REEI, un CELI ou un REEE.

« **rendement des OGC à 2 ans** » À tout moment, le rendement alors en vigueur des obligations du gouvernement du Canada à deux ans.

« **RPDB** » Un régime de participation différée aux bénéfices au sens de la LIR.

« **services d'un titulaire de permis** » L'ensemble des services et des activités qui, en vertu de la *Loi sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques* (Ontario) ne peuvent être offerts que par une personne qui est titulaire d'un permis de courtier en hypothèques ou d'un permis d'administrateur d'hypothèques.

« **société** » Timbercreek Financial Corp.

« **société du même groupe** » Une « société du même groupe » au sens du *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus*.

« **SPH** » Une société de placement hypothécaire au sens de la LIR.

« **statuts** » Les statuts au sens de la rubrique « *Détails concernant la constitution en société et des modifications importantes des statuts* ».

« **TAMI** » ou « **gestionnaire** » Timbercreek Asset Management Inc., société constituée sous le régime de la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario).

« **TAML** » Timbercreek Asset Management Ltd., société constituée sous le régime de la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario).

« **Timbercreek** » Le gestionnaire et/ou TAML, selon le contexte.

« **TMIC** » Timbercreek Mortgage Investment Corporation.

« **TMIF** » Timbercreek Mortgage Investment Fund, fiducie créée sous le régime de la législation de la province d'Ontario.

« **totalité des placements hypothécaires capitalisés et engagés** » À tout moment, la somme totale de l'ensemble des placements hypothécaires capitalisés et engagés de la société à ce moment.

« **TSMIC** » Timbercreek Senior Mortgage Investment Corporation.

« **TSMT** » Timbercreek Senior Mortgage Trust, fiducie créée sous le régime de la législation de la province d'Ontario.

« **TSX** » La Bourse de Toronto.

STRUCTURE DE L'ENTREPRISE

Détails concernant la constitution en société et des modifications importantes des statuts

Timbercreek Financial Corp. est une société issue d'une fusion en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario) aux termes de statuts d'arrangement datés du 30 juin 2016 (en leur version modifiée, le cas échéant, les « **statuts** »). Le siège social et principal établissement de la société est situé au 25, Price Street, Toronto (Ontario) M4W 1Z1.

La société est issue de la fusion de TMIC et de TSMIC le 30 juin 2016 (la « **date de la fusion** »). À la date de la fusion, chaque actionnaire de TMIC a reçu une action ordinaire pour chaque action ordinaire de TMIC (une « **action de TMIC** ») qu'il détenait et chaque actionnaire de TSMIC a reçu 1,035 action ordinaire pour chaque action ordinaire de TSMIC (une « **action de TSMIC** ») qu'il détenait.

Aucune modification importante n'a été apportée aux statuts depuis la date de la fusion.

Statut de la société

La société est un émetteur assujéti qui n'est pas un fonds d'investissement et qui dépose des documents d'information publics conformément au *Règlement 51-102 sur les obligations d'information continue*, y compris, notamment l'établissement et le dépôt d'états financiers audités conformément aux normes internationales d'information financière.

La société a l'intention de maintenir son admissibilité au statut de SPH et non pas de société de fiducie, et n'est donc pas inscrite en vertu de la législation sur les sociétés de fiducie dans quelque territoire. Les actions ordinaires ne constituent pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* (Canada) et ne sont pas assurées en vertu des dispositions de cette loi ou de quelque autre législation.

Filiales

La société compte actuellement deux filiales en propriété exclusive, TMIF et TSMT, deux fiducies régies par la législation de la province d'Ontario, et une filiale en propriété exclusive indirecte, 2292912 Ontario Inc., une société constituée sous le régime de la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario).

Gestion de la société

TAMI offre des services de gestion à la société et est partie à la convention de services hypothécaires avec TAML, une filiale en propriété exclusive de TAMI, aux termes de laquelle TAML offre à la société les services d'un titulaire de permis, y compris, notamment des services de courtier en hypothèque et des services d'administrateur d'hypothèque. Timbercreek emploie tout le personnel dont elle a besoin pour assurer la prestation des services applicables à la société et la société n'a donc aucun employé.

L'ACTIVITÉ

Généralités

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

Les objectifs d'entreprise de la société sont d'abord de préserver le capital et ensuite d'établir et de maintenir un portefeuille diversifié de créances hypothécaires qui génère des rendements intéressants et stables permettant à la société de payer des dividendes mensuels aux actionnaires. Pour réaliser ces objectifs, la société bénéficie de la vaste expérience de TAMI du montage, de l'évaluation des risques et de l'investissement dans l'immobilier tant à titre de prêteur qu'à titre d'investisseur. TAMI gère actuellement environ 5 milliards de dollars d'actifs et a mené des opérations de capital-investissement immobilier et des montages d'emprunts privés totalisant plus de 8 milliards de dollars depuis sa création en 1999. Cette plate-forme lui procure une vaste connaissance du marché, un soutien à la souscription et une expertise en gestion d'actifs. En date des présentes, le gestionnaire estime que le portefeuille est bien diversifié (voir « *L'activité — Le portefeuille* »).

La société est admissible, et a l'intention de maintenir son admissibilité au statut de « société de placement hypothécaire » en vertu de la LIR. Afin de maintenir son statut de SPH dans une année d'imposition donnée, la société doit continuellement remplir tous les critères énumérés à l'article applicable de la LIR tout au long de l'année d'imposition. En tant que SPH, la société a le droit de déduire de son revenu imposable pour une année d'imposition tous les dividendes imposables, sauf un dividende sur les gains imposables, payés par la société à ses actionnaires au cours de l'année ou dans les 90 jours qui suivent la fin de l'année dans la mesure où ces dividendes n'étaient pas déductibles par la société dans l'année précédente. La société a l'intention de distribuer un montant suffisant de son bénéfice annuel provenant de l'exploitation aux actionnaires moyennant le versement d'un dividende mensuel afin de minimiser ou d'éliminer son propre impôt qu'elle a à payer en vertu de la LIR.

Stratégies de la société

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

Ces stratégies permettent collectivement à la société :

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

Afin de réussir en tant que monteur de prêts hypothécaires et investisseur dans des prêts hypothécaires, il est impératif d'établir des relations durables avec les emprunteurs et de prendre pied dans les principaux marchés canadiens. Les emprunteurs sont en général des investisseurs immobiliers dynamiques qui auront différents besoins de financement à différents moments pour l'ensemble de leur propre portefeuille d'actifs. Timbercreek s'est imposée comme prêteur de choix auprès de bon nombre d'investisseurs immobiliers dynamiques en leur offrant les services suivants :

- compte tenu des délais serrés auxquels sont fréquemment soumis les emprunteurs qui souhaitent saisir une occasion d'affaires, Timbercreek donne suite rapidement aux demandes des emprunteurs;
- Timbercreek essaie d'offrir des prêts à des conditions du marché qui allient la marge de manœuvre que les emprunteurs demandent pour en maximiser l'efficacité dans le cadre d'occasions d'affaires, et la réalisation de bénéfices; et
- Timbercreek travaille avec les emprunteurs pendant toute la durée de leurs prêts afin de veiller à combler leurs besoins en capitaux et, au besoin, Timbercreek envisage des modifications ou des prolongations de la durée de leurs prêts afin de leur permettre de saisir d'autres occasions d'affaires ou de s'adapter

Lignes directrices en matière de placement

En règle générale, l'actif de la société sera investi conformément à ses objectifs de placement. Toutefois, la société a l'intention de continuer de maintenir son statut de SPH et investit son actif conformément aux lignes directrices en matière de placement suivantes (les « **lignes directrices en matière de placement** ») :

1. la société s'abstiendra de faire quelque placement ou de mener quelque activité qui ferait en sorte que la société ne soit plus admissible au statut de « société de placement hypothécaire » au sens de la LIR;
2. la société investira son actif principalement dans des placements hypothécaires, sous réserve des restrictions suivantes :
 - un maximum de 10 % de l'actif total capitalisé et engagé peut être affecté à un placement dans un bien immobilier;
 - un maximum de 20 % de l'actif total capitalisé et engagé peut être affecté à un placement avec un emprunteur;
 - un maximum de 30 % de l'actif total capitalisé et engagé peut être affecté à des placements dans des prêts hypothécaires qui sont garantis par des biens non résidentiels non productifs de revenu. Par bien « non productif de revenu » on entend des prêts hypothécaires dont le revenu affecté au service du prêt hypothécaire est inférieur aux paiements mensuels de capital et d'intérêt, soit au moment où le prêt est avancé, soit selon les prévisions en fonction des baux alors en vigueur;
 - un maximum de 50 % de l'actif total capitalisé et engagé peut être investi dans des billets-B;
 - un maximum de 20 % de l'actif total capitalisé et engagé peut être garanti par des hypothèques qui ne sont pas des hypothèques de premier rang;
 - les pourcentages maximum indiqués ci-après de l'actif total capitalisé et engagé peuvent être investis dans les régions correspondantes :

Ontario	80 %
Alberta	50 %
Colombie-Britannique	50 %
Québec	35 %
Provinces de l'Atlantique	25 %
Manitoba et Saskatchewan	25 %
Yukon, Territoires-du-Nord-Ouest et Nunavut	10 %

- les pourcentages maximum indiqués ci-après de l'actif total capitalisé et engagé peuvent être investis dans des créances hypothécaires garanties par les types de produits suivants :

Immeubles résidentiels et multirésidentiels	80 %
Centres commerciaux	40 %
Immeubles industriels	40 %
Immeubles de bureaux	50 %
Immeubles d'entreposage libre	35 %
Hôtels	35 %
Terrains non aménagés	12 %
Autres	10 %

- à la date de la capitalisation, le ratio prêt-valeur maximum d'un placement hypothécaire ne doit pas dépasser 85 %;
- la valeur totale du passif associé à la totalité des placements hypothécaires capitalisés et engagés ne doit pas dépasser 75 % de la valeur marchande totale des immeubles composant la sûreté de la totalité des placements hypothécaires capitalisés et engagés.

3. La société peut investir jusqu'à 10 % de l'actif total capitalisé et engagé dans d'autres placements.

4. La société ne peut consentir des prêts au gestionnaire ni aux sociétés membres du même groupe que le gestionnaire.

Frais du prêteur

TAML et les personnes responsables du montage des prêts hypothécaires de TAML ne reçoivent aucune tranche des frais du prêteur. La société est notamment structurée de telle manière que TAML remet à la société l'ensemble des frais du prêteur provenant des prêts hypothécaires capitalisés par la société. Par conséquent, en plus du rendement que la société gagne sur le produit de l'intérêt provenant des prêts hypothécaires dans le portefeuille, la société tire également des produits d'exploitation des activités de montage et de placement de prêts hypothécaires qu'exerce TAML, directement ou indirectement, ce qui contribue au rendement de la société. Le gestionnaire est rémunéré sur les rendements totaux générés par la société et le gestionnaire estime que cette structure de rémunération permet d'harmoniser les intérêts de Timbercreek à ceux de la société et de ses actionnaires et d'éviter quelque possible conflit d'intérêts propre à d'autres structures de rémunération.

Stratégie d'emprunt

À l'appréciation du gestionnaire, la société peut occasionnellement recourir à un levier financier prenant la forme d'une facilité de crédit négociée par le gestionnaire avec une ou plusieurs banques commerciales ou d'autres sources de financement sans lien de dépendance. Il est prévu que les conditions, le taux d'intérêt et les frais dans le cadre et aux termes d'une facilité de crédit seront en général les mêmes que ceux de facilités de crédit de cette nature et que le prêteur demandera à la société de lui concéder une sûreté grevant l'actif de la société en garantie de ces emprunts. Sous réserve de l'observation des règles relatives aux statuts de SPH, la société n'est assujettie à aucune restriction quant au montant des fonds qu'elle peut emprunter de temps à autre.

Dans le cadre de l'arrangement, la société (en tant que société issue de la fusion de TMIC et de TSMIC) est l'emprunteur aux termes de la convention de crédit modifiée et mise à jour intervenue le 6 mai 2016 (en sa version modifiée par une première convention de modification intervenue le 30 juin 2016 (la « **convention de crédit** ») entre TMIC et TSMIC (maintenant la société en tant que société issue de la fusion de TMIC et de TSMIC), à titre d'emprunteur, et La Banque Toronto-Dominion, à titre d'unique arrangeur principal, d'unique teneur de livres et d'agent d'administration, et les institutions financières qui y sont nommées, à titre de prêteurs. Aux termes de la

convention de crédit, la société peut emprunter jusqu'à 350 millions de dollars dans le cadre d'une facilité de crédit renouvelable (la « **facilité de crédit** »), sous réserve de sa limite d'emprunt prévue à la convention de crédit. Une option accordéon de la facilité de crédit permet aux prêteurs d'augmenter leur engagement de 50 millions de dollars, sous réserve du respect de certaines conditions prévues à la convention de crédit. La facilité de crédit sert aux besoins quotidiens du fonds de roulement de la société et aux autres fins générales de l'entreprise, notamment la capitalisation de prêts hypothécaires. La facilité de crédit vient à échéance le 6 mai 2018. La facilité de crédit est garantie par une convention de sûreté générale grevant l'actif de la société et par TMIF et TSMT. En date du 31 décembre 2016, l'encours de la facilité de crédit s'élevait à 300,6 millions de dollars. La société ne garantit pas des titres ni des obligations de personnes physiques ou morales et la société ne fait pas de prêt de titres.

À l'appréciation du conseil, la société peut aussi de temps à autre émettre des titres, notamment des titres d'emprunt ou des titres convertibles. Le 25 février 2014, TMIC a mené à terme un placement de débentures subordonnées non garanties convertibles à 6,35 % échéant le 31 mars 2019 (les « **débentures 2014** ») d'un capital global de 30 millions de dollars et ultérieurement, le 3 mars 2014, à l'exercice de l'option de surallocation dans le cadre du placement, TMIC a mené à terme un placement de débentures 2014 supplémentaires d'un capital global de 4,5 millions de dollars. À la date de la fusion, la société a conclu le premier acte de fiducie complémentaire avec le fiduciaire des débentures aux termes duquel la société a pris en charge les obligations de TMIC aux termes de l'acte de fiducie initial et à l'égard des débentures 2014.

Le 29 juillet 2016, la société a mené à terme un placement de débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,40 % échéant le 31 juillet 2021 (les « **débentures 2016** ») d'un capital global de 40 millions de dollars et ultérieurement, le 5 août 2016, à l'exercice partiel de l'option de surallocation dans le cadre de ce placement, la société a mené à terme un placement de débentures 2016 supplémentaires d'un capital global de 5,8 millions de dollars.

Le 7 février 2017, la société a mené à terme un placement de débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,45 % échéant le 31 mars 2022 (les « **débentures 2017** » et collectivement avec les débentures 2014 et les débentures 2016, les « **débentures** ») d'un capital global de 46 millions de dollars, y compris l'exercice concomitant de l'option de surallocation dans le cadre du placement.

Les débentures sont plus amplement décrites à la rubrique « *Description des titres de la société — Description des débentures* ».

Avantages concurrentiels de la société

La société estime que l'expérience de l'équipe de Timbercreek, sa réputation sur le marché et la structure de placement de la société procurent et continueront de procurer à la société notamment les avantages concurrentiels suivants au bénéfice de son objectif d'entreprise.

- ***Spécialisation en immobilier*** — Le gestionnaire compte plus de quinze années d'expérience en placement immobilier et, au 31 décembre 2016, gérait environ 5,5 milliards de dollars de biens immobiliers. L'expérience en immobilier du gestionnaire se traduit par une profonde connaissance et une perception aiguë des tendances, des risques et des occasions d'affaires associés aux placements hypothécaires et au bien immobilier sous-jacent, le gestionnaire pouvant ainsi mieux évaluer les occasions de placement et gérer le risque pour la société.
- ***Harmonisation des intérêts et maximisation du bénéfice*** — Afin d'harmoniser les intérêts du gestionnaire à ceux de la société et des actionnaires, le gestionnaire touche des frais de gestion, et le gestionnaire et les personnes responsables du montage des prêts hypothécaires ne reçoivent aucune tranche des frais du prêteur; la société reçoit ainsi la totalité du produit de l'intérêt et des frais du prêteur provenant du placement de prêts hypothécaires, ce qui contribue au rendement de la société. Pour de plus amples renseignements, voir « *Gestion de la société — Frais de gestion* ».
- ***Excellent bilan en matière de gestion de portefeuilles hypothécaires*** — À ce jour, le niveau de distribution cible de l'ensemble des SPH cotées en bourse gérées par Timbercreek a été dépassé à chaque année depuis

sa création, y compris les distributions de la société. Le portefeuille actuel a généré un rendement annualisé global d'environ 8,04 % par action ordinaire, d'après le cours de clôture le 31 décembre 2016, soit 8,72 \$ par action ordinaire, déduction faite des frais de la société pour la période de douze mois terminée le 31 décembre 2016.

- **Solide gestion jumelée à une vaste expérience sectorielle** — Les administrateurs et dirigeants du gestionnaire comptent collectivement plus de 190 années d'expérience en matière de gestion de biens immobiliers et de placements et/ou de montage et de souscription de prêts hypothécaires et ont créé un système entièrement intégré de gestion de l'actif qui permet de souscrire, de financer, d'acquérir et de gérer des biens qui s'inscrivent dans le profil et le mandat de placement de ses fonds gérés. Ce système a permis au gestionnaire de monter des prêts hypothécaires totalisant en moyenne environ 64,0 millions de dollars par mois en 2016.
- **Occasions de placements hypothécaires** — La capacité de Timbercreek de réagir rapidement et d'offrir aux emprunteurs des solutions plus complètes permet à la société de bénéficier d'une abondante source d'occasions de placements hypothécaires.
- **Diversification du portefeuille** — Les lignes directrices en matière de placement visent à garantir une bonne diversification du portefeuille par région géographique, secteur économique, catégorie d'actif, durée, type d'emprunteur et ratio prêt-valeur.
- **Politique prudente en matière de sélection des placements** — La société investit dans des prêts hypothécaires qui sont essentiellement garantis par des biens productifs de revenu.
- **Réceptivité de Timbercreek et relations avec les emprunteurs** — Timbercreek est souvent en mesure de se poser en prêteur de choix auprès de bon nombre d'investisseurs immobiliers dynamiques en offrant un service rapide et adapté à leurs besoins et des solutions plus complètes aux emprunteurs.
- **Solide gouvernance** — Le conseil de la société se compose en majorité d'administrateurs indépendants et un comité des placements interne est chargé d'examiner et d'approuver l'ensemble des occasions de placements hypothécaires avant le placement.
- **Philosophie de gestion dynamique** - Timbercreek a un système entièrement intégré de gestion de l'actif, notamment la gestion de biens, de capitaux et de dettes, dont le but est d'optimiser la valeur pour les investisseurs par une gestion de portefeuille dynamique et conformément à certaines restrictions en matière de placement.

Méthode de placement

Le gestionnaire a conclu avec TAML une convention de services hypothécaires aux termes de laquelle TAML offre des services d'un titulaire de permis à la société (voir « *Gestion de la société — Détails concernant la convention de services hypothécaires* »). TAML utilise une méthode de placement qui est caractérisée par une approche descendante quant à la recherche de placements hypothécaires de qualité supérieure, commençant par une analyse macroéconomique des différents marchés géographiques et immeubles, suivie par le recensement de chacune des occasions de placements hypothécaires et l'évaluation de leurs caractéristiques. De l'avis de TAML, un placement hypothécaire de qualité supérieure doit réunir les conditions suivantes : i) la société a une stratégie de liquidation claire s'y rapportant; ii) le prêt hypothécaire est garanti par un immeuble raisonnablement liquide; et iii) l'emprunteur a investi un montant raisonnable de capitaux propres dans l'actif précis garantissant le prêt.

Le comité des placements est un comité interne de la société et ses membres peuvent être, mais ne sont pas tenus d'être indépendants. Les membres du comité des placements sont MM. Blair Tamblyn, Ugo Bizzarri, Andrew Jones et Corrado Russo.

Chaque prêt hypothécaire est soumis à un processus d'examen détaillé du comité des placements. Les prêts hypothécaires que la direction de TAML juge acceptables après son contrôle préalable sont soumis au comité des

placements accompagnés d'un rapport de contrôle préalable exhaustif. Le comité des placements examine chaque occasion de placement que lui soumet la direction de TAML en vue d'en évaluer la qualité des engagements de garantie et les risques de paiement et de défaillance qui y sont associés. Dans le cadre de son examen du caractère adéquat de l'immeuble sous-jacent offert en garantie d'un prêt proposé, le comité des placements s'appuie sur un examen (entre autres) :

- d'évaluations immobilières – corroborées par des expertises de tiers;
- des risques environnementaux – corroborés par des rapports environnementaux indépendants;
- des engagements de l'emprunteur et/ou de la caution;
- de la stratégie de liquidation du prêt proposé;
- du risque de défaillance du prêt proposé; et
- de l'intégrité de la structure de l'immeuble qui est offert en garantie d'un prêt proposé, corroborée par des rapports sur la structure/techniques indépendants (au besoin).

À l'issue de son analyse des occasions de placement hypothécaire, le comité des placements fait une recommandation au gestionnaire et à la société. Le gestionnaire n'envisagera d'investir l'actif de la société dans ces occasions que sur une recommandation positive du comité des placements. Le gestionnaire tiendra compte de la répartition globale de l'actif et d'une analyse des risques avant d'approuver définitivement la capitalisation d'un prêt hypothécaire. Le comité des placements et le gestionnaire sont aussi chargés d'approuver toute prolongation ou modification de prêts qui ont déjà été approuvés.

Une fois le prêt capitalisé par la société, TAML surveille régulièrement la situation de chaque prêt et celle de l'emprunteur. TAML communique aussi régulièrement avec les emprunteurs afin de bien analyser le rendement de leurs biens et de discuter de leurs stratégies de remboursement. Le gestionnaire estime qu'une excellente relation entre TAML et l'emprunteur est essentielle au succès du prêt et au développement d'une clientèle acquise d'emprunteurs en bonne situation financière.

Dans le cadre de l'examen d'une occasion de placement hypothécaire, le gestionnaire et la société examinent chaque placement hypothécaire de façon individuelle et dans le contexte de l'actif total capitalisé et engagé afin d'établir si le placement respecte les exigences des lignes directrices en matière de placement (individuellement et dans le contexte de l'actif total capitalisé et engagé) ou mérite par ailleurs d'être pris en considération en raison de ses caractéristiques intéressantes particulières.

Voir « *Facteurs de risque — Répartition équitable* » et « *Gestion de la société — Politiques et procédures du gestionnaire et de TAML* ».

Historique de l'entreprise sur les trois derniers exercices

Entre janvier 2014 et la date de la fusion, les portefeuilles de TMIC et de TSMIC sont respectivement passés de 397,3 millions de dollars à 424,4 millions de dollars et de 431,3 millions de dollars à 469,5 millions de dollars. La taille moyenne des prêts dans les portefeuilles de TMIC et de TSMIC a respectivement diminuée de 3,78 millions de dollars à 3,76 millions de dollars et respectivement augmentée de 6,8 millions de dollars à 7,6 millions de dollars au cours de cette période. Entre janvier 2014 et la date de la fusion, TMIC a capitalisé 152 nouveaux placements hypothécaires, totalisant environ 628,6 millions de dollars, et TSMIC a capitalisé 76 nouveaux placements hypothécaires, totalisant 556,0 millions de dollars, tous montés et souscrits au moyen de la plate-forme de montage et de gestion de placements de Timbercreek. Au cours de la même période TMIC et TSMIC ont respectivement reçu 751,1 millions de dollars et 374,7 millions de dollars en remboursement de prêts hypothécaires. Au cours de cette période, TMIC et TSMIC ont surtout consenti des prêts garantis par des immeubles productifs de revenu et un très faible pourcentage de prêts pour des terrains et de prêts à la construction.

Entre la date de la fusion et la fin de décembre 2016, le portefeuille de la société est passé de 893,9 millions de dollars à 1,01 milliard de dollars. La taille des prêts moyenne dans le portefeuille est passée de 7,9 millions de dollars à 8,2 millions de dollars au cours de cette période. Cette croissance s'est aussi traduite par une plus grande diversification à mesure qu'augmentait le nombre de prêts dans le portefeuille. Entre la date de la fusion et la fin de décembre 2016, la société a capitalisé 30 nouveaux placements hypothécaires, totalisant environ 230,0 millions de dollars, tous montés et souscrits au moyen de la plate-forme de montage et de gestion de placement de Timbercreek. Au cours de la même période, la société a aussi reçu environ 192,4 millions de dollars en remboursements de prêts hypothécaires. Au cours de cette période, la société a continué de consentir surtout des prêts garantis par des immeubles productifs de revenu et un pourcentage minimal de prêts pour des terrains et de prêts à la construction.

TMIC et TSMIC ont respectivement lancé une offre publique de rachat dans le cours normal visant les actions de TMIC et les actions de TSMIC le 6 janvier 2016 (les « **offres publiques de rachat dans le cours normal** »), aux termes desquelles TMIC et TSMIC ont pu, sur la période de douze mois commençant le 6 janvier 2016, racheter dans le cours normal par l'intermédiaire des services de la TSX le nombre maximal réglementaire de 4 105 569 actions de TMIC et de 3 116 479 actions de TSMIC, respectivement. Les offres publiques de rachat dans le cours normal ont pris fin à la clôture de l'arrangement.

Le 30 juin 2016, conformément à une convention relative à un arrangement intervenue le 5 mai 2016, en sa version modifiée (la « **convention relative à l'arrangement** »), entre TMIC, TSMIC et TAMI, TMIC et TSMIC ont mené à terme l'arrangement qui a donné naissance à la société.

Parallèlement à la réalisation de l'arrangement, la société a conclu une convention de crédit avec un consortium de prêteurs, dont La Banque Toronto-Dominion à titre d'unique arrangeur principal, unique teneur de livres et agent d'administration (voir « *L'activité — Stratégie d'emprunt* »). À la clôture de l'arrangement, la société a aussi conclu la convention de gestion avec TAMI (voir « *Gestion de la société — Détails concernant la convention de gestion* »).

Le 25 février 2014, TMIC a mené à terme le placement des débentures 2014 d'un capital global de 30 millions de dollars et ultérieurement, le 3 mars 2014, à l'exercice de l'option de surallocation dans le cadre de ce placement, TMIC a mené à terme le placement de débentures 2014 supplémentaires d'un capital global de 4,5 millions de dollars. À la date de la fusion, la société a conclu avec le fiduciaire des débentures le premier acte de fiducie complémentaire aux termes duquel la société a pris en charge les obligations de TMIC aux termes de l'acte de fiducie initial et à l'égard des débentures 2014. Le 29 juillet 2016, la société a mené à terme le placement des débentures 2016 d'un capital global de 40 millions de dollars et ultérieurement, le 5 août 2016, à l'exercice partiel de l'option de surallocation dans le cadre de ce placement, la société a mené à terme un placement de débentures 2016 supplémentaires d'un capital global de 5,8 millions de dollars. Le 7 février 2017, la société a mené à terme le placement des débentures 2017 d'un capital global de 46 millions de dollars, y compris l'exercice concomitant de l'option de surallocation dans le cadre de ce placement. Les débentures sont plus amplement décrites à la rubrique « *Description des titres de la société — Description des débentures* ».

Le portefeuille

En date du 31 décembre 2016, la société avait 123 prêts hypothécaires en cours d'une taille moyenne d'environ 8,2 millions de dollars et d'un ratio prêt-valeur constaté par expertise moyen de 65,7 % (d'après la dernière évaluation effectuée par une entreprise d'évaluation tierce indépendante de l'immeuble sous-jacent de chaque actif hypothécaire).

La valeur foncière peut avoir changé depuis la date de l'évaluation (voir « *Facteurs de risque — Variations de l'évaluation foncière* »). Le tableau qui suit illustre, en date du 31 décembre 2016, le nombre, la valeur et le pourcentage de prêts hypothécaires composant le portefeuille par type d'immeuble :

Type d'immeuble	Nombre de prêts hypothécaires dans le portefeuille au 31 décembre 2016	Valeur au 31 décembre 2016 (\$) ¹⁾	% du portefeuille de prêts hypothécaires au 31 décembre 2016
Résidentiel :			
<i>Habitation multifamiliale</i>	70	493 955 871	48,8
<i>Résidence pour retraités</i>	5	78 300 000	7,8
<i>Autre</i>	3	33 427 980	3,3
<i>Habitation unifamiliale</i>	2	2 520 595	0,3
Centre commercial	13	159 300 604	15,8
Bureaux	7	57 772 284	5,7
Terrain non aménagé	9	56 626 565	5,6
Usage industriel	7	24 434 018	2,4
Entreposage libre	1	5 665 065	0,6
Hôtel	5	88 130 593	8,7
Autre	1	9 872 905	1,0
Total :	123	1 010 006 480	100,0

Nota :

- 1) La valeur correspond à la valeur marchande de l'ensemble de ces placements hypothécaires.

Le tableau qui suit illustre, en date du 31 décembre 2016, le nombre, la valeur et le pourcentage des prêts hypothécaires composant le portefeuille par région géographique :

Emplacement géographique de l'immeuble	Nombre de prêts hypothécaires dans le portefeuille au 31 décembre 2016	Valeur du portefeuille de prêts hypothécaires au 31 décembre 2016 (\$) ¹⁾	% au 31 décembre 2016
Ontario	60	539 897 927	53,4
Québec	21	127 896 126	12,7
Alberta	9	82 742 117	8,2
Manitoba	4	4 291 496	0,4
Colombie-Britannique	13	123 510 496	12,2
Saskatchewan	10	68 440 946	6,8
Nouvelle-Écosse	2	21 192 763	2,1
Autre	4	42 034 609	4,2
Total :	123	1 010 006 480	100,0

Nota :

- 1) La valeur correspond à la valeur marchande de l'ensemble de ces placements hypothécaires.

En date du 31 décembre 2016, la société a une provision pour perte de placement hypothécaire de 1,15 milliard de dollars. La société estime que des réserves adéquates ont été constituées pour couvrir les pertes potentielles. En général, une défaillance survient dans le cadre d'un prêt hypothécaire lorsque l'emprunteur omet de faire un paiement à échéance (y compris de capital, d'intérêt et de taxes foncières) ou d'exécuter en temps utile l'un des engagements qui y est prévu (y compris des engagements concernant, notamment, la concession et le maintien d'une sûreté et d'une assurance, les restrictions quant à l'aliénation de l'immeuble hypothéqué visé et la communication des états financiers de l'emprunteur et des cautions, s'il en est, les rapports d'évaluation de sites environnementaux et les analyses de sol); de l'avis de la société, un changement défavorable important survient quant à la situation financière de l'emprunteur et/ou des cautions, s'il en est, et/ou de l'immeuble hypothéqué visé donné en garantie; ou une déclaration formulée ou une garantie donnée par l'emprunteur dans sa demande de prêt hypothécaire, dans la documentation relative au prêt hypothécaire ou dans quelque document ou attestation remise dans le cadre de la documentation relative au prêt hypothécaire est inexacte à quelque égard important.

Le tableau qui suit présente sommairement le portefeuille de prêts hypothécaires de la société aux 31 décembre 2016 et 31 décembre 2015, et l'intérêt et les frais gagnés au cours de ces mêmes années.

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Portefeuille de prêts hypothécaires	1 010 019 079	439 474 178
Intérêt à recevoir	14 159 897	6 534 139
Escompte hypothécaire, déduction faite de l'amortissement cumulé	0	0
Frais de montage hypothécaire, déduction faite de l'amortissement cumulé	(6 856 053)	(4 203 890)
Provision pour pertes sur prêts hypothécaires	(1 150 000)	(1 150 000)
Total des placements hypothécaires et des placements sous forme de prêt	1 016 172 923	440 654 427

POLITIQUE EN MATIÈRE DE DIVIDENDES ET DE DISTRIBUTIONS

Les porteurs d'actions ordinaires ont le droit de recevoir des distributions que le conseil d'administration de la société peut, à sa seule appréciation, déclarer de temps à autre sur les actions ordinaires, sur l'actif de la société pouvant être dûment affecté au paiement de dividendes. Les distributions déclarées seront payées dans les 15 jours qui suivent la fin de chaque mois. Par dérogation à ce qui précède, la société a le droit de fixer une autre date de référence que le dernier jour ouvrable de chaque mois ou une autre date de paiement.

Le tableau qui suit présente les distributions historiques versées aux porteurs d'actions de TMIC, avant la date de la fusion, pour les trois derniers exercices terminés.

Date de référence	Date de paiement	Dividende par action de TMIC
31 décembre 2013	15 janvier 2014	0,067 \$
31 janvier 2014	14 février 2014	0,067 \$
28 février 2014	14 mars 2014	0,067 \$
28 mars 2014	15 avril 2014	0,067 \$
30 avril 2014	15 mai 2014	0,067 \$
30 mai 2014	13 juin 2014	0,067 \$
30 juin 2014	15 juillet 2014	0,067 \$
31 juillet 2014	15 août 2014	0,060 \$

Date de référence	Date de paiement	Dividende par action de TMIC
29 août 2014	15 septembre 2014	0,060 \$
30 septembre 2014	15 octobre 2014	0,060 \$
31 octobre 2014	14 novembre 2014	0,060 \$
28 novembre 2014	14 décembre 2014	0,060 \$
31 décembre 2014	15 janvier 2015	0,060 \$
30 janvier 2015	13 février 2015	0,060 \$
27 février 2015	13 mars 2015	0,060 \$
31 mars 2015	15 avril 2015	0,060 \$
30 avril 2015	15 mai 2015	0,060 \$
29 mai 2015	15 juin 2015	0,060 \$
30 juin 2015	15 juillet 2015	0,060 \$
31 juillet 2015	14 août 2015	0,060 \$
31 août 2015	15 septembre 2015	0,060 \$
30 septembre 2015	15 octobre 2015	0,060 \$
30 octobre 2015	13 novembre 2015	0,060 \$
30 novembre 2015	15 décembre 2015	0,060 \$
31 décembre 2015	15 janvier 2016	0,060 \$
29 janvier 2016	12 février 2016	0,060 \$
29 février 2016	15 mars 2016	0,060 \$
31 mars 2016	15 avril 2016	0,060 \$
29 avril 2016	13 mai 2016	0,060 \$
31 mai 2016	15 juin 2016	0,060 \$
29 juin 2016	15 juillet 2016 ¹⁾	0,060 \$

Nota :

1) Dividende payé en espèces par la société, en tant que société issue de la fusion de TMIC et de TSMIC.

Le tableau qui suit présente les distributions historiques versées aux porteurs d'actions de TSMIC, avant la date de la fusion, pour les trois derniers exercices terminés.

Date de référence	Date de paiement	Dividende par action de TSMIC
31 décembre 2013	15 janvier 2014	0,050 \$
31 janvier 2014	14 février 2014	0,050 \$
28 février 2014	14 mars 2014	0,050 \$
28 mars 2014	15 avril 2014	0,050 \$
30 avril 2014	15 mai 2014	0,050 \$
30 mai 2014	13 juin 2014	0,050 \$
30 juin 2014	15 juillet 2014	0,050 \$
31 juillet 2014	15 août 2014	0,050 \$
29 août 2014	15 septembre 2014	0,050 \$
30 septembre 2014	15 octobre 2014	0,050 \$
31 octobre 2014	14 novembre 2014	0,050 \$
28 novembre 2014	14 décembre 2014	0,050 \$
31 décembre 2014	15 janvier 2015	0,050 \$
30 janvier 2015	13 février 2015	0,050 \$

Date de référence	Date de paiement	Dividende par action de TSMIC
27 février 2015	13 mars 2015	0,050 \$
31 mars 2015	15 avril 2015	0,050 \$
30 avril 2015	15 mai 2015	0,050 \$
29 mai 2015	15 juin 2015	0,050 \$
30 juin 2015	15 juillet 2015	0,050 \$
31 juillet 2015	14 août 2015	0,050 \$
31 août 2015	15 septembre 2015	0,050 \$
30 septembre 2015	15 octobre 2015	0,050 \$
30 octobre 2015	13 novembre 2015	0,050 \$
30 novembre 2015	15 décembre 2015	0,050 \$
31 décembre 2015	15 janvier 2016	0,050 \$
29 janvier 2016	12 février 2016	0,050 \$
29 février 2016	15 mars 2016	0,050 \$
31 mars 2016	15 avril 2016	0,050 \$
29 avril 2016	13 mai 2016	0,050 \$
31 mai 2016	15 juin 2016	0,050 \$
29 juin 2016	15 juillet 2016 ¹⁾	0,050 \$

Nota :

- 1) Dividende payé en espèces par la société, en tant que société issue de la fusion de TMIC et de TSMIC.

Le tableau qui suit présente les distributions historiques versées aux porteurs d'actions ordinaires depuis la date de la fusion.

Date de référence	Date de paiement	Dividende par action ordinaire
29 juillet 2016	15 août 2016	0,057 \$
31 août 2016	15 septembre 2016	0,057 \$
30 septembre 2016	14 octobre 2016	0,057 \$
31 octobre 2016	15 novembre 2016	0,057 \$
30 novembre 2016	15 décembre 2016	0,057 \$
30 décembre 2016	13 janvier 2017	0,057 \$
31 janvier 2017	15 février 2017	0,057 \$

Le plan de réinvestissement des dividendes de la société (« **PRDD** »), qui a été mis en œuvre le 13 juillet 2016, donne aux porteurs d'actions ordinaires admissibles un moyen de souscrire des actions ordinaires supplémentaires en réinvestissant tout ou partie de leurs dividendes en espèces possiblement à escompte et sans avoir à payer une commission, des frais de service ou des frais de courtage.

Conformément au PRDD, le gestionnaire a le droit d'enjoindre à l'agent chargé du plan d'acquérir des actions ordinaires sur le marché libre au prix en vigueur ou des actions ordinaires nouvellement émises à 98 % du cours moyen. Pour l'application du PRDD, le cours moyen s'entend du cours moyen pondéré en fonction du volume des actions ordinaires de la TSX sur la période de cinq jours de séance se terminant le troisième jour ouvrable qui précède immédiatement la date de paiement du dividende et où au moins un lot régulier d'actions ordinaires est négocié. Les actions ordinaires acquises dans le cadre du PRDD seront automatiquement inscrites dans le PRDD. Les actionnaires qui détiennent leurs actions ordinaires par l'intermédiaire d'un prête-nom, notamment un courtier en valeurs ou une institution financière, doivent s'inscrire au réinvestissement des distributions par l'intermédiaire de leur prête-nom.

DESCRIPTION DES TITRES DE LA SOCIÉTÉ

Description des actions ordinaires

La société est autorisée à émettre un nombre illimité d'actions ordinaires, dont les conditions sont sommairement décrites ci-après. En date de la présente notice annuelle, 73 895 518 actions ordinaires sont émises et en circulation.

Droits de vote

Les porteurs d'actions ordinaires ont le droit de recevoir un avis de convocation et d'assister et de voter à toutes les assemblées des actionnaires de la société, et chaque action ordinaire confère le droit d'exprimer une voix en personne ou par procuration à toutes ces assemblées des actionnaires de la société.

De plus, l'une ou l'autre des questions suivantes nécessitera l'approbation par voie d'une résolution adoptée à au moins 66 ⅔ % des voix exprimées par les porteurs d'actions ordinaires à une assemblée convoquée et tenue aux fins d'examiner cette question :

- i) un changement de gestionnaire, sauf A) un changement où une société membre du groupe du gestionnaire assume cette fonction; B) une résiliation de la convention de gestion conformément à ses conditions ou C) un changement conformément aux conditions de la convention de gestion pour lequel l'approbation des actionnaires n'est pas requise;
- ii) une augmentation de la base de calcul des frais de gestion payés au gestionnaire ou du taux annuel des frais de gestion;
- iii) une restructuration avec une autre entité ou un transfert d'actif à une autre entité, si :
 - 1) la société n'est pas prorogée après la restructuration ou le transfert d'actif; et
 - 2) par suite de l'opération, les porteurs d'actions ordinaires deviennent des porteurs de titres de l'autre entité; et
- iv) une restructuration avec une autre entité ou une acquisition de l'actif d'une autre entité, si :
 - 1) la société est prorogée après la restructuration ou l'acquisition de l'actif; et
 - 2) par suite de l'opération, les porteurs de titres de l'autre entité détiennent une majorité du nombre total de titres en circulation de la société.

Droits à un dividende

Les porteurs d'actions ordinaires ont le droit de recevoir les dividendes ou distributions que le conseil peut déclarer sur les actions ordinaires, payables sur l'actif de la société qui peut être dûment affecté au paiement des dividendes ou des distributions, et d'un montant et au moment que le conseil d'administration fixe à sa seule appréciation.

Droits en cas de liquidation ou de dissolution

En cas de liquidation ou de dissolution de la société, ou de quelque autre partage de l'actif de la société entre ses actionnaires en vue de liquider ses affaires, volontaire ou forcé, une fois réglée la totalité du passif de la société (ou constituées des réserves ou d'autres provisions à cet égard), les porteurs d'actions ordinaires ont le droit de recevoir sur l'actif de la société pour chaque action ordinaire un montant, en espèces ou en nature, correspondant au quotient obtenu de la division de l'actif net de la société par le nombre d'actions ordinaires émises et en circulation à ce moment.

Restrictions quant à la propriété

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

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

Modifications

Les modifications apportées aux conditions des actions ordinaires doivent être approuvées par les actionnaires de la société conformément à la législation applicable.

Description des débentures

Débentures 2014

En vertu d'une convention (la « **première convention de prise ferme** ») intervenue le 10 février 2014 entre TMIC et Valeurs Mobilières TD Inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Raymond James Ltée, RBC Dominion valeurs mobilières Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., GMP Valeurs Mobilières S.E.C., Financière Banque Nationale Inc., Scotia Capitaux Inc., Corporation Canaccord Genuity et Valeurs mobilières Dundee Ltée (collectivement, les « **premiers preneurs fermes** »), TMIC a convenu de vendre et les premiers preneurs fermes ont convenu de souscrire, sous réserve des conditions qui y sont décrites, les débentures 2014 d'un capital global de 30 millions de dollars au prix de 1 000 \$ par débenture 2014, en plus d'une option de surallocation leur permettant de souscrire des débentures 2014 supplémentaires d'un capital global de 4,5 millions de dollars.

En date de la présente notice annuelle, des débentures 2014 d'un capital global de 34,5 millions de dollars sont émises et en circulation. Les débentures 2014 sont régies par l'acte de fiducie initial, en sa version modifiée et complétée par le premier acte de fiducie complémentaire. À la date de la fusion, la société a conclu avec le fiduciaire des débentures le premier acte de fiducie complémentaire aux termes duquel la société a pris en charge les obligations de TMIC aux termes de l'acte de fiducie initial et à l'égard des débentures 2014.

Les débentures 2014 portent intérêt à partir de la date d'émission, inclusivement, au taux annuel de 6,35 %. L'intérêt est payable semestriellement à terme échu le 31 mars et le 30 septembre de chaque année, le premier paiement d'intérêt ayant été versé le 30 septembre 2014. Les débentures 2014 sont des obligations directes de la société et ne sont pas garanties par quelque hypothèque, nantissement ou autre charge ni subordonnées aux autres dettes de la société.

Chaque débenture 2014 est convertible en actions ordinaires entièrement libérées, au gré du porteur, à tout moment avant 17 h (heure de Toronto (Ontario)) le jour ouvrable qui précède immédiatement la date d'échéance ou, si elles sont appelées à des fins de rachat, le jour ouvrable qui précède immédiatement la date fixée pour le rachat des débentures 2014, au prix de conversion, soit 11,25 \$ l'action ordinaire, sous réserve d'ajustement à la réalisation de certaines conditions décrites dans l'acte de fiducie.

Sauf dans certaines circonstances décrites dans l'acte de fiducie, les débentures 2014 ne seront pas rachetables avant le 31 mars 2017. À partir du 31 mars 2017, mais avant le 31 mars 2018, les débentures 2014 seront rachetables, en

totalité ou en partie, au gré de la société, à un prix correspondant à leur capital, majoré de l'intérêt couru et impayé jusqu'à la date de rachat, exclusivement, moyennant un préavis écrit d'au plus 60 et d'au moins 30 jours, étant entendu que le cours moyen pondéré en fonction du volume des actions ordinaires à la TSX sur la période de vingt jours de séance consécutifs se terminant le cinquième jour de séance qui précède la date à laquelle l'avis de rachat est donné ne doit pas être inférieur à 125 % du prix de conversion. À partir du 31 mars 2018, mais avant la date d'échéance, les débentures 2014 seront rachetables, en totalité ou en partie, au gré de la société, à un prix correspondant à leur capital, majoré de l'intérêt couru et impayé jusqu'à la date de rachat, exclusivement, moyennant un préavis écrit d'au plus 60 et d'au moins 30 jours.

Débentures 2016

En vertu d'une convention (la « **deuxième convention de prise ferme** ») intervenue le 15 juillet 2016 entre la société et Financière Banque Nationale Inc., Valeurs Mobilières TD Inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Raymond James Ltée, RBC Dominion valeurs mobilières Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Scotia Capitaux Inc., GMP Valeurs Mobilières S.E.C. et Corporation Canaccord Genuity (collectivement, les « **deuxièmes preneurs fermes** »), la société a convenu de vendre et les deuxièmes preneurs fermes ont convenu de souscrire, sous réserve des conditions qui y sont décrites, les débentures 2016 d'un capital global de 40 millions de dollars au prix de 1 000 \$ par débenture 2016, en plus d'une option de surallocation leur permettant de souscrire des débentures 2016 supplémentaires d'un capital global de 6 millions de dollars.

En date de la présente notice annuelle, des débentures 2016 d'un capital global de 45,8 millions de dollars sont émises et en circulation. Les débentures 2016 sont régies par l'acte de fiducie initial, en sa version modifiée et complétée par le premier acte de fiducie complémentaire et le deuxième acte de fiducie complémentaire.

Les débentures 2016 portent intérêt à partir de la date d'émission, inclusivement, au taux annuel de 5,40 %. L'intérêt est payable semestriellement à terme échu le 31 janvier et le 31 juillet de chaque année, le premier paiement d'intérêt ayant été versé le 31 janvier 2017. Les débentures 2016 sont des obligations directes de la société et ne sont pas garanties par quelque hypothèque, nantissement ou autre charge ni subordonnées aux autres dettes de la société.

Chaque débenture 2016 est convertible en actions ordinaires entièrement libérées, au gré du porteur, à tout moment avant 17 h (heure de Toronto (Ontario)) le jour ouvrable qui précède immédiatement la date d'échéance ou, si elles sont appelées à des fins de rachat, le jour ouvrable qui précède immédiatement la date fixée pour le rachat des débentures 2016, au prix de conversion, soit 10,05 \$ l'action ordinaire, sous réserve d'ajustement à la réalisation de certaines conditions décrites dans l'acte de fiducie.

Sauf dans certaines circonstances décrites dans l'acte de fiducie, les débentures 2016 ne seront pas rachetables avant le 31 juillet 2019. À partir du 31 juillet 2019, mais avant le 31 juillet 2020, les débentures 2016 seront rachetables, en totalité ou en partie, au gré de la société, à un prix correspondant à leur capital, majoré de l'intérêt couru et impayé jusqu'à la date de rachat, exclusivement, moyennant un préavis écrit d'au plus 60 et d'au moins 30 jours, étant entendu que le cours moyen pondéré en fonction du volume des actions ordinaires à la TSX sur la période de vingt jours de séance consécutifs se terminant le cinquième jour de séance qui précède la date à laquelle l'avis de rachat est donné ne doit pas être inférieur à 125 % du prix de conversion. À partir du 31 juillet 2020, mais avant la date d'échéance, les débentures 2016 seront rachetables, en totalité ou en partie, au gré de la société, à un prix correspondant à leur capital, majoré de l'intérêt couru et impayé jusqu'à la date de rachat, exclusivement, moyennant un préavis écrit d'au plus 60 et d'au moins 30 jours.

Débentures 2017

En vertu d'une convention (la « **troisième convention de prise ferme** ») intervenue le 23 janvier 2017 entre la société et Financière Banque Nationale Inc., Valeurs Mobilières TD Inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Raymond James Ltée, RBC Dominion valeurs mobilières Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Scotia Capitaux Inc., GMP Valeurs Mobilières S.E.C., Corporation Canaccord Genuity, Industrielle Alliance Valeurs mobilières inc. et Placements Manuvie incorporée (collectivement, les « **troisièmes preneurs fermes** »), la société a convenu de vendre et les troisièmes preneurs fermes ont convenu de souscrire, sous réserve des conditions qui y sont décrites, les débentures 2017 d'un capital global de 40 millions de dollars au prix de 1 000 \$ par débenture 2017, en plus d'une

option de surallocation leur permettant de souscrire des débentures 2017 supplémentaires d'un capital global de 6 millions de dollars.

En date de la présente notice annuelle, des débentures 2017 d'un capital global de 46 millions de dollars sont émises et en circulation. Les débentures 2017 sont régies par l'acte de fiducie initial, en sa version modifiée et complétée par le premier acte de fiducie complémentaire, le deuxième acte de fiducie complémentaire et le troisième acte de fiducie complémentaire.

Les débentures 2017 portent intérêt à partir de la date d'émission, inclusivement, au taux annuel de 5,45 %. L'intérêt est payable semestriellement à terme échu le 31 mars et le 30 septembre de chaque année, le premier paiement d'intérêt ayant été versé le 30 septembre 2017. Les débentures 2017 sont des obligations directes de la société et ne sont pas garanties par quelque hypothèque, nantissement ou autre charge ni subordonnées aux autres dettes de la société.

Chaque débenture 2017 est convertible en actions ordinaires entièrement libérées, au gré du porteur, à tout moment avant 17 h (heure de Toronto (Ontario)) le jour ouvrable qui précède immédiatement la date d'échéance ou, si elles sont appelées à des fins de rachat, le jour ouvrable qui précède immédiatement la date fixée pour le rachat des débentures 2017, au prix de conversion, soit 10,05 \$ l'action ordinaire, sous réserve d'ajustement à la réalisation de certaines conditions décrites dans l'acte de fiducie.

Sauf dans certaines circonstances décrites dans l'acte de fiducie, les débentures 2017 ne seront pas rachetables avant le 31 mars 2020. À partir du 31 mars 2020, mais avant le 31 mars 2021, les débentures 2017 seront rachetables, en totalité ou en partie, au gré de la société, à un prix correspondant à leur capital, majoré de l'intérêt couru et impayé jusqu'à la date de rachat, exclusivement, moyennant un préavis écrit d'au plus 60 et d'au moins 30 jours, étant entendu que le cours moyen pondéré en fonction du volume des actions ordinaires à la TSX sur la période de vingt jours de séance consécutifs se terminant le cinquième jour de séance qui précède la date à laquelle l'avis de rachat est donné ne doit pas être inférieur à 125 % du prix de conversion. À partir du 31 mars 2021, mais avant la date d'échéance, les débentures 2017 seront rachetables, en totalité ou en partie, au gré de la société, à un prix correspondant à leur capital, majoré de l'intérêt couru et impayé jusqu'à la date de rachat, exclusivement, moyennant un préavis écrit d'au plus 60 et d'au moins 30 jours.

Description générale des débentures

Sous réserve de certaines conditions énoncées dans l'acte de fiducie, la société a le droit de rembourser le capital impayé des débentures, à l'échéance ou au rachat, moyennant l'émission d'actions ordinaires. La société a aussi la faculté de régler son obligation de payer l'intérêt sur les débentures moyennant l'émission et la vente d'actions ordinaires.

L'acte de fiducie prévoit qu'un cas de défaut à l'égard des débentures survient si l'un ou plusieurs des cas décrits ci-après se produisent et persistent à l'égard des débentures : a) un défaut de paiement de l'intérêt sur les débentures dans les dix jours qui suivent l'échéance du paiement de l'intérêt; b) un défaut de paiement du capital ou de la prime, s'il en est, des débentures à l'échéance du paiement du capital ou de la prime, notamment à l'échéance, au rachat ou par déclaration; c) certains cas de faillite, d'insolvabilité ou de restructuration de la société en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité décrits dans l'acte de fiducie; d) une inobservation ou une inexécution d'une clause ou d'une condition importante de l'acte de fiducie de la part de la société à laquelle il n'est pas remédié dans les 30 jours qui suivent un avis écrit en ce sens du fiduciaire des débentures à la société; ou e) l'adoption d'une résolution en vue de la liquidation ou dissolution de la société, sauf de la manière permise par l'acte de fiducie.

Si un cas de défaut survient et persiste, le fiduciaire des débentures peut, à son appréciation, et doit sous réserve d'une capitalisation et d'une indemnisation préalables et à la demande des porteurs d'au moins 25 % du capital des débentures alors en circulation, déclarer immédiatement exigibles et payables le capital et l'intérêt de la totalité des débentures en circulation. Dans certains cas, les porteurs de plus de 50 % du capital des débentures alors en circulation peuvent, au nom des porteurs de la totalité des débentures, renoncer à un cas de défaut et/ou annuler une telle déclaration aux conditions que ces porteurs prescrivent, étant entendu qu'aucun acte ni aucune omission du fiduciaire des débentures ou des porteurs de débentures ne saurait s'appliquer ni être interprété de manière à s'appliquer à quelque cas de défaut ultérieur ou aux droits en résultant.

La société peut aux termes de l'acte de fiducie émettre à tout moment des débentures supplémentaires. L'acte de fiducie n'empêche pas ni n'empêchera la société de contracter une dette additionnelle au titre d'emprunts ou d'hypothéquer, de nantir ou de grever des biens de la société en garantie d'une dette. Société de fiducie Computershare du Canada a été désignée fiduciaire, agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres des débentures.

MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES

Avant l'arrangement, les actions de TMIC, les actions de TSMIC et les débentures 2014 étaient inscrites à la cote de la TSX sous les symboles « TMC », « MTG » et « TMC.DB », respectivement. Après l'échange des actions de TMIC et de TSMIC contre des actions ordinaires à la date de la fusion, depuis le 5 juillet 2016, les actions de TMIC et les actions de TSMIC ont été radiées de la cote de la TSX et les actions ordinaires et les débentures 2014 ont été inscrites à la cote de la TSX sous les symboles « TF » et « TF.DB », respectivement. Après le placement des débentures 2016 et des débentures 2017 de la société, les débentures 2016 et les débentures 2017 ont été inscrites à la cote de la TSX sous les symboles « TF.DB.A » et « TF.DB.B », respectivement.

Cours et volume des opérations

Le tableau suivant présente sommairement les cours extrêmes des actions de TMIC, des actions de TSMIC et des actions ordinaires (depuis la date de la fusion) et le volume des opérations sur celles-ci à la TSX, mensuellement pour l'exercice terminé le 31 décembre 2016 :

Mois	Haut	Bas	Volume
Janvier 2016	7,72 \$ ¹⁾ 7,83 \$ ²⁾	7,30 \$ ¹⁾ 7,42 \$ ²⁾	1 230 144 ¹⁾ 421 721 ²⁾
Février 2016	7,97 \$ ¹⁾ 8,07 \$ ²⁾	7,53 \$ ¹⁾ 7,51 \$ ²⁾	770 237 ¹⁾ 402 499 ²⁾
Mars 2016	8,46 \$ ¹⁾ 8,35 \$ ²⁾	7,90 \$ ¹⁾ 7,93 \$ ²⁾	1 083 210 ¹⁾ 448 132 ²⁾
Avril 2016	8,50 \$ ¹⁾ 8,50 \$ ²⁾	8,20 \$ ¹⁾ 8,06 \$ ²⁾	746 663 ¹⁾ 354 822 ²⁾
Mai 2016	8,53 \$ ¹⁾ 8,65 \$ ²⁾	8,10 \$ ¹⁾ 8,20 \$ ²⁾	781 445 ¹⁾ 629 219 ²⁾
Juin 2016	8,46 \$ ¹⁾ 8,66 \$ ²⁾	8,20 \$ ¹⁾ 8,43 \$ ²⁾	974 508 ¹⁾ 707 476 ²⁾
Juillet 2016	8,35 \$ ¹⁾ 8,65 \$ ²⁾ 8,725 \$ ³⁾	8,29 \$ ¹⁾ 8,54 \$ ²⁾ 7,86 \$ ³⁾	8 664 ¹⁾ 5 740 ²⁾ 1 424 621 ³⁾
Août 2016	8,47 \$ ³⁾	8,01 \$ ³⁾	1 246 247 ³⁾
Septembre 2016	8,22 \$ ³⁾	8,01 \$ ³⁾	1 445 639 ³⁾
Octobre 2016	8,31 \$ ³⁾	7,995 \$ ³⁾	1 871 192 ³⁾
Novembre 2016	8,97 \$ ³⁾	8,065 \$ ³⁾	3 350 701 ³⁾
Décembre 2016	8,99 \$ ³⁾	8,60 \$ ³⁾	1 469 592 ³⁾

Nota :

- 1) Les actions de TMIC avant le 5 juillet 2016 (soit la date de la radiation des actions de TMIC).
- 2) Les actions de TSMIC avant le 5 juillet 2016 (soit la date de la radiation des actions de TSMIC).
- 3) Les actions ordinaires à partir du 5 juillet 2016 (soit la date de l'inscription des actions ordinaires).

Le 28 février 2017, soit la date de la présente notice annuelle, le cours de clôture des actions ordinaires de la société à la TSX s'établissait à 9,36 \$.

Le tableau suivant présente sommairement les cours extrêmes des débentures 2014 et des débentures 2016 et le volume des opérations sur celles-ci à la TSX, mensuellement pour l'exercice terminé le 31 décembre 2016 :

Mois	Haut	Bas	Volume
Janvier 2016	101,01 \$ ¹⁾	98,00 \$ ¹⁾	662 000 ¹⁾
Février 2016	101,01 \$ ¹⁾	94,00 \$ ¹⁾	324 000 ¹⁾
Mars 2016	102,90 \$ ¹⁾	100,00 \$ ¹⁾	94 000 ¹⁾
Avril 2016	101,80 \$ ¹⁾	101,04 \$ ¹⁾	162 000 ¹⁾
Mai 2016	102,11 \$ ¹⁾	101,80 \$ ¹⁾	355 000 ¹⁾
Juin 2016	102,50 \$ ¹⁾	101,65 \$ ¹⁾	181 000 ¹⁾
Juillet 2016	101,85 \$ ¹⁾	101,85 \$ ¹⁾	4 000 ¹⁾
	103,60 \$ ²⁾	101,26 \$ ²⁾	115 000 ²⁾
	99,00 \$ ³⁾	97,50 \$ ³⁾	1 728 000 ³⁾
Août 2016	102,01 \$ ²⁾	101,50 \$ ²⁾	140 000 ²⁾
	100,40 \$ ³⁾	97,50 \$ ³⁾	4 876 000 ³⁾
Septembre 2016	101,76 \$ ²⁾	100,51 \$ ²⁾	203 000 ²⁾
	100,65 \$ ³⁾	99,25 \$ ³⁾	3 153 000 ³⁾
Octobre 2016	102,50 \$ ²⁾	101,00 \$ ²⁾	183 000 ²⁾
	100,49 \$ ³⁾	99,99 \$ ³⁾	944 000 ³⁾
Novembre 2016	101,00 \$ ²⁾	99,00 \$ ²⁾	551 000 ²⁾
	100,49 \$ ³⁾	99,00 \$ ³⁾	1 509 000 ³⁾
Décembre 2016	101,25 \$ ²⁾	99,85 \$ ²⁾	122 000 ²⁾
	99,81 \$ ³⁾	99,00 \$ ³⁾	795 000 ³⁾

Nota :

- 1) Les débentures 2014 avant le 5 juillet 2016 (soit la date de la radiation des débentures 2014 sous le symbole « TMC.DB »).
- 2) Les débentures 2014 à partir du 5 juillet 2016 (soit la date de l'inscription des débentures 2014 sous le symbole « TF.DB »).
- 3) Les débentures 2016 à partir du 29 juillet 2016 (soit la date de l'inscription des débentures 2016 sous le symbole « TF.DB.A »).

Le 28 février 2017, soit la date de la présente notice annuelle, le cours de clôture des débentures 2014, des débentures 2016 et des débentures 2017 de la société à la TSX s'établissait à 102,00 \$, à 100,77 \$ et à 101,30 \$, respectivement.

Placements antérieurs

Le tableau qui suit présente les placements antérieurs d'actions ordinaires par la société pour l'exercice terminé le 31 décembre 2016 (y compris les actions de TMIC et les actions de TSMIC émises par TIMC et TSMIC, respectivement, avant la date de la fusion). À la date de la fusion, toutes les actions de TMIC et actions de TSMIC ont été échangées contre des actions ordinaires, ce qui a donné à lieu à l'émission d'un total 73 858 499 actions ordinaires à la date de la fusion.

Date d'émission et type d'émission	Type de titre émis	Nombre de titres émis	Prix par titre	Total des fonds reçus
29 juin 2016 Placement privé	Actions de TMIC	782 830	8,938 \$	Néant ¹⁾

Nota :

- 1) Ces actions de TMIC ont été émises à titre de rémunération du gestionnaire aux termes de la convention d'apport et de résiliation intervenue le 29 juin 2016 entre TMIC, TSMIC et le gestionnaire.

Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2016, la société (y compris TMIC et TSMIC avant la date de la fusion) n'a pas émis d'autres débetures ou titres dont la conversion ou l'échange permet d'acquérir des débetures que ceux décrits dans le tableau suivant :

Date d'émission et type d'émission	Type de titre émis	Nombre de titres émis	Prix par titre	Total des fonds reçus
29 juillet 2016 Placement par voie de prospectus simplifié	Débetures 2016	Débetures 2016 d'un capital global de 40 millions de dollars	1 000 \$	40 000 000 \$
5 août 2016 Placement par voie de prospectus simplifié (exercice partiel de l'option de surallocation)	Débetures 2016	Débetures 2016 d'un capital global de 5,8 millions de dollars	1 000 \$	5 800 000 \$

ADMINISTRATEURS ET MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION

Administrateurs et membres de la haute direction de la société

Le tableau qui suit présente le nom, la province et le pays de résidence des administrateurs et des membres de la haute direction de la société à la date de la présente notice annuelle, et leur poste au sein de la société, ainsi que leurs fonctions principales respectives au cours des cinq dernières années.

Nom et province de résidence principale	Poste au sein de la société	Fonctions principales
Zelick L. Altman <i>Ontario, Canada</i>	Administrateur indépendant (nommé le 30 juin 2016; auparavant, administrateur de TMIC depuis le 30 avril 2008)	Vice-président directeur, LaSalle Investment Management (Canada)
Steven Scott ¹⁾³⁾ <i>Ontario, Canada</i>	Administrateur indépendant (nommé le 30 juin 2016; auparavant, administrateur de TSMIC depuis le 1 ^{er} décembre 2011)	Président du conseil et chef de la direction, StorageVault Canada Inc.
W. Glenn Shyba ¹⁾²⁾ <i>Ontario, Canada</i>	Administrateur indépendant (nommé le 30 juin 2016; auparavant, administrateur de TMIC depuis le 30 avril 2008)	Directeur, Origin Merchant Partners
Derek J. Watchorn ¹⁾²⁾ <i>Ontario, Canada</i>	Administrateur indépendant (nommé le 30 juin 2016; auparavant, administrateur de TMIC depuis le 25 novembre 2010)	Consultant
R. Blair Tamblyn ²⁾ <i>Ontario, Canada</i>	Administrateur (président du conseil) (nommé le 30 juin 2016; auparavant, administrateur et président du conseil de TMIC et de TSMIC depuis le 30 avril 2008)	Administrateur, président et chef de la direction et directeur général du gestionnaire

Nom et province de résidence principale	Poste au sein de la société	Fonctions principales
Andrew Jones <i>Ontario, Canada</i>	Administrateur (nommé le 30 juin 2016; auparavant, administrateur et chef de la direction de TMIC et de TSMIC depuis le 12 septembre 2013) et chef de la direction	Directeur général, Placements par emprunts du gestionnaire
Ugo Bizzarri <i>Ontario, Canada</i>	Administrateur (nommé le 30 juin 2016; auparavant, administrateur de TMIC et de TSMIC depuis le 12 septembre 2013)	Administrateur et directeur général, Gestion de portefeuille et placements du gestionnaire
Carrie Morris <i>Ontario, Canada</i>	Vice-présidente	Directrice générale, Marchés des capitaux et communications de l'entreprise et secrétaire du gestionnaire
Peter Hawkings <i>Ontario, Canada</i>	Vice-président et secrétaire	Directeur administratif, chef du contentieux et chef de la conformité du gestionnaire
Craig A. Geier <i>Ontario, Canada</i>	Chef des finances	Président du conseil et chef de la direction, Microbonds Inc.
Gigi Wong <i>Ontario, Canada</i>	Trésorière	Chef des finances du gestionnaire
Cameron Goodnough <i>Ontario, Canada</i>	Vice-président, Finances et expansion des affaires	Directeur général, Expansion des affaires du gestionnaire

Nota :

- 1) Membre du comité d'audit.
- 2) Membre du comité de gouvernance.
- 3) Président du comité d'audit.

Chacun des administrateurs exerce un mandat se terminant à la prochaine assemblée annuelle de la société.

Titres détenus

Les administrateurs et membres de la haute direction de la société, en tant que groupe, exercent collectivement un droit de propriété, directement ou indirectement, ou un contrôle ou une emprise sur un total de 224 566 actions ordinaires, soit environ 0,30 % des actions ordinaires en circulation.

Plan d'unités d'actions différées et lignes directrices en matière d'actionnariat

Conformément à un plan d'unités d'actions différées (un « **plan d'UAD** ») adopté par le conseil, les administrateurs indépendants peuvent choisir de recevoir tout ou partie de leur rémunération annuelle d'administrateurs, jetons de présence et autres honoraires qui leur sont payables sous la forme d'UAD. Les administrateurs qui choisissent de recevoir une partie de leur rémunération en UAD conformément au plan d'UAD seront admissibles à une rémunération additionnelle maximale de 5 000 \$ d'UAD par année. Les UAD ne peuvent être rachetés que lorsque l'administrateur indépendant cesse d'être un administrateur de la société, notamment par suite de son décès ou de son invalidité. L'administrateur indépendant (ou son bénéficiaire, selon le cas), recevra alors un montant forfaitaire, déduction faite des taxes et impôts applicables, correspondant au produit obtenu de la multiplication du nombre d'UAD qu'il détient directement, par la juste valeur marchande d'une action ordinaire le 24^e jour ouvrable qui suit la publication des prochains états financiers intermédiaires de la société (ou si l'administrateur indépendant cesse

d'être un administrateur au quatrième trimestre, les états financiers annuels) ou quelque autre date que le conseil peut fixer.

Les administrateurs indépendants seront crédités d'un nombre d'UAD additionnelles (y compris, s'il y a lieu, une fraction d'UAD) à l'égard des dividendes déclarés par la société sur les actions ordinaires, correspondant au quotient obtenu de la division i) du produit obtenu de la multiplication du montant du dividende payé par la société sur chaque action ordinaire, par le nombre d'UAD détenues par l'administrateur indépendant à la date de référence pour le paiement du dividende, divisé par ii) le cours moyen pondéré en fonction du volume des actions ordinaires à la TSX sur les vingt jours de séance qui précèdent immédiatement la date de référence.

Dans le cadre du plan d'UAD, la société a adopté des lignes directrices en matière d'actionnariat aux termes desquelles les administrateurs indépendants doivent à tout moment être directement ou indirectement propriétaires d'actions ordinaires dont la valeur correspond à au moins trois fois la rémunération à titre d'administrateur et les jetons de présence prévus de l'administrateur indépendant. Les administrateurs indépendants doivent atteindre ce niveau de participation dans les cinq années qui suivent i) l'adoption par la société des lignes directrices en matière d'actionnariat ou, si elle est postérieure, ii) l'élection de l'administrateur au conseil. Si l'administrateur indépendant n'atteint pas le seuil requis, le conseil peut décider de payer tout ou partie de la rémunération de l'administrateur indépendant en UAD jusqu'à ce que ce seuil soit atteint.

Les administrateurs indépendants détiennent actuellement un total de 6 114 UAD dans le cadre du plan d'UAD.

Notes biographiques

Suivent des notes biographiques concernant les administrateurs et membres de la haute direction de la société :

Zelick L. Altman – M. Altman est président-directeur du conseil de LaSalle Investment Management (Canada), société de gestion de placement immobilier (« LaSalle ») et président de LaSalle Canadian Income & Growth Funds. M. Altman compte plus de 40 années d'expérience en immobilier dans les secteurs institutionnels, publics et privés de l'industrie. Avant d'entrer au service de LaSalle, M. Altman a été courtier en hypothèque auprès de Canada ICI Commercial Mortgages Inc. pour une brève période en 2000 et premier vice-président auprès de Dundee Realty Corp. (1997 à 2000). M. Altman a aussi occupé le poste de premier vice-président auprès de Canadian Real Estate Investment Trust (1996 à 1997) et de vice-président auprès de Counsel Property Corporation (1984 à 1988). Entre 1988 et 1992 M. Altman exploitait à titre de propriétaire l'entreprise Accura Properties Inc. M. Altman est un diplômé de la faculté des sciences appliquées de l'Université de Toronto et est inscrit à titre d'ingénieur.

Steven Scott – M. Scott est un administrateur indépendant et président du comité d'audit de la société et de Timbercreek U.S. Multi-Residential Opportunity Fund #1. M. Scott est le président du conseil et chef de la direction de StorageVault Canada Inc. (TSXV : SVI) et propriétaire et chef de la direction de The Access Group of Companies qui se spécialise depuis vingt ans dans la propriété, dans l'acquisition, dans l'aménagement et dans la gestion d'immeubles, notamment des entrepôts en libre-service, des logements d'insertion et des centres commerciaux au Canada. M. Scott est administrateur et trésorier de Canadian Self Storage Association (CSSA). Il est en outre administrateur et président du comité d'audit de Park Lawn Corporation (TSXV : PLC). M. Scott est titulaire d'un baccalauréat en commerce et est un CPA et un CA.

W. Glenn Shyba – M. Shyba est un fondateur et directeur de Origin Merchant Partners, une banque d'investissement indépendante qui offre des services bancaires d'investissement, de financement d'entreprises et de fusion et acquisition à valeur ajoutée dans plusieurs secteurs d'activité fondamentaux. Il travaille depuis plus de vingt ans dans le secteur de l'immobilier commercial au Canada, se spécialisant dans le volet investissement du capital. Avant Origin Merchant Partners, M. Shyba était vice-président à la direction et chef de l'exploitation de Osmington Inc., l'un des plus dynamique et prospère propriétaire et promoteur d'immeubles commerciaux à capital fermé au Canada. M. Shyba possède une vaste expérience transactionnelle acquise dans le cadre d'opérations d'acquisition et d'aliénation totalisant plus de 2,0 milliards de dollars, et à titre de directeur financier et de trésorier. M. Shyba possède aussi une vaste expérience de l'aménagement immobilier commercial, ayant planifié et réalisé de nombreux projets d'aménagements commerciaux. Avant Osmington Inc., M. Shyba a été vice-président, Développement auprès de Bramalea Inc. Il a aussi participé au développement de l'un des premiers programmes logiciels

d'évaluation foncière au Canada pour les immeubles commerciaux. M. Shyba est titulaire d'un baccalauréat en commerce de l'Université de la Colombie-Britannique.

Derek J. Watchorn – Au cours des dernières années, M. Watchorn a été consultant dans le cadre de plusieurs projets, notamment en tant que membre du comité de gestion chargé du réaménagement du terrain de l'aéroport de Buttonville et, à titre de membre du comité consultatif de Graywood Developments Limited, société de promotion immobilière de Toronto. M. Watchorn, avocat de formation, possède une vaste expérience du secteur de l'immobilier acquise dans le cadre de différents postes de haute direction et d'administrateur qu'il a occupé au sein d'organismes ouverts et fermés en Ontario et à l'étranger. M. Watchorn a été président et chef de la direction de Revera Inc. (anciennement Retirement Residences REIT) d'octobre 2004 à juin 2009. Auparavant, à Londres, en Angleterre, il a été vice-président à la direction de Canary Wharf plc de janvier 2003 à juin 2004 et directeur administratif de TrizecHahn plc de janvier 1999 à juin 2001. M. Watchorn est associé principal du cabinet d'avocats Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l. (« Davies Ward »), dont il a joint les rangs à titre d'avocat en 1968 avant de devenir associé en 1970. Entre 1987 et 2004 (compte non tenu de son poste auprès de TrizecHahn), M. Watchorn a été conseiller principal de la famille Paul Reichmann à Toronto et, en cette qualité, entre 1987 et 1990, en détachement de Davies Ward il a été directeur administratif d'Olympia & York Canary Wharf plc. M. Watchorn est actuellement administrateur de Gestion des communications Data Corp. (TSX : DCM) et a été auparavant administrateur de Patheon Inc. (TSX : PTI).

R. Blair Tamblyn – M. Tamblyn a cofondé Timbercreek Asset Management en 1999 et est directeur général principal et chef de la direction du gestionnaire. M. Tamblyn est aussi président du conseil d'administration de la société. Dans le cadre de ses fonctions de directeur général principal et chef de la direction, M. Tamblyn est chargé de repérer des occasions stratégiques, de gérer les activités sur les marchés des capitaux mondiaux et de surveiller en général les activités du gestionnaire. M. Tamblyn est aussi membre du comité des placements du gestionnaire. M. Tamblyn compte plus de vingt années d'expérience dans les marchés des capitaux publics et privés et a orchestré le montage, la structuration, la capitalisation et l'exploitation de l'ensemble des fonds publics et privés de Timbercreek qui gèrent actuellement un actif d'environ 5,5 milliards de dollars. Avant de cofonder Timbercreek, M. Tamblyn était au service de Connor, Clark & Company à titre de courtier en valeurs mobilières inscrit. M. Tamblyn est un administrateur indépendant de GreenSpace Brands Inc. et de StorageVault Canada Inc. M. Tamblyn est titulaire d'un baccalauréat ès arts en histoire et en sciences politiques de l'Université Western. M. Tamblyn a aussi suivi le programme d'efficacité du conseil des petites et moyennes entreprises offert par Rotman et l'Institut des administrateurs de sociétés.

Andrew Jones – M. Jones est entré au service de Timbercreek en 2007 et est directeur général principal, Placements par emprunt du gestionnaire. M. Jones est aussi chef de la direction et membre du conseil d'administration de la société. Dans le cadre de ses fonctions de directeur général principal, Placements par emprunt, M. Jones est chargé de surveiller le montage et la structuration des placements hypothécaires commerciaux de Timbercreek et a participé au montage de placements par emprunt immobilier commerciaux totalisant plus de 4 milliards de dollars dans différents secteurs de l'immobilier. M. Jones compte plus de vingt années d'expérience dans le secteur de l'immobilier commercial et des prêts hypothécaires commerciaux. Avant Timbercreek, M. Jones a été cofondateur et associé directeur de Canadian Mortgage Strategies and Investments (« CMSI »), une entreprise de courtage hypothécaire commercial. Avant de fonder CMSI, M. Jones a été vice-président, Canada de ICI Commercial Mortgages Inc. et vice-président, Finances de Residential Equities REIT et de Dundee Realty Corporation. M. Jones est diplômé de la Vancouver School of Economics de l'Université de la Colombie-Britannique. M. Jones a été courtier en hypothèque inscrit pendant plus de quinze ans, est titulaire d'un permis de courtier en hypothèque dans trois provinces et est le courtier inscrit pour le compte de Timbercreek.

Ugo Bizzarri – M. Bizzarri a cofondé Timbercreek Asset Management en 1999 et est directeur général principal, chef des placements et chef mondial, Placements directs et par emprunt du gestionnaire. M. Bizzarri est aussi un administrateur de la société. Dans le cadre de ses fonctions de directeur général principal, chef des placements et chef mondial, Placements directs et par emprunt, M. Bizzarri dirige une équipe chargée de l'acquisition et de l'aliénation directe d'immeubles, et de la souscription et de la capitalisation de placements hypothécaires commerciaux directement garantis par des immeubles. M. Bizzarri et son équipe ont participé à la souscription, au financement et à l'acquisition d'immeubles multi-résidentiels totalisant plus de 4 milliards de dollars et son équipe a constitué et géré un portefeuille diversifié de placements hypothécaires commerciaux de Timbercreek totalisant plus de 1 milliard de dollars. M. Bizzarri compte plus de vingt années d'expérience dans l'évaluation, dans l'acquisition

et dans l'aliénation d'immeubles productifs de revenus de catégorie investissement. Avant de fonder Timbercreek, M. Bizzarri a été gestionnaire de portefeuille au sein du Conseil du régime de retraite des enseignantes et des enseignants de la province d'Ontario (« CRREO »), où il a joué un rôle déterminant dans la planification stratégique, dans des opérations/restructurations d'entreprises et dans des acquisitions d'immeubles pour le groupe de l'immobilier. M. Bizzarri est un administrateur indépendant de Cymbria Corporation. M. Bizzarri est diplômé de la Richard Ivey School of Business et est un analyste financier agréé.

Carrie Morris – M^{me} Morris est entrée au service de Timbercreek en août 2005 à titre de directrice des relations avec les investisseurs et de l'expansion des affaires et a ultérieurement été promue directrice générale, Marchés des capitaux et communications de l'entreprise du gestionnaire en 2012. M^{me} Morris est aussi vice-présidente de la société. Dans le cadre de ses fonctions de directrice générale, Marchés des capitaux et communications de l'entreprise, M^{me} Morris participe à toutes les activités sur les marchés des capitaux, notamment le développement de nouveaux produits, les relations avec les investisseurs et le service à la clientèle de Timbercreek. M^{me} Morris compte plus de onze années d'expérience dans les marchés des capitaux publics et privés et a supervisé d'autres segments stratégiques de l'entreprise, notamment la conformité, la commercialisation et la gouvernance. M^{me} Morris est titulaire d'une maîtrise en administration des affaires de l'Université McMaster.

Peter Hawkings – M. Hawkings est entré au service de Timbercreek en avril 2013 à titre de chef du contentieux et chef de la conformité du gestionnaire. M. Hawkings est aussi vice-président et secrétaire de la société. Dans le cadre de ses fonctions de chef du contentieux et de chef de la conformité, M. Hawkings est chargé de surveiller tous les aspects juridiques de l'entreprise de gestion de placements de Timbercreek. M. Hawkings compte plus de dix années d'expérience en droit des valeurs mobilières et des sociétés. Avant d'entrer au service de Timbercreek, M. Hawkings pratiquait le droit au sein du cabinet d'avocats Goodmans LLP à Toronto, où il a représenté un large éventail d'émetteurs ouverts et fermés dans les domaines du financement d'entreprises, des fusions et acquisitions et des valeurs mobilières. M. Hawkings est titulaire d'un doctorat en jurisprudence de la Faculté de droit de l'Université de Toronto et d'un baccalauréat ès arts en relations internationales de l'Université de la Colombie-Britannique. M. Hawkings est membre du Barreau du Haut-Canada.

Craig A. Geier – M. Geier est le chef des finances de la société. M. Geier est aussi actuellement président du conseil et chef de la direction de Microbonds Inc., société canadienne fermée spécialisée dans le développement de nanomatériaux très perfectionnés destinés au secteur de l'électronique. Entre novembre 2007 et mars 2013, M. Geier travaillait principalement dans le secteur des ressources minérales à des postes de haute direction, notamment chef des finances d'Exploration Sulliden Inc. et ensuite chef des finances et vice-président, Expansion des affaires de Energold Drilling Corp. Auparavant, M. Geier a travaillé pendant plus de vingt ans dans le secteur de l'immobilier commercial à des postes de haute direction auprès de Residential Equities REIT, de TrizecHahn Inc. et de BCE Development Corporation. M. Geier est titulaire d'un baccalauréat spécialisé en administration des affaires de l'Université Western Ontario.

Gigi Wong – M^{me} Wong est entrée au service de Timbercreek en juin 2016 à titre de chef des finances du gestionnaire. Dans le cadre de ses fonctions de chef des finances, M^{me} Wong est chargée de surveiller la communication de l'information financière et fiscale, la trésorerie, les financements d'entreprises et la plate-forme de communication de l'information financière et d'analyse des risques de Timbercreek. Elle est aussi trésorière de la société. M^{me} Wong compte plus de vingt années d'expérience dans le domaine financier et dans les marchés des capitaux. Jusqu'à tout récemment, M^{me} Wong était directrice, Activités sur les marchés des capitaux du Régime de retraite des enseignantes et des enseignants de la province d'Ontario (« RREO »). Avant d'entrer au service du RREO, M^{me} Wong a été chef des finances, chef de la conformité et secrétaire de CQI Capital Management LP (anciennement GMP Investment Management) et auparavant, directrice, Financement des investissements de GMP Valeurs Mobilières S.E.C. M^{me} Wong a commencé sa carrière au sein de PwC Canada où elle a acquis son expérience en gestion d'actifs et des risques dans le cadre de mandats auprès de Banque TD, The Healthcare of Ontario Pension Plan et Banque de Montréal. M^{me} Wong est titulaire d'un baccalauréat ès arts de l'Université Western avec une majeure en finances et en économie. M^{me} Wong est comptable professionnelle agréée et analyste financier agréé.

Cameron Goodnough – M. Goodnough est entré au service de Timbercreek en novembre 2016 à titre de directeur général, Expansion des affaires du gestionnaire. M. Goodnough est aussi vice-président, Finances et expansion des affaires de la société. Dans le cadre de ses fonctions de directeur général, Expansion des affaires, M. Goodnough est

un membre principal de l'équipe chargée de l'évaluation et de l'exécution des stratégies de croissance de Timbercreek. M. Goodnough est aussi chargé de l'examen et de la structuration de mandats d'immobilisations et d'acquisitions qui s'inscrivent dans les objectifs d'entreprise généraux de Timbercreek. M. Goodnough possède plus de quinze années d'expérience dans les services bancaires d'investissement. Jusqu'à tout récemment, M. Goodnough était directeur général au sein du groupe des institutions financières de Valeurs Mobilières TD. Avant d'entrer au service de Valeurs Mobilières TD, M. Goodnough a travaillé auprès de RBC Marché des Capitaux, de CIBC Wood Gundy et de Merrill Lynch Canada. M. Goodnough est titulaire de deux grades de premier cycle (commerce et relations internationales) de l'Université de Windsor et d'une maîtrise en administration et d'un baccalauréat en droit combinés de Schulich et de Osgoode Hall.

Administrateurs de la société

Les statuts de la société prévoient que la société aura un minimum de trois et un maximum de dix administrateurs. À la date de la présente notice annuelle, la société compte sept administrateurs, dont quatre sont indépendants (au sens de la législation en valeurs mobilières applicable). Les administrateurs de la société possèdent une vaste expérience générale en matière de placements et d'immobilier. Voir « *Administrateurs et membres de la haute direction — Notes biographiques* ».

Interdiction d'opérations, faillites, amendes ou sanctions

Aucun administrateur ni membre de la haute direction de la société n'est, à la date de la présente notice annuelle, ni n'a été, au cours des dix (10) années précédant cette date, administrateur, chef de la direction ou chef des finances d'une société :

- a) qui a fait l'objet d'une interdiction d'opérations ou d'une ordonnance assimilable à une interdiction d'opérations ou d'une ordonnance qui refuse à la société le droit de se prévaloir d'une dispense prévue par la législation en valeurs mobilières, qui, dans chaque cas, a été en vigueur plus de trente jours consécutifs et prononcée pendant que l'administrateur ou le membre de la haute direction exerçait les fonctions d'administrateur, de chef de la direction ou de chef des finances; ou
- b) qui a fait l'objet d'une interdiction d'opérations ou d'une ordonnance assimilable à une interdiction d'opérations ou d'une ordonnance qui refuse à la société le droit de se prévaloir d'une dispense prévue par la législation en valeurs mobilières, qui, dans chaque cas, a été en vigueur plus de trente jours consécutifs et prononcée après que l'administrateur ou le membre de la haute direction a cessé d'exercer les fonctions d'administrateur, de chef de la direction ou de chef des finances et découlant d'un événement survenu pendant qu'il exerçait ses fonctions.

Aucun administrateur ni membre de la haute direction de la société, ni aucun actionnaire détenant suffisamment de titres de la société pour influencer de façon importante sur le contrôle de celle-ci :

- a) n'est, à la date de la présente notice annuelle, ni n'a été, au cours des dix (10) années précédant cette date, administrateur ou membre de la haute direction d'une société qui, pendant qu'il exerçait cette fonction dans l'année suivant la cessation de cette fonction, a fait faillite, fait une proposition concordataire en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, fait l'objet ou a été à l'origine d'une procédure judiciaire, d'un concordat ou d'un compromis avec des créanciers, ou pour laquelle un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite a été nommé afin de détenir l'actif; ou
- b) n'a, au cours des dix (10) années précédant la date de la présente notice annuelle, fait faillite, fait une proposition concordataire en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, fait l'objet ou a été à l'origine d'une procédure judiciaire, d'un concordat ou d'un compromis avec des créanciers, ou un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite a été nommé afin de détenir son actif.

Aucun administrateur ni membre de la haute direction de la société, ni aucun actionnaire détenant suffisamment de titres de la société pour influencer de façon importante sur le contrôle de la société ne s'est vu imposer :

- a) soit des amendes ou des sanctions par un tribunal en vertu de la législation en valeurs mobilières ou par une autorité en valeurs mobilières, ou a conclu un règlement amiable avec celle-ci;
- b) soit toute autre amende ou sanction par un tribunal ou un organisme de réglementation qui serait susceptible d'être considérée comme importante pour un investisseur raisonnable ayant à prendre une décision en matière de placement.

Conflits d'intérêts

Certains des administrateurs et des dirigeants de la société peuvent s'exposer à des conflits d'intérêts réels ou potentiels en raison de leur fonction d'administrateur ou de dirigeant du gestionnaire et/ou de leur participation directe ou indirecte dans le gestionnaire. MM. Tamblyn, Bizzarri, Jones, Hawkings et Goodnough, et M^{mes} Morris et Wong sont des membres du conseil d'administration et/ou de la direction de la société et sont aussi des membres du conseil d'administration et/ou de la direction du gestionnaire. Ces administrateurs et dirigeants peuvent être en conflit d'intérêts quant à la répartition du temps qu'ils peuvent consacrer aux affaires et aux intérêts respectifs du gestionnaire et de la société, et à d'autres entreprises et projets auxquels ils peuvent participer. MM. Tamblyn, Bizzarri, Jones et Hawkings, et M^{me} Morris sont aussi des actionnaires directs et indirects du gestionnaire.

Les administrateurs et dirigeants de la société sont tenus par la législation d'agir dans l'intérêt véritable de la société. Dans le cadre de l'exécution de leurs obligations envers la société, les administrateurs et dirigeants peuvent manquer à leurs obligations envers d'autres sociétés et peuvent, dans certaines circonstances, exposer la société à une responsabilité envers ces sociétés. De même, dans le cadre de l'exécution de leurs obligations, s'il y a lieu, envers une autre société, les administrateurs et dirigeants peuvent manquer à leurs obligations d'agir dans l'intérêt véritable de la société.

COMITÉ D'AUDIT

Charte du comité d'audit

Le comité d'audit est chargé de surveiller, notamment, le travail de l'auditeur externe de la société, l'intégrité des états financiers et des procédures de communication de l'information financière de la société, les compétences et l'indépendance de l'auditeur externe de la société et la conformité de la société aux exigences législatives et réglementaires. Le comité d'audit examine et recommande à l'approbation du conseil les états financiers annuels et intermédiaires et le rapport de gestion s'y rapportant, les communiqués de presse portant sur les résultats, certains documents d'information, notamment l'information concernant le comité d'audit contenue dans la notice annuelle de la société et d'autres états financiers prescrits par les autorités de réglementation, avant de les rendre publics ou de les déposer auprès des autorités de réglementation compétentes. Le comité d'audit revoit sa charte au moins annuellement et recommande au besoin des modifications au conseil.

Conformément au *Règlement 52-110 sur le comité d'audit*, le comité d'audit a mis en œuvre des procédures pour la réception, la conservation et le traitement des plaintes que reçoit la société concernant des questions de comptabilité, de contrôle comptable interne et d'audit, et pour la soumission de manière anonyme et confidentielle de préoccupations d'un administrateur, d'un dirigeant, d'un employé ou d'une autre personne concernant des points discutables en matière de comptabilité et d'audit. La charte du comité d'audit est reproduite en annexe A.

Composition du comité d'audit

Le comité d'audit se compose de MM. Steven Scott (président), W. Glenn Shyba et Derek Watchorn. Chaque membre du comité d'audit est indépendant et possède des compétences financières, c'est-à-dire qu'il a la capacité de lire et de comprendre un jeu d'états financiers qui présente des questions comptables d'une ampleur et d'un degré de complexité comparables, dans l'ensemble, à celles dont on peut raisonnablement croire qu'elles seront soulevées lors de la lecture des états financiers de la société.

Formation et expérience pertinentes

La formation et l'expérience pertinentes de chacun des membres du comité d'audit sont décrites dans leurs notes biographiques respectives. Voir « *Administrateurs et membres de la haute direction — Notes biographiques* ».

Politiques et procédures d'approbation préalable

Le comité d'audit approuve au préalable tous les services non liés à l'audit que l'auditeur externe de la société peut offrir à la société.

Honoraires pour les services de l'auditeur externe (ventilés par catégorie)

Le tableau suivant présente, ventilés par catégorie, les honoraires facturés par KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L., l'auditeur externe de la société, au cours des exercices terminés les 31 décembre 2016 et 31 décembre 2015, pour les services indiqués :

Catégorie	Exercice terminé le 31 décembre 2016⁵⁾	Exercice terminé le 31 décembre 2015
Honoraires d'audit ¹⁾	106 785 \$	112 000 \$
Honoraires pour services liés à l'audit ²⁾	89 581 \$	88 791 \$
Honoraires pour services fiscaux ³⁾	33 014 \$	15 000 \$
Autres honoraires ⁴⁾	163 737 \$	0 \$
Total :	393 117 \$	215 791 \$

Nota :

- 1) Total des honoraires facturés par KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. pour des services d'audit annuels relatifs à l'audit de la société ou de TMIC, selon le cas.
- 2) Total des honoraires facturés pour des services de certification, d'audit des états financiers intermédiaires et des services connexes rendus par KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. qui sont raisonnablement liés à l'exécution de l'audit.
- 3) Total des honoraires facturés pour des services professionnels rendus par KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. en matière de conformité fiscale, de conseils fiscaux et de planification fiscale.
- 4) Total des honoraires facturés pour des services professionnels rendus par KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. dans le cadre de la fusion et de l'émission des débentures 2016.
- 5) Données de TMIC (du 1^{er} janvier 2016 jusqu'à la date de la fusion) et de la société (après la date de la fusion) pour l'exercice terminé le 31 décembre 2016.

GESTION DE LA SOCIÉTÉ

Conseil d'administration

Le conseil d'administration est chargé de la surveillance générale de l'entreprise et des affaires de la société. Le conseil exerce ses responsabilités directement et par l'entremise de deux comités : le comité d'audit et le comité de gouvernance. Les deux comités sont respectivement investis d'un mandat qui est revu et, au besoin, mis à jour annuellement. Dans le cadre de l'exercice de ses responsabilités, le conseil délègue le pouvoir de gestion quotidienne au gestionnaire conformément à une convention de gestion décrite ci-après. La société a retenu les services du gestionnaire pour la prestation des services de gestion des activités et des affaires connexes de la société, tout en se réservant un droit de regard sur les décisions du gestionnaire et le pouvoir décisionnel ultime sur quelque question. Le gestionnaire reverra avec le conseil régulièrement son plan stratégique pour la société et remettra au conseil des rapports courants sur l'état de l'entreprise et des activités de la société. De plus, conformément aux obligations juridiques applicables et aux pratiques antérieures, toutes les questions d'importance sont soumises à l'approbation du conseil. Le « Mandat du conseil » est reproduit en annexe B aux présentes.

Le gestionnaire et TAML

Conformément à la convention de gestion, le gestionnaire est le gestionnaire de la société et assure lui-même la prestation ou veille à la prestation de tous les services administratifs dont la société a besoin. Le gestionnaire a conclu avec TAML la convention de services hypothécaires aux termes de laquelle TAML offre les services d'un titulaire de permis à la société. La convention de services hypothécaires est plus amplement décrite à la rubrique « *Gestion de la société — Détails concernant la convention de services hypothécaires* ». TAML est une entreprise de courtage hypothécaire titulaire d'un permis en Colombie-Britannique, en Alberta et en Ontario et est aussi inscrite en tant que gestionnaire de fonds d'investissement, gestionnaire de portefeuille et courtier sur le marché dispensé auprès de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario.

Le gestionnaire est une société de gestion de placements qui emploie une méthode prudente et axée sur l'aversion au risque en matière de placements immobiliers. Timbercreek se spécialise depuis plus de 16 ans dans la gestion de placements immobiliers et, en date du 31 décembre 2016, gérât environ 5,5 milliards de dollars d'actifs immobiliers et employait plus de 500 spécialistes répartis dans 18 bureaux au Canada et aux États-Unis, au Royaume-Uni, en Europe et en Australie affectés à la gestion de ces actifs immobiliers pour son compte. Cette expérience dans le secteur de l'immobilier confère à Timbercreek une profonde compréhension et un sens aigu des tendances, des risques et des occasions d'affaires associés aux placements hypothécaires et à la sûreté immobilière sous-jacente, Timbercreek pouvant ainsi mieux évaluer les occasions de placement et gérer les risques pour la société. Dans le cadre de son activité de crédit, le gestionnaire met à profit son infrastructure et ses connaissances spécialisées de la gestion immobilière qui lui permettent de se tenir au fait du marché local et des tendances économiques, des nouvelles occasions de financement et, au besoin, de la gestion immobilière.

Le gestionnaire s'attache aussi à la mise en place d'un solide système à l'appui de la croissance continue de l'activité de crédit privé de Timbercreek et a réuni une équipe complète composée de spécialistes du crédit hypothécaire rompus aux questions de montage, d'analyse, de financement et de gestion de l'ensemble des placements hypothécaires.

La société et le gestionnaire estiment que le système d'exploitation actuel de Timbercreek, combiné aux connaissances spécialisées que le gestionnaire et les sociétés membres de son groupe ont acquises de longue date en tant qu'investisseurs immobiliers et gestionnaires d'actifs en matière de placements immobiliers et hypothécaires, procurent à la société un grand avantage concurrentiel.

Fonctions et services relevant du gestionnaire

Conformément à la convention de gestion qui a pris effet le 30 juin 2016, le gestionnaire est le gestionnaire de la société et, en cette qualité, est chargé de prendre toutes les décisions de placement de la société conformément à ses objectifs, à sa stratégie et à ses restrictions d'entreprise, et de veiller à l'exécution de toutes les opérations du portefeuille. Le gestionnaire peut déléguer certains de ses pouvoirs à des tiers s'il éablit, à sa seule appréciation, qu'il y va de l'intérêt véritable de la société. Sans que soit limitée la portée générale de ce qui précède, le gestionnaire doit retenir les services d'un courtier en hypothèque titulaire d'un permis pour offrir les services d'un titulaire de permis à la société.

Le gestionnaire est notamment chargé de ce qui suit : i) autoriser le paiement des charges d'exploitation engagées pour le compte de la société; ii) établir le budget d'exploitation annuel de la société; iii) coordonner l'établissement et la communication au conseil et aux actionnaires des états financiers (y compris les états financiers trimestriels et annuels) et des autres rapports alors prescrits par la législation; iv) veiller à ce que la société respecte ses obligations réglementaires; v) préparer les rapports de la société à l'intention des actionnaires et des autorités canadiennes en valeurs mobilières; vi) recommander au conseil d'administration de la société le montant des distributions que la société doit faire aux actionnaires; et vii) négocier les ententes contractuelles avec des fournisseurs de services tiers pour la société, notamment les agents chargés de la tenue des registres et agent des transferts, auditeurs et imprimeurs.

Détails concernant la convention de gestion

Conformément à la convention de gestion, le gestionnaire est tenu d'exercer ses pouvoirs et fonctions d'une manière intégrale, de bonne foi et dans l'intérêt véritable de la société et de faire preuve du même degré de soin, de diligence et de compétence dont il doit ou devrait faire preuve en tant que gestionnaire d'actif prudent. La convention de gestion prévoit que le gestionnaire ne saurait être tenu responsable de quelque défaut, défaillance ou irrégularité dans le portefeuille détenu par la société, ni de quelque acte ou omission relevant de son pouvoir aux termes de la convention de gestion. Le gestionnaire engagera toutefois sa responsabilité dans des cas de faute volontaire, de mauvaise foi, de négligence ou de manquement à la norme de prudence du gestionnaire ou de contravention ou de manquement fondamental à ses obligations aux termes de la convention de gestion.

La convention de gestion a une durée de dix ans commençant le 30 juin 2016, et sera ensuite automatiquement renouvelée pour des durées successives de cinq ans, sauf si :

1. elle est résiliée par la société avec l'approbation d'une majorité des $\frac{2}{3}$ des voix exprimées par les administrateurs indépendants de la société :
 - a) à l'expiration de la durée initiale ou d'une durée de renouvellement, moyennant un préavis écrit de douze mois au gestionnaire;
 - b) à la date à laquelle la société cesse d'exercer ses activités de placement hypothécaire et est dissoute et tous les placements sont vendus et tous les produits en découlant sont réalisés ou à la liquidation ou dissolution volontaire ou forcée de la société;
 - c) à tout moment advenant i) une violation fondamentale de la convention de gestion de la part du gestionnaire à laquelle il n'est pas remédié dans les 60 jours qui suivent un avis écrit au gestionnaire (ou un délai plus long d'au plus 120 jours raisonnablement nécessaire pour y remédier), ii) un acte de mauvaise foi, un méfait intentionnel, une faute lourde ou une insouciance téméraire de la part du gestionnaire ou iii) une instance en faillite, en insolvabilité ou en liquidation introduite contre le gestionnaire ou une cession au profit de ses créanciers, un acte de faillite ou une déclaration d'insolvabilité du gestionnaire; et
 - d) moyennant un préavis écrit de douze mois livré au gestionnaire à tout moment après le quatrième anniversaire du commencement de la durée, et moyennant le paiement d'un montant correspondant i) à trois fois les « honoraires de base annuels », c'est-à-dire la totalité des honoraires de gestion gagnés par le gestionnaire dans les douze derniers mois; et ii) à la totalité des frais exigibles et payables au gestionnaire jusqu'à la date de la résiliation, inclusivement, (collectivement, l'« **indemnité de résiliation par anticipation** »). Par dérogation à ce qui précède, s'il reste moins de trois ans à la durée initiale, ou à quelque durée de renouvellement, selon le cas, l'indemnité de résiliation par anticipation payable sera un montant correspondant A) au produit obtenu de la multiplication du nombre de jours entre la date de la résiliation et le dernier jour de la durée initiale ou de la durée de renouvellement, selon le cas, multiplié par le quotient obtenu de la division des honoraires de base annuels par 365; et B) tous les frais exigibles et payables au gestionnaire jusqu'à la date de la résiliation, inclusivement;
2. elle est résiliée par le gestionnaire :
 - a) advenant une violation fondamentale de la convention de gestion par la société à laquelle il n'est pas remédié dans les 60 jours qui suivent un avis écrit à la société (ou un délai plus long d'au plus 120 jours nécessaire pour y remédier); une instance en faillite, en insolvabilité ou en liquidation introduite contre la société ou une cession au profit de ses créanciers, un acte de faillite ou une déclaration d'insolvabilité de la société; ou
 - b) à tout moment après la durée initiale, moyennant un préavis d'au moins douze mois à la société.

Le gestionnaire a droit aux honoraires pour ses services en cette qualité aux termes de la convention de gestion décrits à la rubrique « *Gestion de la société — Honoraires et frais de gestion* » et sera remboursé de tous les frais raisonnables qu'il engage pour le compte de la société.

La convention de gestion prévoit certaines clauses de non-concurrence quant à ses activités hors de l'entreprise de la société. Même si le gestionnaire peut offrir des services de gestion analogues à d'autres fonds d'investissement et clients, que ces activités soient ou non en concurrence avec celles de la société, les clauses de non-concurrence prévoient, entre autres, que le gestionnaire ne peut pas créer une entité de placement hypothécaire ni être gestionnaire d'une entité de placement hypothécaire dont les objectifs et politiques de placement sont essentiellement analogues à ceux de la société.

Sauf comme il est indiqué ci-dessus, les services de gestion offerts par le gestionnaire aux termes de la convention de gestion ne sont pas exclusifs à la société et aucune disposition de la convention de gestion n'empêche le gestionnaire d'offrir des services de gestion analogues à d'autres fonds d'investissement et clients ou d'exercer d'autres activités.

Honoraires et frais de gestion

En sa qualité de gestionnaire de la société, le gestionnaire recevra de la société des honoraires de gestion correspondant à 0,85 % par année de l'actif brut de la société, calculés et payés mensuellement à terme échu, taxes applicables en sus. Le gestionnaire a aussi droit à des honoraires d'administration correspondant à 0,10 % par année, taxes applicables en sus, du montant de la tranche de premier rang d'un actif hypothécaire qui est syndiqué par le gestionnaire pour un tiers investisseur pour le compte de la société, lorsque la société conserve la position subordonnée correspondante. L'actif brut correspond au montant total de l'actif de la société avant déduction du passif, déduction faite toutefois du passif de prêts hypothécaires syndiqués. Aucune prime au rendement n'est payable au gestionnaire aux termes de la convention de gestion.

Les honoraires payables à TAML aux termes de la convention de services hypothécaires seront payés par le gestionnaire. La société n'a pas à payer d'autres honoraires à TAML et le gestionnaire ne facturera pas à la société les honoraires payables par le gestionnaire à TAML (le cas échéant) à titre de débours ou de frais aux termes de la convention de gestion.

La société paiera tous les frais que le gestionnaire engage dans le cadre de l'exploitation et de la gestion de la société. En plus des frais dont il est question ailleurs dans la présente notice annuelle, il est prévu que ces frais comprendront, notamment : a) les frais de présentation de l'information financière, et les frais de mise à la poste et d'impression des rapports périodiques aux porteurs de titres et des autres communications aux porteurs de titres, notamment les frais de mise en marché et de publicité; b) les taxes et impôts payables par la société; c) les honoraires payables à son agent des transferts et à ses dépositaires; d) les frais et honoraires payables à quelque mandataire, conseiller juridique, conseiller en placement, conseiller en valeurs, actuaire, évaluateur, conseiller technique, comptable ou auditeur ou autre fournisseur de services indépendant; e) les droits de dépôt réglementaire courants, droits de licence et autres droits (y compris en ce qui a trait à la société, les droits et frais d'inscription boursière); f) les frais engagés dans le cadre de quelque instance à laquelle le gestionnaire est partie pour le compte de la société ou dans le cadre de quelque autre mesure du gestionnaire, de TAML ou de quelque autre mandataire de la société relativement à l'entretien ou à la protection d'un bien de la société, y compris, notamment les frais associés à l'exécution des prêts hypothécaires; g) les frais, débours et indemnités payables aux administrateurs indépendants et au comité des placements, et les frais qu'ils ont engagés; h) les autres frais payables au gestionnaire pour la prestation de services spéciaux pour le compte de la société; i) les honoraires d'experts-conseils, y compris les frais de maintenance du site Web et les frais associés à la préparation des déclarations fiscales; et j) les autres frais administratifs de la société. La société sera en outre responsable de l'ensemble des taxes et impôts, des commissions, des commissions de courtage et des autres frais d'opérations sur titres, du service de la dette, des commissions d'engagement et des frais liés aux facilités de crédit, des primes d'assurance et des frais extraordinaires que le gestionnaire peut engager ou qu'un mandataire ou un entrepreneur du gestionnaire peut engager pour le compte du gestionnaire, le cas échéant.

Il est entendu que les salaires des membres du personnel du gestionnaire seront à la charge du gestionnaire.

Détails concernant la convention de services hypothécaires

Aux termes de la convention de services hypothécaires, en sa version modifiée :

- a) TAML assure elle-même la prestation ou veille à la prestation des services d'un titulaire de permis à la société, y compris, notamment présenter à la société par l'entremise du comité des placements quelque occasion de prêt qui respecte les lignes directrices en matière de placement de la société, et surveiller l'administration des prêts hypothécaires dans lesquels la société a investi et l'exécution de tous les prêts;
- b) le comité des placements approuve tous les investissements hypothécaires de la société (le comité des placements et ses responsabilités sont plus amplement décrits à la rubrique « *L'activité — Méthodes de placement* »);
- c) TAML remet à la société tous les produits tirés des activités de montage de prêts hypothécaires et de placements qu'elle exerce directement ou indirectement à l'égard des prêts hypothécaires de premier rang capitalisés par la société, sauf les honoraires d'administration gagnés dans le cadre de la syndication des tranches de premier rang; et
- d) TAML exerce ses activités conformément aux lignes directrices en matière de placement pour la gestion du profil de risque du portefeuille de placement de la société.

La convention de services hypothécaires prévoit en outre que TAML, par l'intermédiaire de ses filiales admissibles, assurera une surveillance dynamique de l'administration de tous les prêts hypothécaires dans le portefeuille en vue de surveiller l'état de tous les prêts et de régler les problèmes qui peuvent survenir. TAML assurera l'administration courante de chaque prêt hypothécaire dans le portefeuille, soit directement, soit dans des cas où la société participe à un prêt hypothécaire syndiqué, d'autres participants directs au placement peuvent agir à titre d'agent d'administration hypothécaire (des « **agents d'administration** »). TAML veillera à ce que les agents d'administration désignés pour l'administration d'un prêt hypothécaire soient titulaires d'un permis conformément à la *Loi sur les courtiers en hypothèque* (Ontario) ou à quelque autre législation applicable. Les agents d'administration sont chargés de l'administration courante de prêts hypothécaires, y compris, notamment percevoir les mensualités, gérer les comptes de taxes foncières et autres comptes d'entiercement, remettre régulièrement à la société l'intérêt et autres revenus perçus, surveiller l'état des prêts et remettre régulièrement à TAML les rapports prescrits par la convention d'administration applicable.

Questions de conflits d'intérêts

La société est exposée à de nombreuses situations de conflits d'intérêts réels et potentiels visant le gestionnaire, TAML et les sociétés membres de leur groupe respectif du fait que le gestionnaire et TAML offrent respectivement des services de gestion de placements discrétionnaire et des services d'un titulaire de permis à d'autres investisseurs, notamment d'autres fonds d'investissement, et que le gestionnaire, TAML et les sociétés membres de leur groupe respectif peuvent aussi faire des investissements pour leur propre compte. Les services qu'offre le gestionnaire aux termes de la convention de gestion ne sont donc pas exclusifs à la société et aucune disposition de la convention de gestion et de la convention de services hypothécaires n'empêche le gestionnaire, TAML et les sociétés membres de leur groupe respectif de créer d'autres sociétés de placement hypothécaire ou fonds d'investissement, d'entretenir des relations de consultant ou d'exercer d'autres activités, même si ces activités peuvent être en concurrence avec celles de la société et/ou exigent que le gestionnaire y consacre du temps et des ressources considérables.

Ces conflits d'intérêts sont assujettis aux interdictions et aux restrictions d'opérations prévus par la législation, à la recommandation ou à l'approbation du conseil et aux politiques et aux procédures internes du gestionnaire, de TAML et des sociétés membres de leur groupe respectif qui visent à empêcher les conflits d'intérêts au détriment de la société. TAML est en outre un conseiller en valeurs inscrit aux termes de la législation en valeurs mobilières et est à ce titre tenue de répartir équitablement les occasions de placement entre ses clients.

Politiques et procédures du gestionnaire et de TAML

Conformément à ses politiques et procédures internes, le gestionnaire et ses administrateurs, dirigeants et employés doivent consacrer autant de temps et d'attention à l'entreprise et aux affaires de la société qu'ils jugent alors nécessaire ou souhaitable dans les circonstances.

Le gestionnaire est aussi tenu de veiller à la répartition équitable des occasions de placement entre ses comptes de clients. À cette fin, tous les comptes de clients dont les objectifs de placement sont compatibles avec une occasion de placement en particulier doivent, autant que possible, participer proportionnellement à cette occasion de placement en fonction, notamment, du montant relatif de l'actif sous gestion dans chaque compte et de l'importance relative de l'occasion de placement quant à la réalisation des objectifs de placement de chaque compte. Une évaluation de l'importance relative d'une occasion de placement quant à la réalisation de l'objectif de placement d'un compte de clients tient à de nombreux facteurs, notamment la disponibilité des ressources nécessaires aux placements, les occasions de placement de rechange, la participation actuelle dans de mêmes titres ou dans des titres analogues, des considérations géographiques et sectorielles et la liquidité du compte.

Aux fins de la syndication d'occasions de placements hypothécaires entre clients conformément à la politique de répartition équitable de Timbercreek, TAML se conforme à une directive permanente selon laquelle elle doit établir l'importance relative des différentes occasions de placement hypothécaire pour chaque compte de client de TAML qui ont des objectifs et des restrictions en matière de placement compatibles avec ces occasions. Conformément à cette directive permanente, TAML peut répartir entre différents fonds les positions de premier rang et positions subordonnées d'un même prêt hypothécaire et les différents taux d'intérêt et différentes sûretés qui y sont associés, compte tenu des facteurs décrits ci-dessus, et à tout moment conformément aux principes d'équité. Voir « *Facteurs de risque — Répartition équitable* ».

FACTEURS DE RISQUE

Un investissement dans les actions ordinaires de la société comporte certains risques inhérents, notamment les facteurs de risque suivants, que les investisseurs doivent examiner attentivement avant de faire un investissement. Certains des facteurs de risque suivants sont interreliés et les investisseurs devraient donc considérer ces facteurs de risque dans leur ensemble. L'information suivante n'est qu'un sommaire de certains facteurs de risque et est donnée entièrement sous réserve de l'information plus détaillée qui figure ailleurs dans la présente notice annuelle et doit être lue conjointement avec cette information plus détaillée. Outre ces risques et incertitudes auxquels la société peut être exposée, d'autres risques et incertitudes dont la société ou le gestionnaire n'ont pas actuellement connaissance ou que la société ou le gestionnaire jugent actuellement négligeables, peuvent également nuire aux rendements, à la situation financière et aux résultats d'exploitation de la société. Si l'un de ces risques devait effectivement se concrétiser, les rendements, la situation financière et les résultats d'exploitation de la société pourraient en souffrir lourdement, de même que le rendement financier de la société et sa capacité de faire des distributions en espèces et de donner suite à des demandes de rachat d'actions.

Aucune garantie quant à la réalisation des objectifs d'entreprise ou au paiement de distributions

Rien ne garantit que la société sera en mesure de réaliser ses objectifs d'entreprise ou de payer des distributions aux niveaux ciblés. Les fonds disponibles aux fins de distribution aux actionnaires varieront en fonction, notamment, des paiements de capital et d'intérêt reçus à l'égard des prêts hypothécaires composant le portefeuille. Rien ne garantit que le portefeuille affichera un rendement.

Le gestionnaire, pour le compte de la société, peut périodiquement réévaluer le niveau cible des distributions de la société et le rajuster à la hausse ou à la baisse (sous réserve de l'approbation du conseil), ce qui peut avoir un effet important sur le cours ou la valeur des actions ordinaires.

Un placement dans la société ne convient qu'aux investisseurs qui peuvent absorber la perte de la totalité ou d'une partie de leur placement et qui peuvent supporter l'absence définitive ou temporaire de distributions.

Variations de l'évaluation foncière

Les placements de la société dans des prêts hypothécaires seront garantis par des biens immobiliers dont la valeur peut fluctuer. La valeur d'un bien immobilier est tributaire de différents facteurs, notamment la conjoncture économique en général, les marchés immobiliers locaux, l'attrait de l'immeuble pour les locataires, le cas échéant, la concurrence d'autres immeubles sur le marché, les variations des taux d'occupation et les charges d'exploitation. La valeur d'un immeuble productif de revenu peut aussi dépendre de la solvabilité et de la stabilité financière des emprunteurs et/ou des locataires. Des changements de conjoncture peuvent entraîner une baisse de la valeur de l'immeuble en garantie et une réduction des flux de trésorerie tirés de l'immeuble, ce qui peut avoir une incidence sur la capacité de l'emprunteur d'assurer le service de la dette et/ou de rembourser le prêt au moyen du revenu tiré de l'immeuble. Les dernières crises sur les marchés du crédit et des capitaux en Europe et dans le monde et les crises économiques localisées dans des régions où se trouvent les emprunteurs des prêts hypothécaires peuvent notamment avoir un effet défavorable sur la valeur des biens immeubles garantissant les prêts hypothécaires et sur la capacité des emprunteurs de rembourser les prêts hypothécaires et, par le fait même, un effet défavorable sur l'entreprise de la société et la valeur des actions ordinaires.

Par suite d'une baisse marquée de la valeur d'un immeuble donné en garantie d'un prêt hypothécaire, la valeur de l'immeuble peut être inférieure au capital impayé du prêt hypothécaire. La saisie par la société de l'immeuble donné en garantie de ce prêt hypothécaire ne procurerait en général pas à la société un produit suffisant pour rembourser le capital impayé du prêt hypothécaire.

Même si la société ne peut faire des placements hypothécaires avant d'avoir obtenu des évaluations indépendantes, les valeurs constatées par expertise, même s'il s'agit de valeurs constatées par expertise « en l'état », ne sont pas nécessairement représentatives de la valeur marchande de l'immeuble sous-jacent, laquelle peut fluctuer. De plus, les valeurs constatées par expertise dans le cadre d'évaluations indépendantes peuvent être données sous réserve de certaines conditions, notamment l'achèvement de travaux de construction, de rénovation ou d'améliorations locatives sur l'immeuble donné en garantie du prêt. Rien ne garantit que ces conditions seront remplies et dans la mesure où elles ne sont pas remplies, la valeur constatée par expertise ne peut être réalisée. Même si ces conditions sont remplies, la valeur constatée par expertise peut ne pas être nécessairement représentative de la valeur marchande de l'immeuble au moment où les conditions sont remplies.

Concentration et composition du portefeuille

Le portefeuille se composera d'investissements dans des prêts hypothécaires (la société pouvant aussi détenir des espèces et quasi-espèces). Compte tenu de la concentration du risque de la société dans le secteur du financement hypothécaire, la société sera plus vulnérable aux mauvaises conjonctures économiques et à quelque nouvelle réglementation touchant ce secteur qu'un fonds d'investissement dont les placements ne seront pas concentrés dans un seul secteur. Les placements dans des prêts hypothécaires sont relativement illiquides. Cette illiquidité aura tendance à limiter la capacité de la société de varier son portefeuille rapidement en réaction à l'évolution de la conjoncture économique ou des conditions de placement.

Les objectifs d'entreprise et les restrictions en matière de placement de la société visent à ce que l'actif de la société soit investi dans un large éventail de prêts hypothécaires. La composition du portefeuille peut donc de temps à autre varier largement, sous réserve des objectifs d'entreprise et des restrictions en matière de placement de la société. Le portefeuille se composera de placements répartis et de temps à autre concentrés en fonction de différents facteurs, notamment l'emplacement géographique et le type d'immeubles, de sorte que le portefeuille peut de temps à autre être plus ou moins diversifié. Les rendements tirés du portefeuille peuvent donc varier en fonction de sa composition.

Aucune garantie ni assurance

Rien ne garantit que les prêts hypothécaires de la société procureront un taux de rendement garanti ou quelque rendement aux actionnaires, ni que l'un ou plusieurs de ces prêts hypothécaires n'essuieront pas des pertes. De plus, à n'importe quel moment, les taux d'intérêt des prêts hypothécaires sont représentatifs du niveau général des taux d'intérêt et, une fluctuation des taux d'intérêt devrait aussi avoir une incidence sur le rendement global des placements hypothécaires.

Les obligations d'un emprunteur hypothécaire envers la société ou quelque autre personne ne sont pas garanties par le gouvernement du Canada, le gouvernement de quelque province ou quelque organisme de ces gouvernements, ni ne sont assurés en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada). Si une sûreté supplémentaire est consentie par l'emprunteur ou un tiers ou si une caution privée garantit les obligations de l'emprunteur hypothécaire, rien ne garantit que la réalisation, le cas échéant, de cette sûreté ou de cette garantie ou caution supplémentaire permettra à la société de recouvrer intégralement son placement. Les actions ordinaires ne constituent pas non plus des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* (Canada) ni ne sont assurées en vertu des dispositions de cette loi ou de quelque autre législation.

Concurrence

La performance de la société tient largement à sa capacité d'investir dans des prêts hypothécaires à des rendements favorables. Bien que le gestionnaire ne s'attende pas à une vive concurrence dans les secteurs dans lesquels la société se propose d'investir, il sera en concurrence avec des particuliers, des sociétés et des institutions pour des occasions de placement dans le financement immobilier. Certains de ces concurrents peuvent disposer de ressources plus vastes que celles de la société et qui leur confèrent une plus grande marge de manœuvre. La société peut donc ne pas être en mesure, voire incapable, d'investir dans suffisamment de prêts hypothécaires à des rendements favorables.

Sensibilité aux taux d'intérêt

Il est prévu que le niveau des taux d'intérêt en vigueur à quelque moment peut avoir une incidence sur le cours des actions ordinaires et la valeur du portefeuille à ce moment. Le revenu de la société consistera essentiellement en des paiements d'intérêt sur les prêts hypothécaires composant le portefeuille. En cas de baisse des taux d'intérêt (en fonction des indices sur lesquels sont fondés les taux d'intérêt des prêts hypothécaires de la société), la société peut éprouver des difficultés à trouver d'autres prêts hypothécaires portant intérêt à des taux suffisants lui permettant de payer les dividendes visés sur les actions ordinaires. Rien ne garantit qu'une conjoncture de taux d'intérêt caractérisée par une chute marquée des taux d'intérêt ne nuirait pas à la capacité de la société de maintenir des dividendes sur les actions ordinaires à un niveau uniforme. De plus, si les taux d'intérêt devaient augmenter, la valeur du portefeuille de la société en souffrirait.

Fluctuations des distributions

Les fonds disponibles à des fins de distributions varieront en fonction, notamment, de la valeur du portefeuille et de l'intérêt gagné sur le portefeuille. La valeur marchande du portefeuille peut varier en fonction d'un certain nombre de raisons sur lesquelles le gestionnaire ou la société n'a aucun pouvoir.

La société sera tributaire des produits d'exploitation provenant du portefeuille. Aucune garantie ne peut être donnée quant au montant des produits d'exploitation provenant des prêts hypothécaires composant le portefeuille. Le montant des distributions dépendra de nombreux facteurs, notamment la capacité des emprunteurs de faire les paiements applicables aux termes des prêts hypothécaires, les taux d'intérêt, les frais imprévus et d'autres facteurs que la société ou le gestionnaire ignore actuellement ou sur lesquels la société ou le gestionnaire peut n'avoir aucun pouvoir. Si les administrateurs de la société, conseillés en ce sens par le gestionnaire, établissent qu'il est dans l'intérêt véritable de la société de le faire, ils peuvent réduire ou interrompre pour une certaine période, ou cesser indéfiniment, les distributions sur les actions ordinaires.

Les distributions faites aux actionnaires peuvent être supérieures à l'encaisse dont dispose effectivement la société au moment pertinent en raison de facteurs comme les obligations du service de la dette et les variations de rendement du portefeuille, le cas échéant. L'encaisse excédentaire nécessaire à la capitalisation des distributions peut être prélevée sur une facilité de crédit à l'exploitation (y compris la facilité de crédit), dans la mesure où la société dispose d'une telle facilité, ou sur le capital de la société.

Disponibilité des placements

Étant donné que la société compte sur TAML pour la recherche de prêts hypothécaires dans lesquels elle investit, la société est exposée aux risques de développements défavorables dans les activités commerciales et les affaires internes de TAML et est tributaire de sa direction et de sa santé financière et de sa capacité d'exploiter son entreprise de façon rentable.

La capacité de la société de faire des investissements conformément à ses objectifs d'entreprise et à ses stratégies de placement tient à la disponibilité de placements acceptables et au montant des fonds pouvant être affectés à ces placements. La société peut en outre détenir occasionnellement un excédent de trésorerie entre les placements dans d'autres prêts hypothécaires, ce qui peut nuire aux rendements. Rien ne garantit que les rendements des prêts hypothécaires dans le portefeuille seront représentatifs des rendements éventuels des placements hypothécaires. La société peut éprouver des difficultés à trouver des prêts hypothécaires acceptables dans lesquels réinvestir les fonds à mesure que sont remboursés les prêts hypothécaires, auquel cas les fonds seront investis dans des placements provisoires. Les taux de rendement des placements provisoires seront inférieurs aux taux de rendement des prêts hypothécaires. L'incapacité de trouver des placements acceptables peut nuire à la capacité de la société de maintenir le niveau de dividendes versés.

Risques liés aux défaillances hypothécaires

Dans le cadre de sa gestion dynamique du portefeuille, entre autres stratégies, Timbercreek peut de temps à autre juger approprié de prolonger ou de renouveler la durée d'un prêt hypothécaire au-delà de son échéance, ou de comptabiliser de l'intérêt sur un prêt hypothécaire. Timbercreek effectuera en général ce genre d'opération si elle croit qu'il est très peu probable que le capital et l'intérêt payable d'un prêt hypothécaire ne soit pas intégralement remboursé à la société. Dans ces circonstances, toutefois, la société est exposée au risque que le capital et/ou l'intérêt couru de ce prêt hypothécaire ne lui soit pas remboursé intégralement, notamment en temps opportun, ce qui aurait une incidence sur les flux de trésorerie de la société pendant qu'elle exerce ces recours. De plus, si l'évaluation du bien sous-jacent au prêt hypothécaire a varié sensiblement en raison des conditions du marché, la société risque de ne pas recouvrer la totalité ou la quasi-totalité du capital et de l'intérêt qui lui est payable à l'égard de ce prêt hypothécaire.

Lorsqu'un prêt hypothécaire est prolongé au-delà de son échéance, le prêt peut être soit un prêt au mois, soit un prêt renouvelé pour une durée additionnelle à son échéance. Malgré cette prolongation ou ce renouvellement, si l'emprunteur est ultérieurement en défaut aux termes des conditions du prêt, Timbercreek a la faculté d'exercer ses recours hypothécaires à l'égard du prêt hypothécaire prolongé ou renouvelé. L'exercice des recours hypothécaires est un très long processus dont pourraient souffrir les flux de trésorerie de la société. De plus, les évaluations immobilières pouvant chuter, notamment dans le contexte économique actuel, rien ne garantit que la société sera en mesure de recouvrer la totalité ou quasi-totalité du capital et de l'intérêt impayés qui lui sont payables à l'égard de ces prêts hypothécaires en exerçant ses recours hypothécaires. Si la société ne peut recouvrer la totalité ou quasi-totalité du capital et de l'intérêt qui lui sont payables à l'égard de ces prêts hypothécaires, les rendements, la situation financière et les résultats d'exploitation de la société pourraient en souffrir.

Saisie immobilière et frais connexes

Un ou plusieurs emprunteurs pourraient être en défaut de paiement de leurs prêts respectifs, et la société pourrait alors être forcée d'exercer ses droits de créancier hypothécaire. La société peut ne pas pouvoir récupérer une partie de son actif pendant le long processus d'exercice de ses droits hypothécaires et n'est pas à l'abri de complications dans l'exercice de ses droits de créancier hypothécaire. Des honoraires et débours juridiques et d'autres frais que la société engage dans l'exercice de ses droits de créancier hypothécaire contre un emprunteur défaillant peuvent en général être récupérés auprès de l'emprunteur directement ou sur le produit de la vente du bien hypothéqué, notamment à l'exercice de son droit de vente, bien qu'aucune garantie ne puisse être donnée à cet égard. Si ces frais ne peuvent pas être récupérés, ils seront à la charge de la société.

De plus, certaines dépenses importantes, notamment les taxes foncières, les dépenses en réparation et en remplacement, les frais d'entretien, les paiements hypothécaires, les frais d'assurance et les charges connexes, doivent être payés en tant que propriétaire de l'immeuble, que l'immeuble produise ou non un revenu ou que les

paiements hypothécaires soient ou non effectués. La société peut donc être tenue d'engager ces dépenses pour protéger son investissement, même si l'emprunteur ne respecte pas ses obligations contractuelles.

Prêts et prêts hypothécaires subordonnés

Certains des placements dans lesquels la société investit peuvent être considérés plus risqués qu'un financement par emprunt de premier rang parce que la société ne bénéficiera pas d'une charge de premier rang grevant le bien sous-jacent. Lorsqu'une charge grevant un bien n'est pas de premier rang, il est possible que le porteur d'une charge de premier rang grevant le bien, si l'emprunteur manque à ses obligations envers ce porteur, prenne un certain nombre de mesures contre l'emprunteur et à terme contre le bien pour réaliser la sûreté concédée pour le prêt. Ces mesures peuvent comprendre une saisie immobilière, l'exécution d'une clause de dation en paiement ou une vente judiciaire du bien. Une saisie immobilière ou l'exécution d'une clause de dation en paiement peut à terme avoir pour effet de priver quiconque ne détenant pas une charge de premier rang grevant le bien de sa sûreté à l'égard du bien. Dans le cas d'une vente judiciaire du bien dont le produit ne suffit pas à rembourser les créanciers qui ont des charges prioritaires grevant le bien, le porteur d'une charge de rang inférieur peut perdre tout ou partie de son placement, à moins qu'il ne puisse par ailleurs le récupérer en totalité ou en partie sur d'autres biens appartenant au débiteur.

Risques de litige

La société peut, de temps à autre, dans le cours de ses affaires, être mise en cause dans des instances judiciaires. Les frais de litige et de règlement peuvent être importants et rien ne garantit que ces frais seront intégralement récupérés. Étant donné que pendant l'instance la société ne reçoit aucun paiement d'intérêt sur le prêt hypothécaire visé, ses flux de trésorerie en souffriront. Une décision défavorable dans le cadre de quelque instance judiciaire pourrait avoir un effet défavorable qui pourrait être important sur la société et sa situation financière et ses résultats d'exploitation.

Admissibilité au statut de SPH

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

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

Dépendance à l'égard du gestionnaire, de TAML et du comité des placements

Conformément à la convention de gestion, le gestionnaire conseillera la société d'une manière conforme aux politiques en matière de placement de la société, et conformément à la convention de services hypothécaires, TAML offrira les services d'un titulaire de permis à la société. Même si les membres du personnel du gestionnaire et de TAML qui seront essentiellement chargés de l'exécution des obligations envers la société possèdent une vaste

expérience, rien ne garantit que ces personnes demeureront au service du gestionnaire et de TAML, respectivement, à l'avenir.

Aucune garantie ne peut non plus être donnée quant au maintien en fonction des dirigeants et administrateurs actuels du gestionnaire et de TAML. Les actionnaires devront s'en remettre à tout moment à la bonne foi, aux connaissances et au jugement des membres de l'équipe de direction du gestionnaire et de TAML. Les actionnaires n'ont pas le droit de diriger les activités commerciales ou les affaires internes du gestionnaire et de TAML ni d'exercer quelque influence à cet égard.

Aucune garantie ne peut non plus être donnée quant au maintien en fonction des membres actuels du comité des placements. Les actionnaires devront s'en remettre à tout moment à la bonne foi, aux connaissances et au jugement des membres du comité des placements.

Incapacité de la société de financer des placements

La société peut s'engager à faire de futurs placements hypothécaires en prévision du remboursement du capital impayé et/ou du paiement de l'intérêt aux termes de placements hypothécaires existants. Si ces remboursements de capital ou paiements d'intérêt ne sont pas effectués, la société pourrait être incapable d'avancer tout ou partie des fonds qu'elle doit avancer aux termes de ses engagements et pourrait être tenue d'obtenir un financement provisoire et de financer ces engagements ou d'engager sa responsabilité pour son défaut de faire ces avances.

Emprunt, niveau d'endettement et effet de levier

La société a l'intention de faire des emprunts de fonds en se servant de ses prêts hypothécaires en garantie afin de maximiser le capital déployé. À cet égard, la société a conclu la facilité de crédit.

Sous réserve de l'observation des règles relatives à l'admissibilité au statut de SPH et des clauses restrictives dans le cadre de la facilité de crédit, la société n'est assujettie à aucune restriction quant au montant de fonds qu'elle peut de temps à autre emprunter. Si la société ne pouvait respecter les obligations de ces prêts (y compris aux termes de la facilité de crédit) quant au paiement de l'intérêt ou au remboursement du capital, la société pourrait être tenue d'engager des frais importants si elle était forcée de vendre des biens pour rembourser le prêt ou par ailleurs protéger les investissements de la société jusqu'au remboursement de ce prêt. De plus, la société pourrait perdre la totalité ou une partie de ses biens si des prêteurs exercent leurs droits de saisie et de vente ou aux termes des conventions de sûreté conclues à l'égard de ce prêt, y compris à l'égard de la sûreté concédée aux prêteurs dans le cadre de la facilité de crédit.

Les frais d'intérêt et frais de services bancaires engagés à l'égard de quelque facilité de crédit, y compris la facilité de crédit, de la société peuvent dépasser les gains/pertes en capital et revenus supplémentaires tirés des placements supplémentaires dans des prêts hypothécaires effectués avec le produit d'un levier financier. L'effet défavorable de quelque événement sur la valeur des prêts hypothécaires serait par conséquent aussi important que le levier financier utilisé pour l'acquisition de ces prêts hypothécaires. De plus, la société pourrait ne pas être en mesure, voire incapable, de renouveler quelque facilité de crédit à des conditions acceptables. Rien ne garantit que la stratégie d'emprunt employée par la société se traduira par de meilleurs rendements. Tout pareil prêt ne sera pas garanti par le gestionnaire ni par l'un de ses biens.

Conflits d'intérêts

La société est exposée à un certain nombre de situations de conflits d'intérêts réels et potentiels visant le gestionnaire, TAML et les sociétés membres de leur groupe respectif, du fait que le gestionnaire et TAML offrent des services de gestion de placements discrétionnaire et des services d'un titulaire de permis, respectivement, à d'autres entités d'investissement, et que le gestionnaire, TAML et les sociétés membres de leur groupe respectif peuvent aussi faire des investissements pour leur propre compte. Les services qu'offre le gestionnaire aux termes de la convention de gestion ou TAML aux termes de la convention de services hypothécaires ne sont donc pas exclusivement offerts à la société et la convention de gestion et la convention de services hypothécaires n'empêchent pas le gestionnaire, TAML ou les sociétés membres de leur groupe respectif de créer d'autres sociétés

d'investissement hypothécaire, d'établir d'autres relations de consultation ou d'exercer d'autres activités commerciales, même si ces activités peuvent être en concurrence avec celles de la société et/ou exigent énormément de temps et de ressources du gestionnaire.

La société s'en remettra au gestionnaire pour la gestion de l'entreprise de la société et les compétences en gestion. Les administrateurs et dirigeants du gestionnaire peuvent se retrouver en situation de conflits d'intérêts dans la répartition de leur temps entre les entreprises et les intérêts respectifs du gestionnaire et de la société, et d'autres entreprises ou projets auxquels ils peuvent participer.

De plus, certains des administrateurs et des dirigeants de la société sont exposés à des situations de conflits d'intérêts réels ou potentiels en raison de leur fonction d'administrateur ou de dirigeant du gestionnaire et/ou de leur participation directe ou indirecte dans le gestionnaire. MM. Tamblyn, Bizzarri, Jones, Hawkings et Goodnough et M^{mes} Morris et Wong sont membres du conseil d'administration et/ou de la direction de la société et sont aussi membres du conseil d'administration et/ou de la direction du gestionnaire. Ces administrateurs et dirigeants peuvent être en situation de conflit d'intérêts quant à la répartition de leur temps entre les activités et intérêts respectifs du gestionnaire et de la société, et d'autres activités et projets auxquels ils peuvent participer. MM. Tamblyn, Bizzarri, Jones, Hawkings et Goodnough et M^{mes} Morris et Wong sont aussi des actionnaires directs ou indirects du gestionnaire.

Les administrateurs et dirigeants de la société sont tenus par la législation d'agir dans l'intérêt véritable de la société. Dans le cadre de l'exécution de leurs obligations envers la société, les administrateurs et dirigeants peuvent manquer à leurs obligations envers d'autres sociétés et peuvent, dans certaines circonstances, exposer la société à une responsabilité envers ces sociétés. De même, dans le cadre de l'exécution de leurs obligations, s'il y a lieu, envers une autre société, les administrateurs et dirigeants peuvent manquer à leurs obligations d'agir dans l'intérêt véritable de la société.

Les administrateurs de la société peuvent de temps à autre faire affaire avec des parties avec lesquelles la société fait affaire, ou peuvent rechercher des placements analogues à ceux que souhaite la société. Les politiques en matière de conflit d'intérêt de la société obligent les administrateurs à divulguer quelque intérêt important dans des contrats et dans des opérations importants et à s'abstenir de voter sur ceux-ci.

Répartition équitable

TAML a une politique de répartition équitable qui prévoit la répartition équitable de toutes les occasions de placement. Ainsi, une tranche de l'actif de la société peut être co-investie, soit directement, soit indirectement, dans des prêts hypothécaires qui ont été consorciés par Timbercreek entre la société et un ou plusieurs autres comptes gérés. Afin de favoriser ces prêts hypothécaires consorciés conformément à la politique de répartition équitable de Timbercreek, TAML se conforme à une directive permanente qui régit la répartition des occasions de placements hypothécaires entre les fonds, y compris la société, qui sont gérés ou conseillés par TAML et dont les objectifs et restrictions en matière de placement sont compatibles avec ces occasions de placements. Conformément à cette directive permanente, TAML peut répartir entre différents fonds les positions de premier rang et les positions subordonnées d'un même prêt hypothécaire et les différents taux d'intérêt et différentes sûretés associés à ces positions de premier rang et positions subordonnées compte tenu des facteurs énoncés ci-dessus, et à tout moment conformément aux principes d'équité.

Restrictions quant à la propriété et rachat d'actions

Aucun actionnaire de la société n'est autorisé, collectivement avec des personnes liées, à détenir à quelque moment plus de 25 % de quelque catégorie des actions ordinaires émises de la société. Les conditions des actions prévoient que la tranche de ces actions détenues par un actionnaire, collectivement avec des personnes liées, qui dépasse 24,9 % des actions ordinaires émises sera rachetée par la société. Si un grand nombre d'actions ordinaires sont rachetées, la liquidité des actions ordinaires pourrait s'en trouver sensiblement réduite. De plus, si un grand nombre d'actions ordinaires sont rachetées, i) la société peut être tenue de vendre des prêts hypothécaires ou d'autres actifs pour en régler le prix de rachat et peut éprouver des difficultés à vendre, voire être incapable de vendre des actifs à des conditions favorables et ii) les frais de la société seraient répartis entre un moins grand nombre d'actions ce qui entraînerait une augmentation du ratio des frais de gestion par action. Si, par suite de rachats importants, le

gestionnaire établit qu'il est dans l'intérêt véritable des actionnaires de dissoudre la société, le gestionnaire pourrait, sous réserve de la législation applicable, demander la dissolution de la société sans l'approbation des actionnaires.

Modification de la législation

Rien ne garantit que la législation applicable à la société, y compris la législation fiscale fédérale et provinciale canadienne, les propositions fiscales, les autres politiques ou règlements gouvernementaux et leur interprétation gouvernementale, administrative ou judiciaire, ne seront pas modifiés d'une manière qui sera défavorable pour la société ou qui modifiera fondamentalement les incidences fiscales pour les actionnaires qui acquièrent, détiennent ou aliènent des actions ordinaires.

Capacité de gérer la croissance

La société a l'intention d'accroître le portefeuille. Afin de déployer efficacement son capital et de surveiller ses prêts et investissements à l'avenir, la société pourrait devoir embaucher du personnel supplémentaire et pourrait être tenue d'augmenter, d'améliorer ou de remplacer des systèmes et des contrôles existants, autant d'activités qui pourraient détourner l'attention de la direction de ses autres responsabilités et présenter de nombreuses difficultés. Aucune garantie ne peut donc être donnée quant à la capacité de la société de gérer efficacement sa croissance et, si elle devait être incapable de le faire, le portefeuille et le cours des actions ordinaires pourraient en souffrir lourdement.

Questions environnementales

La société peut à l'avenir prendre possession, dans le cadre de procédures d'exécution, d'immeubles donnés en garantie de prêts hypothécaires impayés, en recouvrement de son placement dans ces prêts hypothécaires. Avant de prendre possession d'immeubles donnés en garantie d'un placement hypothécaire, Timbercreek évaluera le passif environnemental potentiel associé à cet investissement et en déterminera l'importance relative par rapport à la valeur de l'immeuble. Si Timbercreek décide ultérieurement de prendre possession de l'immeuble, la société pourrait s'exposer à l'égard de cet immeuble à un passif environnemental supérieur à la valeur de l'immeuble. Dans le cadre du contrôle préalable effectué à l'égard des placements hypothécaires projetés de la société, Timbercreek peut, si elle le juge approprié, obtenir un audit environnemental de phase I sur l'immeuble sous-jacent donné en garantie d'un prêt hypothécaire. Toutefois, rien ne garantit qu'un tel audit environnemental de phase I révélera tout ou partie du passif environnemental existant ou potentiel nécessaire pour bien protéger la société contre une responsabilité potentielle pour des conditions environnementales sensiblement nuisibles d'un bien hypothéqué. Si des substances dangereuses sont découvertes dans un immeuble dont la société a pris possession, la société peut être tenue d'enlever ces matières et de nettoyer l'immeuble. La société peut aussi être tenue responsable envers les locataires et autres utilisateurs des immeubles voisins et peut éprouver de la difficulté à revendre, voire être incapable de revendre le bien avant ou après un tel nettoyage.

Technologie et sécurité de l'information

L'entreprise de la société est exposée à des risques quant à sa capacité à protéger ses systèmes d'information, y compris, notamment la sécurité et la confidentialité de ses systèmes d'information. La société se fie à la sécurité et à l'intégrité de ses systèmes d'information et de ceux du gestionnaire. La société compte sur la technologie de l'information pour gérer son entreprise, notamment maintenir des bases de données exclusives contenant de l'information sensible et confidentielle à propos de ses clients et contreparties (qui peut inclure de l'information permettant d'identifier une personne et de l'information de crédit) et pour le transfert électronique de fonds. Des parties non autorisées peuvent essayer d'accéder aux systèmes et/ou installations de la société par différents moyens, notamment le piratage des systèmes ou installations de la société, la fraude, la tricherie ou d'autres moyens de leurrer des employés ou des entrepreneurs de la société. Une partie qui réussit à contourner les mesures de sécurité de la société pourrait s'approprier illicitement d'informations confidentielles de la société ou de ses clients, provoquer une panne des activités de la société, endommager son infrastructure informatique ou par ailleurs porter atteinte à sa réputation. Même si la société a en place des mesures de sécurité de l'information, rien ne garantit qu'elle est à l'abri de ces risques d'atteinte à la sécurité, et quelque atteinte à la sécurité de l'information de la société pourrait avoir un effet défavorable important sur son entreprise et ses résultats d'exploitation. Des atteintes à la sécurité pourraient exposer la société à un risque de perte ou de litige et à une possible responsabilité en dommages-intérêts. La société pourrait être tenue d'engager d'importantes dépenses pour se protéger contre des

atteintes à la sécurité ou atténuer les problèmes pouvant en découler. Le gestionnaire souscrit des polices d'assurance contre les risques de cyberfraude et de cyberattaque; toutefois, ces polices d'assurance pourraient ne pas suffire à rembourser la société des pertes causées par des atteintes à la sécurité, et la société pourrait éprouver des difficultés à recouvrer, voire être incapable de recouvrer entièrement aux termes de ces polices d'assurance, ses pertes.

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

Dépositaire

La société a nommé Société de fiducie Computershare du Canada dépositaire de l'actif de la société conformément à la convention de dépôt. Le dépositaire offre, notamment, des services de dépôt professionnels. L'adresse du dépositaire est 100, University Avenue, 8th Floor, Toronto (Ontario). Le dépositaire peut retenir les services de sous-dépôts s'il le juge approprié dans les circonstances. En contrepartie des services rendus par le dépositaire, la société lui verse les honoraires mensuels convenus entre le dépositaire et la société.

Agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts

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

POURSUITES ET APPLICATION DE LA LOI

La société n'est pas ni n'a été partie à quelque poursuite la visant ou mettant en cause ses biens ni n'a connaissance d'une poursuite de cet ordre envisagée depuis le 1^{er} janvier 2016, et représentant plus de 10 % de l'actif de la société. Aucune amende ou sanction n'a non plus été infligée à la société par un tribunal en vertu de la législation en valeurs mobilières ou par un organisme de réglementation au cours de l'exercice de la société terminé le 31 décembre 2016 ni aucune autre amende ou sanction n'a été infligée à la société par un tribunal ou par un organisme de réglementation et qui serait vraisemblablement considérée comme importante pour un investisseur raisonnable ayant à prendre une décision d'investissement et la société n'a conclu aucun règlement amiable devant un tribunal en vertu de la législation en valeurs mobilières ou par un organisme de réglementation en valeurs mobilières au Canada au cours de l'exercice de la société terminé le 31 décembre 2016.

DIRIGEANTS ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES

Le gestionnaire recevra la rémunération décrite à la rubrique « *Gestion de la société — Honoraires et frais de gestion* » pour ses services rendus à la société et sera remboursé par la société de certains frais engagés dans le cadre de l'exploitation et de l'administration de la société, et peut investir dans des prêts hypothécaires visant des immeubles dans lesquels le gestionnaire ou des sociétés membres de son groupe détiennent une participation. MM. Tamblyn, Bizzarri, Jones, Hawkings et Goodnough, et M^{mes} Morris et Wong sont des membres du conseil d'administration et/ou de la direction de la société et sont aussi des membres du conseil d'administration et/ou de la direction, et des actionnaires directs et indirects, du gestionnaire. Le gestionnaire ou des membres de son groupe peuvent être rémunérés pour la prestation de services de conseils en placement à des fonds investis dans ces immeubles. Voir « *Gestion de la société — Honoraires et frais de gestion* » et « *Facteurs de risque — Conflits d'intérêts* ». De plus, les activités de la société peuvent de temps à autre être limitées en raison de restrictions réglementaires applicables au gestionnaire ou à des membres de son groupe, et/ou de leurs politiques internes en matière de conformité à ces restrictions. Il peut donc y avoir des périodes, par exemple, au cours desquelles le gestionnaire ou la société ne peuvent pas effectuer certaines opérations.

CONTRATS IMPORTANTS

À l'exception des contrats conclus dans le cours normal des affaires, les seuls contrats importants que TMIC et TSMIC ont conclu avant la date de la fusion, et que la société a conclu après la date de la fusion, au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2016, ou que TMIC et TSMIC ont conclu avant l'exercice terminé le 31 décembre 2016, mais qui sont toujours en vigueur, sont :

- a) la convention de gestion décrite à la rubrique « *Gestion de la société — Fonctions et services du gestionnaire* » et « *Gestion de la société — Détails concernant la convention de gestion* »;
- b) la convention de dépôt décrite à la rubrique « *Dépositaire, agent chargé de la tenue des registres et agent des transferts — Dépositaire* »;
- c) la facilité de crédit décrite à la rubrique « *Structure de l'entreprise — Stratégie d'emprunt* »; et
- d) l'acte de fiducie décrit à la rubrique « *Description des titres de la société — Description des débentures* ».

On pourra consulter des exemplaires des conventions susmentionnées aux heures de bureau au bureau principal de la société. Ces conventions sont aussi déposées sur le site Internet de SEDAR à l'adresse www.sedar.com.

EXPERTS

L'auditeur de la société est KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L., comptables agréés. KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L., est indépendant de la société au sens des règles de déontologie de l'Institut des comptables agréés de l'Ontario.

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

La circulaire d'information de la direction conjointe de TMIC et de TSMIC datée du 12 mai 2016 (la « **circulaire** ») relative aux assemblées extraordinaires des actionnaires de TMIC et de TSMIC qui ont eu lieu le 22 juin 2016 aux fins, entre autres, d'approuver l'arrangement renferme de l'information supplémentaire concernant notamment la rémunération versée et les prêts consentis aux administrateurs et aux membres de la haute direction, les principaux porteurs des titres de la société et les titres autorisés à des fins d'émission dans le cadre de plans de rémunération fondés sur des titres de capitaux propres, le cas échéant. Les états financiers de la société établis conformément aux normes internationales d'information financière pour l'exercice terminé le 31 décembre 2016 et le rapport de gestion de la société pour l'exercice terminé le 31 décembre 2016 renferment également de l'information financière complémentaire. On peut obtenir un exemplaire de la circulaire, des états financiers et du rapport de gestion sur demande adressée à la société, et ces documents et d'autres renseignements importants concernant la société peuvent aussi être obtenus sur le site Internet de SEDAR à l'adresse www.sedar.com.

ANNEXE A

CHARTRE DU COMITÉ D'AUDIT DE TIMBERCREEK FINANCIAL CORP.

1.0 OBJET

1.1 La responsabilité absolue de la communication de l'information financière, des systèmes comptables et des contrôles internes de Timbercreek Financial Corp. (la « **société** ») relève du gestionnaire de la société, Timbercreek Asset Management Inc. ou de quelque autre gestionnaire que la société peut désigner conformément aux statuts de fusion (les « **statuts** ») de la société (le « **gestionnaire** »).

1.2 Le comité d'audit est un comité permanent du conseil d'administration de la société (le « **conseil** ») chargé de surveiller le processus de communication de l'information financière. Le comité d'audit est investi entre autres des principales responsabilités suivantes :

- examiner l'intégrité des états financiers, du rapport de gestion (le « **rapport de gestion** »), des communiqués de presse sur les résultats annuels et intermédiaires et des autres documents d'information financière de la société;
- surveiller l'intégrité des procédures de communication de l'information et du système de contrôles internes à l'égard de l'information financière qu'ont établis le gestionnaire et le conseil;
- veiller à ce que la société respecte les obligations législatives et réglementaires;
- choisir l'auditeur externe et en recommander la candidature au conseil;
- vérifier les compétences, l'indépendance et le rendement de l'auditeur externe; et
- établir des procédures quant aux plaintes que la société reçoit quant aux questions de comptabilité, de contrôles comptables internes et d'audits, et à la communication de manière confidentielle et anonyme par des employés de la société de points discutables en matière de comptabilité et d'audit.

2.0 MEMBRES ET ORGANISATION

2.1 Composition

Le comité d'audit se compose d'au moins trois et d'au plus six membres indépendants du conseil. À l'invitation du comité d'audit, des membres de la direction et d'autres personnes peuvent assister aux réunions du comité d'audit lorsque le comité d'audit l'estime nécessaire ou souhaitable.

2.2 Nomination et révocation des membres du comité d'audit

Chaque membre du comité d'audit est nommé par le conseil annuellement à titre amovible pour un mandat se terminant a) à la clôture de la prochaine assemblée annuelle des actionnaires habiles à voter de la société à laquelle expire le mandat du membre, b) au décès du membre ou c) à la démission, à l'incapacité ou à la révocation du membre du comité d'audit ou du conseil. Le conseil peut combler une vacance au sein du comité d'audit.

2.3 Président

Le conseil nomme un président du comité d'audit. Le président doit : être un membre du comité d'audit, présider toutes les réunions du comité d'audit, veiller à ce que le comité d'audit remplisse son mandat, travailler avec la direction à l'élaboration du plan de travail annuel du comité d'audit, de l'ordre du jour de ses réunions et de ses

rapports à l'intention du conseil. Le président peut voter sur toute question nécessitant un vote et a voix prépondérante en cas de partage des voix.

2.4 Indépendance

Chaque membre du comité d'audit doit posséder les qualités prévues à l'article 3.1 du Règlement 52-110, y compris, notamment l'obligation d'être indépendant.

2.5 Compétences financières

Les membres du comité d'audit possèdent des compétences financières ou conviennent d'acquérir des compétences financières dans un délai raisonnable après leur nomination. Une personne possède des compétences financières si elle a la capacité de lire et de comprendre un jeu d'états financiers qui présentent des questions comptables d'une ampleur et d'un degré de complexité comparables, dans l'ensemble, à celles dont on peut raisonnablement croire qu'elles seront soulevées lors de la lecture des états financiers de la société.

2.6 Sièges au comité d'audit d'autres sociétés

Les membres du comité d'audit ne peuvent siéger aux comités d'audit de plus de deux autres sociétés ouvertes, à moins que le conseil n'établisse que le mandat parallèle ne compromet pas la capacité du membre de siéger efficacement au comité d'audit.

3.0 RÉUNIONS

3.1 Réunions

Les membres du comité d'audit tiennent le nombre de réunions nécessaire à l'exécution du mandat du comité d'audit. L'auditeur externe peut assister et prendre la parole à chacune des réunions du comité d'audit. Le président, un membre du comité d'audit, l'auditeur externe, le président du conseil ou le chef de la direction peut convoquer une réunion du comité d'audit moyennant un avis au secrétaire de la société qui en avisera les membres du comité d'audit. Le président préside toutes les réunions du comité d'audit auxquelles il assiste, et à défaut du président, les membres du comité d'audit présents peuvent nommer parmi eux un président pour une réunion.

3.2 Avis de convocation aux réunions

Les avis de convocation aux réunions du comité d'audit peuvent être communiqués par : courrier affranchi, remise en mains propres, télécopieur, courrier électronique ou téléphone, pourvu que les membres du comité d'audit et l'auditeur externe en reçoivent la communication à leurs coordonnées respectives au moins 24 heures avant une réunion du comité d'audit. Un membre du comité d'audit peut dans tous les cas renoncer à un avis de convocation à une réunion du comité d'audit et la présence à une réunion du comité d'audit vaut renonciation à un avis de convocation à une réunion, sauf si le membre y assiste expressément pour s'opposer aux délibérations au motif que la réunion n'a pas été dûment convoquée.

3.3 Secrétaire et procès-verbaux

Le secrétaire de la société, la personne qu'il désigne ou quelque autre personne à la demande du comité d'audit, est le secrétaire des réunions du comité d'audit. Le secrétaire tient et conserve les procès-verbaux des réunions du comité d'audit et les soumet à l'approbation du comité d'audit.

3.4 Quorum

Une majorité des membres du comité d'audit constitue un quorum. Si un quorum n'est pas présent à une réunion du comité d'audit, des membres du conseil qui seraient admissibles en tant que membres du comité peuvent, à la demande du président ou du président du conseil siéger au comité d'audit pour cette réunion.

3.5 Majorité de résidents canadiens

Le comité d'audit ne peut délibérer à une réunion du comité d'audit que si une majorité des membres présents sont des « résidents du Canada » au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada).

3.6 Accès à la direction et à des conseillers externes

Le comité d'audit a libre accès à la direction et aux employés du gestionnaire et de la société, et, peut de temps à autre tenir des réunions régulières ou extraordinaires ou une partie des réunions régulières avec l'auditeur en chef, l'auditeur externe, le chef des finances ou le chef de la direction. Le comité d'audit a le pouvoir de retenir les services de conseillers, notamment juridiques et de consultants externes dans l'exécution de ses responsabilités et de fixer et de payer la rémunération de ces conseillers sans avoir à consulter le conseil ou un dirigeant de la société ni à en obtenir l'approbation. La société accorde au comité d'audit les fonds dont elle a besoin pour retenir les services de ces conseillers.

4.0 OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉS

Le comité d'audit est investi des obligations et des responsabilités décrites ci-après et des autres obligations prévues par la législation ou la réglementation ou que le conseil lui a expressément déléguées.

1) Communication de l'information financière

- a) Généralités — Le comité d'audit est chargé d'examiner l'intégrité des états financiers, des rapports de gestion, des communiqués de presse sur les résultats annuels et intermédiaires et des autres documents à l'égard de l'information financière avant que la société ne les rende publics. La direction est chargée de la préparation, de la présentation et de l'intégrité des états financiers, des rapports de gestion, des communiqués de presse sur les résultats annuels et intermédiaires et des autres documents à l'égard de l'information financière et du caractère adéquat des principes comptables et des politiques de communication de l'information qu'utilise la société. L'auditeur externe est chargé de l'audit des états financiers consolidés annuels de la société.
- b) Examen des rapports financiers annuels — Le comité d'audit examine les états financiers audités consolidés annuels de la société, le rapport de l'auditeur externe s'y rapportant et le rapport de gestion connexe de la société, et le rapport de la direction selon lequel ils présentent fidèlement, à tous égards importants conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada (PCGR), ou à d'autres principes comptables généralement reconnus suivant lesquels sont alors établis les états financiers de la société, la situation financière, les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie de la société. À l'issue de son examen, s'il le juge souhaitable, le comité d'audit approuve les états financiers annuels et le rapport de gestion connexe et en recommande l'approbation au conseil.
- c) Considérations de l'examen — Dans le cadre de son examen des états financiers annuels, le comité d'audit :
 - i. rencontre la direction et l'auditeur externe pour discuter des états financiers et du rapport de gestion;
 - ii. examine l'information dans les états financiers;
 - iii. examine le rapport d'audit ou le rapport d'examen de l'auditeur externe;

- iv. discute avec la direction, l'auditeur externe et le conseiller juridique interne, au besoin, de quelque litige ou autre éventualité qui pourrait avoir un effet défavorable sur les états financiers;
 - v. examine les principales estimations et appréciations, notamment comptables, sous-jacentes aux états financiers présentées par la direction;
 - vi. examine quelque effet important d'initiatives comptables réglementaires, d'opérations importantes ou de structures hors bilan sur les états financiers présentés par la direction;
 - vii. examine quelque modification importante des méthodes comptables et son incidence sur les états financiers présentée par la direction et l'auditeur externe;
 - viii. examine les rapports de la direction et de l'auditeur externe sur l'efficacité du contrôle interne sur la communication de l'information financière;
 - ix. examine les résultats du programme de dénonciation de la société; et
 - x. examine les autres questions, liées aux états financiers, qui sont soulevées par l'auditeur interne, l'auditeur externe ou la direction ou qui doivent être communiqués au comité d'audit aux termes des méthodes comptables, des normes d'audit ou de la législation applicable.
- d) Examen de l'information publique — Le comité d'audit doit vérifier que des procédures adéquates sont en place pour l'examen de l'information financière publique de la société tirée des états financiers de la société, autres que l'information dans le rapport de gestion et les communiqués de presse sur les résultats annuels et intermédiaires, et doit évaluer régulièrement le caractère adéquat de ces procédures.

2) **Auditeurs externes**

- a) Généralités — Le comité d'audit est chargé de surveiller le travail de l'auditeur externe dont les services sont retenus pour la prestation de services (les « **services de l'auditeur** ») suivants : établir et publier un rapport d'audit ou exécuter d'autres services d'audit, d'examen ou de certification pour la société, et auditer et examiner les états financiers de la société et ses contrôles internes sur la communication de l'information financière. Le comité d'audit est aussi chargé de régler les désaccords entre la direction et l'auditeur externe concernant la communication de l'information financière.
- b) Désignation et rémunération — Le comité d'audit examine et, s'il le juge souhaitable, choisi et recommande au conseil, sous réserve de l'approbation des actionnaires (s'il y a lieu) i) la candidature de l'auditeur externe et ii) la rémunération de l'auditeur externe.
- c) Rapport d'examen annuel — Au moins une fois par année, le comité d'audit obtient et examine un rapport de l'auditeur externe décrivant : i) ses procédures de contrôle de la qualité internes et ii) les questions importantes soulevées dans le cadre de son dernier examen du contrôle de la qualité interne, examen par les pairs ou quelque enquête d'autorités gouvernementales ou professionnelles au cours des cinq dernières années concernant un ou plusieurs audits indépendants effectués par l'auditeur externe et les mesures prises pour régler ces questions.

- d) **Plan d’audit** — Au moins une fois par année, le comité d’audit examine un sommaire du plan d’audit annuel de l’auditeur externe. Le comité d’audit examine avec l’auditeur externe toutes les modifications importantes quant à l’étendue du plan.
 - e) **Indépendance de l’auditeur externe** — Au moins une fois par année, et avant que l’auditeur externe ne publie son rapport sur les états financiers annuels, le comité d’audit : obtient de l’auditeur externe une déclaration écrite officielle décrivant tous les liens entre l’auditeur externe et la société; discute avec l’auditeur externe des liens divulgués ou des services qui peuvent porter atteinte à l’objectivité et à l’indépendance de l’auditeur externe; et obtient une confirmation écrite de l’auditeur externe selon laquelle il est indépendant au sens des règles de conduite professionnelles/du code de déontologie adopté par l’Institut ou l’Ordre provincial des comptables agréés auxquels il appartient.
 - f) **Évaluation et rotation de l’associé principal** — Au moins une fois par année, le comité d’audit examine les compétences et le rendement de l’auditeur externe. Le comité d’audit obtient à chaque année de l’auditeur externe un rapport confirmant qu’il respecte toutes les obligations d’un cabinet d’audit et d’ordre réglementaire quant à la rotation de l’associé et selon lequel l’équipe de mission possède collectivement l’expérience et la compétence pour bien exécuter un audit.
 - g) **Approbation préalable des services d’audit et non liés à l’audit** — Le comité d’audit approuve au préalable tous les mandats de l’auditeur externe pour la prestation de services d’audit et non liés à l’audit à la société ou à ses filiales conformément à la législation applicable. Le comité d’audit peut déléguer le pouvoir d’approbation préalable à un membre du comité d’audit. La décision d’un membre du comité d’audit auquel ce pouvoir a été délégué doit être présentée au comité d’audit à la prochaine réunion régulière de tous les membres du comité d’audit.
- 3) **Contrôles internes** — Le comité d’audit surveille l’intégrité des procédures de communication de l’information et du système de contrôles internes à l’égard de l’information financière qu’ont établis le gestionnaire et le conseil.
 - 4) **Rapports et déclarations réglementaires** — Le comité d’audit fournit ou examine, selon le cas, tous les rapports et toutes les déclarations obligatoires du comité d’audit en vertu de la législation applicable.
 - 5) **Observation des obligations législatives et réglementaires** — Le comité d’audit reçoit et examine des rapports réguliers du chef de la conformité, du chef du contentieux et d’autres membres de la direction de la société concernant : des questions de droit et de conformité qui peuvent avoir un effet important sur la société; l’efficacité des politiques en matière de conformité de la société; et des rapports importants reçus des organismes de réglementation. Le comité d’audit examine l’évaluation et les déclarations de la direction concernant l’observation d’obligations réglementaires précises, et les plans de la direction pour remédier à quelque défaillance qui y est indiquée.
 - 6) **Procédures de dénonciation** — Le comité d’audit établit, approuve et examine périodiquement les procédures concernant a) la réception, la conservation et le traitement des plaintes que la société reçoit à l’égard de questions en matière de comptabilité, de contrôles comptables internes ou d’audits, et b) la présentation de manière confidentielle et anonyme par des employés de la société ou d’autres personnes de préoccupations concernant des points discutables en matière de comptabilité ou d’audit.

- 7) **Politiques d'embauche** — Le comité d'audit examine et approuve les politiques d'embauche de la société concernant les associés, employés et anciens associés et employés de l'actuel et de l'ancien auditeur de la société.
- 8) **Planification de la relève** — En consultation avec les ressources en gestion, le comité d'audit examine les plans de relève pour le chef de la direction de la société.
- 9) **Placements et opérations défavorables** — Le comité d'audit examine les placements et opérations qui peuvent avoir un effet défavorable sur le bien-être de la société.
- 10) **Information sur le comité d'audit** — Le comité d'audit examine et approuve l'information sur le comité d'audit prescrite par les autorités de réglementation en valeurs mobilières dans les documents d'information de la société.
- 11) **Évaluation de l'observation de la réglementation** — Le comité d'audit examine l'évaluation de la direction quant à l'observation de la législation et de la réglementation en ce qui a trait aux responsabilités aux termes du présent mandat, signale les découvertes importantes au conseil et recommande les modifications qu'il juge appropriées.
- 12) **Délégation** — Le comité d'audit peut s'il le juge approprié désigner un comité d'audit chargé d'examiner une question relevant du présent mandat.
- 13) **Examen de la charte** — Le comité d'audit examine et réévalue la présente charte au moins une fois par année pour déterminer s'il est nécessaire d'y apporter des modifications. Le comité d'audit fait régulièrement une autoévaluation de son rendement et de son efficacité.
- 14) **Procès-verbaux** — Les procès-verbaux de toutes les réunions du comité d'audit sont communiqués au conseil. Le comité d'audit désigne un secrétaire chargé de consigner les délibérations des réunions.

5.0 COMMUNICATION DE L'INFORMATION AU CONSEIL

5.1 Le président communique au conseil tel que prescrit par la législation applicable ou que le comité d'audit estime nécessaire ou que le conseil demande, sur des questions soulevées aux réunions du comité d'audit et, s'il y a lieu, soumet les recommandations du comité d'audit à l'approbation du conseil.

ANNEXE B

MANDAT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TIMBERCREEK FINANCIAL CORP.

1.0 MANDAT

Le conseil d'administration (le « conseil ») de Timbercreek Financial Corp. (la « société ») est investi du mandat de la gérance de la société.

Ce mandat comprend, notamment la responsabilité quant aux questions prévues à la clause 3.0 ci-après, l'exécution des fonctions des administrateurs conformément à la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario) (la « **LSAO** »), l'établissement des politiques générales pour la société, la surveillance et l'évaluation de l'orientation stratégique de la société et l'autorité pleine et entière quant aux fonctions qui n'ont pas été expressément déléguées à ses comités par le conseil ou à la direction de la société par Timbercreek Asset Management Inc. ou quelque autre gestionnaire que la société peut désigner conformément aux statuts de fusion (les « **statuts** ») de la société (la « **direction** »).

Aucune disposition du présent mandat n'est censée élargir les normes de responsabilité des administrateurs de la société en vertu de la législation ou de la réglementation.

2.0 STRUCTURE

Les administrateurs sont élus à chaque année par les actionnaires de la société et avec les autres administrateurs nommés pour combler des vacances ou nommés à titre d'administrateur supplémentaire en cours d'année conformément aux statuts, et ils forment collectivement le conseil d'administration de la société.

La composition du conseil, y compris, notamment les compétences de ses membres, est conforme aux documents constitutifs de la société, à la LSAO et aux autres lois, règles et règlements applicables.

Sauf pendant une vacance provisoire, le conseil doit se composer d'une majorité d'administrateurs indépendants au sens de la législation en valeurs mobilières applicable.

Le président du conseil est nommé par voie de résolution du conseil pour un mandat se terminant à la prochaine assemblée annuelle des actionnaires ou à la nomination de son successeur. Le secrétaire de la société est le secrétaire du conseil.

Le conseil peut confier à des comités du conseil l'examen préalable de questions relevant de son mandat.

Le conseil peut retenir les services de conseillers externes aux frais de la société dans le cadre de l'exécution de son mandat et peut fixer et payer la rémunération de ces conseillers.

Le conseil a délégué le pouvoir sur les affaires courantes à la direction, mais se réserve le droit d'examiner les décisions de la direction et de prendre la décision définitive à l'égard d'une question. La direction tient quant à elle le conseil entièrement informé de la progression de la société quant à la réalisation de ses buts et objectifs indiqués dans le plan d'affaire et les plans stratégiques de la société.

3.0 RÉUNIONS DU CONSEIL

Le conseil se réunit au moins quatre fois par année et plus souvent au besoin. Les réunions du conseil peuvent être convoquées à la demande d'un membre du conseil.

Le conseil se réunit à huis clos sans la direction au besoin, mais au moins une fois par année.

Les administrateurs indépendants du conseil tiennent une réunion à huis clos après chaque réunion régulière du conseil et après des réunions extraordinaires du conseil, au besoin.

Les dispositions des statuts et des règlements administratifs de la société qui régissent les réunions et procédures s'appliquent aux réunions du conseil.

Le président du conseil propose et approuve un ordre du jour pour chaque réunion du conseil. Chaque membre du conseil peut demander d'inclure d'autres points à l'ordre du jour d'une réunion du conseil.

L'information importante dont le conseil a besoin pour comprendre les délibérations d'une réunion du conseil ou d'un comité est en général distribuée par écrit aux administrateurs dans un délai raisonnable avant la réunion et les administrateurs doivent examiner cette information avant la réunion. Le conseil reconnaît que certains points à l'ordre du jour d'une réunion du conseil ou d'un comité peuvent évoluer très rapidement et que la distribution d'information sur ces points avant la réunion peut être impossible.

Le conseil peut inviter de temps à autre les personnes qu'elle peut juger nécessaires à assister et à participer aux délibérations du conseil.

Les procès-verbaux des réunions du conseil présentent fidèlement les délibérations et décisions du conseil et des exemplaires en sont distribués aux membres du conseil et au chef de la direction de la société et à l'auditeur externe.

4.0 RESPONSABILITÉS

Dans le cadre de sa responsabilité de gérance, le conseil est investi des responsabilités suivantes :

- 1) Approuver le processus de planification stratégique de la société.
- 2) Examiner, évaluer et approuver, au moins une fois par année, le plan d'affaires et les objectifs financiers de la société et les plans stratégiques à long terme préparés et élaborés par la direction, et y proposer les modifications appropriées, ces plans stratégiques devant tenir compte, entre autres, des perspectives et des risques de l'entreprise de la société.
- 3) Surveiller, tout au long de l'année, la réalisation des objectifs et des buts établis conformément au plan d'affaires et aux plans stratégiques.
- 4) Examiner et approuver tous les documents d'information continue déposés auprès des autorités en valeurs mobilières.
- 5) Veiller à ce qu'il soit dûment informé, en temps utile, de toutes les questions importantes (notamment en matière d'environnement, de gestion de trésorerie et d'expansion des affaires) et des faits nouveaux visant la société et son secteur d'activité.
- 6) Repérer, avec la direction, les principaux risques de l'entreprise de la société et veiller à mettre en œuvre des systèmes appropriés de gestion de ces risques, et surveiller, régulièrement, le caractère adéquat de ces systèmes.
- 7) Autant que possible, s'assurer de l'intégrité du chef de la direction et des autres membres de la haute direction et veiller à ce que le chef de la direction et les autres membres de la haute direction créent un sens de l'intégrité à l'échelle de la société.
- 8) Veiller à une bonne planification de la relève, notamment désigner, former et encadrer des membres de la haute direction.
- 9) Désigner, évaluer et, s'il y a lieu, changer le gestionnaire de la société, sous réserve de l'approbation des actionnaires (s'il y a lieu).
- 10) Adopter une politique de communication et d'information pour la société et surveiller les programmes de relations avec les investisseurs.

- 11) Élaborer une méthode de gouvernance de la société, notamment adopter et mettre en œuvre de bonnes pratiques et procédures de gouvernance.
- 12) Prendre des mesures raisonnables pour assurer l'intégrité des systèmes de contrôles internes et d'information de gestion.
- 13) Établir et maintenir un comité d'audit du conseil (le « **comité d'audit** ») et examiner régulièrement le mandat du comité d'audit.
- 14) Recevoir des recommandations du comité d'audit concernant, et examiner et approuver l'information financière, notamment auditée et intermédiaire, de la société.
- 15) Examiner le mandat du conseil une fois par année et recommander et mettre en œuvre les modifications qui s'imposent. Le conseil veille à la mise en place de procédures d'évaluation annuelles du rendement du conseil, du comité d'audit et des administrateurs.
- 16) Rencontrer régulièrement la direction pour recevoir des rapports concernant le rendement de la société, des initiatives nouvelles et projetées, l'entreprise et les placements de la société, les préoccupations de la direction et quelque autre question visant la société.
- 17) Approuver toutes les questions d'importance qui sont présentées au conseil par la direction.
- 18) Diriger la direction de manière à ce que la société soit à tout moment exploitée conformément à la législation et à la réglementation applicables.

Il est reconnu que chaque administrateur, dans l'exercice de ses pouvoirs et fonctions, doit agir avec intégrité et de bonne foi dans l'intérêt véritable de la société. Les administrateurs doivent faire preuve du même degré de soin, de diligence et de compétence dont ferait preuve une personne raisonnablement prudente dans des circonstances comparables.

Il est attendu de chaque administrateur qu'il assiste autant que possible, en personne ou par quelque autre moyen permis par les statuts et les règlements administratifs, à toutes les réunions du conseil et réunions de chaque comité auxquels il siège.

5.0 MESURES RELATIVES À LA RÉCEPTION DE COMMENTAIRES DES ACTIONNAIRES

Tous les documents d'information déposés et publics de la société prévoient, s'il y a lieu, un moyen permettant aux actionnaires de transmettre leurs commentaires. Les personnes désignées pour recevoir cette information en communiquent régulièrement un résumé au conseil.

6.0 ORIENTATION DES NOUVEAUX ADMINISTRATEURS ET FORMATION CONTINUE

Le conseil donne aux nouveaux administrateurs l'information et des séances d'orientation que le conseil peut juger nécessaire ou souhaitable pour veiller à ce qu'ils comprennent la nature et l'exploitation de l'entreprise de la société, le rôle du conseil et de ses comités et la contribution attendue de chaque administrateur.

Le conseil donne à tous les administrateurs des possibilités de formation continue que le conseil peut juger nécessaire ou souhaitable au maintien ou au perfectionnement de leurs compétences et aptitudes à titre d'administrateurs, et veiller à ce qu'ils demeurent toujours bien au fait de la nature et de l'exploitation de l'entreprise de la société.