

Rapport de gestion

# Timbercreek Financial

pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020

## ÉNONCÉS PROSPECTIFS

### Avis concernant les énoncés prospectifs

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

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

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

Le présent rapport de gestion est daté du 12 novembre 2020 et les informations qui y sont présentées le sont à cette date, à moins d'indication contraire. Pour obtenir de plus amples renseignements sur la société, son plan de réinvestissement de dividendes et ses placements hypothécaires, veuillez consulter le site Web de la société au [www.timbercreekfinancial.com](http://www.timbercreekfinancial.com). Vous trouverez des renseignements additionnels au sujet de la société, y compris la notice annuelle, à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

## APERÇU DES ACTIVITÉS

Timbercreek Financial Corporation est un prêteur non bancaire de premier plan offrant des solutions de financement aux investisseurs admissibles du domaine de l'immobilier qui sont généralement en phase transitoire du processus de placement.

Timbercreek Financial répond à un besoin en matière de financement auquel les banques commerciales ne répondent pas adéquatement, soit essentiellement du financement structuré de durée plus courte. Les investisseurs en immobilier ont habituellement recours à des hypothèques à court terme pour une période relais (généralement de un an à cinq ans) pendant laquelle ils effectuent des réparations sur les immeubles, réaménagent les immeubles ou font l'acquisition d'autres investissements. Ces « hypothèques-relais » à court terme sont habituellement remboursées au moyen d'hypothèques traditionnelles contractées auprès de banques (coût moindre et dette à plus long terme) une fois la période transitoire ou la restructuration terminée, ou au moyen du produit de la vente d'actifs. Timbercreek Financial cible principalement les prêts visant des biens immobiliers productifs de revenus, tels que les immeubles multirésidentiels, les immeubles commerciaux et les immeubles de bureaux. La priorité accordée aux immeubles générateurs de rentrées de trésorerie représente une stratégie de gestion des risques importante.

Timbercreek Financial, par l'intermédiaire de son gestionnaire, s'est taillé une place de prêteur de prédilection auprès de nombreux investisseurs immobiliers actifs en procurant une exécution rapide permettant de saisir les occasions de placement et en offrant des modalités souples aux emprunteurs. Timbercreek Financial collabore avec les emprunteurs tout au long de la durée de leurs hypothèques pour s'assurer de répondre à leurs besoins en matière de capital et, sur demande, évalue des modifications ou la prorogation des modalités de leurs hypothèques pour leur permettre de saisir une nouvelle occasion ou de composer avec des changements qui pourraient se produire.

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

## MODE DE PRÉSENTATION

Le présent rapport de gestion a été préparé dans le but de fournir de l'information au sujet des résultats financiers de la société pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020. Le présent rapport de gestion devrait être lu conjointement avec les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2020 et 2019 et les états financiers consolidés audités pour les exercices clos les 31 décembre 2019 et 2018, lesquels ont été établis selon les Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board.

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

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

## MESURES NON CONFORMES AUX IFRS

La société dresse et publie ses états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités conformément aux IFRS. Dans le présent rapport de gestion, en complément aux résultats présentés conformément aux IFRS, la société présente certaines mesures financières non conformes aux IFRS et qui n'ont pas une définition normalisée prescrite par les IFRS (collectivement, les « mesures non conformes aux IFRS »).

La société a présenté ces mesures non conformes aux IFRS puisque le gestionnaire est d'avis qu'il s'agit de mesures pertinentes quant à la capacité de la société à générer des flux de trésorerie récurrents et des profits qu'elle peut distribuer sous forme de dividendes et parce que ces mesures permettent de mieux comprendre la performance financière de la société.

La performance financière de la société découle essentiellement du revenu de placement net tiré des placements hypothécaires nets. La société peut conclure avec d'autres prêteurs institutionnels des conventions de participation relativement à des prêts hypothécaires, qui sont soit de rang égal ou selon lesquelles la société occupe une position de rang inférieur par rapport à d'autres prêteurs partenaires de syndication. Aux fins de la présentation selon les IFRS, lorsque les critères en matière de décomptabilisation ne sont pas respectés, les placements hypothécaires sont présentés au montant brut, la tranche se rapportant aux prêts hypothécaires syndiqués étant incluse dans les placements hypothécaires, y compris la syndication des prêts hypothécaires, et le passif correspondant est comptabilité à titre de passif lié à la syndication de prêts hypothécaires. Les passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires sont des prêts hypothécaires sans recours dont les variations d'une période à l'autre n'ont aucune incidence sur la performance de la société. Se reporter à la note 4 afférente aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités. Parmi les facteurs qui peuvent varier d'une période à l'autre, notons le capital net des prêts hypothécaires, la répartition du portefeuille, le taux d'intérêt moyen pondéré et le taux de rotation.

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

**Mesures non conformes aux IFRS appliquées aux placements hypothécaires nets :**

- i. Placements hypothécaires nets – désigne le total des placements hypothécaires, déduction faite des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires et avant les ajustements au titre des intérêts à recevoir, du montant non amorti des frais du prêteur et de la correction de valeur pour perte sur placements hypothécaires à la date de clôture.
- ii. Coefficient prêt-valeur moyen pondéré (« CPVMP ») – désigne une mesure des engagements hypothécaires versés et non versés sur un placement hypothécaire, y compris les emprunts de premier rang et de rang égal au bien immobilier sous-jacent, en pourcentage de la juste valeur du bien immobilier sous-jacent donné en garantie au moment de l'approbation du placement hypothécaire. Pour les placements hypothécaires d'immeubles en construction ou en réaménagement, la juste valeur est fondée sur le bien parachevé. Pour les terrains nus, la juste valeur est fondée sur le bien « en l'état ». Les placements hypothécaires nets évalués à la juste valeur par le biais du résultat net sont exclus du calcul du coefficient prêt-valeur moyen pondéré. Il s'agit d'une mesure essentielle pour expliquer les variations dans la performance des placements hypothécaires nets d'une période à l'autre.
- iii. Taux de rotation – désigne le total des remboursements de placements hypothécaires nets au cours de la période considérée, exprimé en pourcentage du portefeuille de placements hypothécaires nets moyen pour la période considérée. La société accorde des prêts hypothécaires ou des prêts à court terme (généralement entre un an et cinq ans) uniquement aux emprunteurs commerciaux. Ainsi, le taux de rotation du portefeuille est plus élevé que celui de portefeuilles de prêts plus typiques qui comprennent des prêts à des particuliers ou des emprunteurs autres que commerciaux. Il s'agit d'une mesure essentielle pour expliquer les variations dans la performance des placements hypothécaires nets d'une période à l'autre puisque le taux de rotation tant pour les remboursements prévus que pour les remboursements anticipés a une incidence sur les produits.
- iv. Taux d'intérêt moyen pondéré pour la période – désigne la moyenne pondérée des taux d'intérêt quotidiens (compte non tenu des frais du prêteur) sur les placements hypothécaires nets pour la période quotidienne. Par conséquent, en guise de complément aux mesures conformes aux IFRS (qui exigent de présenter la situation financière à un moment précis), la société utilise les données quotidiennes moyennes pondérées pour expliquer les variations significatives. Il s'agit d'une mesure essentielle pour expliquer les variations dans la performance des placements hypothécaires nets d'une période à l'autre.

- v. Frais du prêteur moyens pondérés pour la période – désigne les frais du prêteur en trésorerie reçus sur les placements hypothécaires individuels au cours de la période considérée, en pourcentage des avances versées par la société sur ces placements hypothécaires. Si la totalité des frais du prêteur est reçue, mais que le placement hypothécaire n'est pas entièrement financé, le dénominateur est ajusté pour inclure un engagement non versé par la société. Par conséquent, en guise de complément aux mesures conformes aux IFRS (qui exigent de présenter la situation financière à un moment précis), la société utilise les données moyennes pondérées pour expliquer les variations significatives. Il s'agit d'une mesure essentielle pour expliquer les variations dans la performance des placements hypothécaires nets d'une période à l'autre puisque les frais du prêteur comptent parmi les éléments qui contribuent le plus aux produits de placement nets et au bénéfice distribuable.
- vi. Portefeuille de placements hypothécaires nets moyen – désigne la moyenne quotidienne des placements hypothécaires nets pour la période considérée. Par conséquent, en guise de complément aux mesures conformes aux IFRS (qui exigent de présenter la situation financière à un moment précis), la société utilise les données quotidiennes moyennes pondérées pour expliquer les variations significatives. Il s'agit d'une mesure essentielle pour expliquer les variations dans la performance des placements hypothécaires nets d'une période à l'autre puisque le portefeuille de placements hypothécaires nets moyen sert de base aux intérêts gagnés au cours de la période.
- vii. Portefeuille à rendement supérieur – représente les autres placements et les participations nettes dans des immeubles de placement qui ne sont pas inclus dans les placements hypothécaires nets.

**Mesures non conformes aux IFRS appliquées à l'évaluation de la capacité de verser des dividendes :**

La société est d'avis que le bénéfice net déterminé conformément aux IFRS ne donne pas nécessairement la juste mesure de la performance opérationnelle récurrente de la société puisqu'il comprend des éléments hors trésorerie comme l'amortissement des frais du prêteur, l'amortissement des coûts de financement, les variations de la juste valeur, le produit net ou la perte nette découlant des immeubles saisis détenus en vue de la vente et la correction de valeur pour perte sur placements hypothécaires, qui ne sont pas représentatifs de la performance opérationnelle récurrente. Le bénéfice distribuable est une mesure non conforme aux IFRS des flux de trésorerie récurrents et s'appuie sur la définition formulée par la société.

Le bénéfice distribuable est calculé selon le bénéfice net consolidé établi conformément aux IFRS, ajusté pour tenir compte des éléments susmentionnés, calculés conformément aux IFRS. La société se sert du bénéfice distribuable pour évaluer sa capacité à verser des dividendes. Le rapprochement du bénéfice distribuable est présenté à la rubrique intitulée « Analyse de l'information financière pour la période » du rapport de gestion.

Le coefficient de distribution pour le bénéfice distribuable est une mesure non conforme aux IFRS qui sert à mesurer la capacité de la société à générer des flux de trésorerie récurrents aux fins de versement de dividendes. Le coefficient de distribution pour le bénéfice par action, lorsque le bénéfice est calculé conformément aux IFRS, est une mesure commune de la viabilité des versements de dividendes d'une société et est utile dans la comparaison avec d'autres sociétés de secteurs semblables.

- i. Bénéfice distribuable – désigne la capacité de la société à générer des flux de trésorerie récurrents aux fins de versement de dividendes en supprimant l'incidence de l'amortissement, de la désactualisation, des ajustements latents de la juste valeur, de la correction de valeur pour perte sur placements hypothécaires et des profits ou pertes latents sur le total du bénéfice net et du résultat global.
- ii. Bénéfice distribuable par action – désigne le bénéfice distribuable total divisé par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation pour la période considérée.
- iii. Coefficient de distribution pour le bénéfice distribuable – désigne le montant total des dividendes sur les actions ordinaires payé et déclaré aux fins de paiement, divisé par le bénéfice distribuable pour la période considérée.
- iv. Coefficient de distribution pour le bénéfice par action – désigne le montant total de dividendes sur les actions ordinaires payé et déclaré aux fins de paiement, divisé par le total du bénéfice net et du résultat global pour la période considérée.

- v. Bénéfice net et résultat global ajustés – désigne le bénéfice net et le résultat global ajustés pour la période considérée compte non tenu de l'incidence du profit lié (de la perte liée) à la juste valeur d'un contrat dérivé (swap de taux d'intérêt) utilisé à des fins de couverture, sans toutefois que la comptabilité de couverture ait été adoptée. Le profit lié (la perte liée) à la juste valeur représente la variation de la plus-value (moins-value) latente de la juste valeur du swap de taux d'intérêt, déterminée sur la base de la juste valeur que la société paierait ou recevrait si le swap de taux d'intérêt avait été résilié à la date de clôture.
- vi. Bénéfice ajusté par action – le bénéfice ajusté par action est calculé de la même manière que le bénéfice par action en utilisant le bénéfice net et le résultat global ajustés pour la période considérée.
- vii. Coefficient de distribution pour le bénéfice ajusté par action – désigne le montant total des dividendes sur les actions ordinaires payé et déclaré aux fins de paiement, divisé par le bénéfice net et le résultat global ajustés pour la période considérée.

## FAITS RÉCENTS ET PERSPECTIVES

En 2020, notre portefeuille s'est montré résilient, ce qui est venu renforcer la pertinence de notre approche prudente axée sur les actifs productifs de revenus durables.

Du point de vue du portefeuille, nous avons réduit l'exposition des placements au risque au cours des dernières années, et cette stratégie nous a bien servi en 2020. Bien que l'ampleur et la durée de la crise de la COVID-19, et le ralentissement économique qui en résulte, demeurent inconnues, nous suivons de très près ses effets sur le portefeuille de prêts hypothécaires et les clients emprunteurs. Le portefeuille a maintenu sa bonne performance au cours du troisième trimestre. Les paiements d'intérêts et de principal sont demeurés en accord avec les taux de recouvrement historiques. À la clôture du trimestre, nous n'avions que deux prêts (sur 129) en souffrance et aucun allègement connexe à la COVID. Comme prévu, au cours du trimestre, les conditions dans lesquelles les entreprises ont dû exercer leurs activités ont eu des répercussions sur le nombre global de transactions dans l'ensemble du secteur et le nombre de renouvellements de prêts est demeuré élevé. Toutefois, les prêts que nous accordons ou renouvelons génèrent des produits tirés des frais pour nos actionnaires, et le capital de la société continuera d'être déployé à des taux attractifs. Cette activité génère également des produits qui sont tirés des frais du prêteur qui servent à l'atteinte de notre cible en matière de bénéfice distribuable.

Aux fins de l'évaluation de la correction de valeur pour pertes de crédit, notre hypothèse au titre de la probabilité de défaillance se rapportant aux placements hypothécaires garantis par des immeubles de commerces de détail, qui avait été mise à jour initialement en juin 2020, a été maintenue en septembre 2020 pour tenir compte du fait qu'il est possible que l'actuelle pandémie de COVID-19 constitue un risque accru pour les flux de trésorerie liés aux immeubles. Au troisième trimestre, les autres placements hypothécaires considérés comme étant visés par l'étape 2 comprennent trois placements hypothécaires attribuables à un seul et même emprunteur pour lequel la société fait actuellement valoir les droits qui lui sont conférés par la loi pour faire respecter l'entente de paiement. Au 30 septembre 2020, ces prêts n'étaient pas à terme échus. Au troisième trimestre, les placements dans d'autres prêts considérés comme étant visés par l'étape 2 comprenaient un prêt garanti par un immeuble de commerces de détail ayant connu des difficultés en raison de la pandémie de COVID-19. La société travaille avec les commanditaires sur un plan de stabilisation à l'égard de cet immeuble. De plus, un ajustement négatif de la juste valeur de 0,6 million de dollars a été comptabilisé à l'égard d'un des placements hypothécaires garantis par des terrains évalués à la juste valeur par le biais du résultat net en raison de retards non liés à la COVID-19 dans la mise en valeur du projet. Se reporter aux notes 4 a) et 4 d) afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2020 et 2019 pour obtenir de plus amples renseignements.

En dépit du grand nombre d'inconnues au sujet de la pandémie, nous croyons que l'assise financière et le portefeuille d'investissement de Timbercreek Financial sont en bonne posture pour évoluer dans cet environnement. En outre, les périodes de volatilité peuvent engendrer des occasions intéressantes dans le marché du prêt privé, car les emprunteurs veulent être rassurés quant à leurs transactions en cette période d'incertitude sur les marchés. Grâce à notre assise financière stable et à notre forte présence sur le marché, nous nous attendons à une augmentation des flux de transactions au cours du quatrième trimestre de 2020. Toutefois, nous demeurerons très sélectifs et nous appliquerons nos processus rigoureux de gestion des risques en tenant pleinement compte de l'évolution de la dynamique du marché.

Dans la foulée de la COVID et de l'incertitude qui pourrait peser sur les marchés, la société a pris deux mesures visant à lui procurer une plus grande souplesse financière. La première mesure a consisté à racheter pour 20,0 millions de dollars d'actions à un prix relatif par rapport à la valeur comptable par action aux termes de notre offre publique de rachat dans le cours normal des activités (l'« offre publique de rachat »). De plus, le 22 octobre 2020, la société a remboursé un montant de 45,8 millions de dollars au titre des débentures convertibles à 5,4 % au moyen de la facilité de crédit existante. La facilité de crédit a également fait l'objet d'une renégociation afin de la faire passer de 500,0 millions de dollars à 535,0 millions de dollars. Le taux d'intérêt existant pour les nouveaux prélèvements sur la facilité de crédit est considérablement moins élevé que celui sur les débentures et la nature renouvelable de cette dernière permet à la société d'économiser davantage pendant les périodes où aucun prélèvement n'est effectué sur la facilité. Ces mesures de gestion des coûts permettront d'améliorer le résultat net et le résultat global à l'avenir ou d'assurer une rentabilité semblable malgré des produits moindres advenant une contraction du portefeuille de placement en raison des mesures de placement prudentes prises par le gestionnaire.

## ACTIVITÉ AU SEIN DU PORTEFEUILLE

Comme il a été discuté précédemment, le nombre de transactions dans l'ensemble du secteur au troisième trimestre de 2020 a été modéré en raison surtout de l'incertitude économique qui se poursuit et qui est attribuable à la pandémie de COVID-19. De nombreuses ventes prévues par des emprunteurs ont été retardées ou reportées dans le contexte actuel à cause des difficultés liées à l'exécution des procédures de diligence raisonnable et de l'incertitude qui plane sur l'économie en général. Malgré ces difficultés, la société a financé 10 nouveaux placements hypothécaires nets totalisant 69,4 millions de dollars et consenti des avances additionnelles de 20,0 millions de dollars. Le taux de rotation du portefeuille a augmenté pour s'établir à 12,3 %, contre 6,4 % pour le deuxième trimestre de 2020. La valeur nette du portefeuille de prêts hypothécaires, compte non tenu de la syndication de prêts, atteignait 1 153,2 millions de dollars à la clôture du troisième trimestre de 2020, ce qui représente une diminution de 57,1 millions de dollars par rapport au deuxième trimestre de 2020. Cela s'explique en grande partie par le calendrier puisque nous avons reçu des remboursements importants en septembre, ce qui a fait en sorte que nous avons un solde de trésorerie plus élevé qu'à la normale à la clôture du trimestre, lequel était disponible pour réaliser de nouvelles transactions. La somme prélevée sur notre facilité de crédit au titre du financement des placements hypothécaires était de 470,0 millions de dollars à la clôture du troisième trimestre de 2020, comparativement à 445,0 millions de dollars à la clôture du deuxième trimestre de 2020. Grâce à un montant disponible de 65,0 millions de dollars sur sa facilité de crédit, Timbercreek Financial avait une forte position de trésorerie au tournant du quatrième trimestre de 2020. Par ailleurs, la société avait un solde de trésorerie de 69,5 millions de dollars au 30 septembre 2020, lequel a ensuite été utilisé le 1<sup>er</sup> octobre 2020 pour financer un placement hypothécaire de 78,3 millions de dollars.

À la clôture du troisième trimestre de 2020, le portefeuille à rendement supérieur s'établissait à 93,6 millions de dollars, ce qui inclut les autres placements, de 76,4 millions de dollars et les participations nettes dans des immeubles de placement de 17,2 millions de dollars, soit 6,9 % du total des actifs, déduction faite de la syndication de prêts.

La préservation du capital, qui est un objectif d'investissement prioritaire de Timbercreek, nous sert bien en période de ralentissement économique. Notre stratégie de gestion des risques consiste notamment à cibler les prêts visant des actifs productifs de revenus, à privilégier les hypothèques de premier rang et à mettre l'accent sur les centres urbains. Bien qu'il soit possible de gagner des intérêts et des honoraires plus élevés au moyen de placements dans des prêts comportant un risque accru, nous nous concentrons principalement sur les segments de marché à plus faible risque et productifs de revenus, comme les immeubles d'appartements multirésidentiels. Ces types d'actifs commerciaux jouissent d'un bassin diversifié de locataires payant des loyers.

À la clôture du troisième trimestre de 2020, 84,1 % des placements hypothécaires étaient garantis par des immeubles productifs de revenus, en regard de 85,8 % au deuxième trimestre de 2020. Les actifs immobiliers multirésidentiels (immeubles d'appartement) constituaient la majeure partie du portefeuille, soit 50,0 % à la clôture du trimestre, contre 51,6 % au deuxième trimestre de 2020.

Notre exposition aux hypothèques de premier rang s'établissait à 90,4 % du portefeuille de prêts hypothécaires nets à la clôture du trimestre, par rapport à 92,1 % pour le deuxième trimestre de 2020. Notre coefficient prêt-valeur moyen pondéré actuel a légèrement diminué pour s'établir à 68,2 %, ce qui reflète notre approche prudente. Malgré cette approche, nous avons maintenu nos marges et nos taux. Notre taux d'intérêt moyen pondéré était de 7,2 % au troisième trimestre de 2020 et le taux de sortie était de 7,2 % au 30 septembre 2020, comparativement à un taux d'intérêt moyen pondéré de 7,1 % au deuxième trimestre de 2020 et un taux de sortie de 7,2 % au 30 juin 2020.

Le portefeuille de prêts hypothécaires nets reste fortement axé sur les plus grandes provinces du Canada, environ 97,3 % du portefeuille de prêts hypothécaires étant investi en Ontario, en Colombie-Britannique, en Alberta et au Québec, dans la plupart des cas dans des marchés urbains où la liquidité des biens immobiliers est généralement plus grande, et c'est pourquoi ces marchés présentent un meilleur profil de risque.

Globalement, le portefeuille devrait être mieux positionné pour protéger le capital et pour maintenir ses revenus que s'il avait des composantes terrain et construction (c'est-à-dire des biens immobiliers non productifs de revenus) plus importantes, ou une part d'hypothèques de premier rang moindre. Notre exposition à l'égard du secteur des hôtels est nulle alors que notre exposition dans le secteur du commerce de détail, qui s'établit à 15,7 % du portefeuille de prêts hypothécaires nets, est très limitée, et nous avons amélioré le rendement du portefeuille.

Le taux d'intérêt moyen pondéré du portefeuille existant était bien protégé à la clôture du troisième trimestre 2020, étant donné que les prêts à taux variables assortis de taux planchers représentent 77,3 % du portefeuille (75,1 % au deuxième trimestre de 2020 et 58,0 % au troisième trimestre de 2019). Le haut pourcentage de prêts à taux variables assortis de taux planchers a contrebalancé l'incidence des baisses de taux d'intérêt au premier trimestre de 2020 et les prix établis à la suite de transactions récentes demeurent essentiellement les mêmes, ce qui a contribué à l'augmentation des marges nettes de la société.

**FAITS SAILLANTS FINANCIERS****SITUATION FINANCIÈRE**

| <b>Aux</b>                                    | <b>30 septembre<br/>2020</b> | <b>30 septembre<br/>2019</b> | <b>31 décembre<br/>2019</b> |
|-----------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| <b>PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES</b>   |                              |                              |                             |
| Placements hypothécaires <sup>1</sup>         | <b>1 616 092 \$</b>          | 1 573 944 \$                 | 1 667 686 \$                |
| Autres placements                             | <b>76 395 \$</b>             | 88 810 \$                    | 61 520 \$                   |
| Immeubles de placement                        | <b>47 817 \$</b>             | 47 189 \$                    | 47 349 \$                   |
| Total des actifs                              | <b>1 823 017 \$</b>          | 1 737 556 \$                 | 1 797 506 \$                |
| Facilité de crédit (placements hypothécaires) | <b>469 241 \$</b>            | 418 084 \$                   | 459 767 \$                  |
| Facilité de crédit (immeubles de placement)   | <b>30 646 \$</b>             | 32 975 \$                    | 30 622 \$                   |
| Déventures convertibles                       | <b>134 213 \$</b>            | 132 671 \$                   | 133 033 \$                  |
| Total des passifs <sup>1</sup>                | <b>1 122 400 \$</b>          | 1 010 064 \$                 | 1 069 114 \$                |
| <b>STRUCTURE DU CAPITAL</b>                   |                              |                              |                             |
| Capitaux propres                              | <b>700 617 \$</b>            | 727 492 \$                   | 728 392 \$                  |
| Déventures convertibles, montant nominal      | <b>136 800 \$</b>            | 136 800 \$                   | 136 800 \$                  |
| Limite de la facilité de crédit               | <b>565 690 \$</b>            | 533 277 \$                   | 530 690 \$                  |
| <b>DONNÉES SUR LES ACTIONS ORDINAIRES</b>     |                              |                              |                             |
| Nombre d'actions ordinaires en circulation    | <b>80 887 433</b>            | 83 133 273                   | 83 254 130                  |
| Cours de clôture                              | <b>8,35 \$</b>               | 9,66 \$                      | 9,93 \$                     |
| Capitalisation boursière                      | <b>675 410 \$</b>            | 803 067 \$                   | 826 714 \$                  |

1. Comprend la syndication de prêts hypothécaires [note 4 a)] et les passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires de 464,3 millions de dollars au 30 septembre 2020 (394,1 millions de dollars au 30 septembre 2019 et 426,9 millions de dollars au 31 décembre 2019).

**RÉSULTATS D'EXPLOITATION<sup>1</sup>**

|                                                                                        | Trimestres clos les<br>30 septembre |           | Périodes de neuf mois<br>closes les<br>30 septembre |           | Exercice<br>clos le<br>31 décembre |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------|-----------|------------------------------------|
|                                                                                        | 2020                                | 2019      | 2020                                                | 2019      | 2019                               |
| Produits de placement, montant net                                                     | 24 064 \$                           | 24 742 \$ | 70 122 \$                                           | 74 230 \$ | 99 437 \$                          |
| Produits locatifs, montant net                                                         | 344 \$                              | 359 \$    | 1 080 \$                                            | 1 026 \$  | 1 440 \$                           |
| Bénéfice d'exploitation                                                                | 20 227 \$                           | 21 333 \$ | 58 738 \$                                           | 63 387 \$ | 85 014 \$                          |
| Autres produits, montant net                                                           | — \$                                | — \$      | — \$                                                | 413 \$    | 413 \$                             |
| Bénéfice net et résultat global                                                        | 14 447 \$                           | 13 914 \$ | 33 615 \$                                           | 40 639 \$ | 54 740 \$                          |
| <i>Ajusté pour tenir compte des éléments suivants :</i>                                |                                     |           |                                                     |           |                                    |
| (Profit lié) perte liée à la juste valeur d'un contrat dérivé (swap de taux d'intérêt) | (817) \$                            | — \$      | 4 790 \$                                            | — \$      | — \$                               |
| Bénéfice net et résultat global ajustés <sup>1</sup>                                   | 13 630 \$                           | 13 914 \$ | 38 405 \$                                           | 40 639 \$ | 54 740 \$                          |
| Bénéfice par action (de base et dilué)                                                 | 0,18 \$                             | 0,17 \$   | 0,41 \$                                             | 0,49 \$   | 0,66 \$                            |
| Bénéfice ajusté par action (de base et dilué) <sup>1</sup>                             | 0,17 \$                             | 0,17 \$   | 0,47 \$                                             | 0,49 \$   | 0,66 \$                            |
| Dividendes aux actionnaires                                                            | 13 964 \$                           | 14 333 \$ | 42 494 \$                                           | 42 723 \$ | 57 078 \$                          |
| Dividendes par action ordinaire                                                        | 0,173 \$                            | 0,173 \$  | 0,518 \$                                            | 0,518 \$  | 0,690 \$                           |
| Coefficient de distribution pour le bénéfice par action <sup>1, 2</sup>                | 96,7 %                              | 103,0 %   | 126,4 %                                             | 105,1 %   | 104,3 %                            |
| Coefficient de distribution pour le bénéfice ajusté par action <sup>1</sup>            | 102,5 %                             | 103,0 %   | 110,6 %                                             | 105,1 %   | 104,3 %                            |
| Bénéfice distribuable                                                                  | 14 205 \$                           | 15 889 \$ | 43 397 \$                                           | 43 786 \$ | 59 341 \$                          |
| Bénéfice distribuable par action                                                       | 0,18 \$                             | 0,19 \$   | 0,53 \$                                             | 0,53 \$   | 0,72 \$                            |
| Coefficient de distribution pour le bénéfice distribuable <sup>2</sup>                 | 98,3 %                              | 90,2 %    | 97,9 %                                              | 97,6 %    | 96,2 %                             |

1. Se reporter à la rubrique sur les mesures non conformes aux IFRS.

2. Compte non tenu du montant des autres produits à ce jour en 2019 de 413 \$, le coefficient de distribution pour le bénéfice par action aurait été de 106,2 % à ce jour en 2019 et de 105,1 % pour l'exercice clos en 2019. Le coefficient de distribution pour le bénéfice distribuable aurait été de 98,5 % à ce jour en 2019 et de 96,9 % pour l'exercice clos en 2019.

**Pour le trimestre clos le 30 septembre 2020 (le « troisième trimestre de 2020 ») et le trimestre clos le 30 septembre 2019 (le « troisième trimestre de 2019 »)**

- La société a financé 10 nouveaux placements hypothécaires nets (12 au troisième trimestre de 2019) totalisant 69,4 millions de dollars (113,7 millions de dollars au troisième trimestre de 2019) et a versé des avances additionnelles sur les placements hypothécaires existants totalisant 20,0 millions de dollars (26,4 millions de dollars au troisième trimestre de 2019). Le taux d'intérêt moyen pondéré sur les nouveaux placements hypothécaires nets était de 6,8 % et les nouveaux financements comprenaient essentiellement 46,2 millions de dollars de placements liés à des immeubles multirésidentiels et 20,5 millions de dollars de placements liés à des immeubles de bureaux, de commerces de détail et d'entreposage libre. La société a acquitté 16 placements hypothécaires (13 au troisième trimestre de 2019) et remboursé partiellement des placements hypothécaires totalisant 145,8 millions de dollars (180,6 millions de dollars au troisième trimestre de 2019). Le taux d'intérêt moyen pondéré sur les placements hypothécaires nets acquittés était de 7,5 %. Le taux d'intérêt moyen pondéré trimestriel sur les placements hypothécaires nets s'est établi à 7,2 % au troisième trimestre de 2020, contre 7,1 % au deuxième trimestre de 2020 (7,3 % au troisième trimestre de 2019). Le taux d'intérêt moyen pondéré est demeuré stable par rapport à celui du deuxième trimestre de 2020 bien que les prêts acquittés au cours du trimestre aient été assortis de taux plus élevés que la moyenne.

- Le financement de placements hypothécaires nets nouveaux et existants, pour un montant de 89,4 millions de dollars, a été contrebalancé par des remboursements plus élevés, chiffrés à 145,8 millions de dollars, ce qui a donné lieu à une diminution du portefeuille de prêts hypothécaires nets, lequel s'est établi à 1 153,2 millions de dollars en comparaison de 1 210,3 millions de dollars à la clôture du deuxième trimestre de 2020.
- Le taux de rotation s'est établi à 12,3 % au 30 septembre 2020 (14,2 % au 30 septembre 2019). La baisse du taux de rotation peut être attribuée directement à la situation dans laquelle se trouve le marché en raison de la COVID-19 étant donné que les transactions de vente ont été retardées.
- Les autres placements compris dans le portefeuille à rendement supérieur se sont chiffrés à 76,4 millions de dollars (65,6 millions de dollars au 30 juin 2020), ce qui correspond à une augmentation nette de 10,8 millions de dollars pour le trimestre considéré attribuable essentiellement au financement de deux nouveaux placements dans des prêts garantis.
- Le montant net des produits de placement a diminué de 0,6 million de dollars par rapport à celui du trimestre correspondant de l'exercice précédent (24,1 millions de dollars au troisième trimestre de 2020 par rapport à 24,7 millions de dollars au troisième trimestre de 2019) à cause surtout d'un ajustement négatif de la juste valeur de 0,6 million de dollars à l'égard d'un placement hypothécaire garanti par un terrain évalué à la juste valeur par le biais du résultat net, du fait du lancement retardé du projet de mise en valeur.
- Le bénéfice d'exploitation a diminué de 1,1 million de dollars d'un trimestre à l'autre (20,2 millions de dollars au troisième trimestre de 2020 comparativement à 21,3 millions de dollars au troisième trimestre de 2019) en raison de la baisse de 0,6 million de dollars du montant net des produits de placement susmentionnée.
- Les frais du prêteur en trésorerie non remboursables se sont chiffrés à 1,5 million de dollars (3,2 millions de dollars au troisième trimestre de 2019), du fait surtout des nouveaux placements hypothécaires nets moins élevés, établis à 69,4 millions de dollars au cours de la période contre 113,7 millions de dollars pour la période correspondante de 2019. Les frais du prêteur moyens pondérés trimestriels sur les prêts hypothécaires nouveaux et renouvelés ont représenté 0,7 % au cours du trimestre (0,9 % au troisième trimestre de 2019), alors que les frais du prêteur moyens pondérés trimestriels sur les nouveaux prêts hypothécaires seulement se sont élevés à 1,2 % (1,2 % au troisième trimestre de 2019). Les frais du prêteur moyens pondérés trimestriels sur les prêts hypothécaires renouvelés ont représenté 62,5 % des frais du prêteur moyens pondérés, contre 37,2 % au troisième trimestre de 2019, ce qui explique en grande partie la baisse des frais du prêteur moyens pondérés trimestriels sur les prêts hypothécaires nouveaux et renouvelés.
- La société a comptabilisé un profit lié à la juste valeur de 817 \$ sur un swap de taux d'intérêt de deux ans (le « contrat ») conclu en décembre 2019. Le profit lié à la juste valeur au titre du contrat est comptabilisé à la juste valeur par le biais du résultat net conformément aux IFRS, et expirera à la valeur nominale à l'échéance. Il y a lieu de se reporter à la note 6 a) afférente aux états financiers consolidés résumés intermédiaires pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2020 et 2019.
- Compte non tenu du profit lié à la juste valeur du contrat de 817 \$, la société a généré un bénéfice net et un résultat global ajustés de 13,6 millions de dollars (13,9 millions de dollars au troisième trimestre de 2019), soit un bénéfice ajusté par action de base et dilué de 0,17 \$ (0,17 \$ de base et dilué au troisième trimestre de 2019). La société a déclaré des dividendes à l'intention des porteurs d'actions ordinaires d'un montant de 14,0 millions de dollars (14,3 millions de dollars au troisième trimestre de 2019), soit un coefficient de distribution de 102,5 % (103,0 % au troisième trimestre de 2019) en ce qui a trait au bénéfice ajusté par action.
- Les charges générales et administratives se sont chiffrées à 520 \$ (367 \$ au troisième trimestre de 2019), ce qui tient essentiellement à la hausse de 0,1 million de dollars des frais juridiques liés aux initiatives générales en cours et des coûts de transaction liés aux placements hypothécaires.

- Le taux d'intérêt moyen pondéré du portefeuille existant était bien protégé à la clôture du troisième trimestre de 2020, l'exposition aux taux fixes étant de 17,8 % (36,3 % au 30 septembre 2019) et les prêts à taux variables assortis de taux planchers représentant 77,3 % du portefeuille (58,0 % au 30 septembre 2019), ce qui est conforme au transfert de la stratégie globale de répartition de l'actif vers un portefeuille d'actifs à taux d'intérêt variables.
- La société a généré un bénéfice distribuable de 14,2 millions de dollars (15,9 millions de dollars au troisième trimestre de 2019) ou un bénéfice distribuable par action de 0,18 \$ (0,19 \$ au troisième trimestre de 2019), soit un coefficient de distribution de 98,3 % (90,2 % au troisième trimestre de 2019) en ce qui a trait au bénéfice distribuable.
- Le 26 mars 2020, la société a annoncé que la TSX avait approuvé l'offre publique de rachat de la société visant le rachat aux fins d'annulation d'un maximum de 8 309 785 actions ordinaires sur une période de douze mois. Au cours du troisième trimestre de 2020, la société a racheté 424 879 actions ordinaires (aucune au troisième trimestre de 2019) pour un montant de 3,6 millions de dollars (néant au troisième trimestre de 2019). Au 30 septembre 2020, la société avait suspendu son programme au titre de l'offre publique de rachat après avoir atteint sa cible de 20,0 millions de dollars en rachats cumulés, lesquels ont mené à l'annulation de 2 484 515 actions ordinaires au prix moyen de 8,05 \$ l'action. La société pourrait de nouveau envisager la possibilité d'effectuer des rachats additionnels d'ici la fin de la période de 12 mois.
- Le 18 septembre 2020, la société a conclu une entente de modification visant sa facilité de crédit renouvelable (la « sixième entente de modification de la convention de crédit ») pour notamment augmenter la limite d'emprunt cumulée de 35,0 millions de dollars, la portant ainsi à 535,0 millions de dollars. Les conditions générales de la facilité de crédit demeurent inchangées.
- Le 21 septembre 2020, la société a émis un avis de remboursement du montant intégral de ses débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,40 % en circulation, établi à 45,8 millions de dollars. Le 22 octobre 2020, conformément aux conditions des débentures, la société a payé un montant en principal et intérêts cumulés de 46,4 millions de dollars. La société a effectué des prélèvements de 40,0 millions de dollars sur sa facilité de crédit pour financer le remboursement et les intérêts courus connexes.

**Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020 (« à ce jour en 2020 ») et la période de neuf mois close le 30 septembre 2019 (« à ce jour en 2019 »)**

- La société a financé 31 nouveaux placements hypothécaires nets (38 à ce jour en 2019) totalisant 238,8 millions de dollars (397,2 millions de dollars à ce jour en 2019), a versé des avances additionnelles sur les placements hypothécaires existants totalisant 77,5 millions de dollars (49,1 millions de dollars à ce jour en 2019), a acquitté 31 placements hypothécaires (33 à ce jour en 2019) et a remboursé partiellement des placements hypothécaires totalisant 403,2 millions de dollars (482,8 millions de dollars à ce jour en 2019). Par conséquent, le portefeuille de prêts hypothécaires nets au 30 septembre 2020 a diminué de 90,8 millions de dollars, compte tenu d'une perte liée à la juste valeur de 3,9 millions de dollars, pour s'établir à 1 153,2 millions de dollars (1 244,1 millions de dollars au 31 décembre 2019), ou de 7,3 % par rapport au 31 décembre 2019.
- Les autres placements compris dans le portefeuille à rendement supérieur se sont chiffrés à 76,4 millions de dollars, y compris une correction de valeur pour pertes de crédit de 510 \$ (respectivement 61,5 millions de dollars et 25 \$ au 31 décembre 2019). L'augmentation nette de 14,9 millions de dollars s'explique essentiellement par les nouveaux financements de placements dans des prêts garantis, déduction faite d'une perte de change, laquelle est couverte au moyen des contrats en vigueur.
- Au début de 2020, les placements hypothécaires nets s'élevaient à 1 244,1 millions de dollars et étaient assortis d'un taux d'intérêt moyen pondéré de 7,1 %. À la fin du troisième trimestre de 2020, les placements hypothécaires nets avaient diminué pour passer à 1 153,2 millions de dollars et étaient assortis d'un taux d'intérêt moyen pondéré relativement similaire, soit 7,2 %.

- Le montant net des produits de placement gagné s'est établi à 70,1 millions de dollars (74,2 millions de dollars à ce jour en 2019), soit une baisse de 4,1 millions de dollars, ou de 5,5 %, par rapport au résultat à ce jour en 2019. La baisse des produits de placement à ce jour en 2020 par rapport à ceux de la période correspondante de 2019 est principalement attribuable aux facteurs suivants :
  - l'ajustement négatif de 3,9 millions de dollars de la juste valeur d'un placement hypothécaire évalué à la juste valeur par le biais du résultat net;
  - la baisse de 0,5 million de dollars des produits d'intérêts sur les prêts hypothécaires nets et les placements dans des prêts garantis, du fait d'une diminution des placements hypothécaires nets;
  - la baisse de 0,2 million de dollars des produits tirés des frais du prêteur.
- La société a dégagé un bénéfice d'exploitation de 58,7 millions de dollars (63,4 millions de dollars à ce jour en 2019), ce qui représente une baisse de 4,7 millions de dollars, ou de 7,4 %, par rapport au montant correspondant à ce jour en 2019, attribuable essentiellement à la diminution du montant net des produits de placement.
- Le coefficient prêt-valeur moyen pondéré a diminué pour passer de 70,5 % au 31 décembre 2019 à 68,2 % au 30 septembre 2020 (et est en baisse par rapport à 68,7 % au deuxième trimestre de 2020). La variation tient avant tout aux activités de réinvestissement prudentes menées en 2020 à l'égard des nouveaux placements.
- Les charges générales et administratives se sont chiffrées à 1,5 million de dollars (1,2 million de dollars à ce jour en 2019), ce qui s'explique surtout par une hausse de 0,1 million de dollars des frais juridiques liée aux initiatives générales en cours et des coûts de transaction liés aux placements hypothécaires.
- Le taux d'intérêt moyen pondéré du portefeuille existant de prêts hypothécaires nets était bien protégé à la clôture du troisième trimestre 2020, la part du portefeuille de prêts assortie de taux d'intérêt fixes étant de 17,8 % (22,7 % au 31 décembre 2019) et la part assortie de taux d'intérêt variables avec des taux planchers constituant 77,3 % du portefeuille de prêts (71,0 % au 31 décembre 2019), ce qui est conforme au transfert de la stratégie globale de répartition de l'actif vers un portefeuille d'actifs à taux d'intérêt variables.
- Les frais du prêteur en trésorerie non remboursables comptabilisés se sont chiffrés à 5,8 millions de dollars (6,5 millions de dollars à ce jour en 2019). Les frais du prêteur moyens pondérés sur les prêts hypothécaires nouveaux et renouvelés au cours de l'exercice ont représenté 0,7 % (0,9 % à ce jour en 2019), alors que les frais du prêteur moyens pondérés sur les nouveaux prêts hypothécaires seulement ouverts à ce jour en 2020 se sont élevés à 1,1 % (1,1 % à ce jour en 2019).
- Compte non tenu de la perte latente de 4,8 millions de dollars liée à la juste valeur du contrat, la société a généré un bénéfice net et un résultat global ajustés de 38,4 millions de dollars (40,6 millions de dollars à ce jour en 2019), soit un bénéfice ajusté par action de base et dilué de 0,47 \$ (0,49 \$ de base et dilué à ce jour en 2019). La société a déclaré des dividendes à l'intention des porteurs d'actions ordinaires d'un montant de 42,5 millions de dollars (42,7 millions de dollars à ce jour en 2019), soit un coefficient de distribution de 110,6 % (105,1 % à ce jour en 2019) en ce qui a trait au bénéfice ajusté par action.
- La société a généré un bénéfice distribuable de 43,4 millions de dollars (43,8 millions de dollars à ce jour en 2019) ou un bénéfice distribuable par action de 0,53 \$ (0,53 \$ à ce jour en 2019), soit un coefficient de distribution de 97,9 % (97,6 % à ce jour en 2019) en ce qui a trait au bénéfice distribuable.

- Le 26 mars 2020, la société a annoncé que la TSX avait approuvé son offre publique de rachat visant le rachat aux fins d'annulation d'un maximum de 8 309 785 actions ordinaires sur une période de douze mois. À ce jour en 2020, la société a racheté 2 484 515 actions ordinaires (aucune à ce jour en 2019) pour un montant de 20,0 millions de dollars (néant à ce jour en 2019). Le prix moyen par action ordinaire rachetée était de 8,05 \$. Au 30 septembre 2020, la société avait suspendu son programme au titre de l'offre publique de rachat après avoir atteint sa cible de 20,0 millions de dollars. La société pourrait de nouveau envisager la possibilité d'effectuer des rachats additionnels d'ici la fin de la période de 12 mois.
- Le 18 septembre 2020, la société a conclu une entente de modification visant sa facilité de crédit renouvelable (la « sixième entente de modification de la convention de crédit ») pour notamment augmenter la limite d'emprunt cumulée de 35,0 millions de dollars, la portant ainsi à 535,0 millions de dollars. Les conditions générales de la facilité de crédit demeurent inchangées.
- Le 21 septembre 2020, la société a émis un avis de remboursement du montant intégral de ses débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,40 % en circulation, établi à 45,8 millions de dollars. Le 22 octobre 2020, conformément aux conditions des débentures, la société a payé un montant en principal et intérêts cumulés de 46,4 millions de dollars. La société a effectué des prélèvements de 40,0 millions de dollars sur sa facilité de crédit pour financer le remboursement et les intérêts courus connexes.

## ANALYSE DE L'INFORMATION FINANCIÈRE POUR LA PÉRIODE

### BÉNÉFICE DISTRIBUABLE

|                                                                                                                       | Trimestres<br>clos les<br>30 septembre |            | Périodes de neuf mois<br>closes les<br>30 septembre |            | Exercice<br>clos le<br>31 décembre |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------|------------------------------------|
|                                                                                                                       | 2020                                   | 2019       | 2020                                                | 2019       | 2019                               |
| Bénéfice net et résultat global                                                                                       | 14 447 \$                              | 13 914 \$  | 33 615 \$                                           | 40 639 \$  | 54 740 \$                          |
| Déduire : amortissement des frais<br>du prêteur                                                                       | (2 251)                                | (2 953)    | (7 181)                                             | (7 369)    | (10 029)                           |
| Ajouter : frais du prêteur reçus et à<br>recevoir                                                                     | 1 452                                  | 3 232      | 5 847                                               | 6 537      | 10 039                             |
| Ajouter : amortissement des coûts de<br>financement, facilité de crédit                                               | 167                                    | 417        | 704                                                 | 1 248      | 1 655                              |
| Ajouter : amortissement des coûts de<br>financement, débentures                                                       | 394                                    | 300        | 988                                                 | 891        | 1 191                              |
| Ajouter : charge de désactualisation,<br>débentures                                                                   | 70                                     | 61         | 192                                                 | 183        | 244                                |
| Ajouter : (profit latent lié) perte latente liée<br>à la juste valeur d'un contrat dérivé<br>(swap de taux d'intérêt) | (817)                                  | —          | 4 790                                               | —          | —                                  |
| Ajouter : perte latente sur les placements<br>évalués à la juste valeur par le biais du<br>résultat net, montant net  | 395                                    | 669        | 3 472                                               | 677        | 188                                |
| Ajouter : correction de valeur pour perte<br>sur placements hypothécaires                                             | 348                                    | 249        | 970                                                 | 980        | 1 313                              |
| Bénéfice distribuable <sup>1</sup>                                                                                    | 14 205 \$                              | 15 889 \$  | 43 397 \$                                           | 43 786 \$  | 59 341 \$                          |
| Déduire : dividendes sur actions ordinaires                                                                           | (13 964)                               | (14 333)   | (42 494)                                            | (42 723)   | (57 078)                           |
| Insuffisance (excédent) des distributions                                                                             | 241 \$                                 | 1 556 \$   | 903 \$                                              | 1 063 \$   | 2 263 \$                           |
| Nombre moyen pondéré d'actions<br>ordinaires                                                                          | 81 004 443                             | 83 074 741 | 82 200 247                                          | 82 484 114 | 82 663 775                         |
| Bénéfice distribuable par action                                                                                      | 0,18 \$                                | 0,19 \$    | 0,53 \$                                             | 0,53 \$    | 0,72 \$                            |
| Coefficient de distribution pour le bénéfice<br>distribuable <sup>2</sup>                                             | 98,3 %                                 | 90,2 %     | 97,9 %                                              | 97,6 %     | 96,2 %                             |

1. Se reporter à la rubrique sur les mesures non conformes aux IFRS.

2. Compte non tenu du montant au titre des autres produits de 413 \$ à ce jour en 2019, le coefficient de distribution pour le bénéfice distribuable aurait été de 98,5 % à ce jour en 2019 et de 96,9 % pour l'exercice clos en 2019.

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

# TIMBERCREEK FINANCIAL

## Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020

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

### ÉTAT DU RÉSULTAT NET ET DU RÉSULTAT GLOBAL

|                                                               | Trimestres<br>clos les<br>30 septembre |                  | Périodes de neuf mois<br>closes les<br>30 septembre |                  | Exercice<br>clos le<br>31 décembre |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|------------------|------------------------------------|
|                                                               | 2020                                   | 2019             | 2020                                                | 2019             | 2019                               |
| Produits de placement, montant net                            | 24 064 \$                              | 24 742 \$        | 70 122 \$                                           | 74 230 \$        | 99 437 \$                          |
| Produits locatifs, montant net                                | 344                                    | 359              | 1 080                                               | 1 026            | 1 440                              |
| Charges                                                       | (4 181)                                | (3 768)          | (12 464)                                            | (11 869)         | (15 863)                           |
| Bénéfice d'exploitation                                       | 20 227                                 | 21 333           | 58 738                                              | 63 387           | 85 014                             |
| Autres produits, montant net                                  | —                                      | —                | —                                                   | 413              | 413                                |
| Coûts de financement :                                        |                                        |                  |                                                     |                  |                                    |
| Coûts de financement liés aux facilités de crédit             | (4 291)                                | (5 216)          | (13 628)                                            | (16 563)         | (21 886)                           |
| Coûts de financement liés aux débiteures convertibles         | (2 306)                                | (2 203)          | (6 705)                                             | (6 598)          | (8 801)                            |
| Profit (perte) lié(e) à la juste valeur d'un contrat dérivé   | 817                                    | —                | (4 790)                                             | —                | —                                  |
| <b>Bénéfice net et résultat global</b>                        | <b>14 447 \$</b>                       | <b>13 914 \$</b> | <b>33 615 \$</b>                                    | <b>40 639 \$</b> | <b>54 740 \$</b>                   |
| <i>Ajusté pour tenir compte des éléments suivants :</i>       |                                        |                  |                                                     |                  |                                    |
| (Profit lié) perte liée à la juste valeur d'un contrat dérivé | (817)                                  | —                | 4 790                                               | —                | —                                  |
| <b>Bénéfice net et résultat global ajustés<sup>1</sup></b>    | <b>13 630 \$</b>                       | <b>13 914 \$</b> | <b>38 405 \$</b>                                    | <b>40 639 \$</b> | <b>54 740 \$</b>                   |
| <b>Bénéfice par action</b>                                    |                                        |                  |                                                     |                  |                                    |
| De base et dilué                                              | 0,18 \$                                | 0,17 \$          | 0,41 \$                                             | 0,49 \$          | 0,66 \$                            |
| <b>Bénéfice ajusté par action<sup>1</sup></b>                 |                                        |                  |                                                     |                  |                                    |
| De base et dilué                                              | 0,17 \$                                | 0,17 \$          | 0,47 \$                                             | 0,49 \$          | 0,66 \$                            |

1. Se reporter à la rubrique sur les mesures non conformes aux IFRS.

### Produits de placement, montant net

À des fins d'analyse, le montant net des produits de placement et ses parties constituantes sont présentés déduction faite des paiements effectués au titre de la syndication des prêts hypothécaires pour fournir au lecteur une image plus représentative de la performance de la société.

Pour le troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, la société a gagné des produits de placement d'un montant net de 24,1 millions de dollars et de 70,1 millions de dollars (24,7 millions de dollars au troisième trimestre de 2019 et 74,2 millions de dollars à ce jour en 2019). Le montant net des produits de placement comprend les éléments suivants :

#### a. Produits d'intérêts

Pour le troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, la société a gagné des produits d'intérêts d'un montant de 20,8 millions de dollars et de 62,6 millions de dollars (20,3 millions de dollars au troisième trimestre de 2019 et 61,6 millions de dollars à ce jour en 2019) sur les placements hypothécaires nets. Le taux d'intérêt moyen pondéré sur les placements hypothécaires nets au troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020 s'est établi à 7,2 % et à 7,2 % (7,3 % au troisième trimestre de 2019 et 7,2 % à ce jour en 2019).

La hausse globale des produits d'intérêts sur les placements hypothécaires nets assortis de taux d'intérêt moyens pondérés relativement stables est attribuable à la croissance du portefeuille de prêts hypothécaires nets moyen, qui a atteint 1 123,7 millions de dollars et 1 137,9 millions de dollars au troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, respectivement, contre 1 118,0 millions de dollars et 1 135,0 millions de dollars au troisième trimestre de 2019 et à ce jour en 2019, respectivement.

Pour le troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, la société a gagné des produits d'intérêts d'un montant de 1,4 million de dollars et de 3,6 millions de dollars (1,4 million de dollars au troisième trimestre de 2019 et 5,1 millions de dollars à ce jour en 2019) sur les prêts garantis inclus dans les autres placements faisant partie du portefeuille à rendement supérieur. La diminution des produits d'intérêts au cours du trimestre par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent est surtout attribuable au solde moindre des prêts enregistré au troisième trimestre de 2020.

**b. Produits tirés des frais du prêteur**

Pour le troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, la société a comptabilisé des frais du prêteur en trésorerie reçus d'avance non remboursables de 1,5 million de dollars et de 5,8 millions de dollars (3,2 millions de dollars au troisième trimestre de 2019 et 6,5 millions de dollars à ce jour en 2019), ce qui correspond à des frais du prêteur moyens pondérés sur les prêts hypothécaires nouveaux et renouvelés de 0,7 % et de 0,7 %, respectivement (0,9 % au troisième trimestre de 2019 et 0,9 % à ce jour en 2019). Les frais du prêteur sont reçus d'avance et ils sont amortis par imputation aux résultats sur la durée des prêts connexes, selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Pour le troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, des frais du prêteur de 2,4 millions de dollars et de 7,2 millions de dollars (3,0 millions de dollars au troisième trimestre de 2019 et 7,4 millions de dollars à ce jour en 2019) ont été amortis par imputation aux produits tirés des frais du prêteur.

Les frais du prêteur demeurent une composante importante du bénéfice en raison du montage et de la rotation des placements hypothécaires.

**c. Autres produits (pertes)**

Au cours du troisième trimestre de 2020 et à ce jour 2020, la société a subi d'autres pertes qui se sont élevées à 361 \$ et à 3,3 millions de dollars (autres produits de 39 \$ au troisième trimestre de 2019 et autres produits de 182 \$ à ce jour en 2019), du fait surtout de la baisse de la juste valeur des prêts hypothécaires classés comme étant évalués à la juste valeur par le biais du résultat net de 0,6 million de dollars et de 3,9 millions de dollars, respectivement. Cette situation découle surtout d'un immeuble de commerces de détail pour lequel les activités de location et la capacité à stabiliser l'immeuble sont touchés par le commerce électronique et la COVID-19. De plus, un ajustement négatif de la juste valeur a été comptabilisé à l'égard d'un des placements hypothécaires garantis par des terrains évalués à la juste valeur par le biais du résultat net en raison de retards non liés à la COVID-19 dans la mise en valeur du projet.

**Produits locatifs nets des immeubles de placement**

Les produits locatifs nets des immeubles de placement pour le troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020 se sont établis à 344 \$ et à 1,1 million de dollars, respectivement (359 \$ pour le troisième trimestre de 2019 et 1,0 million de dollars à ce jour en 2019). Les produits locatifs demeurent cohérents avec le taux d'occupation stable, facteur contrebalancé par une légère hausse des charges d'exploitation.

## Charges

### Honoraires de gestion et d'administration de prêts et commission de montage

Le 3 avril 2020, le conseil a approuvé l'entente de gestion modifiée et mise à jour conclue entre la société et le gestionnaire qui est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2020 (l'« entente de gestion »). Cette version remplace la version de l'entente de gestion datée du 30 juin 2016 (l'« entente de gestion originale »).

L'entente de gestion originale d'une durée de dix ans pouvait être reconduite automatiquement pour des périodes successives de cinq ans à l'expiration de la durée initiale et elle prévoyait le paiement i) d'honoraires de gestion correspondant à 0,85 % par année des actifs bruts de la société, calculés et payés tous les mois à terme échu, plus les taxes applicables et ii) d'honoraires d'administration de prêts correspondant à 0,10 % du montant de toute tranche de premier rang d'un prêt hypothécaire syndiqué par le gestionnaire à un tiers investisseur au nom de la société, lorsque la société conservait la partie subordonnée correspondante. Les actifs bruts sont définis comme étant le total des actifs de la société diminué des produits non gagnés avant la déduction de tout passif et diminué de tout montant inscrit comme passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires.

L'entente de gestion d'une durée de dix ans à compter du 1<sup>er</sup> avril 2020 sera reconduite automatiquement pour des périodes successives de cinq ans. Les honoraires de gestion et d'administration sont pareils à ceux prévus par l'entente de gestion originale. Suivant l'entente de gestion, en guise de rémunération pour son travail se rapportant à la syndication de placements hypothécaires, le gestionnaire sera autorisé à recouvrer une portion des frais du prêteur payés par des emprunteurs qui ont effectué des placements hypothécaires. En ce qui a trait aux placements hypothécaires effectués à compter du 1<sup>er</sup> avril 2020 qui comportent la syndication d'une tranche de premier rang à un tiers et l'octroi d'une partie subordonnée à la société, l'entente de gestion prévoit que le gestionnaire sera en droit de percevoir sur tous les frais du prêteur associés à un prêt de cette nature, un montant correspondant à 0,20 % de la somme globale du prêt (la « commission de montage ») si la syndication se fait à l'intérieur des 90 jours suivant la clôture du prêt hypothécaire. La commission de montage ne s'appliquera pas au renouvellement de placements hypothécaires existants qui comportent déjà des tranches de premier rang syndiquées et des parties subordonnées. Chaque année, le gestionnaire peut faire le choix, sous réserve de l'approbation des administrateurs indépendants du conseil, de recevoir une commission de montage sous forme d'actions ordinaires de la société et non sous forme de trésorerie.

Pour le troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, la société a engagé des honoraires de gestion de 3,1 millions de dollars et de 9,4 millions de dollars (3,0 millions de dollars au troisième trimestre de 2019 et 9,3 millions de dollars à ce jour en 2019). Les actifs bruts moyens se sont établis à 1 330,0 millions de dollars et à 1 335,0 millions de dollars, comparativement à 1 297,9 millions de dollars au troisième trimestre de 2019 et à 1 324,4 millions de dollars à ce jour en 2019. Pour le troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, la société a engagé des honoraires d'administration de prêts de 197 \$ et de 601 \$, respectivement (115 \$ pour le troisième trimestre de 2019 et 383 \$ à ce jour en 2019). La hausse est liée à l'accroissement du solde moyen de la syndication au cours de la période. Au cours du troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, le gestionnaire a perçu une commission de montage de 92 \$ et de 134 \$ (néant pour le troisième trimestre de 2019 et néant à ce jour en 2019).

### Charges générales et administratives

Pour le troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, la société a engagé des charges générales et administratives de 520 \$ et de 1,5 million de dollars, respectivement (367 \$ pour le troisième trimestre de 2019 et 1,2 million de dollars à ce jour en 2019). Les charges générales et administratives se composent essentiellement des honoraires d'audit, des honoraires professionnels, des jetons de présence, des honoraires pour services juridiques, des autres charges d'exploitation et des charges liées à l'administration du portefeuille de placements hypothécaires et autres placements. L'augmentation au cours du trimestre par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent tient essentiellement aux initiatives générales en cours et aux frais liés aux transactions.

**Intérêts sur la facilité de crédit – placements hypothécaires**

Les intérêts sur la facilité de crédit sont comptabilisés dans les coûts de financement selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Pour le troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, les coûts de financement comprenaient des intérêts sur la facilité de crédit et une perte réalisée sur le contrat de 3,9 millions de dollars et de 12,2 millions de dollars (4,4 millions de dollars pour le troisième trimestre de 2019 et 14,2 millions de dollars à ce jour en 2019) et l'amortissement de coûts de financement de 157 \$ et de 673 \$ (408 \$ pour le troisième trimestre de 2019 et 1,2 million de dollars à ce jour en 2019). La variation de la juste valeur latente au titre du contrat est comptabilisée à la juste valeur par le biais du résultat net conformément aux IFRS, et expirera à la valeur nominale à l'échéance. Pour le troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, un profit lié à la juste valeur latente de 817 \$ et une perte liée à la juste valeur latente de 4,8 millions de dollars (néant au troisième trimestre de 2019 et néant à ce jour en 2019) ont été comptabilisés dans les coûts de financement. Le montant moyen prélevé s'est établi à 470,4 millions de dollars à ce jour en 2020, comparativement à 438,1 millions de dollars à ce jour en 2019. La baisse de la charge d'intérêts par rapport à la période correspondante de 2019 découle de la réduction globale du coût d'emprunt.

**Intérêts sur la facilité de crédit – immeubles de placement**

Les intérêts sur la facilité de crédit sont comptabilisés dans les coûts de financement selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Pour le troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, les coûts de financement comprenaient des intérêts sur la facilité de crédit de 229 \$ et de 710 \$ (358 \$ au troisième trimestre de 2019 et 1,1 million de dollars à ce jour en 2019) et l'amortissement de coûts de financement de 10 \$ et de 31 \$ (9 \$ au troisième trimestre de 2019 et 39 \$ à ce jour en 2019). La baisse de la charge d'intérêts par rapport à la période correspondante de 2019 découle de la réduction globale du coût d'emprunt.

**Coûts de financement liés aux débentures convertibles**

Au 30 septembre 2020, la société avait des débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,40 % d'une valeur de 45,8 millions de dollars, des débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,45 % d'une valeur de 46,0 millions de dollars et des débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,30 % d'une valeur de 45,0 millions de dollars en circulation. Les frais d'intérêts liés aux débentures sont comptabilisés dans les coûts de financement à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif. Les intérêts sur les débentures sont inclus dans les coûts de financement et sont composés des éléments suivants :

|                                                                                       | Trimestres<br>clos les<br>30 septembre |                 | Périodes de neuf mois<br>closes les<br>30 septembre |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------|-----------------|
|                                                                                       | 2020                                   | 2019            | 2020                                                | 2019            |
| Intérêts sur les débentures convertibles                                              | 1 842 \$                               | 1 842 \$        | 5 525 \$                                            | 5 524 \$        |
| Amortissement des frais d'émission et désactualisation des<br>débentures convertibles | 464                                    | 361             | 1 180                                               | 1 074           |
| <b>Total des coûts de financement liés aux<br/>débentures convertibles</b>            | <b>2 306 \$</b>                        | <b>2 203 \$</b> | <b>6 705 \$</b>                                     | <b>6 598 \$</b> |

## Résultat par action

Pour le troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, le bénéfice par action de base et dilué s'est établi à 0,18 \$ et à 0,41 \$, et le bénéfice ajusté par action de base et dilué s'est chiffré à 0,17 \$ et à 0,47 \$ (bénéfice par action de base et dilué de 0,17 \$ et bénéfice ajusté par action de base et dilué de 0,17 \$ au troisième trimestre de 2019, et bénéfice par action de base et dilué de 0,49 \$ et bénéfice ajusté par action de base et dilué de 0,49 \$ à ce jour en 2019).

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

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

## ÉTATS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

### Placements hypothécaires nets

Le rendement financier de la société dépend des placements hypothécaires nets puisque les passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires sont des prêts hypothécaires sans recours à échéances variables qui n'ont aucune incidence sur la performance financière de la société.

Le tableau suivant présente le rapprochement entre le solde des placements hypothécaires nets et le solde des placements hypothécaires bruts :

| Placements hypothécaires nets                                                    | 30 septembre 2020   | 31 décembre 2019    |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Placements hypothécaires, à l'exclusion de la syndication de prêts hypothécaires | 1 151 806 \$        | 1 240 747 \$        |
| Syndication de prêts hypothécaires                                               | 464 286             | 426 939             |
| Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires        | 1 616 092           | 1 667 686           |
| Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires                             | (464 286)           | (426 939)           |
|                                                                                  | 1 151 806           | 1 240 747           |
| Intérêts à recevoir                                                              | (9 540)             | (8 428)             |
| Montant non amorti des frais du prêteur                                          | 8 147               | 9 460               |
| Correction de valeur pour perte sur placements hypothécaires                     | 2 788               | 2 303               |
| <b>Placements hypothécaires nets</b>                                             | <b>1 153 201 \$</b> | <b>1 244 082 \$</b> |

| Statistiques et coefficients liés aux placements hypothécaires nets <sup>1</sup>             | Trimestres clos les |              | Périodes de neuf mois closes les |              | Exercice clos le |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------|----------------------------------|--------------|------------------|
|                                                                                              | 30 septembre        |              | 30 septembre                     |              | 31 décembre      |
|                                                                                              | 2020                | 2019         | 2020                             | 2019         | 2019             |
| Nombre total de placements hypothécaires                                                     | 129                 | 129          | 129                              | 129          | 129              |
| Placements hypothécaires nets moyens                                                         | 8 970 \$            | 9 524 \$     | 8 970 \$                         | 9 524 \$     | 9 524 \$         |
| Portefeuille de placements hypothécaires nets moyen                                          | 1 123 717 \$        | 1 118 034 \$ | 1 137 873 \$                     | 1 134 973 \$ | 1 197 377 \$     |
| Taux d'intérêt moyen pondéré pour la période                                                 | 7,2 %               | 7,3 %        | 7,2 %                            | 7,2 %        | 7,2 %            |
| Frais du prêteur moyens pondérés pour la période                                             | 0,7 %               | 0,9 %        | 0,7 %                            | 0,9 %        | 1,0 %            |
| Taux de rotation                                                                             | 12,3 %              | 14,2 %       | 33,3 %                           | 39,3 %       | 67,0 %           |
| Durée à courir jusqu'à l'échéance (en années)                                                | 1,1                 | 1,1          | 1,1                              | 1,1          | 1,4              |
| Placements hypothécaires nets garantis par des immeubles générateurs d'entrées de trésorerie | 84,1 %              | 87,4 %       | 84,1 %                           | 87,4 %       | 86,8 %           |
| Coefficient prêt-valeur moyen pondéré                                                        | 68,2 %              | 67,8 %       | 68,2 %                           | 67,8 %       | 70,5 %           |

1. Se reporter à la rubrique sur les mesures non conformes aux IFRS.

## Répartition du portefeuille

Les placements hypothécaires nets de la société étaient classés dans les catégories suivantes :

### a. Position relative à la sûreté

|                                                                                       | 30 septembre 2020                       |                                           | 31 décembre 2019                        |                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                                                       | Nombre de placements hypothécaires nets | Montant des placements hypothécaires nets | Nombre de placements hypothécaires nets | Montant des placements hypothécaires nets |
| Participation dans des prêts hypothécaires de premier rang                            | 112                                     | 1 042 248 \$                              | 114                                     | 1 125 797 \$                              |
| Participation dans des prêts hypothécaires de deuxième et troisième rang <sup>1</sup> | 17                                      | 110 953                                   | 15                                      | 118 285                                   |
|                                                                                       | 129                                     | 1 153 201 \$                              | 129                                     | 1 244 082 \$                              |

<sup>1</sup> La participation de la société dans les prêts hypothécaires de deuxième et troisième rang au 30 septembre 2020 comprenait des prêts hypothécaires nets de 17,2 millions de dollars dans lesquels la société détenait une position de rang inférieur (42,6 millions de dollars au 31 décembre 2019). La participation de premier rang des partenaires de syndication de la société s'élevait à 42,7 millions de dollars au 30 septembre 2020 (32,7 millions de dollars au 31 décembre 2019).

### b. Région

|                                                    | 30 septembre 2020                       |                               | 31 décembre 2019                        |                               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|
|                                                    | Nombre de placements hypothécaires nets | Placements hypothécaires nets | Nombre de placements hypothécaires nets | Placements hypothécaires nets |
| Ontario                                            | 57                                      | 471 990 \$                    | 65                                      | 535 622 \$                    |
| Colombie-Britannique                               | 28                                      | 290 208                       | 29                                      | 297 580                       |
| Alberta                                            | 15                                      | 174 105                       | 14                                      | 252 437                       |
| Québec                                             | 19                                      | 185 928                       | 11                                      | 109 092                       |
| Autres (Saskatchewan, Nouvelle-Écosse et Manitoba) | 10                                      | 30 970                        | 10                                      | 49 351                        |
|                                                    | 129                                     | 1 153 201 \$                  | 129                                     | 1 244 082 \$                  |

### c. Échéance

|                      | 30 septembre 2020                       |                               | 31 décembre 2019                        |                               |
|----------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|
|                      | Nombre de placements hypothécaires nets | Placements hypothécaires nets | Nombre de placements hypothécaires nets | Placements hypothécaires nets |
| 2020                 | 18                                      | 119 072 \$                    | 47                                      | 416 478 \$                    |
| 2021                 | 60                                      | 559 731                       | 59                                      | 543 274                       |
| 2022                 | 43                                      | 388 185                       | 20                                      | 232 257                       |
| 2023                 | 7                                       | 81 713                        | 3                                       | 52 073                        |
| 2024 et par la suite | 1                                       | 4 500                         | —                                       | —                             |
|                      | 129                                     | 1 153 201 \$                  | 129                                     | 1 244 082 \$                  |

# TIMBERCREEK FINANCIAL

## Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020

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

### d. Types d'actifs et CPVMP au montage<sup>3</sup>

|                                                                                      | 30 septembre 2020                       |                               |                  | 31 décembre 2019                        |                               |                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                                                      | Nombre de placements hypothécaires nets | Placements hypothécaires nets | CPVMP au montage | Nombre de placements hypothécaires nets | Placements hypothécaires nets | CPVMP au montage <sup>3</sup> |
| Immeubles                                                                            |                                         |                               |                  |                                         |                               |                               |
| multirésidentiels <sup>1</sup>                                                       | 80                                      | 576 431 \$                    | 73,2 %           | 79                                      | 673 585 \$                    | 74,0 %                        |
| Immeubles commerciaux                                                                | 18                                      | 186 122                       | 66,9 %           | 19                                      | 192 749                       | 69,1 %                        |
| Terrains nus <sup>2</sup>                                                            | 11                                      | 111 504                       | 51,3 %           | 9                                       | 106 874                       | 49,4 %                        |
| Immeubles de bureaux                                                                 | 8                                       | 113 479                       | 61,4 %           | 10                                      | 105 936                       | 62,6 %                        |
| Résidences pour personnes âgées                                                      | 3                                       | 77 613                        | 74,1 %           | 3                                       | 58 175                        | 75,6 %                        |
| Immeubles industriels                                                                | 4                                       | 12 581                        | 64,8 %           | 5                                       | 30 187                        | 66,6 %                        |
| Habitations unifamiliales                                                            | 1                                       | 1 574                         | 69,5 %           | 1                                       | 1 574                         | 69,5 %                        |
| Entreposage libre                                                                    | 1                                       | 830                           | 80,9 %           | —                                       | —                             | — %                           |
|                                                                                      | 126                                     | 1 080 134                     | 68,6 %           | 126                                     | 1 169 080                     | 69,8 %                        |
| Placements hypothécaires nets évalués à la juste valeur par le biais du résultat net | 3                                       | 73 067                        | s. o.            | 3                                       | 75 002                        | s. o.                         |
|                                                                                      | 129                                     | 1 153 201 \$                  |                  | 129                                     | 1 244 082 \$                  |                               |

1. Comprend 10 prêts à la construction (7 prêts à la construction au 31 décembre 2019) totalisant 42,5 millions de dollars (26,7 millions de dollars au 31 décembre 2019). Les prêts à la construction sont des prêts accordés pour la construction d'un nouvel actif.

2. Terrains nus – prêts accordés à des biens non productifs de revenus pour lesquels aucune construction n'est prévue durant la période de prêt.

3. Coefficient prêt-valeur moyen pondéré évalué au moment du montage.

### Portefeuille à rendement supérieur

| Aux                                                                                                      | 30 septembre 2020 | 31 décembre 2019 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Prêts garantis, déduction faite de la correction de valeur pour pertes de crédit                         | 62 432 \$         | 48 326 \$        |
| Créance au titre d'un contrat de location-financement évalué au coût amorti                              | 6 020             | 6 020            |
| Placement évalué à la juste valeur par le biais du résultat net                                          | 5 718             | 4 949            |
| Projet d'aménagement immobilier détenu indirectement évalué selon la méthode de la mise en équivalence : |                   |                  |
| Participation dans une coentreprise                                                                      | 2 225             | 2 225            |
| <b>Total des autres placements</b>                                                                       | <b>76 395</b>     | <b>61 520</b>    |
| Immeubles de placement                                                                                   | 47 817            | 47 349           |
| Facilité de crédit – immeubles de placement                                                              | (30 646)          | (30 622)         |
| Participation nette dans des immeubles de placement                                                      | 17 171            | 16 727           |
| <b>Total du portefeuille à rendement supérieur</b>                                                       | <b>93 566 \$</b>  | <b>78 247 \$</b> |

Pour le troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, la société a gagné des produits d'intérêts de 1,4 million de dollars et de 3,6 millions de dollars (1,4 million de dollars pour le troisième trimestre de 2019 et 5,1 millions de dollars à ce jour en 2019) sur des prêts garantis dans les autres placements faisant partie du portefeuille à rendement supérieur.

Pour le troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, la société a amorti des produits tirés des frais du prêteur de 78 \$ et de 170 \$ provenant de prêts garantis inclus dans les autres placements, déduction faite des frais associés aux passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires (197 \$ pour le troisième trimestre de 2019 et 345 \$ à ce jour en 2019). Pour le troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, la société a comptabilisé des frais du prêteur en trésorerie reçus d'avance non remboursables de 108 \$ et de 297 \$ (néant pour le troisième trimestre de 2019 et néant à ce jour en 2019) amortis sur la durée des prêts garantis inclus dans les autres placements selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Au cours du quatrième trimestre de 2017, la société a conclu un bail emphytéotique de 20 ans à l'égard d'un immeuble saisi détenu en vue de la vente au Québec, dont la juste valeur était de 5,4 millions de dollars au moment de la transaction. Se reporter à la note 4 e) afférente aux états financiers consolidés résumés intermédiaires pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2020 et 2019.

Le 16 août 2017, la société a acquis une participation bénéficiaire indivise de 20,46 % dans le portefeuille de Saskatchewan, qui compte 14 immeubles totalisant 1 079 appartements situés à Saskatoon et à Regina, en Saskatchewan, pour un prix d'achat total de 201,7 millions de dollars (quote-part de 41,3 millions de dollars revenant à la société). Au 30 septembre 2020, la quote-part revenant à la société des immeubles de placement avait une juste valeur globale de 47,8 millions de dollars (47,3 millions de dollars au 31 décembre 2019), et ils étaient donnés en garantie de la facilité de crédit de la propriété conjointe. La société a le droit de recevoir des bénéfices supplémentaires provenant des rendements générés au-delà de certains seuils.

### **Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires**

La société conclut certaines conventions de participation relativement à des prêts hypothécaires avec des tiers prêteurs en ayant recours à une participation de premier rang et de rang inférieur, selon laquelle les tiers prêteurs obtiennent la priorité de rang et la société conserve une position de rang inférieur. En général, ces conventions confèrent à la société l'option, mais non l'obligation, de racheter la priorité de rang à un prix d'achat correspondant à l'encours du capital de la quote-part des prêteurs majoré de tous les intérêts courus. La société détient des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires de 464,3 millions de dollars (426,9 millions de dollars au 31 décembre 2019). En général, les passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires varient d'un trimestre à l'autre selon les types de placements qui existent à un moment donné et ils n'indiquent pas nécessairement une tendance future.

## Correction de valeur pour pertes de crédit

La correction de valeur pour pertes de crédit est maintenue à un niveau que la direction considère comme adéquat pour absorber les pertes de crédit liées à nos placements hypothécaires et autres placements. Le solde de ce compte se chiffrait à 3,3 millions de dollars au 30 septembre 2020 (2,3 millions de dollars au 31 décembre 2019), dont une tranche de 2,8 millions de dollars (2,3 millions de dollars au 31 décembre 2019) était comptabilisée en réduction des placements hypothécaires et une autre, de 510 \$ (25 \$ au 31 décembre 2019), en réduction des autres placements.

| Placements hypothécaires<br>– Immeubles multirésidentiels                                  | Au 30 septembre 2020 |                 |                |                  | Au 31 décembre 2019 |                |                |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|----------------|------------------|---------------------|----------------|----------------|------------------|
|                                                                                            | Étape 1              | Étape 2         | Étape 3        | Total            | Étape 1             | Étape 2        | Étape 3        | Total            |
| Prêts hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires <sup>1</sup>          | 848 991 \$           | 7 616 \$        | 3 017 \$       | 859 624 \$       | 925 025 \$          | — \$           | 2 903 \$       | 927 928 \$       |
| Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires <sup>1</sup>                          | 268 902              | —               | —              | 268 902          | 240 724             | —              | —              | 240 724          |
| Placements hypothécaires nets                                                              | 580 089              | 7 616           | 3 017          | 590 722          | 684 301             | —              | 2 903          | 687 204          |
| Correction de valeur pour pertes de crédit <sup>2</sup>                                    | 994                  | 54              | 367            | 1 415            | 1 003               | —              | 253            | 1 256            |
|                                                                                            | <b>579 095</b>       | <b>7 562</b>    | <b>2 650</b>   | <b>589 307</b>   | <b>683 298</b>      | <b>—</b>       | <b>2 650</b>   | <b>685 948</b>   |
| <b>Autres placements hypothécaires</b>                                                     | <b>Étape 1</b>       | <b>Étape 2</b>  | <b>Étape 3</b> | <b>Total</b>     | <b>Étape 1</b>      | <b>Étape 2</b> | <b>Étape 3</b> | <b>Total</b>     |
| Prêts hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires <sup>1</sup>          | 607 038              | 84 168          | 3 204          | 694 410          | 674 306             | —              | 3 102          | 677 408          |
| Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires <sup>1</sup>                          | 144 287              | 52 269          | —              | 196 556          | 187 274             | —              | —              | 187 274          |
| Placements hypothécaires nets                                                              | 462 751              | 31 899          | 3 204          | 497 854          | 487 032             | —              | 3 102          | 490 134          |
| Correction de valeur pour pertes de crédit <sup>2</sup>                                    | 551                  | 15              | 807            | 1 373            | 334                 | —              | 713            | 1 047            |
|                                                                                            | <b>462 200</b>       | <b>31 884</b>   | <b>2 397</b>   | <b>496 481</b>   | <b>486 698</b>      | <b>—</b>       | <b>2 389</b>   | <b>489 087</b>   |
| <b>Placements dans d'autres prêts</b>                                                      | <b>Étape 1</b>       | <b>Étape 2</b>  | <b>Étape 3</b> | <b>Total</b>     | <b>Étape 1</b>      | <b>Étape 2</b> | <b>Étape 3</b> | <b>Total</b>     |
| Prêts hypothécaires, y compris la syndication de prêts de prêts hypothécaires <sup>1</sup> | 56 248               | 6 842           | —              | 63 090           | 48 407              | —              | —              | 48 407           |
| Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires <sup>1</sup>                          | —                    | —               | —              | —                | —                   | —              | —              | —                |
| Placements hypothécaires nets                                                              | 56 248               | 6 842           | —              | 63 090           | 48 407              | —              | —              | 48 407           |
| Correction de valeur pour pertes de crédit <sup>2</sup>                                    | 70                   | 440             | —              | 510              | 25                  | —              | —              | 25               |
|                                                                                            | <b>56 178 \$</b>     | <b>6 402 \$</b> | <b>— \$</b>    | <b>62 580 \$</b> | <b>48 382 \$</b>    | <b>— \$</b>    | <b>— \$</b>    | <b>48 382 \$</b> |

1. Comprend les intérêts à recevoir.

2. La correction de valeur pour pertes de crédit liée à la créance au titre d'un contrat de location-financement [note 4 e)] et les engagements non versés [note 4 a)] sont considérés comme étant visés par l'étape 1, la correction de valeur pour pertes de crédit étant minimale.

# TIMBERCREEK FINANCIAL

## Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020

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

Les variations du compte de correction de valeur pour pertes de crédit à ce jour s'établissent comme suit :

|                                                                   | Période de neuf mois close le<br>30 septembre 2020 |               |               |                 | Période de neuf mois close le<br>30 septembre 2019 |             |                 |                 |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------|---------------|-----------------|----------------------------------------------------|-------------|-----------------|-----------------|
| <b>Placements hypothécaires –<br/>Immeubles multirésidentiels</b> | Étape 1                                            | Étape 2       | Étape 3       | Total           | Étape 1                                            | Étape 2     | Étape 3         | Total           |
| Solde à l'ouverture de la période                                 | 1 003 \$                                           | — \$          | 253 \$        | 1 256 \$        | 627 \$                                             | — \$        | 3 \$            | 630 \$          |
| Correction de valeur pour pertes<br>de crédit                     |                                                    |               |               |                 |                                                    |             |                 |                 |
| Réévaluation                                                      | 156                                                | 101           | 114           | 371             | 10                                                 | 2           | 211             | 223             |
| Virement vers (depuis)                                            |                                                    |               |               |                 |                                                    |             |                 |                 |
| Étape 1                                                           | (5)                                                | —             | —             | (5)             | (3)                                                | —           | —               | (3)             |
| Étape 2                                                           | —                                                  | 5             | —             | 5               | —                                                  | 3           | —               | 3               |
| Étape 3                                                           | —                                                  | —             | —             | —               | —                                                  | —           | —               | —               |
| Total de la correction de valeur pour<br>pertes de crédit         | 1 154                                              | 106           | 367           | 1 627           | 634                                                | 5           | 214             | 853             |
| Financements                                                      | 288                                                | —             | —             | 288             | 380                                                | —           | —               | 380             |
| Mainlevées                                                        | (448)                                              | (52)          | —             | (500)           | (282)                                              | —           | —               | (282)           |
| <b>Solde à la clôture de la<br/>période comptable</b>             | <b>994 \$</b>                                      | <b>54 \$</b>  | <b>367 \$</b> | <b>1 415 \$</b> | <b>732 \$</b>                                      | <b>5 \$</b> | <b>214 \$</b>   | <b>951 \$</b>   |
| <b>Autres placements hypothécaires</b>                            | Étape 1                                            | Étape 2       | Étape 3       | Total           | Étape 1                                            | Étape 2     | Étape 3         | Total           |
| Solde à l'ouverture de la période                                 | 334 \$                                             | — \$          | 713 \$        | 1 047 \$        | 200 \$                                             | — \$        | 587 \$          | 787 \$          |
| Correction de valeur pour pertes<br>de crédit                     |                                                    |               |               |                 |                                                    |             |                 |                 |
| Réévaluation                                                      | 197                                                | —             | 94            | 291             | 127                                                | —           | 710             | 837             |
| Virement vers (depuis)                                            |                                                    |               |               |                 |                                                    |             |                 |                 |
| Étape 1                                                           | (15)                                               | —             | —             | (15)            | —                                                  | —           | —               | —               |
| Étape 2                                                           | —                                                  | 15            | —             | 15              | —                                                  | —           | —               | —               |
| Étape 3                                                           | —                                                  | —             | —             | —               | —                                                  | —           | —               | —               |
| Total de la correction de valeur pour<br>pertes de crédit         | 516                                                | 15            | 807           | 1 338           | 327                                                | —           | 1 297           | 1 624           |
| Financements                                                      | 97                                                 | —             | —             | 97              | 103                                                | —           | —               | 103             |
| Mainlevées                                                        | (62)                                               | —             | —             | (62)            | (92)                                               | —           | —               | (92)            |
| <b>Solde à la clôture de la<br/>période comptable</b>             | <b>551 \$</b>                                      | <b>15 \$</b>  | <b>807 \$</b> | <b>1 373 \$</b> | <b>338 \$</b>                                      | <b>— \$</b> | <b>1 297 \$</b> | <b>1 635 \$</b> |
| <b>Placements dans d'autres prêts</b>                             | Étape 1                                            | Étape 2       | Étape 3       | Total           | Étape 1                                            | Étape 2     | Étape 3         | Total           |
| Solde à l'ouverture de la période                                 | 25 \$                                              | — \$          | — \$          | 25 \$           | 212 \$                                             | — \$        | 3 \$            | 215 \$          |
| Correction de valeur pour pertes<br>de crédit                     |                                                    |               |               |                 |                                                    |             |                 |                 |
| Réévaluation                                                      | (402)                                              | 435           | —             | 33              | 8                                                  | —           | —               | 8               |
| Virement vers (depuis)                                            |                                                    |               |               |                 |                                                    |             |                 |                 |
| Étape 1                                                           | (5)                                                | —             | —             | (5)             | 3                                                  | —           | —               | 3               |
| Étape 2                                                           | —                                                  | 5             | —             | 5               | —                                                  | —           | —               | —               |
| Étape 3                                                           | —                                                  | —             | —             | —               | —                                                  | —           | (3)             | (3)             |
| Total de la correction de valeur pour<br>pertes de crédit         | (382)                                              | 440           | —             | 58              | 223                                                | —           | —               | 223             |
| Financements                                                      | 24                                                 | —             | —             | 24              | 3                                                  | —           | —               | 3               |
| Mainlevées                                                        | 428                                                | —             | —             | 428             | (201)                                              | —           | —               | (201)           |
| <b>Solde à la clôture de la<br/>période comptable</b>             | <b>70 \$</b>                                       | <b>440 \$</b> | <b>— \$</b>   | <b>510 \$</b>   | <b>25 \$</b>                                       | <b>— \$</b> | <b>— \$</b>     | <b>25 \$</b>    |

Le tableau ci-après présente les valeurs comptables brutes des placements dans des prêts hypothécaires et d'autres prêts, déduction faite des passifs liés à la syndication, assujetties aux dispositions concernant la dépréciation de l'IFRS 9 au titre de la cote de risque de crédit interne utilisée par la société à des fins de gestion du risque de crédit.

Aux fins de l'évaluation du risque de crédit, la société utilise un cadre d'évaluation du risque qui tient compte des facteurs suivants : le type de garantie, le rang de la propriété qui s'applique à la position de la société relative à la sûreté ou la priorité, le coefficient prêt-valeur et les données démographiques de l'emplacement du bien immobilier donné en garantie. Au premier trimestre de 2020, la société a amélioré ce processus pour inclure une évaluation des facteurs possibles de détérioration des prêts. Ces facteurs comprennent la capacité du promoteur du prêt à effectuer des paiements d'intérêts, l'état de l'actif et des flux de trésorerie, des facteurs économiques et commerciaux ainsi que toute modification de la stratégie commerciale qui pourrait avoir une incidence sur le risque d'exécution du prêt.

Les cotes de risque de crédit présentées dans le tableau ci-après sont définies comme suit :

**Risque faible :** Placements dans des prêts hypothécaires et d'autres prêts qui excèdent la norme de profil de risque de crédit de la société en raison d'une probabilité de défaillance sous la moyenne. Les rendements sur ces placements devraient être inférieurs à la moyenne du portefeuille de la société.

**Risque moyen-faible :** Placements dans des prêts hypothécaires et d'autres prêts conformes aux attentes de la société en matière d'appétit pour le risque, de normes de crédit et dont la probabilité de défaillance est sous la moyenne. Ces placements dans des prêts hypothécaires et d'autres prêts devraient offrir des rendements moyens et représenter une part importante de l'ensemble du portefeuille.

**Risque moyen-élevé :** Placements dans des prêts hypothécaires et d'autres prêts qui respectent l'appétit pour le risque de la société et ses normes de crédit, et dont la probabilité de défaillance est conforme à la moyenne. Ces placements génèrent en règle générale des primes intéressantes par rapport au ratio risques-rendement.

**Risque élevé :** Placements dans des prêts hypothécaires et d'autres prêts qui sont initiés selon l'appétit pour le risque et les normes de crédit de la société, et qui sont caractérisés par un élément de risque de crédit supplémentaire du fait d'une probabilité de défaillance supérieure à la moyenne. Ces placements dans des prêts hypothécaires et d'autres prêts offrent une prime de rendement en contrepartie de leur risque de crédit supplémentaire. Ces placements dans des prêts hypothécaires et d'autres prêts devraient occuper une petite part de l'ensemble du portefeuille.

**Défaillance :** Il y a défaillance lorsque des placements dans des prêts hypothécaires et d'autres prêts dont les paiements ont plus de 90 jours de retard et qu'une indication objective montre qu'il y a une détérioration de la qualité de crédit faisant en sorte que la société n'a plus l'assurance raisonnable qu'elle pourra recouvrer à la date prévue la totalité du montant du principal et des intérêts, ou lorsque la société a commencé la mise en application de recours disponibles aux termes de ses ententes contractuelles.

# TIMBERCREEK FINANCIAL

## Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020

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

|                                                               | Au 30 septembre 2020 |                 |              |                  | Au 31 décembre 2019 |             |              |                  |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|--------------|------------------|---------------------|-------------|--------------|------------------|
| <b>Placements hypothécaires – Immeubles multirésidentiels</b> | Étape 1              | Étape 2         | Étape 3      | Total            | Étape 1             | Étape 2     | Étape 3      | Total            |
| Risque faible                                                 | 189 554 \$           | — \$            | — \$         | 189 554 \$       | 205 588 \$          | — \$        | — \$         | 205 588 \$       |
| Risque moyen-faible                                           | 357 739              | —               | —            | 357 739          | 444 496             | —           | —            | 444 496          |
| Risque moyen-élevé                                            | 32 796               | 7 616           | —            | 40 412           | 34 217              | —           | —            | 34 217           |
| Risque élevé                                                  | —                    | —               | —            | —                | —                   | —           | —            | —                |
| Défaillance                                                   | —                    | —               | 3 017        | 3 017            | —                   | —           | 2 903        | 2 903            |
| Montant net                                                   | 580 089              | 7 616           | 3 017        | 590 722          | 684 301             | —           | 2 903        | 687 204          |
| Correction de valeur pour pertes de crédit                    | 994                  | 54              | 367          | 1 415            | 1 003               | —           | 253          | 1 256            |
| <b>Placements hypothécaires<sup>1</sup></b>                   | <b>579 095</b>       | <b>7 562</b>    | <b>2 650</b> | <b>589 307</b>   | <b>683 298</b>      | <b>—</b>    | <b>2 650</b> | <b>685 948</b>   |
| <b>Autres placements hypothécaires</b>                        | Étape 1              | Étape 2         | Étape 3      | Total            | Étape 1             | Étape 2     | Étape 3      | Total            |
| Risque faible                                                 | 81 373               | —               | —            | 81 373           | 118 546             | —           | —            | 118 546          |
| Risque moyen-faible                                           | 298 717              | 18 775          | —            | 317 492          | 275 349             | —           | —            | 275 349          |
| Risque moyen-élevé                                            | 65 692               | 13 124          | —            | 78 816           | 82 054              | —           | —            | 82 054           |
| Risque élevé                                                  | 16 969               | —               | —            | 16 969           | 11 083              | —           | —            | 11 083           |
| Défaillance                                                   | —                    | —               | 3 204        | 3 204            | —                   | —           | 3 102        | 3 102            |
| Montant net                                                   | 462 751              | 31 899          | 3 204        | 497 854          | 487 032             | —           | 3 102        | 490 134          |
| Correction de valeur pour pertes de crédit                    | 551                  | 15              | 807          | 1 373            | 334                 | —           | 713          | 1 047            |
| <b>Placements hypothécaires<sup>1</sup></b>                   | <b>462 200</b>       | <b>31 884</b>   | <b>2 397</b> | <b>496 481</b>   | <b>486 698</b>      | <b>—</b>    | <b>2 389</b> | <b>489 087</b>   |
| <b>Placements dans d'autres prêts</b>                         | Étape 1              | Étape 2         | Étape 3      | Total            | Étape 1             | Étape 2     | Étape 3      | Total            |
| Risque faible                                                 | —                    | —               | —            | —                | —                   | —           | —            | —                |
| Risque moyen-faible                                           | —                    | —               | —            | —                | —                   | —           | —            | —                |
| Risque moyen-élevé                                            | —                    | —               | —            | —                | —                   | —           | —            | —                |
| Risque élevé                                                  | 56 248               | 6 842           | —            | 63 090           | 48 407              | —           | —            | 48 407           |
| Défaillance                                                   | —                    | —               | —            | —                | —                   | —           | —            | —                |
| Montant net                                                   | 56 248               | 6 842           | —            | 63 090           | 48 407              | —           | —            | 48 407           |
| Correction de valeur pour pertes de crédit                    | 70                   | 440             | —            | 510              | 25                  | —           | —            | 25               |
| <b>Placements dans d'autres prêts<sup>1</sup></b>             | <b>56 178 \$</b>     | <b>6 402 \$</b> | <b>— \$</b>  | <b>62 580 \$</b> | <b>48 382 \$</b>    | <b>— \$</b> | <b>— \$</b>  | <b>48 382 \$</b> |

1. Déduction faite de la correction de valeur et de la syndication de prêts hypothécaires.

## Fonds de roulement net

Le fonds de roulement net a augmenté de 62,8 millions de dollars, passant de 11,1 millions de dollars au 31 décembre 2019 à 73,9 millions de dollars au 30 septembre 2020. L'excédent de trésorerie au 30 septembre 2020 existe essentiellement en prévision d'un placement hypothécaire de 78,3 millions de dollars qui devrait être effectué le 1<sup>er</sup> octobre 2020.

## Facilité de crédit – placements hypothécaires

La société disposait initialement d'une facilité de crédit renouvelable de 400 millions de dollars consentie par dix banques canadiennes et, grâce à l'exercice d'une clause accordéon le 13 février 2018, le 16 novembre 2018 et le 18 septembre 2020, elle a porté la limite de crédit cumulée à 535 millions de dollars. La facilité, qui est garantie par une convention de sûreté générale grevant ses actifs et ses filiales, arrive à échéance le 18 décembre 2021. Le 18 septembre 2020, la société a conclu une entente de modification visant sa facilité de crédit renouvelable (la « sixième entente de modification de la convention de crédit ») pour notamment augmenter la limite d'emprunt cumulée de la facilité de crédit de 35 millions de dollars, la portant ainsi à 535 millions de dollars. Les conditions générales de la facilité de crédit demeurent inchangées.

Les taux d'intérêt et les commissions dont est assortie la sixième entente de modification de la convention de crédit correspondent au taux d'intérêt préférentiel majoré de 1,00 % par année (taux d'intérêt préférentiel majoré de 1,00 % par année au 31 décembre 2019) ou au taux des acceptations bancaires majoré d'une commission d'acceptation de 2,00 % (2,00 % au 31 décembre 2019) et d'une commission d'attente de 0,40 % par année (0,40 % au 31 décembre 2019) sur le solde inutilisé de la facilité de crédit. Au 30 septembre 2020, la limite admissible de la facilité de crédit de la société, laquelle était assujettie à l'assiette d'emprunt définie dans la sixième entente de modification de la convention de crédit, était de 486,2 millions de dollars.

En décembre 2019, la société avait conclu avec deux banques canadiennes un swap de taux d'intérêt de 2 ans (le « contrat ») d'un notionnel de 250 millions de dollars, après quoi, au cours du premier trimestre de 2020, une partie du contrat a été cédée à une contrepartie indépendante, laquelle est une banque canadienne. Aux termes du contrat, la société est tenue de verser un taux fixe de 2,02 % et recevra un taux variable fondé sur le taux des acceptations bancaires sur un mois. Le profit net réalisé et latent ou la perte nette réalisée et latente lié à la juste valeur découlant du contrat est comptabilisé à l'état du résultat net et du résultat global. Au 30 septembre 2020, la société a comptabilisé la juste valeur du contrat en tant que passif d'un montant de 4,8 millions de dollars (néant au 31 décembre 2019). La juste valeur du contrat correspond à la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés. L'estimation des flux de trésorerie futurs correspond à la somme des montants futurs stipulés par contrat et des montants futurs variables prévus, qui sont établis en fonction de taux de swaps cotés, de prix de contrats à terme normalisés et de taux d'emprunt estimés.

Au cours du troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, la société a engagé des coûts de financement de 72 \$ et de 198 \$ (néant au troisième trimestre de 2019 et 56 \$ à ce jour en 2019). Les coûts de financement sont portés en déduction de l'encours de la facilité de crédit et sont amortis sur la durée de la nouvelle convention visant la facilité de crédit.

## **Facilité de crédit – immeubles de placement**

Simultanément avec l'acquisition du portefeuille de Saskatchewan, la société et les copropriétaires ont initialement conclu une convention visant une facilité de crédit avec une banque de l'Annexe I, venant à échéance le 10 août 2019. Aux termes de la convention, les copropriétaires disposent d'un crédit d'au plus 162,6 millions de dollars. Le montant brut de l'avance initiale sur la facilité de crédit s'est établi à 144,6 millions de dollars. La quote-part revenant à la société de l'avance initiale s'est chiffrée à 29,6 millions de dollars, majorée des coûts de financement non amortis de 109 \$.

Le 9 octobre 2019, la société a modifié une fois de plus la convention visant la facilité de crédit (la « convention de crédit modifiée et mise à jour ») pour créer des facilités de crédit de tranche A, de tranche B et de tranche C (les « facilités de crédit »). Selon les nouvelles modalités, le crédit maximal disponible est de 150 millions de dollars. Au 30 septembre 2020, les copropriétaires avaient contracté un emprunt de 150,0 millions de dollars sur les facilités de crédit. La quote-part de l'encours revenant à la société se chiffre à 30,7 millions de dollars. Aux termes de la facilité de crédit initiale, les copropriétaires pouvaient contracter des emprunts au taux préférentiel majoré de 1,50 % ou au taux des acceptations bancaires majoré d'une commission d'acceptation de 2,50 % (« emprunt en dollars canadiens ») ou au TIOL majoré de 2,50 %. Selon la convention de crédit modifiée et mise à jour, les facilités de crédit se détaillent comme suit :

- 1) Facilité de crédit de tranche A : Les copropriétaires peuvent contracter des emprunts au taux préférentiel majoré de 1,00 %, au taux des acceptations bancaires majoré d'une commission d'acceptation de 2,00 % (« emprunt en dollars canadiens ») ou au TIOL majoré de 2,00 %, venant à échéance le 9 octobre 2021. La facilité de crédit est garantie par une charge de premier rang grevant des actifs déterminés d'une valeur comptable brute de 31,7 millions de dollars. La quote-part de la valeur comptable revenant à la société s'élève à 6,5 millions de dollars.

- 2) Facilité de crédit de tranche B : Cette facilité de crédit est constituée d'une créance hypothécaire commerciale sur certains immeubles définis comme étant les immeubles de tranche B (les « immeubles de tranche B ») dans la convention de crédit modifiée et mise à jour. La créance, dont les modalités sont établies sous forme d'accord de verrouillage des taux, vient à échéance le 9 octobre 2020 et est assortie d'un taux verrouillé de 3,305 %. La facilité de crédit de tranche B est garantie par une charge de premier rang grevant les immeubles de tranche B d'une valeur comptable brute de 39,7 millions de dollars. La quote-part de la valeur comptable revenant à la société s'élève à 8,1 millions de dollars. Après le 30 septembre 2020, la facilité de crédit de tranche B a été modifiée de sorte que la date d'échéance a été prorogée au 5 février 2021 et le taux d'intérêt, modifié pour correspondre à la même option d'emprunt que la facilité de crédit de tranche A.
- 3) Facilité de crédit de tranche C : Cette facilité de crédit est constituée d'une créance hypothécaire commerciale sur certains immeubles définis comme étant les immeubles de tranche C (les « immeubles de tranche C ») dans la convention de crédit modifiée et mise à jour. La créance, dont les modalités sont établies sous forme d'accord de verrouillage des taux, vient à échéance le 9 octobre 2021 et est assortie d'un taux verrouillé de 3,114 %. La facilité de crédit de tranche C est garantie par une charge de premier rang grevant les immeubles de tranche C d'une valeur comptable brute de 78,6 millions de dollars. La quote-part de la valeur comptable revenant à la société s'élève à 16,1 millions de dollars.

Les copropriétaires du portefeuille de Saskatchewan (note 5) sont assujettis individuellement aux clauses restrictives de nature financière stipulées dans la convention visant la facilité de crédit relative aux immeubles de placement. Néanmoins, le recours du prêteur est limité à la quote-part de chacun des copropriétaires dans la facilité de crédit relative aux immeubles de placement.

Au 30 septembre 2020, les copropriétaires ont contracté un emprunt de 150,0 millions de dollars sur les facilités de crédit. La quote-part de l'encours revenant à la société se chiffre à 30,7 millions de dollars.

## **Débetures convertibles**

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

À compter du 31 juillet 2019, mais avant le 31 juillet 2020, les débetures de 2016 peuvent, à l'occasion et sous réserve de certaines conditions, être remboursées par la société et au gré de celle-ci, en totalité ou en partie, moyennant un préavis écrit d'au moins 30 jours et d'au plus 60 jours, à un prix équivalant au principal majoré des intérêts courus et impayés jusqu'à la date du remboursement, exclusivement, à condition que le cours moyen pondéré en fonction du volume des actions ordinaires à la TSX pour la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date à laquelle l'avis de remboursement est donné ne soit pas inférieur à 125 % du prix de conversion. À compter du 31 juillet 2020, mais avant la date d'échéance, les débetures de 2016 pourront être remboursées par la société et au gré de celle-ci, en totalité ou en partie, à l'occasion, moyennant un préavis écrit d'au moins 30 jours et d'au plus 60 jours, à un prix équivalant au principal majoré des intérêts courus et impayés jusqu'à la date du remboursement, exclusivement.

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

Le 21 septembre 2020, la société a annoncé qu'elle avait émis un avis de remboursement à l'intention des porteurs des débentures de 2016 qui viennent à échéance le 31 juillet 2021, visant un remboursement intégral de toutes les débentures de 2016 alors en cours. Les débentures de 2016 ont été remboursées le 22 octobre 2020 à la valeur nominale majorée des intérêts courus et impayés de 46,4 millions de dollars. À la clôture des négociations le 17 septembre 2020, le capital global des débentures de 2016 en cours se chiffrait à 45,8 millions de dollars. La société a prélevé 40 millions de dollars sur sa facilité de crédit pour financer le prix du remboursement majoré des intérêts courus et impayés.

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

À compter du 31 mars 2020, mais avant le 31 mars 2021, les débentures de février 2017 pourront être remboursées par la société et au gré de celle-ci, en totalité ou en partie, à l'occasion, moyennant un préavis écrit d'au moins 30 jours et d'au plus 60 jours, à un prix équivalant au principal majoré des intérêts courus et impayés jusqu'à la date du remboursement, exclusivement, à condition que le cours moyen pondéré en fonction du volume des actions ordinaires à la TSX pour la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date à laquelle l'avis de remboursement est donné ne soit pas inférieur à 125 % du prix de conversion. À compter du 31 mars 2021, mais avant la date d'échéance, les débentures de février 2017 pourront être remboursées par la société et au gré de celle-ci, en totalité ou en partie, à l'occasion, moyennant un préavis écrit d'au moins 30 jours et d'au plus 60 jours, à un prix équivalant au principal majoré des intérêts courus et impayés jusqu'à la date du remboursement, exclusivement.

Lors de l'émission des débentures, la composante passif des débentures a été comptabilisée initialement à la juste valeur d'un passif semblable non assorti d'une option de conversion en capitaux propres. L'écart entre ces deux montants, soit 607 \$, a été comptabilisé dans les capitaux propres et le reliquat a été imputé à la dette à long terme. La décote sur débentures est amortie de sorte que le passif à l'échéance correspondra à la valeur nominale de 46 millions de dollars. Les frais d'émission de 2,2 millions de dollars ont été affectés proportionnellement aux composantes passif et capitaux propres. Les frais d'émission affectés à la composante passif sont amortis sur la durée des débentures selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

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

À compter du 30 juin 2020, mais avant le 30 juin 2022, les débentures de juin 2017 pourront être remboursées par la société et au gré de celle-ci, en totalité ou en partie, à l'occasion, moyennant un préavis écrit d'au moins 30 jours et d'au plus 60 jours, à un prix équivalant au principal majoré des intérêts courus et impayés jusqu'à la date du remboursement, exclusivement, à condition que le cours moyen pondéré en fonction du volume des actions ordinaires à la TSX pour la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date à laquelle l'avis de remboursement est donné ne soit pas inférieur à 125 % du prix de conversion. À compter du 30 juin 2022, mais avant la date d'échéance, les débentures de juin 2017 pourront être remboursées par la société et au gré de celle-ci, en totalité ou en partie, à l'occasion, moyennant un préavis écrit d'au moins 30 jours et d'au plus 60 jours, à un prix équivalant au principal majoré des intérêts courus et impayés jusqu'à la date du remboursement, exclusivement.

Lors de l'émission des débentures, la composante passif des débentures a été comptabilisée initialement à la juste valeur d'un passif semblable non assorti d'une option de conversion en capitaux propres. L'écart entre ces deux montants, soit 560 \$, a été comptabilisé dans les capitaux propres et le reliquat a été imputé à la dette à long terme. La décote sur débentures est amortie de sorte que le passif à l'échéance correspondra à la valeur nominale de 45 millions de dollars. Les frais d'émission de 2,2 millions de dollars ont été affectés proportionnellement aux composantes passif et capitaux propres. Les frais d'émission affectés à la composante passif sont amortis sur la durée des débentures selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les débentures convertibles sont composées des éléments suivants :

|                                                                                           | <b>30 septembre 2020</b> | <b>31 décembre 2019</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Émission                                                                                  | <b>136 800 \$</b>        | 136 800 \$              |
| Coûts de financement non amortis et montant classé à titre de composante capitaux propres | <b>(2 587)</b>           | (3 767)                 |
| Débentures à la clôture de la période                                                     | <b>134 213 \$</b>        | 133 033 \$              |

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

|                                                                                    | <b>Périodes de neuf mois closes les<br/>30 septembre</b> |             |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------|
|                                                                                    | <b>2020</b>                                              | <b>2019</b> |
| Intérêts sur les débentures convertibles                                           | <b>5 525 \$</b>                                          | 5 524 \$    |
| Amortissement des frais d'émission et désactualisation des débentures convertibles | <b>1 180</b>                                             | 1 074       |
| Total                                                                              | <b>6 705 \$</b>                                          | 6 598 \$    |

## **CAPITAUX PROPRES**

### **Actions ordinaires**

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

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

#### **a) Programme de titres de capitaux propres au cours du marché (le « programme au cours du marché »)**

Le 21 juin 2018, la société a annoncé qu'elle avait mis sur pied un programme au cours du marché qui lui permet d'émettre à l'occasion des actions ordinaires sur le capital autorisé au moyen d'un placement d'un prix d'offre brut global maximal de 70 millions de dollars, au gré de la société. Les ventes d'actions ordinaires dans le cadre de la convention de placement de titres de capitaux propres ont été effectuées dans le cadre de « placements au cours du marché » au sens du Règlement 44-102 sur le placement de titres au moyen d'un prospectus préalable, y compris des ventes effectuées directement sur la Bourse de Toronto (la « TSX »). Les actions ordinaires ont été placées, dans le cadre du programme au cours du marché, au cours du marché en vigueur au moment de leur vente et les prix ont donc varié d'un souscripteur à l'autre et pendant la durée du placement. La société a utilisé le produit net du placement au titre du programme au cours du marché pour rembourser les sommes dues aux termes de la facilité de crédit renouvelable garantie, et elle fera des prélèvements subséquents sur la facilité de crédit pour financer l'acquisition de nouveaux placements conformément à sa stratégie, à ses objectifs et à ses lignes directrices en matière de placement. Le programme au cours du marché a été en vigueur entre juillet 2018 et juillet 2019 et a pris fin le 11 janvier 2020.

**b) Offre publique de rachat dans le cours normal des activités (l'« offre publique de rachat »)**

Le 26 mars 2020, la société a annoncé que la TSX avait approuvé l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités de la société (l'« offre publique de rachat ») visant le rachat aux fins d'annulation d'un maximum de 8 309 785 actions ordinaires sur une période de douze mois. Les rachats aux termes de l'offre publique de rachat ont commencé le 30 mars 2020 et se poursuivront jusqu'à la date la plus rapprochée entre le 29 mars 2021, soit la date à laquelle l'offre prend fin, et la date à laquelle la société aura racheté le nombre maximal d'actions ordinaires permis aux termes de l'offre.

La société peut procéder à des rachats aux termes de celle-ci en menant des transactions sur le marché libre ou autrement, selon les modalités autorisées par la TSX. Tous les rachats aux termes de l'offre publique de rachat seront effectués sur le marché libre par l'intermédiaire des installations de la TSX ou d'autres plateformes de négociation canadiennes, et ce, au cours en vigueur au moment de la transaction.

Au cours du troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, la société a racheté 424 879 et 2 484 515 actions ordinaires (aucune au troisième trimestre de 2019 et aucune à ce jour en 2019) pour un montant totalisant 3,6 millions de dollars et 20,0 millions de dollars (néant au troisième trimestre de 2019 et néant à ce jour en 2019). Le prix moyen par action ordinaire rachetée était de 8,48 \$ au troisième trimestre de 2020 et de 8,05 \$ à ce jour en 2020.

**c) Régime de réinvestissement des dividendes (le « RRD »)**

Le RRD confère aux porteurs d'actions ordinaires véritables et inscrits admissibles un moyen de réinvestir les dividendes déclarés et payables sur ces actions ordinaires en des actions ordinaires supplémentaires. Aux termes du RRD, les actionnaires peuvent s'inscrire pour que leurs dividendes en trésorerie soient réinvestis afin d'acheter des actions ordinaires supplémentaires. Des actions ordinaires peuvent être achetées sur le marché libre au cours en vigueur ou sur le capital autorisé à un prix correspondant à 98 % de la moyenne du cours de clôture moyen pondéré en fonction du volume quotidien à la TSX pour les cinq jours de bourse précédant le paiement, ce prix ne pouvant être inférieur à la valeur comptable d'une action ordinaire.

Au cours du troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, la société a acheté 141 136 et 292 666 actions ordinaires sur le marché libre (aucune action ordinaire au troisième trimestre de 2019 et 36 866 actions ordinaires à ce jour en 2019) pour un montant totalisant 1,2 million de dollars et 2,4 millions de dollars (néant au troisième trimestre de 2019 et 338 \$ à ce jour en 2019), à un cours moyen de 8,21 \$ par action ordinaire.

Au cours du troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, aucune nouvelle action ordinaire n'a été émise et 117 818 nouvelles actions ordinaires ont été émises par la société (121 419 actions ordinaires au troisième trimestre de 2019 et 333 429 actions ordinaires à ce jour en 2019), à un cours moyen de 9,62 \$ par action ordinaire, et des dividendes de néant et de 1,1 million de dollars ont été conservés par la société (1,1 million de dollars pour le troisième trimestre de 2019 et 3,1 millions de dollars à ce jour en 2019).

**d) Dividendes versés aux porteurs d'actions ordinaires**

La société a l'intention de verser mensuellement des dividendes aux porteurs d'actions ordinaires dans les 15 jours suivant la fin de chaque mois. Au cours du troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, la société a déclaré des dividendes de 14,0 millions de dollars, soit 0,1725 \$ par action ordinaire, et de 42,5 millions de dollars, soit 0,5175 \$ par action ordinaire (14,3 millions de dollars, soit 0,1725 \$ par action au troisième trimestre de 2019 et 42,7 millions de dollars, soit 0,5175 \$ par action à ce jour en 2019).

Au 30 septembre 2020, des dividendes totalisant 4,7 millions de dollars (4,8 millions de dollars au 31 décembre 2019) étaient payables par la société aux porteurs d'actions ordinaires. Après le 30 septembre 2020, le conseil d'administration de la société a déclaré des dividendes de 0,0575 \$ par action ordinaire, payables le 15 octobre 2020 aux porteurs d'actions ordinaires inscrits le 30 septembre 2020.

## **Régime d'unités d'actions différées à l'intention des administrateurs non membres de la direction (le « régime d'UAD »)**

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

Suivant chaque trimestre civil, les comptes d'UAD des administrateurs seront crédités du nombre d'UAD calculé en multipliant la rémunération totale payable en UAD divisée par la juste valeur de marché. Jusqu'au 30 juin 2018, chaque administrateur avait également le droit à 25 % d'UAD supplémentaires émises au cours du trimestre jusqu'à une valeur maximale de 5 \$ par année.

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

Au cours du troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, 9 965 et 30 515 unités ont été émises (8 146 unités au troisième trimestre de 2019 et 24 143 à ce jour en 2019) et, au 30 septembre 2020, 114 823 unités étaient en cours (84 308 unités au 31 décembre 2019). Aucune UAD n'a été exercée ou annulée, ce qui a donné lieu à une charge liée aux UAD de 74 \$ et de 260 \$ (86 \$ pour le troisième trimestre de 2019 et 252 \$ à ce jour en 2019). Au 30 septembre 2020, une rémunération de 74 \$ (86 \$ au 31 décembre 2019) a été attribuée en UAD qui seront émises après le 30 septembre 2020.

## **TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE**

### **Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation**

Les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation pour le troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020 se sont chiffrées à 19,7 millions de dollars et à 60,1 millions de dollars (20,1 millions de dollars pour le troisième trimestre de 2019 et 71,3 millions de dollars à ce jour en 2019).

### **Sorties de trésorerie liées aux activités de financement**

Les sorties de trésorerie liées aux activités de financement pour le troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020 se composaient d'avances nettes de 25,0 millions de dollars et d'avances nettes de 9,0 millions de dollars (remboursements nets de 36,3 millions de dollars pour le troisième trimestre de 2019 et de 59,2 millions de dollars à ce jour en 2019) sur la facilité de crédit d'exploitation. La société a payé des intérêts sur les débentures et sur les facilités de crédit de 6,6 millions de dollars et de 18,8 millions de dollars (7,3 millions de dollars pour le troisième trimestre de 2019 et 20,7 millions de dollars à ce jour en 2019) et versé des dividendes sur les actions ordinaires de 12,8 millions de dollars et de 39,1 millions de dollars (13,2 millions de dollars pour le troisième trimestre de 2019 et 39,2 millions de dollars à ce jour en 2019). Au cours du troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, la société a acheté des actions sur le marché libre aux termes de l'offre publique de rachat et du RRD représentant un montant global de 5,7 millions de dollars et de 22,4 millions de dollars (néant au troisième trimestre de 2019 et 338 \$ à ce jour en 2019).

Les sorties nettes de trésorerie liées aux activités de financement pour le troisième trimestre de 2020 se sont chiffrées à 129 \$ et à 71,3 millions de dollars à ce jour en 2020 (sorties nettes de trésorerie de 40,8 millions de dollars pour le troisième trimestre de 2019 et de 94,8 millions de dollars à ce jour en 2019).

## **Entrées de trésorerie liées aux activités d'investissement**

Les sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement se composaient du financement par la société de placements hypothécaires nets de 89,6 millions de dollars et de 316,2 millions de dollars (140,1 millions de dollars pour le troisième trimestre de 2019 et 446,3 millions de dollars à ce jour en 2019). Les entrées de trésorerie de la société liées aux mainlevées de placements hypothécaires nets se sont élevées à 145,8 millions de dollars et à 403,2 millions de dollars (181,9 millions de dollars pour le troisième trimestre de 2019 et 482,8 millions de dollars à ce jour en 2019).

Les sorties de trésorerie de la société liées au financement d'autres placements se sont chiffrées à 11,0 millions de dollars et à 22,2 millions de dollars (363 \$ pour le troisième trimestre de 2019 et 4,7 millions de dollars à ce jour en 2019). Les entrées de trésorerie de la société liées aux remboursements d'autres placements se sont chiffrées à 25 \$ et de 8,0 millions de dollars (14,9 millions de dollars pour le troisième trimestre de 2019 et 27,6 millions de dollars à ce jour en 2019).

Les sorties de trésorerie de la société liées au financement d'entrées d'immeubles de placement se sont élevées à 197 \$ et à 468 \$ (305 \$ au troisième trimestre de 2019 et 695 \$ à ce jour en 2019). La société a versé néant et 432 \$ en trésorerie à l'échéance des contrats de change à terme conclus à des fins de couverture (176 \$ versés au troisième trimestre de 2019 et 319 \$ reçus à ce jour en 2019).

Les entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement se sont chiffrées à 45,1 millions de dollars pour le troisième trimestre de 2020 et à 71,8 millions de dollars à ce jour en 2020 (entrées de 20,2 millions de dollars au troisième trimestre de 2019 et de 22,9 millions de dollars à ce jour en 2019).

# TIMBERCREEK FINANCIAL

## Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020

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

## INFORMATION FINANCIÈRE TRIMESTRIELLE

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

|                                                                                                 | T3<br>2020 | T2<br>2020 | T1<br>2020 | T4<br>2019 | T3<br>2019 | T2<br>2019 | T1<br>2019 | T4<br>2018 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Produits de placement,<br>montant net                                                           | 24 064 \$  | 21 970 \$  | 24 088 \$  | 25 207 \$  | 24 742 \$  | 24 977 \$  | 24 511 \$  | 25 169 \$  |
| Produits locatifs, montant net                                                                  | 344        | 376        | 360        | 414        | 359        | 351        | 316        | 358        |
| Charges                                                                                         | (4 181)    | (4 119)    | (4 164)    | (3 994)    | (3 768)    | (4 005)    | (4 095)    | (3 866)    |
| Bénéfice d'exploitation                                                                         | 20 227     | 18 227     | 20 284     | 21 627     | 21 333     | 21 323     | 20 732     | 21 661     |
| Autres produits, montant net                                                                    | —          | —          | —          | —          | —          | —          | 413        | 1 217      |
| Perte nette d'exploitation<br>découlant des immeubles<br>saisis détenus en vue de la<br>vente   | —          | —          | —          | —          | —          | —          | —          | (15)       |
| Perte liée à la juste valeur des<br>immeubles saisis détenus<br>en vue de la vente              | —          | —          | —          | —          | —          | —          | —          | (29)       |
| Coûts de financement                                                                            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Coûts de financement liés<br>aux facilités de crédit                                            | (4 291)    | (4 482)    | (4 855)    | (5 323)    | (5 216)    | (5 531)    | (5 816)    | (5 368)    |
| Coûts de financement liés<br>aux débiteures<br>convertibles                                     | (2 306)    | (2 199)    | (2 200)    | (2 203)    | (2 203)    | (2 199)    | (2 196)    | (2 203)    |
| Profit lié (perte liée) à la<br>juste valeur d'un contrat<br>dérivé (swap de taux<br>d'intérêt) | 817        | 197        | (5 804)    | —          | —          | —          | —          | —          |
| Total des coûts de<br>financement                                                               | (5 780)    | (6 484)    | (12 859)   | (7 526)    | (7 419)    | (7 730)    | (8 012)    | (7 571)    |
| Total du bénéfice net et du<br>résultat global (de base)                                        | 14 447 \$  | 11 743 \$  | 7 425 \$   | 14 101 \$  | 13 914 \$  | 13 593 \$  | 13 133 \$  | 15 263 \$  |
| Total du bénéfice net et du<br>résultat global (dilué)                                          | 15 905 \$  | 11 743 \$  | 7 425 \$   | 16 304 \$  | 15 423 \$  | 14 336 \$  | 13 134 \$  | 17 466 \$  |
| Ajusté pour tenir compte des<br>éléments suivants :                                             |            |            |            |            |            |            |            |            |
| (Profit lié) perte liée à la<br>juste valeur d'un contrat<br>dérivé (swap de taux<br>d'intérêt) | (817) \$   | (197) \$   | 5 804 \$   | — \$       | — \$       | — \$       | — \$       | — \$       |
| Total du bénéfice net et du<br>résultat global ajustés (de<br>base) <sup>1</sup>                | 13 630 \$  | 11 546 \$  | 13 229 \$  | 14 101 \$  | 13 914 \$  | 13 593 \$  | 13 133 \$  | 15 263 \$  |
| Total du bénéfice net et du<br>résultat global ajustés<br>(dilué) <sup>1</sup>                  | 15 088 \$  | 11 546 \$  | 13 229 \$  | 16 304 \$  | 15 423 \$  | 14 336 \$  | 13 134 \$  | 17 466 \$  |
| Bénéfice par action (de base)                                                                   | 0,18 \$    | 0,14 \$    | 0,09 \$    | 0,17 \$    | 0,17 \$    | 0,16 \$    | 0,16 \$    | 0,19 \$    |
| Bénéfice par action (dilué)                                                                     | 0,18 \$    | 0,14 \$    | 0,09 \$    | 0,17 \$    | 0,17 \$    | 0,16 \$    | 0,16 \$    | 0,18 \$    |
| Bénéfice ajusté par action<br>(de base) <sup>1</sup>                                            | 0,17 \$    | 0,14 \$    | 0,16 \$    | 0,17 \$    | 0,17 \$    | 0,16 \$    | 0,16 \$    | 0,19 \$    |
| Bénéfice ajusté par action<br>(dilué) <sup>1</sup>                                              | 0,17 \$    | 0,14 \$    | 0,16 \$    | 0,17 \$    | 0,17 \$    | 0,16 \$    | 0,16 \$    | 0,18 \$    |
| Bénéfice distribuable <sup>1</sup>                                                              | 14 205 \$  | 14 798 \$  | 14 394 \$  | 15 555 \$  | 15 888 \$  | 13 690 \$  | 14 208 \$  | 16 302 \$  |
| Bénéfice distribuable par<br>action <sup>1</sup>                                                | 0,18 \$    | 0,18 \$    | 0,17 \$    | 0,19 \$    | 0,19 \$    | 0,17 \$    | 0,17 \$    | 0,20 \$    |

1. Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS ».

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

- i. chaque trimestre, la société est exposée à la volatilité de la rotation du portefeuille découlant à la fois des remboursements prévus et anticipés. Par conséquent, le montant net des produits d'intérêts est soumis à des fluctuations trimestrielles. La société modélise le portefeuille tout au long de l'exercice en tenant compte à la fois des remboursements prévus et des remboursements anticipés probables, ainsi que des avances correspondantes liées aux nouveaux prêts hypothécaires, pour déterminer son bénéfice distribuable par année civile;
- ii. chaque trimestre, la société est exposée à la volatilité découlant des ajustements de la juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente et de la correction de valeur pour perte sur placements hypothécaires donnant lieu à des fluctuations du total du bénéfice net et du résultat global trimestriel;
- iii. l'utilisation de la facilité de crédit pour financer des placements hypothécaires donnant lieu à des produits d'intérêts nets plus élevés, partiellement contrebalancés par des coûts de financement plus élevés.

## TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Au 30 septembre 2020, le montant à payer au gestionnaire comprenait principalement des honoraires de gestion et d'administration de prêts à payer de 1,1 million de dollars (1,1 million de dollars au 31 décembre 2019). Au cours du troisième trimestre de 2020 et à ce jour en 2020, le gestionnaire a perçu une commission de montage de 92 \$ et de 134 \$ (néant pour le troisième trimestre de 2019 et néant à ce jour en 2019).

Au 30 septembre 2020, les autres actifs comprenaient un solde de trésorerie de 9,9 millions de dollars (9,0 millions de dollars au 31 décembre 2019) détenu en fiducie par Timbercreek Mortgage Servicing Inc. (« TMSI »), fournisseur de services de gestion et d'administration de prêts hypothécaires de la société, qui est une société contrôlée par le gestionnaire. Le solde se rapporte aux retenues sur le financement de prêts hypothécaires et autres prêts, aux remboursements et aux intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance reçus de la part de divers emprunteurs.

Au 30 septembre 2020, la société détenait les placements hypothécaires qui suivent pour lesquels un administrateur indépendant de la société est également un dirigeant et un copropriétaire d'un des partenaires de syndication de ces prêts hypothécaires :

- Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 11,6 millions de dollars (néant au 31 décembre 2019). La quote-part de l'engagement de la société se chiffre à 931 \$ (néant au 31 décembre 2019). Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 17 \$ (néant au troisième trimestre de 2019 et à ce jour en 2019) au titre de ce placement hypothécaire.
- Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 45,7 millions de dollars (néant au 31 décembre 2019). La quote-part de l'engagement de la société se chiffre à 4,1 millions de dollars (néant au 31 décembre 2019). Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 1 \$ (néant au troisième trimestre de 2019 et à ce jour en 2019) au titre de ce placement hypothécaire.

Au 30 septembre 2020, la société et Four Quadrant Global Real Estate Partners (« 4Q », auparavant Timbercreek Four Quadrant Global Real Estate Partners), Fonds immobilier mondial Hazelview (auparavant Timbercreek Global Real Estate Income Fund) et Timbercreek Real Estate Financing U.S. Holding LP, qui sont des parties liées car elles sont gérées par le gestionnaire ou par ses parties liées, avaient investi conjointement dans 31 placements hypothécaires et d'autres placements (29 au 31 décembre 2019) pour un montant brut totalisant 329,8 millions de dollars qui comprend la syndication de prêts hypothécaires (349,0 millions de dollars au 31 décembre 2019). La quote-part de la société dans ces placements hypothécaires se chiffre à 182,4 millions de dollars (202,9 millions de dollars au 31 décembre 2019). De plus, un placement hypothécaire (un au 31 décembre 2019) totalisant 19,0 millions de dollars (18,4 millions de dollars au 31 décembre 2019), déduction faite de la syndication de prêts hypothécaires, est prêté à une société en commandite dans laquelle T4Q détient une participation minime.

Au 30 septembre 2020, la société avait investi dans des débetures de rang inférieur de Timbercreek Ireland Private Debt Designated Activity Company pour un montant totalisant 5,7 millions de dollars ou 3,7 millions d'euros (4,9 millions de dollars ou 3,4 millions d'euros au 31 décembre 2019), ce montant étant pris en compte à titre de placements dans des prêts dans les autres placements. Timbercreek Ireland Private Debt Designated Activity Company est gérée par une filiale en propriété exclusive du gestionnaire.

Au 30 septembre 2020, la société et 4Q avaient investi dans un projet d'aménagement immobilier détenu indirectement par l'intermédiaire d'une entité émettrice pour un montant totalisant 4,5 millions de dollars (4,5 millions de dollars au 31 décembre 2019), la participation de la société s'élevant à 2,2 millions de dollars (2,2 millions de dollars au 31 décembre 2019).

Dans le cadre de la propriété conjointe du portefeuille de Saskatchewan, la société, 4Q et un copropriétaire indépendant sont parties prenantes d'ententes de gestion immobilière conclues avec Hazelview Investment Inc. (« HII », auparavant Timbercreek Equities Corp.), à titre d'ayant droit de TAMI en date du 9 mars 2020. HII fournit des services de gestion immobilière et de location pour chacun des immeubles et il a le droit de recevoir des honoraires au titre de la gestion immobilière et des améliorations des immobilisations (les « honoraires de gestion immobilière ») selon le barème précisé dans les ententes. HII a facturé des honoraires de gestion immobilière de 38 \$ au cours du troisième trimestre de 2020 et, à ce jour en 2020, TAMI a facturé des honoraires de gestion immobilière de 40 \$ et HII a facturé des honoraires de gestion immobilière de 69 \$ après le 9 mars 2020 (39 \$ au troisième trimestre de 2019 et 115 \$ à ce jour en 2019). Au 30 septembre 2020, une somme de 13 \$ était due à HII (une somme de 12 \$ était due à TAMI au 31 décembre 2019).

## ENGAGEMENTS ET ÉVENTUALITÉS

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

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

## ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

Aux fins de l'établissement des états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités de la société, le gestionnaire a posé des jugements, fait des estimations et formulé des hypothèses qui influent sur l'application des méthodes comptables de la société ainsi que sur la valeur comptable des actifs, des passifs, des produits et des charges. Les estimations et hypothèses sous-jacentes sont passées en revue régulièrement. Toute révision des estimations est constatée de façon prospective.

Pour établir des estimations, le gestionnaire se fie à des renseignements d'origine externe et à des conditions observables lorsqu'il le peut, et il utilise des analyses internes en complément, au besoin. L'application des estimations et des jugements cadre avec celle de la période précédente, et à la connaissance du gestionnaire, il n'existe pas, outre les incidences éventuelles de la pandémie de COVID-19, de tendances, d'engagements, d'incertitudes ou d'événements connus qui pourraient influencer sensiblement sur la méthode ou les hypothèses utilisées pour formuler ces estimations et ces jugements dans les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités.

L'éclosion d'une nouvelle souche de coronavirus, plus précisément appelée la maladie à coronavirus « COVID-19 », a conduit les gouvernements du monde entier à prendre, dès le début du mois de mars 2020, différentes mesures d'urgence visant à contenir la propagation du virus. L'épidémie de COVID-19 a eu une incidence notable sur la conjoncture économique générale, notamment en raison de la fermeture temporaire de nombreuses entreprises, des mesures de confinement et d'autres réglementations gouvernementales ainsi que de la réduction des dépenses de consommation attribuable aux pertes d'emploi et à d'autres conséquences de la COVID-19. L'environnement économique incertain et difficile qui découle de cette situation pourrait avoir une incidence négative sur les activités et les résultats financiers de la société au cours de périodes à venir. Compte tenu de l'impact généralisé et sans précédent des circonstances changeantes entourant la pandémie de COVID-19, le niveau d'incertitude associé aux attentes et aux hypothèses opérationnelles futures de la société est intrinsèquement plus élevé qu'aux périodes précédentes. Par conséquent, il est impossible de prévoir avec certitude ni la durée ni toute la portée de l'incidence économique de la COVID-19 de même que tout autre changement corrélatif que cette pandémie aura sur l'estimation faite par la société de la correction de valeur pour pertes de crédit et sur ses placements évalués à la juste valeur par le biais du résultat net, et ce, tant à court terme qu'à long terme.

Les répercussions à court terme de la COVID-19 sont principalement liées aux recouvrements d'intérêts et aux mainlevées de placements hypothécaires. Après le 30 septembre 2020, la société avait perçu environ 99,6 % des paiements d'intérêts d'octobre 2020, ce qui est sensiblement conforme aux taux de recouvrement historiques. Au 30 septembre 2020, aucune modalité de paiement différé au titre de la COVID-19 n'était en vigueur.

La correction de valeur pour pertes de crédit et la valeur comptable des placements de la société évalués à la juste valeur par le biais du résultat net ont été déterminées selon les meilleures estimations de la société. Au 30 septembre 2020, afin de déterminer la correction de valeur pour pertes de crédit, notre hypothèse au titre de la probabilité de défaillance se rapportant aux placements hypothécaires garantis par des immeubles de commerces de détail, qui avait été mise à jour initialement en juin 2020, a été maintenue pour tenir compte du fait qu'il est possible que l'actuelle pandémie de COVID-19 constitue un risque accru pour les flux de trésorerie liés aux immeubles.

De plus, un ajustement négatif de la juste valeur de 578 \$ a été comptabilisé à l'égard d'un des placements hypothécaires garantis par des terrains évalués à la juste valeur par le biais du résultat net en raison de retards non liés à la COVID-19 dans la mise en valeur du projet. Se reporter aux notes 4 a) et 4 d) afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2020 et 2019 pour obtenir de plus amples renseignements. Les résultats réels pourraient s'écarter sensiblement des estimations actuelles de la société en raison de l'évolution de la situation liée à la COVID-19 ou, encore, d'une perturbation plus longue que prévu des activités de l'entreprise.

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

#### Évaluation de la juste valeur

Les méthodes comptables et les informations à fournir de la société nécessitent l'évaluation de la juste valeur, tant pour ce qui est des actifs et passifs financiers que des actifs et passifs non financiers.

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

Niveau 1 : prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques.

Niveau 2 : données autres que les prix cotés visés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir des prix) ou indirectement (à savoir des données dérivées de prix).

Niveau 3 : données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas fondées sur des données observables sur le marché (données non observables).

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

L'information sur les hypothèses employées pour évaluer les justes valeurs est exposée aux notes suivantes des états financiers consolidés résumés intermédiaires de la société :

Note 4 – Placements hypothécaires et autres placements, y compris la syndication de prêts hypothécaires;

Note 5 – Immeubles de placement;

Note 18 – Évaluations de la juste valeur.

#### Évaluation des pertes de crédit attendues

La détermination de la correction de valeur pour pertes de crédit tient compte de différents facteurs et varie selon la nature du placement. Ces jugements doivent tenir compte des changements de situations qui pourraient faire en sorte que les évaluations futures du risque de crédit diffèrent considérablement des évaluations actuelles, ce qui pourrait entraîner une augmentation ou une diminution de la correction de valeur pour pertes de crédit. Il y a lieu de se reporter à la note 4 d) afférente aux états financiers consolidés résumés intermédiaires de la société.

#### Passifs liés à la syndication

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

#### Classement des placements hypothécaires et autres placements

Les placements hypothécaires et les placements dans d'autres prêts sont classés en fonction du modèle économique suivi pour la gestion des actifs et des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de ces actifs. La société fait appel à son jugement pour établir le modèle économique suivi pour la gestion des actifs et déterminer si les flux de trésorerie de l'actif financier correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts.

#### Déventures convertibles

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

## PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Les méthodes comptables appliquées par la société dans les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités, à l'exception de ce qui suit, sont les mêmes que celles qui ont été appliquées dans les états financiers consolidés de la société pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, lesquels ont été établis conformément aux IFRS.

### Changements de méthodes comptables

#### Modification des références au Cadre conceptuel dans les normes IFRS

Le 29 mars 2018, l'International Accounting Standards Board (l'« IASB ») a publié une version révisée de son *Cadre conceptuel de l'information financière* (le « Cadre conceptuel »), qui sous-tend les normes IFRS. Il a également publié le document intitulé *Mise à jour des références au Cadre conceptuel* pour mettre à jour les références aux versions antérieures du Cadre conceptuel dans les normes IFRS. Ces deux documents entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et leur application anticipée est permise.

La société a adopté les modifications dans ses états financiers de la période ouverte le 1<sup>er</sup> janvier 2020. La mise en application de ces modifications n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers de la société.

#### Définition du terme « significatif » (modifications de l'IAS 1 et de l'IAS 8)

Le 31 octobre 2018, l'IASB a raffiné sa définition du terme « significatif » et a retiré de l'International Accounting Standard (l'« IAS ») 8 la définition des omissions et inexactitudes significatives. Les modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020. L'application anticipée est permise.

La définition du terme « significatif » au sein des normes IFRS et du Cadre conceptuel a été harmonisée. Les modifications fournissent une définition et des paragraphes explicatifs en un seul endroit.

Selon les modifications, une information présente un caractère significatif s'il est raisonnable de s'attendre à ce que son omission, son inexactitude ou son obscurcissement influence les décisions que les principaux utilisateurs des états financiers à usage général prennent en se fondant sur ces états financiers, lesquels fournissent de l'information financière au sujet d'une entité comptable donnée.

La société a adopté les modifications de l'IAS 1 et de l'IAS 8 dans ses états financiers de la période ouverte le 1<sup>er</sup> janvier 2020. La mise en application de ces modifications n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers de la société.

## DONNÉES SUR LES ACTIONS EN CIRCULATION

Au 12 novembre 2020, le capital autorisé de la société était constitué d'un nombre illimité d'actions ordinaires et 80 887 433 actions étaient alors émises et en circulation.

## STRUCTURE DU CAPITAL ET SITUATION DE TRÉSORERIE

### Structure du capital

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

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

## Situation de trésorerie

L'accès à des liquidités est important pour la société, car il permet à la société de mettre en œuvre sa stratégie de placement. La société est, et entend continuer d'être, admissible à titre de société de placement hypothécaire au sens du paragraphe 130.1(6) de la LIR et, par conséquent, est tenue de distribuer la totalité du résultat imposable de la société à ses actionnaires. La société gère sa situation de trésorerie au moyen de diverses sources de flux de trésorerie, dont les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation et les facilités de crédit. La société dispose d'une capacité d'emprunt de 486,2 millions de dollars par l'entremise de sa facilité de crédit associée aux placements hypothécaires et de 30,7 millions de dollars par l'entremise de sa facilité de crédit associée aux immeubles de placement, et elle compte utiliser ces facilités de crédit pour financer les placements hypothécaires et ses autres besoins en fonds de roulement. Au 30 septembre 2020, la société se conformait à toutes les clauses restrictives de ses facilités de crédit et s'attendait à continuer de les respecter à l'avenir.

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

Le tableau qui suit présente les échéances contractuelles des passifs financiers, exclusion faite des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires, au 30 septembre 2020, y compris les paiements d'intérêts attendus :

|                                                                                                                             | Valeur<br>comptable | Flux de<br>trésorerie<br>contractuels | Moins de<br>un an | Exercice<br>suivant | De 3 à<br>5 ans |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------|
| Créditeurs et charges à payer                                                                                               | 3 528 \$            | 3 528 \$                              | 3 528 \$          | — \$                | — \$            |
| Dividendes à payer                                                                                                          | 4 651               | 4 651                                 | 4 651             | —                   | —               |
| Montant à payer au gestionnaire                                                                                             | 1 113               | 1 113                                 | 1 113             | —                   | —               |
| Retenues sur le financement de prêts<br>hypothécaires et d'autres prêts                                                     | 2 611               | 2 611                                 | 2 611             | —                   | —               |
| Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance<br>et autres prêts                                                      | 7 321               | 7 321                                 | 7 321             | —                   | —               |
| Passif dérivé (swap de taux d'intérêt)                                                                                      | 4 790               | 4 789                                 | 3 850             | 939                 | —               |
| Facilité de crédit – placements hypothécaires <sup>1</sup>                                                                  | 469 241             | 484 174                               | 11 628            | 472 546             | —               |
| Facilité de crédit – immeubles de placement <sup>2</sup>                                                                    | 30 646              | 31 476                                | 8 888             | 22 588              | —               |
| Débetures convertibles <sup>3</sup>                                                                                         | 134 213             | 136 800                               | 136 800           | —                   | —               |
|                                                                                                                             | 658 114 \$          | 676 463 \$                            | 180 390 \$        | 496 073 \$          | — \$            |
| Engagements non versés au titre de<br>prêts hypothécaires <sup>4</sup>                                                      | —                   | 276 021                               | 276 021           | —                   | —               |
| Total des passifs contractuels, exclusion faite<br>des passifs liés à la syndication de<br>prêts hypothécaires <sup>5</sup> | 658 114 \$          | 952 484 \$                            | 456 411 \$        | 496 073 \$          | — \$            |

<sup>1</sup> La facilité de crédit associée aux placements hypothécaires comprend les intérêts fondés sur le taux d'intérêt moyen pondéré en septembre 2020 sur la facilité de crédit en présumant que l'encours n'est pas remboursé avant son échéance le 18 décembre 2021.

<sup>2</sup> La facilité de crédit associée aux immeubles de placement comprend les intérêts fondés sur le taux d'intérêt moyen pondéré en septembre 2020 sur la facilité de crédit en présumant que l'encours n'est pas remboursé avant ses échéances du 5 février 2021 et du 9 octobre 2021.

<sup>3</sup> Les débetures convertibles sont réputées être remboursées d'ici un an, car elles sont remboursables à compter de la date de clôture de la période à l'étude.

<sup>4</sup> Les engagements non versés au titre de prêts hypothécaires comprennent les engagements au titre des prêts hypothécaires syndiqués dont une tranche de 156,7 millions de dollars revient aux partenaires de syndication de la société.

<sup>5</sup> Les remboursements de principal de 463,5 millions de dollars au titre des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires selon la date d'échéance contractuelle sont présentés à leur montant net dans les placements hypothécaires à la note 4 b).

Au 30 septembre 2020, la société avait un solde de trésorerie de 69,5 millions de dollars (9,0 millions de dollars au 31 décembre 2019) ainsi qu'un solde inutilisé sur la facilité de crédit associée aux placements hypothécaires de 65,0 millions de dollars (39,0 millions de dollars au 31 décembre 2019) et un solde inutilisé sur la facilité de crédit associée aux immeubles de placement de néant (néant au 31 décembre 2019). La direction estime être en mesure de financer ses activités au moyen des flux de trésorerie générés par ses activités d'exploitation, des flux de trésorerie générés par ses activités d'investissement et des facilités de crédit.

Au 30 septembre 2020, les engagements non versés au titre de prêts hypothécaires aux termes des placements hypothécaires existants, y compris la syndication de prêts hypothécaires, s'élevaient à 276,0 millions de dollars (211,8 millions de dollars au 31 décembre 2019), dont une tranche de 156,7 millions de dollars (81,3 millions de dollars au 31 décembre 2019) revient aux partenaires de syndication de la société. La société s'attend à ce que les partenaires de syndication financent leurs engagements respectifs.

## **INSTRUMENTS FINANCIERS**

### **Actifs financiers**

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

### **Passifs financiers**

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

## **RISQUES ET INCERTITUDES**

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

## Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt s'entend du risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs découlant des actifs financiers ou des passifs financiers varient par suite de fluctuations des taux d'intérêt sur le marché. Au 30 septembre 2020, des placements hypothécaires nets de 990,7 millions de dollars et d'autres placements de 11,3 millions de dollars portaient intérêt à des taux variables (respectivement 992,3 millions de dollars et 6,6 millions de dollars au 31 décembre 2019). Au 30 septembre 2020, une tranche de 937,7 millions de dollars (917,2 millions de dollars au 31 décembre 2019) des placements hypothécaires nets est assortie d'un « taux plancher ». Si les taux d'intérêt avaient diminué ou augmenté de 0,50 %, toutes les autres variables demeurant constantes, l'incidence des placements hypothécaires à taux variable et des autres placements sur le résultat net et le résultat global aurait été minime au 30 septembre 2020 (diminution de 1,3 million de dollars ou augmentation de 5,0 millions de dollars au 31 décembre 2019). La société gère sa sensibilité aux fluctuations des taux d'intérêt en contrôlant le ratio taux fixe/taux variable de son portefeuille de placement.

Par ailleurs, la société est exposée au risque de taux d'intérêt sur les facilités de crédit, dont le solde s'élevait à 500,7 millions de dollars au 30 septembre 2020 (491,7 millions de dollars au 31 décembre 2019). Au cours du quatrième trimestre de 2019, la société a conclu le contrat [il y a lieu de se reporter à la note 6 a) afférente aux états financiers consolidés résumés intermédiaires pour les périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2020 et 2019] qui réduit l'exposition au risque de taux d'intérêt. Au 30 septembre 2020, l'exposition nette au risque de taux d'intérêt se chiffrait à 226,5 millions de dollars (241,7 millions de dollars au 31 décembre 2019) et, en présumant que l'encours restait impayé pendant toute la période, une diminution ou une augmentation de 0,50 % des taux d'intérêt, toutes les autres variables demeurant constantes, entraînerait une augmentation ou une diminution du résultat net de 1,1 million de dollars (1,2 million de dollars au 31 décembre 2019).

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

## Risque de change

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

Au 30 septembre 2020, la société détenait d'autres placements libellés en devises d'un montant de 5,1 millions de dollars américains et de 3,7 millions d'euros (5,1 millions de dollars américains et 3,4 millions d'euros au 31 décembre 2019). La société a conclu une série de contrats de change pour réduire son exposition au risque de change. Au 30 septembre 2020, la société avait un contrat de change sur le dollar américain d'un notionnel totalisant 5,1 millions de dollars américains, assorti d'un taux contractuel moyen pondéré à terme de 1,3962 et échéant en octobre 2020, ainsi qu'un contrat sur l'euro d'un notionnel totalisant 3,5 millions d'euros, assorti d'un taux contractuel moyen pondéré de 1,5401 et échéant en octobre 2020. La société a conclu un swap de devises d'un notionnel de 4,9 millions de dollars américains et dont le taux est révisé mensuellement pour assurer une couverture économique. En conséquence, la société n'est pas exposée à un risque de change important.

La juste valeur des contrats de change à terme au 30 septembre 2020 était un actif de 248 \$, lequel est inclus dans les autres actifs. Les contrats de change à terme ont été évalués au moyen de données d'entrée de niveau 2, qui comprennent des taux de change au comptant et des taux de change à terme.

## Risque de crédit

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

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

L'exposition au risque de crédit au 30 septembre 2020 lié aux placements hypothécaires nets et autres placements de la société s'est établie à 1 246,7 millions de dollars (1 319,6 millions de dollars au 31 décembre 2019).

La société a des recours aux termes de ces placements hypothécaires et de la majorité des autres placements en cas de défaillance des emprunteurs. Dans ce cas, la société pourrait faire valoir ses droits à l'égard de la garantie sous-jacente. La direction estime que la perte possible pouvant résulter du risque de crédit en ce qui a trait à la trésorerie détenue en fiducie dans une banque de l'Annexe I par l'agent des transferts de la société et à la trésorerie d'exploitation également détenue dans une banque de l'Annexe I est minime.

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

## Risque de liquidité

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

## **INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES**

### **Régime de réinvestissement de dividendes**

Timbercreek Financial offre un régime de réinvestissement de dividendes (« RRD ») afin que les actionnaires puissent réinvestir automatiquement leurs dividendes dans de nouvelles actions de Timbercreek Financial en profitant d'un escompte de 2 % du cours du marché et sans payer de commission. Ce régime constitue un moyen facile de bénéficier d'une croissance composée de leur placement dans Timbercreek Financial. Les actionnaires peuvent s'inscrire au RRD en communiquant avec leur conseiller en placement ou leur courtier en valeurs mobilières.

### **Par téléphone**

Blair Tamblyn, chef de la direction  
Tracy Johnston, chef des finances

1 844 304-9967

### **Sur Internet**

Visitez la page de SEDAR au [www.sedar.com](http://www.sedar.com) ou le site Web de la société à l'adresse [www.timbercreekfinancial.com](http://www.timbercreekfinancial.com).

### **Par courrier**

Écrivez à la société à l'adresse suivante :  
Timbercreek Financial  
À l'attention de : Communications d'entreprise  
25 Price Street  
Toronto (Ontario) M4W 1Z1