

ANNEXE 51-102A3

DÉCLARATION DE CHANGEMENT IMPORTANT

Rubrique 1 Dénomination et adresse de la société

Timbercreek Financial Corp. (la « **société** »)
25, Price Street
Toronto (Ontario) M4W 1Z1

Rubrique 2 Date du changement important

Le 15 novembre 2021.

Rubrique 3 Communiqué

Un communiqué annonçant le changement important qui fait l'objet de la présente déclaration de changement important a été publié et diffusé le 15 novembre 2021 et déposé sur SEDAR (www.sedar.com). Un exemplaire du communiqué est joint à l'annexe A des présentes.

Rubrique 4 Résumé du changement important

Le 15 novembre 2021, la société a annoncé qu'elle avait conclu avec un syndicat de preneurs fermes dirigé par Financière Banque Nationale Inc. et Valeurs Mobilières TD Inc. (collectivement, les « **preneurs fermes** ») une convention aux termes de laquelle elle émettra, dans le cadre d'un placement par voie de prise ferme, sous réserve de l'approbation des autorités de réglementation, des débentures convertibles subordonnées non garanties à 5,00 % échéant le 31 décembre 2028 de la société d'un capital global de 40 000 000 \$ (les « **débentures** »), au prix de 1 000 \$ par débenture.

Rubrique 5.1 Description circonstanciée du changement important

Le 15 novembre 2021, la société a annoncé qu'elle avait conclu une convention avec les preneurs fermes aux termes de laquelle les preneurs fermes achèteront des débentures d'un capital global de 40 000 000 \$, au prix de 1 000 \$ par débenture (le « **placement** »). La société a également accordé aux preneurs fermes une option de surallocation leur permettant d'acheter jusqu'à 6 000 000 \$ de capital global supplémentaire de débentures au même prix, option qui peut être exercée en totalité ou en partie à tout moment pendant une période maximale de 30 jours suivant la clôture du placement, pour couvrir les attributions excédentaires. Si l'option de surallocation est intégralement exercée, le produit brut tiré du placement s'établira à 46 000 000 \$.

Les débentures viendront à échéance le 31 décembre 2028 et porteront intérêt au taux de 5,00 % par année, payable semestriellement à terme échu les 30 juin et 31 décembre de chaque année, le premier versement d'intérêt ayant lieu le 30 juin 2022. Au gré du porteur, les débentures peuvent être converties en actions ordinaires de la société à tout moment avant la fermeture des bureaux le jour

ouvrable précédant la date d'échéance ou, s'il est antérieur, le jour ouvrable précédant la date (s'il y a lieu) fixée pour le rachat des débentures. Le prix de conversion sera de 11,40 \$ par action ordinaire, sous réserve d'un rajustement dans certaines circonstances.

Les débentures ne seront pas rachetables avant le 31 décembre 2024. À compter du 31 décembre 2024 et avant le 31 décembre 2026, les débentures peuvent être rachetées, en totalité ou en partie, au gré de la société, à leur valeur nominale majorée de l'intérêt couru et impayé, pourvu que le cours moyen pondéré des actions ordinaires de la société à la Bourse de Toronto au cours des 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour précédant la date à laquelle l'avis de rachat est donné corresponde à au moins à 125 % du prix de conversion. À compter du 31 décembre 2026, la société peut, à son gré, racheter les débentures, en totalité ou en partie, à leur valeur nominale majorée de l'intérêt couru et impayé.

La clôture du placement devrait avoir lieu vers le 3 décembre 2021 et est assujettie à certaines conditions, notamment l'obtention de toutes les approbations nécessaires, y compris l'approbation de la Bourse de Toronto.

Rubrique 5.2 Information sur les opérations de restructuration

Sans objet.

Rubrique 6 Application du paragraphe 2 de l'article 7.1 du Règlement 51-102

La présente déclaration n'est pas déposée sous le sceau de la confidentialité.

Rubrique 7 Information omise

Aucune information n'a été omise dans la présente déclaration.

Rubrique 8 Membre de la haute direction

Les questions concernant le changement important et la présente déclaration peuvent être adressées à :

Tracy Johnston
Chef des finances
tjohnston@timbercreek.com
(416) 928-7198

Rubrique 9 Date de la déclaration

Le 17 novembre 2021.

ANNEXE A

Communiqué

(Voir ci-joint.)

Timbercreek Financial annonce un placement par voie de prise ferme de débentures convertibles d'un montant de 40 millions de dollars

LE PRÉSENT COMMUNIQUÉ NE DOIT PAS ÊTRE DISTRIBUÉ À DES AGENCES DE TRANSMISSION AMÉRICAINES NI DIFFUSÉ AUX ÉTATS-UNIS.

TORONTO, le 15 novembre 2021 – Timbercreek Financial Corp. (TSX: TF) (« **Timbercreek** » ou la « **société** ») a annoncé aujourd'hui qu'elle avait conclu avec un syndicat de preneurs fermes dirigé par Financière Banque Nationale Inc. et Valeurs Mobilières TD Inc. une convention aux termes de laquelle les preneurs fermes achèteront des débentures convertibles subordonnées non garanties à 5,00 % échéant le 31 décembre 2028 de la société d'un capital global de 40 000 000 \$ (les « **débentures** »), au prix de 1 000 \$ par débenture (le « **placement** »). La société a aussi accordé aux preneurs fermes une option de surallocation leur permettant d'acheter jusqu'à 6 000 000 \$ de capital global supplémentaire de débentures au même prix, option qui peut être exercée en totalité ou en partie à tout moment pendant une période maximale de 30 jours suivant la clôture du placement. Si l'option de surallocation est intégralement exercée, le produit brut tiré du placement s'établira à 46 000 000 \$.

La société entend affecter le produit net tiré du placement au remboursement des sommes qu'elle doit au titre de sa facilité de crédit renouvelable garantie et aux besoins généraux de l'entreprise.

Les débentures viendront à échéance le 31 décembre 2028 et porteront intérêt au taux de 5,00 % par année, payable semestriellement à terme échu les 30 juin et 31 décembre de chaque année, à compter du 30 juin 2022. Au gré du porteur, les débentures peuvent être converties en actions ordinaires de la société à tout moment avant la fermeture des bureaux le jour ouvrable précédant la date d'échéance ou, s'il est antérieur, le jour ouvrable précédant la date (s'il y a lieu) fixée pour le rachat des débentures. Le prix de conversion sera de 11,40 \$ par action ordinaire, sous réserve d'un rajustement dans certaines circonstances. Les débentures ne seront pas rachetables avant le 31 décembre 2024. À compter du 31 décembre 2024 et avant le 31 décembre 2026, les débentures peuvent être rachetées, en totalité ou en partie, au gré de la société à leur valeur nominale majorée de l'intérêt couru et impayé, pourvu que le cours moyen pondéré des actions ordinaires de la société à la Bourse de Toronto (« **TSX** ») au cours de la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date à laquelle l'avis de rachat est donné corresponde à au moins 125 % du prix de conversion. À compter du 31 décembre 2026, la société peut racheter les débentures, en totalité ou en partie, à leur valeur nominale majorée de l'intérêt couru et impayé.

La clôture du placement devrait avoir lieu vers le 3 décembre 2021 et est assujettie à certaines conditions, notamment l'obtention de toutes les approbations nécessaires, dont l'approbation de la TSX.

Un supplément de prospectus au prospectus préalable de base simplifié daté du 10 juin 2021 de la société sera déposé au plus tard le 7 novembre 2021 auprès des organismes de réglementation en valeurs mobilières de l'ensemble des provinces et territoires du Canada. Les titres offerts n'ont pas été et ne seront pas inscrits en vertu de la loi des États-Unis intitulée *Securities Act of 1933* et ne seront donc pas offerts, vendus ou livrés, directement ou indirectement aux États-Unis, dans ses possessions et dans d'autres régions assujetties à leur autorité ni à une personne des États-Unis, pour son compte ou à son avantage, sauf si une dispense d'inscription peut être obtenue. Le présent communiqué n'est diffusé qu'aux fins d'information seulement et ne constitue pas une offre de vendre, ni la sollicitation d'une offre d'acheter, des titres de la société dans un territoire.

À propos de Timbercreek Financial

Timbercreek Financial est un important prêteur non bancaire du secteur de l'immobilier commercial qui offre des solutions de financement structuré à court terme aux investisseurs du secteur immobilier commercial. Notre démarche élaborée axée sur le service nous permet de répondre aux besoins des emprunteurs, notamment une exécution plus rapide et des conditions plus souples que celles habituellement fournies par les institutions financières canadiennes. Grâce à notre processus rigoureux de souscription, à notre gestion active et à notre solide gouvernance, nous sommes capables de répondre à ces besoins tout en ciblant de solides rendements rajustés en fonction des risques pour les investisseurs.

Mise en garde

Le présent communiqué renferme des énoncés prospectifs au sujet de Timbercreek Financial, y compris les ventes prévues des débentures et l'emploi proposé du produit tiré du placement. On reconnaît habituellement les énoncés prospectifs à l'emploi de verbes comme « prévoir », « s'attendre à », « croire », « estimer », « avoir l'intention de », « planifier » ou « tenter », au futur ou au conditionnel, et à des expressions semblables concernant des questions qui ne sont pas des faits historiques. De par leur nature, les énoncés prospectifs traduisent les opinions, avis, hypothèses et intentions de la société et sont assujettis à certains risques et incertitudes, connus et inconnus, y compris les risques divulgués dans les documents déposés par la société. Bon nombre de facteurs pourraient faire en sorte que les résultats, le rendement ou les réalisations réels soient sensiblement différents des résultats, du rendement ou des réalisations futurs exprimés ou sous-entendus par ces énoncés prospectifs. La société n'a pas l'intention de mettre à jour ces énoncés prospectifs ni n'assume quelque obligation de le faire que ce soit en raison de nouveaux renseignements, plans, événements ou autres, sauf si la loi l'exige.

Pour de plus amples renseignements :

Timbercreek Financial

Tracy Johnston

Chef des finances

tjohnston@timbercreek.com

www.timbercreekfinancial.com