

Rapport de gestion

TIMBERCREEK FINANCIAL

pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022



TIMBERCREEK
FINANCIAL

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 suffisamment de capitaux 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 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 répercussions de la COVID-19, les taux d'intérêt, les modifications apportées aux lois et règlements, l'incidence de la concurrence dans les domaines dans lesquels la société pourrait investir et les risques qui sont décrits de temps à autre dans les documents d'information de la société. Pour de plus amples renseignements sur les risques, se reporter à la rubrique « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion ainsi qu'à la rubrique « Facteurs de risque » de notre notice annuelle, que l'on peut consulter sur le Système électronique de données, d'analyse et de recherche (« SEDAR ») à l'adresse www.sedar.com.

La liste des facteurs qui précède n'est pas exhaustive, et quiconque se fie aux énoncés prospectifs pour prendre une décision en matière d'investissement dans la société est prié d'examiner attentivement ces facteurs ainsi que les autres incertitudes ou événements potentiels, y compris l'incertitude inhérente aux énoncés prospectifs. Du fait de l'incidence possible de ces facteurs, ni la société ni 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 9 novembre 2022 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. Vous trouverez des renseignements additionnels au sujet de la société, y compris la notice annuelle, à l'adresse www.sedar.com.

APERÇU DES ACTIVITÉS

Timbercreek Financial 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 2022. Le présent rapport de gestion devrait être lu conjointement avec les états financiers consolidés audités pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020, lesquels ont été établis selon les Normes internationales d'information financière (les *International Financial Reporting Standards*, ou « IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board.

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

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

MESURES NON CONFORMES AUX IFRS

La société dresse et publie ses états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités conformément aux IFRS. Dans le présent rapport de gestion, en complément aux résultats présentés conformément à la Norme comptable internationale 34, *Information financière intermédiaire*, 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 comptabilisé 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 (« JVRN ») 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 au montant net des produits de placement 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 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 latentes de la juste valeur et la correction de valeur pour perte sur placements hypothécaires, qui ne sont pas représentatifs de la performance opérationnelle de l'exercice considéré. Le bénéfice distribuable est une mesure non conforme aux IFRS des flux de trésorerie 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 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 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 payés et déclarés 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 des dividendes sur les actions ordinaires payés et déclarés aux fins de paiement, divisé par le total du bénéfice net et du résultat global pour la période considérée.
- v. Bénéfice distribuable ajusté – désigne le bénéfice distribuable ajusté pour l'incidence des profits réalisés sur un placement évalué à la juste valeur par le biais du résultat net, ainsi que des profits de change non récurrents sur un autre placement.
- vi. Bénéfice distribuable ajusté par action – désigne le bénéfice distribuable ajusté total divisé par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation pour la période considérée.
- vii. Coefficient de distribution pour le bénéfice distribuable ajusté – désigne le montant total des dividendes sur les actions ordinaires payés et déclarés aux fins de paiement, divisé par le bénéfice distribuable ajusté pour la période considérée.
- viii. 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 latent lié) de la perte latente liée à la juste valeur d'actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net et de contrats dérivés (swap de taux d'intérêt) utilisés à des fins de couverture, sans toutefois que la comptabilité de couverture ait été adoptée. La perte liée à la juste valeur d'actifs financiers représente la variation de la perte latente déterminée sur la base de la juste valeur que la société a établie à l'aide de ses méthodes d'évaluation. (Le profit lié) la perte liée (à la juste valeur du contrat de swap de taux d'intérêt 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.
- ix. 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.
- x. Coefficient de distribution pour le bénéfice ajusté par action – désigne le montant total des dividendes sur les actions ordinaires payés et déclarés aux fins de paiement, divisé par le bénéfice net et le résultat global ajustés pour la période considérée.

FAITS RÉCENTS ET PERSPECTIVES

La société est ravie d'annoncer qu'elle a enregistré un bénéfice distribuable et un bénéfice distribuable ajusté de 16,8 millions de dollars, soit 0,20 \$ par action, pour le troisième trimestre de 2022, ce qui représente un coefficient de distribution et un coefficient de distribution ajusté de 86,2 % qui se maintiennent autour de la fourchette visée par la direction. Les résultats du troisième trimestre de 2022 témoignent de la vigueur du trimestre, le portefeuille hypothécaire net à la clôture de la période s'établissant à 1 255,4 millions de dollars. Ce solde élevé, jumelé au fait que 93 % des avoirs du portefeuille sont à taux variable, a généré un rendement élevé des produits, les augmentations du taux préférentiel (100 points de base le 13 juillet 2022 et 75 points de base le 7 septembre 2022) s'étant traduites par des produits d'intérêts.

Au troisième trimestre, de nouveaux placements hypothécaires nets totalisant 54,2 millions de dollars ont été financés et des avances de 34,6 millions de dollars ont été consenties à l'égard de prêts hypothécaires existants, facteurs contrebalancés par des remboursements nets de prêts hypothécaires de 41,2 millions de dollars et des syndications nettes de prêts de 26,9 millions de dollars. Les nouveaux financements ont été principalement destinés aux actifs résidentiels multifamiliaux. En outre, le taux de rotation des prêts a été relativement bas, s'établissant à 3,3 %. Comme nous l'avions indiqué au trimestre précédent, la direction avait anticipé ce scénario potentiel, la hausse rapide des taux ayant donné lieu à un été marqué par l'incertitude des acheteurs et des vendeurs à l'égard des ventes d'actifs et des refinancements. Malgré la réduction du volume des activités de montage, les produits d'intérêts ont plus que compensé le niveau habituel des frais du prêteur.

Le portefeuille de la société a continué de dégager un bon rendement au troisième trimestre, et il n'y a eu aucun nouveau prêt ajouté aux étapes 2 ou 3. Au cours du trimestre, la société a augmenté la provision pour pertes qu'elle avait constituée à l'égard de l'un des deux prêts de l'étape 3. Ce prêt se rapporte à un portefeuille d'actifs en copropriété situés à Edmonton qui sont en vente, et la provision reflète le ralentissement du marché immobilier observé à Edmonton par suite de la hausse des taux d'intérêt.

En ce qui concerne le reste de 2022, étant donné que la majorité des restrictions liées à la COVID-19 ont été levées, qu'une hausse des taux d'intérêt de 350 points de base (y compris la hausse de 50 points de base annoncée le 26 octobre) a déjà eu lieu et que d'autres hausses sont prévues, le contexte sera nettement différent que celui des deux dernières années. Selon nous, la hausse des taux d'intérêt aura une incidence favorable nette sur la société, puisque la plupart de ses prêts sont assortis d'un taux variable et que, depuis la plus récente hausse des taux, ceux-ci dépassent largement leur taux plancher actuel. De plus, nous prévoyons désormais que le taux de rotation augmentera au quatrième trimestre étant donné que les emprunteurs chercheront à repositionner leurs actifs et leurs dettes connexes après une période de détermination des prix. La société se concentre sur la recherche de nouvelles occasions de déployer des fonds en temps opportun, à mesure que les actifs hypothécaires existants seront remboursés.

ACTIVITÉ AU SEIN DU PORTEFEUILLE

Au troisième trimestre de 2022, la société a financé 9 nouveaux placements hypothécaires nets totalisant 54,2 millions de dollars et consenti des avances additionnelles de 34,6 millions de dollars. Le taux de rotation du portefeuille a diminué pour s'établir à 3,3 % (placements hypothécaires nets acquittés et partiellement remboursés totalisant 41,2 millions de dollars), contre 8,1 % pour le deuxième trimestre de 2022. Compte tenu de la syndication de prêts de 26,9 millions de dollars, le total des mainlevées s'est établi à 68,1 millions de dollars. Par conséquent, la valeur nette du portefeuille de prêts hypothécaires, compte non tenu de la syndication de prêts, a augmenté de 20,4 millions de dollars (passant de 1 235,0 millions de dollars au deuxième trimestre de 2022 à 1 255,4 millions de dollars à la clôture du troisième trimestre de 2022). La somme prélevée sur notre facilité de crédit au titre du financement des placements hypothécaires était de 515,0 millions de dollars à la clôture du troisième trimestre de 2022, comparativement à 492,0 millions de dollars à la clôture du deuxième trimestre de 2022. Grâce à un montant disponible de 79,8 millions de dollars sur sa facilité de crédit, la situation de trésorerie de Timbercreek Financial demeure solide au tournant du quatrième trimestre de 2022.

À la clôture du troisième trimestre de 2022, 89,3 % des placements hypothécaires étaient garantis par des immeubles productifs de revenus, en regard de 90,8 % au deuxième trimestre de 2022. Les actifs immobiliers multirésidentiels (immeubles d'appartement) continuent de constituer la majeure partie du portefeuille, soit 55,4 % à la clôture du trimestre, contre 55,4 % au deuxième trimestre de 2022.

Notre exposition aux hypothèques de premier rang s'établissait à 90,9 % du portefeuille de prêts hypothécaires nets à la clôture du trimestre. Notre coefficient prêt-valeur moyen pondéré a diminué légèrement par rapport au dernier trimestre, s'établissant à 69,4 %, contre 69,9 % au deuxième trimestre de 2022, les prêts nouvellement financés ayant un coefficient prêt-valeur inférieur à la moyenne. Notre taux d'intérêt moyen pondéré était de 8,5 % au troisième trimestre de 2022 et le taux de sortie était de 9,2 % au 30 septembre 2022, affichant une variation importante par rapport à 7,6 % enregistré au 30 juin 2022 et pour le trimestre clos à cette date. La variation de taux reflète les deux hausses de taux, de 100 et de 75 points de base, auxquelles la Banque du Canada a procédé en juillet et en septembre au cours de l'exercice considéré et, par conséquent, la majeure partie des prêts à taux variable assortis d'un taux plancher ont dépassé leur taux plancher et a augmenté le résultat en ce qui a trait aux produits d'intérêts, facteurs partiellement contrebalancés par une variation de taux correspondante sur la facilité de crédit associée aux placements hypothécaires. La société continue de générer un coefficient de distribution pour le bénéfice distribuable conforme à la fourchette cible de la direction.

Le portefeuille de prêts hypothécaires nets reste fortement axé sur les plus grandes provinces du Canada, environ 96,3 % du portefeuille de prêts hypothécaires étant investi en Ontario, en Colombie-Britannique, au Québec et en Alberta, surtout 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.

FAITS SAILLANTS FINANCIERS

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

	30 septembre 2022	30 septembre 2021	31 décembre 2021
Placements hypothécaires, montant net ¹	1 255 367 \$	1 096 017 \$	1 159 634 \$
Portefeuille à rendement supérieur ¹	71 241 \$	97 649 \$	84 603 \$

STRUCTURE DU CAPITAL

Total des actifs	2 066 370 \$	1 658 513 \$	1 732 064 \$
Total des passifs	1 367 392 \$	969 954 \$	1 047 481 \$
Capitaux propres	698 978 \$	688 559 \$	684 583 \$
Valeur comptable par action	8,32 \$	8,44 \$	8,33 \$
Débetures convertibles, montant nominal	146 000 \$	100 000 \$	146 000 \$
Facilité de crédit (immeubles de placement)	— \$	30 690 \$	30 690 \$
Facilité de crédit (placements hypothécaires)	514 084 \$	401 198 \$	419 179 \$
Total des débetures et de la tranche utilisée de la facilité de crédit	660 084 \$	531 888 \$	595 869 \$
Crédit maximal disponible	740 836 \$	665 690 \$	711 690 \$
Taux d'utilisation du crédit	89,1 %	79,9 %	83,7 %

DONNÉES SUR LES ACTIONS ORDINAIRES

Nombre d'actions ordinaires en circulation	83 995 016	81 547 819	82 219 602
Cours de clôture	7,60 \$	9,64 \$	9,61 \$
Capitalisation boursière	638 362 \$	786 121 \$	790 130 \$

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

TIMBERCREEK FINANCIAL

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022

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

RÉSULTATS D'EXPLOITATION¹

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		Exercice clos le 31 décembre
	2022	2021	2022	2021	2021
BÉNÉFICE NET ET RÉSULTAT GLOBAL					
Produits de placement tirés des actifs financiers évalués au coût amorti, montant net	29 982 \$	22 042 \$	78 461 \$	67 871 \$	90 249 \$
Total (de la perte) du profit lié(e) à la juste valeur et autres produits tirés des actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net	403 \$	(3 577) \$	652 \$	(2 887) \$	(10 291) \$
Produits locatifs (pertes locatives), montant net	(291) \$	386 \$	127 \$	1 110 \$	1 499 \$
Total de la perte liée à la juste valeur des biens immobiliers	— \$	— \$	(378) \$	— \$	(4 374) \$
Charges	7 530 \$	3 404 \$	15 921 \$	12 476 \$	16 237 \$
Bénéfice d'exploitation	22 564 \$	15 447 \$	62 941 \$	53 618 \$	60 846 \$
Coûts de financement :					
Coûts de financement liés aux facilités de crédit	6 788 \$	4 040 \$	15 097 \$	12 689 \$	16 734 \$
Coûts de financement liés aux débentures convertibles	2 256 \$	1 981 \$	6 762 \$	4 978 \$	6 745 \$
Profit lié à la juste valeur d'un contrat dérivé	— \$	(995) \$	— \$	(2 946) \$	(3 940) \$
Bénéfice net et résultat global	13 520 \$	10 421 \$	41 082 \$	38 897 \$	41 307 \$
Coefficient de distribution pour le bénéfice par action	107,2 %	134,7 %	105,3 %	107,9 %	135,9 %
BÉNÉFICE NET ET RÉSULTAT GLOBAL AJUSTÉS					
Bénéfice net et résultat global	13 520 \$	10 421 \$	41 082 \$	38 897 \$	41 307 \$
Déduire : profit lié à la juste valeur d'un contrat dérivé (swap de taux d'intérêt)	— \$	(995) \$	— \$	(2 946) \$	(3 940) \$
Ajouter : perte latente sur les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net, montant net	369 \$	4 295 \$	1 691 \$	5 511 \$	13 748 \$
Ajouter : perte latente sur les biens immobiliers, montant net	— \$	— \$	95 \$	— \$	4 374 \$
Bénéfice net et résultat global ajustés ¹	13 889 \$	13 721 \$	42 868 \$	41 462 \$	55 489 \$
Coefficient de distribution pour le bénéfice ajusté par action ¹	104,3 %	102,3 %	100,9 %	101,3 %	101,2 %
DONNÉES PAR ACTION					
Dividendes déclarés revenant aux actionnaires	14 491 \$	14 037 \$	43 241 \$	41 982 \$	56 142 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (en milliers)	84 005	81 311	83 505	81 093	81 325
Dividendes par action	0,17 \$	0,17 \$	0,52 \$	0,52 \$	0,69 \$
Bénéfice par action (de base)	0,16 \$	0,13 \$	0,49 \$	0,48 \$	0,51 \$
Bénéfice par action (dilué)	0,16 \$	0,13 \$	0,49 \$	0,48 \$	0,51 \$
Bénéfice ajusté par action (de base) ¹	0,17 \$	0,17 \$	0,51 \$	0,51 \$	0,68 \$
Bénéfice ajusté par action (dilué) ¹	0,17 \$	0,17 \$	0,51 \$	0,51 \$	0,68 \$

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

TIMBERCREEK FINANCIAL

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022

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

RÉSULTATS D'EXPLOITATION¹

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		Exercice clos le 31 décembre
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	2022	2021	2022	2021	2021
Bénéfice net et résultat global ajustés ¹	13 889 \$	13 721 \$	42 868 \$	41 462 \$	55 489 \$
Déduire : amortissement des frais du prêteur	(2 425)	(2 697)	(6 978)	(7 140)	(9 275)
Ajouter : frais du prêteur reçus et à recevoir	1 076	2 148	5 652	7 026	10 746
Ajouter : amortissement des coûts de financement, facilité de crédit	253	178	722	833	1 022
Ajouter : amortissement des coûts de financement, débentures	250	428	753	861	1 060
Ajouter : charge de désactualisation, débentures	113	128	340	246	323
Ajouter : (profit latent lié) perte latente liée à la juste valeur des UAD	(78)	15	(168)	121	104
Ajouter : correction de valeur pour (recouvrement) de pertes de crédit attendues	3 732	(381)	4 682	1 557	1 660
Bénéfice distribuable¹	16 810 \$	13 540 \$	47 871 \$	44 966 \$	61 129 \$
Coefficient de distribution pour le bénéfice distribuable ¹	86,2 %	103,7 %	90,3 %	93,4 %	91,8 %
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE AJUSTÉ					
Bénéfice distribuable	16 810 \$	13 540 \$	47 871 \$	44 966 \$	61 129 \$
Déduire : bénéfice distribuable non récurrent	—	—	—	(707)	(707)
Bénéfice distribuable ajusté¹	16 810 \$	13 540 \$	47 871 \$	44 259 \$	60 422 \$
Coefficient de distribution pour le bénéfice distribuable ajusté ¹	86,2 %	103,7 %	90,3 %	94,9 %	92,9 %
DONNÉES PAR ACTION					
Dividendes déclarés aux actionnaires	14 491 \$	14 037 \$	43 241 \$	41 982 \$	56 142 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (en milliers)	84 005	81 311	83 505	81 093	81 325
Dividendes par action	0,17 \$	0,17 \$	0,52 \$	0,52 \$	0,69 \$
Bénéfice distribuable par action ¹	0,20 \$	0,17 \$	0,57 \$	0,55 \$	0,75 \$
Bénéfice distribuable ajusté par action ¹	0,20 \$	0,17 \$	0,57 \$	0,55 \$	0,74 \$

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

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2022 (le « troisième trimestre de 2022 ») et le trimestre clos le 30 septembre 2021 (le « troisième trimestre de 2021 »)

- La société a financé 9 nouveaux placements hypothécaires nets (13 au troisième trimestre de 2021) totalisant 54,2 millions de dollars (108,2 millions de dollars au troisième trimestre de 2021), et a versé des avances additionnelles sur des placements hypothécaires nets existants totalisant 34,6 millions de dollars (68,6 millions de dollars au troisième trimestre de 2021). Le nouveau financement comprenait essentiellement des placements liés à des immeubles multirésidentiels. Le taux d'intérêt moyen pondéré sur les prêts hypothécaires nets financés était de 10,0 %, soit une augmentation par rapport à 7,2 % au deuxième trimestre de 2022.
- La société a acquitté 7 placements hypothécaires nets (15 au troisième trimestre de 2021) et remboursé partiellement des placements hypothécaires nets totalisant 41,2 millions de dollars (235,6 millions de dollars au troisième trimestre de 2021). Le taux d'intérêt moyen pondéré sur les placements hypothécaires nets acquittés était de 7,1 %.
- Le taux d'intérêt moyen pondéré trimestriel sur les placements hypothécaires nets s'est établi à 8,5 % au troisième trimestre de 2022, contre 7,2 % au deuxième trimestre de 2022 (7,1 % au troisième trimestre de 2021), ce qui reflète les deux hausses du taux directeur totalisant 175 points de base survenues au troisième trimestre de 2022. Au troisième trimestre de 2021, les prêts hypothécaires de premier rang représentaient 90,2 % des placements hypothécaires nets, alors qu'au troisième trimestre de 2022, les prêts hypothécaires de premier rang représentaient 90,9 % des placements hypothécaires nets. Même si les prêts hypothécaires de premier rang sont habituellement assortis d'un taux d'intérêt nominal inférieur, la société peut obtenir des taux d'avance supérieurs sur ces placements, ce qui génère un rendement plus élevé de la mise de fonds.
- Le financement de placements hypothécaires nets nouveaux et existants, pour un montant de 88,8 millions de dollars, a été contrebalancé par des remboursements réels et des remboursements partiels de 41,2 millions de dollars, la syndication nette de prêts de 26,9 millions de dollars ayant donné lieu à une augmentation du portefeuille de prêts hypothécaires nets, lequel s'est établi à 1 255,4 millions de dollars (1 235,0 millions de dollars au deuxième trimestre de 2022).
- Le taux de rotation s'est établi à 3,3 % au troisième trimestre de 2022, contre 17,1 % au troisième trimestre de 2021, en raison de la réduction du volume des activités de financement au cours de la période.
- Les autres placements compris dans le portefeuille à rendement supérieur se sont chiffrés à 71,2 millions de dollars (68,2 millions de dollars au deuxième trimestre de 2022), ce qui correspond à une augmentation nette de 3,0 millions de dollars pour le trimestre considéré attribuable essentiellement au financement de placements dans des prêts garantis.
- Le montant net des produits de placement tirés des actifs financiers évalués au coût amorti a augmenté de 8,0 millions de dollars par rapport à celui de l'exercice précédent (30,0 millions de dollars au troisième trimestre de 2022, contre 22,0 millions de dollars au troisième trimestre de 2021) à cause de l'incidence des hausses de taux d'intérêt au cours de la période sur les prêts à taux variable et du montant plus élevé des placements hypothécaires nets moyens évalués au coût amorti pour le troisième trimestre de 2022 (1 201,0 millions de dollars au troisième trimestre de 2022, contre 1 119,5 millions de dollars au troisième trimestre de 2021).
- Le profit lié à la juste valeur et les autres produits tirés des actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net a augmenté, passant d'une perte de 3,6 millions de dollars au troisième trimestre de 2021 à un profit de 403 \$ au troisième trimestre de 2022, en raison essentiellement de la diminution de la perte liée à la juste valeur au titre des placements hypothécaires découlant de la mainlevée de deux de ces trois placements au deuxième trimestre. La société a constaté une perte latente liée à la juste valeur sur les placements hypothécaires évalués à la juste valeur par le biais du résultat net de 308 \$ au troisième trimestre de 2022, contre 4,4 millions de dollars au troisième trimestre de 2021.

- Le bénéfice d'exploitation a augmenté de 7,2 millions de dollars par rapport à celui de l'exercice précédent (22,6 millions de dollars au troisième trimestre de 2022, comparativement à 15,4 millions de dollars au troisième trimestre de 2021), essentiellement en raison de la hausse du montant net des produits de placement tirés des actifs financiers évalués au coût amorti de 8,0 millions de dollars, comme il est indiqué précédemment, ce qui a été contrebalancé par l'augmentation des provisions pour les pertes sur les placements hypothécaires de 4,1 millions de dollars par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent et par une diminution de 0,7 million de dollars du montant net des produits locatifs attribuables aux biens immobiliers en raison surtout de la vente du portefeuille d'immeubles de placement au deuxième trimestre de 2022.
- L'exposition au risque de taux d'intérêt du portefeuille existant était bien protégée à la clôture du troisième trimestre de 2022, seulement 7,0 % des prêts étant assortis de taux fixes (12,1 % au troisième trimestre de 2021), alors que les prêts à taux variables assortis de taux planchers représentaient 87,3 % du portefeuille (82,7 % au troisième trimestre de 2021). Le reste du portefeuille, soit 5,7 %, se compose de prêts à taux variables qui ne sont pas assortis de taux planchers.
- Les frais du prêteur non remboursables comptabilisés se sont chiffrés à 1,1 million de dollars (2,1 millions de dollars au troisième trimestre de 2021), ce qui traduit un recul par rapport à ceux de l'exercice précédent en raison de la baisse des montages au cours de la période, soit 54,2 millions de dollars au troisième trimestre de 2022 contre 108,2 millions de dollars au troisième trimestre de 2021, contrebalancée en partie par la hausse du taux des frais du prêteur non remboursables au cours du trimestre. Les frais du prêteur moyens pondérés trimestriels sur les prêts hypothécaires nouveaux et renouvelés ont représenté 0,7 % au cours du trimestre (0,6 % au troisième trimestre de 2021), alors que les frais du prêteur moyens pondérés trimestriels sur les nouveaux prêts hypothécaires seulement se sont élevés à 1,2 % (0,9 % au troisième trimestre de 2021).
- Les charges générales et administratives se sont chiffrées à 569 \$ (473 \$ au troisième trimestre de 2021), après un ajustement pour tenir compte de l'incidence des profits et des pertes liés à l'évaluation à la valeur de marché des UAD et des profits et des pertes de change. Les charges générales et administratives ont augmenté de 95 \$ au cours du trimestre en grande partie en raison des honoraires professionnels du fait du contexte d'inflation élevée.
- Le montant net des produits locatifs (pertes locatives) attribuables aux immeubles locatifs s'est établi à (291)\$ pour le trimestre (386 \$ pour le troisième trimestre de 2021). La baisse d'un trimestre à l'autre découle de la cession d'un portefeuille d'actifs résidentiels multifamiliaux le 28 avril 2022. En outre, le 12 avril 2022, la société a converti son placement hypothécaire évalué à la juste valeur par le biais du résultat net en participation sous forme de capitaux propres dans les biens immobiliers sous-jacents. La société, qui a l'intention de vendre les terrains et les a donc comptabilisés dans ses terrains en stock, a inscrit des produits locatifs de 86 \$ qui ont été contrebalancés par des pertes d'exploitation de 377 \$.
- Après ajustement pour tenir compte de la perte latente liée à la juste valeur sur les actifs financiers évalués à la juste valeur de 369 \$ (4,3 millions de dollars au troisième trimestre de 2021), la société a généré un bénéfice net et un résultat global ajustés de 13,9 millions de dollars (13,7 millions de dollars au troisième trimestre de 2021), soit un bénéfice ajusté par action de base et dilué de 0,17 \$ (bénéfice par action de base et dilué de 0,17 \$ au troisième trimestre de 2021). La société a déclaré des dividendes totalisant 14,5 millions de dollars à l'intention des porteurs de ses actions ordinaires (14,0 millions de dollars au troisième trimestre de 2021), soit un coefficient de distribution de 104,3 % (102,3 % au troisième trimestre de 2021) en ce qui a trait au bénéfice ajusté par action.

- La société a généré un bénéfice distribuable et un bénéfice distribuable ajusté de 16,8 millions de dollars (bénéfice distribuable et bénéfice distribuable ajusté de 13,5 millions de dollars au troisième trimestre de 2021), soit un bénéfice distribuable et un bénéfice distribuable ajusté par action de 0,20 \$ (0,17 \$ au troisième trimestre de 2021), ce qui correspond à un coefficient de distribution de 86,2 % (103,7 % au troisième trimestre de 2021) après l'ajustement du bénéfice distribuable.
- Au cours du troisième trimestre de 2022, la société a engagé des intérêts sur la facilité de crédit associée aux placements hypothécaires de 6,5 millions de dollars (2,7 millions de dollars au troisième trimestre de 2021). Le troisième trimestre de 2021 comprenait un profit latent lié à la juste valeur de 1,0 million de dollars. Après ajustement pour tenir compte de ce profit, les intérêts sur la facilité de crédit ont été d'environ 3,7 millions de dollars. L'augmentation par rapport à l'exercice précédent est attribuable à une utilisation plus importante de la facilité de crédit au cours de l'exercice considéré ainsi qu'à l'augmentation des taux d'intérêt d'une période à l'autre. L'amortissement des coûts de financement pour le trimestre s'est élevé à 253 \$ (163 \$ au troisième trimestre de 2021), l'augmentation par rapport à l'exercice précédent étant attribuable à la prorogation de la facilité au premier trimestre de 2022.
- Pour le troisième trimestre de 2022, les intérêts sur la facilité de crédit associée aux immeubles de placement se sont établis à néant (208 \$ au troisième trimestre de 2021) et l'amortissement des coûts de financement s'est élevé à néant (15 \$ au troisième trimestre de 2021). Le 28 avril 2022 et avant l'échéance, la facilité de crédit associée aux immeubles de placement a été prise en charge par un tiers et la société n'a plus aucune obligation liée à cette facilité, mis à part une garantie liée à son ancienne quote-part de 30,7 millions de dollars.
- Pour le trimestre, les intérêts sur les débentures convertibles se sont élevés à 1,9 million de dollars (1,4 million de dollars au troisième trimestre de 2021), ce qui reflète le fait qu'il y a trois séries de débentures en circulation au cours de l'exercice considéré, comparativement à deux à l'exercice précédent.
- Durant le trimestre, la société a suspendu son programme d'émission de titres de capitaux propres au cours du marché (le « programme au cours du marché ») en raison de la baisse du cours de l'action dans un contexte de recul général du marché des actions. Aux termes du programme au cours du marché, la société peut émettre de nouvelles actions ordinaires pour un montant maximal de 90 millions de dollars jusqu'au 11 juillet 2023, soit sur une période de 24 mois. La société pourrait envisager d'avoir de nouveau recours à son programme au cours du marché d'ici la fin de ce dernier. En 2022, la société a émis un nombre négligeable d'actions avant de suspendre son programme au cours du marché.
- En septembre, la société a réactivé son offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Au cours du troisième trimestre, la société a racheté 10 000 actions ordinaires aux fins d'annulation à un prix moyen de 7,59 \$ l'action.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022 (« à ce jour en 2022 ») et la période de neuf mois close le 30 septembre 2021 (« à ce jour en 2021 »)

- La société a financé 41 nouveaux placements hypothécaires nets (32 à ce jour en 2021) totalisant 420,4 millions de dollars (277,4 millions de dollars à ce jour en 2021), a versé des avances additionnelles sur les placements hypothécaires nets existants totalisant 64,6 millions de dollars (153,2 millions de dollars à ce jour en 2021), a acquitté 30 placements hypothécaires nets (37 à ce jour en 2021) et a remboursé partiellement des placements hypothécaires nets totalisant 261,7 millions de dollars (390,9 millions de dollars à ce jour en 2021). En outre, la société a procédé à la syndication de prêts de 96,4 millions de dollars et a échangé deux de ses placements évalués à la juste valeur par le biais du résultat net de 30,0 millions de dollars contre une participation sous forme de capitaux propres dans le bien immobilier sous-jacent de l'un des prêts hypothécaires. Par conséquent, le portefeuille de prêts hypothécaires nets au 30 septembre 2022 a augmenté de 95,8 millions de dollars pour s'établir à 1 255,4 millions de dollars (1 159,6 millions de dollars au 31 décembre 2021), ce qui représente une augmentation de 8,3 % par rapport au 31 décembre 2021.
- Les autres placements compris dans le portefeuille à rendement supérieur se sont chiffrés à 71,2 millions de dollars, y compris une correction de valeur pour pertes de crédit de 0,7 million de dollars (respectivement 71,2 millions de dollars et 0,9 million de dollars au 31 décembre 2021).
- Les placements hypothécaires nets s'élevaient à 1 255,4 millions de dollars et étaient assortis d'un taux d'intérêt moyen pondéré de 9,2 % au 30 septembre 2022 (1 159,6 millions de dollars et 6,8 % au 31 décembre 2021), en hausse depuis le début de l'exercice principalement en raison des hausses de taux d'intérêt de 300 points de base depuis mars 2022 et du fait que la majorité des prêts ont dépassé leur taux plancher.
- Le montant net des produits de placement tirés des actifs financiers évalués au coût amorti s'est chiffré à 78,5 millions de dollars (67,9 millions de dollars à ce jour en 2021), ce qui correspond à une hausse de 10,6 millions de dollars, ou de 15,6 %, par rapport au résultat à ce jour en 2021. La hausse du montant net des produits de placement à ce jour en 2022 par rapport à la période correspondante de 2021 est principalement attribuable à l'augmentation des placements hypothécaires nets moyens au cours de l'exercice ainsi qu'à l'augmentation de 300 points de base des taux d'intérêt depuis mars 2022.
- Le profit lié à la juste valeur et les autres produits tirés des actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net ont été plus importants en 2022, passant d'une perte nette de 2,9 millions de dollars en 2021 à un profit net de 0,7 million de dollars en 2022, et découlent essentiellement des produits d'intérêts d'environ 800 \$ reçus sur un actif financier évalué à la juste valeur par le biais du résultat net qui ont été contrebalancés par une perte liée à la juste valeur d'environ 100 \$ sur un autre placement. La perte liée à la juste valeur des biens immobiliers s'est établie à 0,4 million de dollars en 2022 (néant à ce jour en 2021) en raison d'une perte sur la cession d'un portefeuille d'immeubles de placement multifamiliaux ainsi que de la perte sur les terrains en stock, lesquels n'existaient pas à l'exercice précédent.
- La société a dégagé un bénéfice d'exploitation de 63,2 millions de dollars (53,6 millions de dollars à ce jour en 2021), ce qui correspond à une hausse de 9,6 millions de dollars, ou de 17,9 %, par rapport au résultat à ce jour en 2021 en raison des facteurs susmentionnés.
- Le taux d'intérêt moyen pondéré du portefeuille existant de prêts hypothécaires nets était bien protégé à la clôture du troisième trimestre de 2022, 7,0 % des prêts du portefeuille étant assortis de taux d'intérêt fixes (9,8 % au 31 décembre 2021) et 87,3 % des prêts du portefeuille étant assortis de taux d'intérêt variables avec des taux planchers (84,6 % au 31 décembre 2021), ce qui est conforme à la transition de la stratégie globale de répartition de l'actif vers une stratégie axée sur un portefeuille d'actifs à taux d'intérêt variables.

- Le coefficient prêt-valeur moyen pondéré a diminué pour passer de 70,1 % au 31 décembre 2021 à 69,4 % au 30 septembre 2022 (et en baisse par rapport à 69,9 % au deuxième trimestre de 2022). La différence découle avant tout des nouveaux montages de prêts hypothécaires ayant un coefficient prêt-valeur inférieur à la moyenne.
- Les charges générales et administratives se sont chiffrées à 1,5 million de dollars (1,4 million de dollars à ce jour en 2021), ce qui est similaire à celles de la période correspondante de l'exercice précédent. Compte tenu de l'incidence des profits et des pertes liés à la valeur de marché des UAD et des profits et des pertes de change, les charges générales et administratives ont augmenté de 336 \$ depuis le début de l'exercice, en grande partie en raison des honoraires professionnels associés au programme de titres de capitaux propres au cours du marché, des répercussions de l'inflation sur les honoraires professionnels et des dépenses liées à la communication des informations financières aux actionnaires.
- Le 28 avril 2022, la société a vendu sa participation dans un portefeuille d'immeubles multifamiliaux. La société a comptabilisé une perte sur la sortie de 283 \$, enregistrée dans les profits (pertes) lié(e)s à la juste valeur sur les biens immobiliers. Le montant net des produits locatifs s'est élevé à 503 \$ (1,1 million de dollars à ce jour en 2021).
- Dans le cadre d'une autre transaction, le 12 avril 2022, la société a converti son placement hypothécaire évalué à la juste valeur par le biais du résultat net en participation sous forme de capitaux propres dans des biens immobiliers. En échange de la mainlevée de certains placements hypothécaires évalués à la juste valeur par le biais du résultat net, la société a obtenu le titre de propriété de parcelles de terrain qu'elle a l'intention de vendre. La société a comptabilisé une perte liée à la juste valeur de 95 \$ à l'échange. La société a l'intention de vendre les terrains et les a donc comptabilisés comme terrains en stock. Entre-temps, elle a comptabilisé des pertes locatives d'un montant net de 376 \$ (néant à ce jour en 2021) au sein du portefeuille.
- Les frais du prêteur non remboursables comptabilisés se sont chiffrés à 5,7 millions de dollars (7,0 millions de dollars à ce jour en 2021). La baisse des frais du prêteur est attribuable à une diminution des montages découlant du taux de rotation plus faible, ce qui a été contrebalancé par la hausse du taux des frais du prêteur. Les frais du prêteur totaux moyens pondérés sur les prêts hypothécaires nouveaux et renouvelés au cours de l'exercice ont représenté 1,0 % (0,7 % à ce jour en 2021), alors que les frais du prêteur moyens pondérés sur les nouveaux prêts hypothécaires seulement ouverts à ce jour en 2022 se sont élevés à 1,3 % (1,1 % à ce jour en 2021).
- Compte non tenu de la perte liée à la juste valeur de 1,7 million de dollars sur les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net et des pertes latentes liées à la juste valeur sur les biens immobiliers de 95,0 \$, la société a généré un bénéfice net et un résultat global ajustés de 42,9 millions de dollars (41,5 millions de dollars à ce jour en 2021), soit un bénéfice ajusté par action de base et dilué de 0,51 \$ (0,51 \$ par action de base et dilué à ce jour en 2021). La société a déclaré des dividendes à l'intention des porteurs d'actions ordinaires d'un montant de 43,2 millions de dollars (42,0 millions de dollars à ce jour en 2021), soit un coefficient de distribution de 100,9 % (101,3 % à ce jour en 2021) en ce qui a trait au bénéfice ajusté par action.
- La société a généré un bénéfice distribuable de 47,9 millions de dollars (45,0 millions de dollars à ce jour en 2021), soit un bénéfice distribuable par action de 0,57 \$ (0,55 \$ à ce jour en 2021). Le bénéfice distribuable ajusté s'est chiffré à 47,9 millions de dollars (44,3 millions de dollars à ce jour en 2021), ce qui équivaut à 0,57 \$ par action (0,55 \$ à ce jour en 2021) et correspond à un coefficient de distribution de 90,3 % (94,9 % à ce jour en 2021) après l'ajustement du bénéfice distribuable.

- À ce jour en 2022, la société a engagé des intérêts sur la facilité de crédit associée aux placements hypothécaires de 14,1 millions de dollars (8,3 millions de dollars à ce jour en 2021), l'exercice précédent comprenait un profit réalisé sur le contrat dérivé de 2,9 millions de dollars. Après ajustement pour tenir compte du profit, les coûts de financement de la facilité de crédit s'élevaient à 11,2 millions de dollars à ce jour en 2021. L'augmentation des coûts de financement d'un exercice à l'autre découle essentiellement de la hausse des taux d'intérêt au cours de la période de même que de l'utilisation élevée de la facilité de crédit. L'amortissement des coûts de financement pour l'exercice s'est élevé à 0,7 million de dollars (0,8 million de dollars à ce jour en 2021).
- À ce jour en 2022, les intérêts sur la facilité de crédit associée aux immeubles de placement se sont établis à 253 \$ (0,6 million de dollars à ce jour en 2021) et l'amortissement des coûts de financement s'est élevé à 17 \$ (42 \$ à ce jour en 2021). Le 28 avril 2022 et avant l'échéance, la facilité de crédit associée aux immeubles de placement a été prise en charge par un tiers et la société n'a plus aucune obligation liée à cette facilité, mis à part une garantie liée à son ancienne quote-part de 30,7 millions de dollars.
- À ce jour en 2022, les intérêts sur les débentures convertibles se sont élevés à 5,7 millions de dollars (3,9 millions de dollars à ce jour en 2021), ce qui reflète le fait qu'il y a trois séries de débentures en circulation au cours de l'exercice considéré, comparativement à deux à l'exercice précédent.
- Durant le troisième trimestre de 2022, la société a suspendu son programme au cours du marché en raison de la baisse du cours de l'action. Aux termes du programme au cours du marché, la société peut émettre de nouvelles actions ordinaires pour un montant maximal de 90,0 millions de dollars jusqu'au 11 juillet 2023, soit sur une période de 24 mois. La société pourrait envisager d'avoir de nouveau recours à son programme au cours du marché d'ici la fin de ce dernier. En 2022, la société a émis 1 504 300 actions ordinaires (315 000 à ce jour en 2021) pour un produit brut de 14,3 millions de dollars (3,0 millions de dollars à ce jour en 2021), à un prix moyen de 9,52 \$ l'action ordinaire (9,65 \$ à ce jour en 2021).
- Le 24 mai 2022, la société a annoncé que la TSX avait approuvé son offre publique de rachat dans le cours normal des activités de la société visant le rachat aux fins d'annulation d'un maximum de 10 % du flottant sur une période de 12 mois. Depuis le mois de septembre, la société a racheté 10 000 actions (néant à ce jour en 2021) pour un montant de 75 \$ à un prix moyen de 7,59 \$ l'action.

ANALYSE DE L'INFORMATION FINANCIÈRE POUR LA PÉRIODE

Produits de placement tirés des actifs financiers évalués au coût amorti, 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 2022 et à ce jour en 2022, la société a gagné des produits de placement tirés d'actifs financiers évalués au coût amorti d'un montant net de 30,0 millions de dollars et de 78,5 millions de dollars (22,0 millions de dollars au troisième trimestre de 2021 et 67,9 millions de dollars à ce jour en 2021). Le montant net des produits de placement comprend les éléments suivants :

a. Produits d'intérêts

Pour le troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022, la société a gagné des produits d'intérêts tirés de placements hypothécaires au coût amorti de 26,2 millions de dollars et de 67,1 millions de dollars (18,3 millions de dollars au troisième trimestre de 2021 et 56,9 millions de dollars à ce jour en 2021). Le taux d'intérêt moyen pondéré sur les placements hypothécaires nets au troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022 s'est établi à 8,5 % et à 7,4 % (7,1 % au troisième trimestre de 2021 et 7,2 % à ce jour en 2021). La hausse des produits d'intérêts d'un trimestre à l'autre et à ce jour depuis le début de l'exercice s'explique par l'augmentation de la valeur moyenne pondérée du portefeuille de prêts hypothécaires nets au cours des deux périodes ainsi que par l'augmentation des taux d'intérêt moyens pondérés pour l'exercice.

Pour le troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022, la société a gagné des produits d'intérêts d'un montant de 1,5 million de dollars et de 4,2 millions de dollars (1,1 million de dollars au troisième trimestre de 2021 et 3,7 millions de dollars à ce jour en 2021) sur les prêts garantis inclus dans les autres placements faisant partie du portefeuille à rendement supérieur. L'augmentation des produits d'intérêts pour le trimestre écoulé s'explique par l'augmentation des taux d'intérêt moyens pondérés découlant des hausses de taux en 2022, contrebalancée par la baisse du portefeuille de prêts garantis.

b. Produits tirés des frais du prêteur

Pour le troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022, la société a comptabilisé des frais du prêteur reçus d'avance non remboursables de 1,1 million de dollars et de 5,7 millions de dollars (2,1 millions de dollars au troisième trimestre de 2021 et 7,0 millions de dollars à ce jour en 2021), ce qui correspond à des frais du prêteur moyens pondérés sur les prêts hypothécaires nouveaux et renouvelés de 0,7 % et de 1,0 %, respectivement (0,6 % au troisième trimestre de 2021 et 0,7 % à ce jour en 2021). La baisse des frais du prêteur est principalement imputable à la diminution du taux de rotation et du volume des montages en 2022 ainsi qu'aux frais non récurrents qui avaient été comptabilisés au cours de l'exercice précédent et qui n'ont pas été constatés de nouveau. 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 2022 et à ce jour en 2022, des frais du prêteur de 2,3 millions de dollars et de 7,0 millions de dollars (2,7 millions de dollars au troisième trimestre de 2021 et 7,1 millions de dollars à ce jour en 2021) 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 2022 et à ce jour en 2022, la société a constaté d'autres produits qui se sont élevés à 78 \$ et à 311 \$ (29 \$ au troisième trimestre de 2021 et 95 \$ à ce jour en 2021), du fait des produits tirés des intérêts bancaires, de revenus divers et des produits tirés des frais administratifs.

Profits (pertes) lié(e)s à la juste valeur et autres produits tirés des actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net

Au troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022, la société a enregistré un profit sur les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net totalisant 403 \$ et 652 \$ (perte de 3,6 millions de dollars au troisième trimestre de 2021 et perte de 2,9 millions de dollars à ce jour en 2021). La société a gagné des produits d'intérêts d'un montant de 683 \$ et de 1,9 million de dollars (608 \$ au troisième trimestre de 2021 et 1,8 million de dollars à ce jour en 2021) sur les placements hypothécaires nets évalués à la juste valeur par le biais du résultat net, lesquels ont été contrebalancés par une perte liée à la juste valeur des actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net de 369 \$ et de 1,7 million de dollars (4,3 millions de dollars au troisième trimestre de 2021 et 5,5 millions de dollars à ce jour en 2021), respectivement.

Au troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022, une perte latente liée à la juste valeur de 0,3 million de dollars sur les placements hypothécaires évalués à la juste valeur par le biais du résultat net et de 1,2 million de dollars (4,4 millions de dollars au troisième trimestre de 2021 et 5,3 millions de dollars à ce jour en 2021) a été comptabilisée dans l'état du résultat net et du résultat global.

Montant net des produits locatifs (pertes locatives) attribuables aux biens immobiliers

Pour le troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022, le montant net des pertes locatives nettes attribuables aux biens immobiliers de la société s'est établi à 291 \$ et le montant net des produits locatifs, à 127 \$ (386 \$ pour le troisième trimestre de 2021 et 1,1 million de dollars à ce jour en 2021). Le 28 avril 2022, la société a vendu sa participation dans un portefeuille d'immeubles multifamiliaux. Dans le cadre d'une autre transaction, le 12 avril 2022, la société a converti son placement hypothécaire évalué à la juste valeur par le biais du résultat net en participation sous forme de capitaux propres dans les biens immobiliers. La société a l'intention de vendre les terrains et les a donc comptabilisés comme terrains en stock. Entre-temps, elle comptabilisera le montant net des produits locatifs et des pertes locatives attribuables au portefeuille.

Perte liée à la juste valeur des biens immobiliers

Pour le troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022, la société a subi une perte de 283 \$ liée à la sortie des biens immobiliers (néant au troisième trimestre de 2021 et néant à ce jour en 2021) en raison de périodes de stabilisation des actifs plus longues et du ralentissement de la conjoncture du marché. De plus, au deuxième trimestre de 2022, la société, en échange de la mainlevée de certains placements hypothécaires évalués à la juste valeur par le biais du résultat net, a obtenu le titre de propriété de parcelles de terrain qu'elle a l'intention de vendre. La société a comptabilisé une perte liée à la juste valeur de 95 \$ (néant au troisième trimestre de 2021 et néant à ce jour en 2021).

Charges

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

L'entente de gestion, d'une durée de dix ans, est reconduite automatiquement pour des périodes successives de cinq ans à l'expiration de la durée initiale et elle prévoit le paiement i) d'honoraires de gestion correspondant à 0,85 % par année des actifs bruts de la société, calculés et payés tous les mois à terme échu, 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 conserve la partie subordonnée correspondante. Les actifs bruts sont définis comme étant le total des actifs de la société diminué des produits non gagnés avant la déduction de tout passif et diminué de tout montant inscrit comme passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires.

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^{er} 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 2022 et à ce jour en 2022, la société a engagé des honoraires de gestion de 3,0 millions de dollars et de 9,2 millions de dollars (3,1 millions de dollars au troisième trimestre de 2021 et 9,0 millions de dollars à ce jour en 2021). Les actifs bruts moyens se sont établis à 1 388,7 millions de dollars et à 1 368,2 millions de dollars, comparativement à 1 240,6 millions de dollars au troisième trimestre de 2021 et à 1 255,7 millions de dollars à ce jour en 2021. Pour le troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022, la société a engagé des honoraires d'administration de prêts de 208 \$ et de 554 \$, respectivement (185 \$ au troisième trimestre de 2021 et 542 \$ à ce jour en 2021). La hausse est liée à l'augmentation du solde moyen de la syndication au cours de la période. Au cours du troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022, une commission de montage de 130 \$ et de 0,6 million de dollars versée par l'emprunteur a été retenue par le gestionnaire (271 \$ au troisième trimestre de 2021 et 1,4 million de dollars à ce jour en 2021). La baisse par rapport à l'exercice précédent est attribuable à la diminution de l'intensité de l'activité de syndication de prêts en 2022 par rapport à 2021.

Charges générales et administratives

Pour le troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022, la société a engagé des charges générales et administratives de 569 \$ et de 1,5 million de dollars, respectivement (473 \$ au troisième trimestre de 2021 et 1,4 million de dollars à ce jour en 2021). Les charges générales et administratives se composent essentiellement des honoraires d'audit, des honoraires professionnels, des jetons de présence, des honoraires juridiques, des autres charges d'exploitation et des charges liées à l'administration du portefeuille de placements hypothécaires et autres placements. Compte tenu des profits de change nets réalisés et latents de 10 \$ et des pertes de change nettes réalisées et latentes de 356 \$ pour le troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022 ainsi que des profits liés à l'évaluation à la valeur de marché hors trésorerie des UAD de 78 \$ et de 168 \$ pour le troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022, respectivement, les charges générales et administratives auraient augmenté de 637 \$ et de 2,0 millions de dollars pour le troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022 (538 \$ et 1,6 million de dollars pour le troisième trimestre de 2021 et à ce jour en 2021), les augmentations étant surtout attribuables aux honoraires professionnels associés au programme de titres de capitaux propres au cours du marché, aux dépenses liées à la communication des informations financières aux actionnaires, aux relations avec les investisseurs et aux hausses générales attribuables au contexte d'inflation élevé. En outre, certaines charges générales et administratives non récurrentes liées aux transactions, d'un montant d'environ 50 \$, ont été passées en charges depuis le début de l'exercice.

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 2022 et à ce jour en 2022, les coûts de financement comprenaient des intérêts sur la facilité de crédit de 6,5 millions de dollars et de 14,1 millions de dollars (2,7 millions de dollars au troisième trimestre de 2021 et 8,3 millions de dollars à ce jour en 2021), et les résultats des périodes correspondantes de l'exercice précédent incluaient un profit réalisé sur un swap de taux d'intérêt de 1,0 million de dollars au troisième trimestre de 2021 et de 2,9 millions de dollars à ce jour en 2021 et l'amortissement de coûts de financement de 253 \$ et de 722 \$ (178 \$ au troisième trimestre de 2021 et 833 \$ à ce jour en 2021). Le montant moyen prélevé s'est établi à 514,7 millions de dollars à ce jour en 2022, comparativement à 460,2 millions de dollars à ce jour en 2021. La charge d'intérêts sur la facilité de crédit a augmenté par rapport aux périodes correspondantes en grande partie en raison de l'utilisation accrue de la facilité de crédit et de l'augmentation des taux d'intérêt.

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 2022 et à ce jour en 2022, les coûts de financement comprenaient des intérêts sur la facilité de crédit associée aux immeubles de placement de néant et de 253 \$ (208 \$ au troisième trimestre de 2021 et 631 \$ à ce jour en 2021) et l'amortissement de coûts de financement de néant et de 17 \$ (15 \$ au troisième trimestre de 2021 et 42 \$ à ce jour en 2021). Dans le cadre de la cession d'un portefeuille d'immeubles de placement multifamiliaux le 28 avril 2022, la société a également annulé son obligation liée à la facilité de crédit associée aux immeubles de placement. Toutefois, elle a conservé une garantie sur son ancienne quote-part de la facilité.

Coûts de financement liés aux débetures convertibles

Au 30 septembre 2022, la société avait des débetures subordonnées non garanties convertibles à 5,00 % d'une valeur de 46,0 millions de dollars, des débetures subordonnées non garanties convertibles à 5,25 % d'une valeur de 55,0 millions de dollars et des débetures subordonnées non garanties convertibles à 5,30 % d'une valeur de 45,0 millions de dollars en circulation. Les frais d'intérêts liés aux débetures sont comptabilisés dans les coûts de financement à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif. Les intérêts sur les débetures sont inclus dans les coûts de financement et sont composés des éléments suivants :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2022	2021	2022	2021
Intérêts sur les débetures convertibles	1 893 \$	1 425 \$	5 669 \$	3 871 \$
Amortissement des frais d'émission et désactualisation des débetures convertibles	363	556	1 093	1 107
Total des coûts de financement liés aux débetures convertibles	2 256 \$	1 981 \$	6 762 \$	4 978 \$

Résultat par action

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
DONNÉES PAR ACTION	2022	2021	2022	2021
Dividendes par action	0,17 \$	0,17 \$	0,52 \$	0,52 \$
Bénéfice par action (de base)	0,16 \$	0,13 \$	0,49 \$	0,48 \$
Bénéfice par action (dilué)	0,16 \$	0,13 \$	0,49 \$	0,48 \$
Résultat ajusté par action (de base) ¹	0,17 \$	0,17 \$	0,51 \$	0,51 \$
Résultat ajusté par action (dilué) ¹	0,17 \$	0,17 \$	0,51 \$	0,51 \$
Bénéfice distribuable par action ¹	0,20 \$	0,17 \$	0,57 \$	0,55 \$
Bénéfice distribuable ajusté par action ¹	0,20 \$	0,17 \$	0,57 \$	0,55 \$

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

Conformément aux IFRS, l'effet potentiellement dilutif des débetures convertibles est pris en compte dans le calcul du résultat par action dilué. Chaque série de débetures 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 débetures 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 débetures 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 débetures 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 débetures 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 2022	31 décembre 2021
Placements hypothécaires, à l'exclusion de la syndication de prêts hypothécaires	1 256 363 \$	1 159 210 \$
Syndication de prêts hypothécaires	700 896	444 429
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	1 957 259	1 603 639
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	(700 896)	(444 429)
	1 256 363	1 159 210
Intérêts à recevoir	(15 691)	(10 824)
Montant non amorti des frais du prêteur	6 890	8 278
Correction de valeur pour perte sur placements hypothécaires	7 805	2 970
Placements hypothécaires nets	1 255 367 \$	1 159 634 \$

Statistiques et coefficients liés aux placements hypothécaires nets ¹	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		Exercice clos le 31 décembre
	2022	2021	2022	2021	2021
Nombre total de placements hypothécaires	120	111	120	111	109
Placements hypothécaires nets moyens	10 290 \$	10 097 \$	10 290 \$	10 097 \$	10 942 \$
Portefeuille de placements hypothécaires nets moyen	1 239 969 \$	1 098 196 \$	1 201 003 \$	1 119 455 \$	1 067 598 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré pour la période	8,5 %	7,1 %	7,4 %	7,2 %	7,1 %
Frais du prêteur moyens pondérés pour la période	0,7 %	0,6 %	1,0 %	0,7 %	0,8 %
Taux de rotation	3,3 %	17,1 %	21,8 %	33,2 %	65,4 %
Durée moyenne à courir jusqu'à l'échéance (en années)	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0
Placements hypothécaires nets garantis par des immeubles générateurs d'entrées de trésorerie	89,3 %	87,1 %	89,3 %	87,1 %	88,3 %
Coefficient prêt-valeur moyen pondéré	69,4 %	69,6 %	69,4 %	69,6 %	70,1 %

^{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 2022		31 décembre 2021	
	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	108	1 141 387 \$	98	1 080 376 \$
Participation dans des prêts hypothécaires de deuxième et troisième rang ¹	12	113 980	11	79 258
	120	1 255 367 \$	109	1 159 634 \$

¹ La participation de la société dans des prêts hypothécaires de deuxième et troisième rang au 30 septembre 2022 comprenait des prêts hypothécaires nets de 18,0 millions de dollars dans lesquels la société détenait une position de rang inférieur (41,8 millions de dollars au 31 décembre 2021). La participation de premier rang des partenaires de syndication de la société s'élevait à 31,7 millions de dollars au 30 septembre 2022 (69,3 millions de dollars au 31 décembre 2021).

b. Région	30 septembre 2022		31 décembre 2021	
	Nombre de placements hypothécaires nets	Montant des placements hypothécaires nets	Nombre de placements hypothécaires nets	Montant des placements hypothécaires nets
Québec	38	466 642 \$	24	360 143 \$
Ontario	35	327 065	41	340 195
Colombie-Britannique	27	305 042	25	307 401
Alberta	10	110 367	10	122 707
Autres (Saskatchewan, Nouvelle-Écosse, Manitoba et Nouveau-Brunswick)	10	46 251	9	29 188
	120	1 255 367 \$	109	1 159 634 \$

c. Échéance	30 septembre 2022		31 décembre 2021	
	Nombre de placements hypothécaires nets	Montant des placements hypothécaires nets	Nombre de placements hypothécaires nets	Montant des placements hypothécaires nets
2022	24	329 320 \$	48	595 530 \$
2023	53	505 760	53	489 299
2024	40	408 584	7	70 305
2025	3	11 703	1	4 500
	120	1 255 367 \$	109	1 159 634 \$

TIMBERCREEK FINANCIAL

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022

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 montage³

	30 septembre 2022			31 décembre 2021		
	Nombre de placements hypothécaires nets	Montant des placements hypothécaires nets	CPVMP au montage ³	Nombre de placements hypothécaires nets	Montant des placements hypothécaires nets	CPVMP au montage ³
Immeubles multirésidentiels ¹	75	695 443 \$	71,8 %	64	533 844 \$	72,3 %
Immeubles commerciaux	12	162 955	70,7 %	14	215 977	72,1 %
Terrains nus ²	5	77 516	57,1 %	6	72 350	52,3 %
Immeubles de bureaux	7	86 582	62,7 %	6	76 994	62,5 %
Résidences pour personnes âgées	3	106 323	77,6 %	4	132 834	75,2 %
Immeubles industriels	16	104 426	60,2 %	9	51 402	67,6 %
Habitations unifamiliales	1	1 574	69,5 %	2	23 929	69,4 %
Entreposage libre				1	830	80,9 %
	119	1 234 819	69,6 %	106	1 108 160	70,3 %
Placements hypothécaires nets évalués à la juste valeur par le biais du résultat net	1	20 548	s. o.	3	51 474	s. o.
	120	1 255 367 \$		109	1 159 634 \$	

¹ Comprend 8 prêts à la construction (10 prêts à la construction au 31 décembre 2021) totalisant 46,9 millions de dollars (56,6 millions de dollars au 31 décembre 2021). 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 2022	31 décembre 2021
Prêts garantis, déduction faite de la correction de valeur pour pertes de crédit	58 660 \$	58 000 \$
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	4 336	4 985
Participation dans un projet d'aménagement immobilier détenu indirectement	2 225	2 225
Total des autres placements	71 241	71 230
Immeubles de placement	—	44 063
Facilité de crédit – immeubles de placement	—	(30 690)
Participation nette dans des immeubles de placement	—	13 373
Total du portefeuille à rendement supérieur	71 241 \$	84 603 \$

Pour le troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022, la société a gagné des produits d'intérêts de 1,5 million de dollars et de 4,2 millions de dollars (1,1 million de dollars au troisième trimestre de 2021 et 3,7 millions de dollars à ce jour en 2021) sur des prêts garantis dans les autres placements faisant partie du portefeuille à rendement supérieur.

Pour le troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022, la société a comptabilisé des produits tirés des frais du prêteur de 159 \$ et de 345 \$ provenant de prêts garantis inclus dans les autres placements, déduction faite des frais associés aux passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires (132 \$ au troisième trimestre de 2021 et 336 \$ à ce jour en 2021). Pour le troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022, la société a comptabilisé des frais du prêteur reçus d'avance non remboursables de néant et de 193 \$ (135 \$ pour le troisième trimestre de 2021 et 455 \$ à ce jour en 2021) amortis sur la durée des prêts garantis inclus dans les autres placements selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

En 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 2022 et 2021.

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). Le 28 avril 2022, la société a vendu sa participation dans le portefeuille de Saskatchewan et a constaté une perte à la vente de 283 \$. Au 31 décembre 2021, la quote-part revenant à la société des immeubles de placement avait une juste valeur globale de 44,1 millions de dollars et ils étaient donnés en garantie de la facilité de crédit de la propriété conjointe.

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 700,9 millions de dollars (444,4 millions de dollars au 31 décembre 2021). 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 aux placements hypothécaires et autres placements. Le solde de la correction de valeur pour pertes de crédit se chiffrait à 8,6 millions de dollars au 30 septembre 2022 (3,9 millions de dollars au 31 décembre 2021), dont une tranche de 7,8 millions de dollars (3,0 millions de dollars au 31 décembre 2021) était portée en réduction des placements hypothécaires et une autre, de 0,7 million de dollars (0,9 million de dollars au 31 décembre 2021), était portée en réduction des autres placements.

	Au 30 septembre 2022				Au 31 décembre 2021			
	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Placements hypothécaires – immeubles multirésidentiels								
Prêts hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires ¹	1 339 308 \$	— \$	— \$	1 339 308 \$	980 245 \$	— \$	— \$	980 245 \$
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires ¹	534 272	—	—	534 272	283 528	—	—	283 528
Placements hypothécaires nets	805 036	—	—	805 036	696 717	—	—	696 717
Correction de valeur pour pertes de crédit ²	1 391	—	—	1 391	882	—	—	882
	803 645	—	—	803 645	695 835	—	—	695 835
Autres placements hypothécaires								
Prêts hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires ¹	577 596	8 397	24 496	610 489	549 078	8 404	25 418	582 900
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires ¹	168 589	—	—	168 589	163 133	—	—	163 133
Placements hypothécaires nets	409 007	8 397	24 496	441 900	385 945	8 404	25 418	419 767
Correction de valeur pour pertes de crédit ²	345	47	6 022	6 414	283	52	1 753	2 088
	408 662	8 350	18 474	435 486	385 662	8 352	23 665	417 679
Placements dans d'autres prêts								
Prêts hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires ¹	59 460	—	—	59 460	58 999	—	—	58 999
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires ¹	—	—	—	—	—	—	—	—
Placements hypothécaires nets	59 460	—	—	59 460	58 999	—	—	58 999
Correction de valeur pour pertes de crédit ²	745	—	—	745	898	—	—	898
	58 715 \$	— \$	— \$	58 715 \$	58 101 \$	—	—	58 101 \$

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) 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 2022

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

Le tableau suivant présente les variations à ce jour de la correction de valeur pour pertes de crédit :

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022				Période de neuf mois close le 30 septembre 2021			
Placements hypothécaires – immeubles multirésidentiels	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Solde à l'ouverture de la période	882 \$	— \$	— \$	882 \$	1 150 \$	96 \$	1 481 \$	2 727 \$
Correction de valeur pour pertes de crédit								
Réévaluation	37	—	—	37	(8)	—	—	(8)
Virement vers (depuis)								
Étape 1	—	—	—	—	(5)	—	—	(5)
Étape 2	—	—	—	—	—	5	—	5
Étape 3	—	—	—	—	—	—	—	—
Total de la correction de valeur pour pertes de crédit	919	—	—	919	1 137	101	1 481	2 719
Financements	685	—	—	685	137	—	—	137
Sorties du bilan, montant brut	—	—	—	—	—	—	(1 202)	(1 202)
Recouvrements	—	—	—	—	—	—	(279)	(279)
Mainlevées	(213)	—	—	(213)	(247)	(96)	—	(343)
Solde à la clôture de la période	1 391 \$	— \$	— \$	1 391 \$	1 027	5	—	1 032
Autres placements hypothécaires	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Solde à l'ouverture de la période	283 \$	52 \$	1 753 \$	2 088 \$	295	—	1 249	1 544
Correction de valeur pour pertes de crédit								
Réévaluation	40	(5)	4 269	4 304	(5)	—	148	143
Virement vers (depuis)								
Étape 1	—	—	—	—	—	—	—	—
Étape 2	—	—	—	—	—	—	—	—
Étape 3	—	—	—	—	—	—	—	—
Total de la correction de valeur pour pertes de crédit	323	47	6 022	6 392	290	—	1 397	1 687
Financements	63	—	—	63	5	—	—	5
Mainlevées	(41)	—	—	(41)	(40)	—	—	(40)
Solde à la clôture de la période	345 \$	47 \$	6 022 \$	6 414 \$	255	—	1 397	1 652
Placements dans d'autres prêts	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Solde à l'ouverture de la période	898 \$	— \$	— \$	898 \$	100	—	975	1 075
Correction de valeur pour pertes de crédit								
Réévaluation	(101)	—	—	(101)	—	—	—	—
Virement vers (depuis)								
Étape 1	—	—	—	—	975	—	—	975
Étape 2	—	—	—	—	—	—	—	—
Étape 3	—	—	—	—	—	—	(975)	(975)
Total de la correction de valeur pour pertes de crédit	797	—	—	797	1 075	—	—	1 075
Financements	12	—	—	12	12	—	—	12
Mainlevées	(64)	—	—	(64)	(5)	—	—	(5)
Solde à la clôture de la période	745 \$	— \$	— \$	745 \$	1 082 \$	— \$	— \$	1 082 \$

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, les données démographiques de l'emplacement du bien immobilier donné en garantie et l'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 les paiements d'intérêt ou les dates d'échéance sur les placements dans des prêts hypothécaires et d'autres prêts sont en souffrance depuis plus de 90 jours et (ou) que la société évalue 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, encore, 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 2022

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

	Au 30 septembre 2022				Au 31 décembre 2021			
Placements hypothécaires – immeubles multirésidentiels	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Risque faible	172 766 \$	— \$	— \$	172 766 \$	140 125 \$	— \$	— \$	140 125 \$
Risque moyen-faible	511 753	—	—	511 753	474 200	—	—	474 200
Risque moyen-élevé	114 093	—	—	114 093	76 608	—	—	76 608
Risque élevé	6 424	—	—	6 424	5 784	—	—	5 784
Défaillance	—	—	—	—	—	—	—	—
Montant net	805 036	—	—	805 036	696 717	—	—	696 717
Correction de valeur pour pertes de crédit	1 391	—	—	1 391	882	—	—	882
Placements hypothécaires¹	803 645	—	—	803 645	695 835	—	—	695 835
Autres placements hypothécaires	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Risque faible	85 133	—	—	85 133	9 120	—	—	9 120
Risque moyen-faible	273 741	—	—	273 741	321 997	—	—	321 997
Risque moyen-élevé	50 133	8 397	—	58 530	54 828	8 404	—	63 232
Risque élevé	—	—	—	—	—	—	—	—
Défaillance	—	—	24 496	24 496	—	—	25 418	25 418
Montant net	409 007	8 397	24 496	441 900	385 945	8 404	25 418	419 767
Correction de valeur pour pertes de crédit	345	47	6 022	6 414	283	52	1 753	2 088
Placements hypothécaires¹	408 662	8 350	18 474	435 486	385 662	8 352	23 665	417 679
Placements dans d'autres prêts	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Risque faible	—	—	—	—	—	—	—	—
Risque moyen-faible	—	—	—	—	—	—	—	—
Risque moyen-élevé	—	—	—	—	—	—	—	—
Risque élevé	59 460	—	—	59 460	58 999	—	—	58 999
Défaillance	—	—	—	—	—	—	—	—
Montant net	59 460	—	—	59 460	58 999	—	—	58 999
Correction de valeur pour pertes de crédit	745	—	—	745	898	—	—	898
Placements dans d'autres prêts¹	58 715 \$	— \$	— \$	58 715 \$	58 101 \$	— \$	— \$	58 101 \$

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 1,2 million de dollars, pour s'établir à 10,6 millions de dollars au 30 septembre 2022 par rapport à 9,5 millions de dollars au 31 décembre 2021.

Facilité de crédit – placements hypothécaires

Au 31 décembre 2021, la société disposait d'une limite de crédit cumulée de 535 millions de dollars et d'une clause accordéon de 100 millions de dollars sur sa facilité de crédit associée aux placements hypothécaires. Le 10 février 2022, la société a conclu une entente de modification visant sa facilité de crédit renouvelable existante (la « huitième entente de modification de la convention de crédit ») afin, entre autres, d'en proroger l'échéance au 10 février 2024 et d'en porter la limite de crédit cumulée à 575 millions de dollars. Celle-ci est par ailleurs assortie d'une clause accordéon de 60 millions de dollars. En juillet 2022, la société a exercé sa clause accordéon en prélevant un montant supplémentaire de 25 millions de dollars aux termes de celle-ci et en augmentant la limite globale de la facilité pour la porter à 600 millions de dollars. Les modalités générales de la facilité de crédit demeurent inchangées. La facilité est garantie par une convention de sûreté générale grevant ses actifs et ses filiales.

Les taux d'intérêt et les commissions dont est assortie la huitième 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 2021) ou au taux des acceptations bancaires majoré d'une commission d'acceptation de 2,00 % (2,00 % au 31 décembre 2021) et d'une commission d'attente de 0,40 % par année (0,40 % au 31 décembre 2021) sur le solde inutilisé de la facilité de crédit. Au 30 septembre 2022, la limite admissible de la facilité de crédit de la société, laquelle était assujettie à l'assiette d'emprunt définie dans la huitième entente de modification de la convention de crédit, était de 594,8 millions de dollars.

Au cours du troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022, la société a engagé des coûts de financement de 54 \$ et de 801 \$ (néant au troisième trimestre de 2021 et 1,2 million de dollars ce jour en 2021). Les coûts de financement sont portés en déduction de l'encours de la facilité de crédit et sont amortis sur la durée de la convention visant la facilité de crédit.

Facilité de crédit – immeubles de placement

Simultanément à 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 1. Aux termes de la convention, les copropriétaires disposaient d'un crédit d'au plus 162,6 millions de dollars. Le montant brut de l'avance initiale sur la facilité de crédit s'établissait à 144,6 millions de dollars. La quote-part revenant à la société de l'avance initiale se chiffrait 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 150,0 millions de dollars.

Le 28 avril 2022, la facilité de crédit a été modifiée pour devenir la deuxième convention de crédit modifiée afin, entre autres, de reporter la date d'échéance au 28 octobre 2022. Le 30 juin 2022, elle a été modifiée à nouveau pour devenir la première modification à la deuxième convention de crédit modifiée et mise à jour, qui prévoit notamment deux options de prolongation de trois mois de la facilité. Au 28 avril 2022, les copropriétaires avaient emprunté 150,0 millions de dollars sur les facilités de crédit. La part de la société de l'encours du capital était de 30,7 millions de dollars. Le 28 avril 2022, dans le cadre de la cession du portefeuille de Saskatchewan (note 5 afférente aux états financiers), la part de la société de l'encours du capital a été prise en charge par l'acheteur, mais la société demeure un emprunteur et un garant de la facilité à hauteur de sa part de l'encours du capital à la date de la cession. Nonobstant ce qui précède, le recours du prêteur est limité à la quote-part de chaque copropriétaire dans la facilité de crédit associée aux immeubles de placement.

Déventures convertibles

Au 30 septembre 2022 et au 31 décembre 2021, les obligations de la société à l'égard des déventures convertibles non garanties étaient les suivantes :

Série	Taux d'intérêt	Date d'échéance	Date de versement des intérêts	Prix de conversion par action	Composante capitaux propres	Au 30 septembre 2022	Au 31 décembre 2021
Déventures de juin 2017	5,30 %	30 juin 2024	30 juin et 31 décembre	11,10	560	45 000	45 000
Déventures de juillet 2021	5,25 %	31 juillet 2028	31 janvier et 31 juillet	11,40	1 107	55 000	55 000
Déventures de décembre 2021	5,00 %	31 décembre 2028	30 juin et 31 décembre	11,40	1 405	46 000	46 000
Capital des déventures non garanties						146 000	146 000
Coûts de financement non amortis et montant affecté à la composante capitaux propres						(7 171)	(8 264)
Déventures à la clôture de la période						138 829	137 736

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

	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2022	2021
Intérêts sur les déventures convertibles	5 669 \$	3 871 \$
Amortissement des frais d'émission et désactualisation des déventures convertibles	1 093	1 107
Total	6 762 \$	4 978 \$

Déventures de juin 2017

Le 13 juin 2017, la société a clos un appel public à l'épargne de 40,0 millions de dollars, majoré de 5,0 millions de dollars au titre de l'option de surallocation exercée le 27 juin 2017, visant des déventures subordonnées non garanties convertibles à 5,30 % pour un produit net de 42,8 millions de dollars (les « déventures de juin 2017 »). À compter du 30 juin 2020, mais avant le 30 juin 2022, les déventures de juin 2017 pouvaient 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 déventures 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.

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 déventures selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Débetures de juillet 2021

Le 8 juillet 2021, la société a clos un appel public à l'épargne de 50,0 millions de dollars, majoré de 5,0 millions de dollars au titre de l'option de surallocation exercée le 15 juillet 2021, visant des débetures subordonnées non garanties convertibles à 5,25 %, pour un produit net de 52,1 millions de dollars (les « débetures de juillet 2021 »). À compter du 31 juillet 2024, mais avant le 31 juillet 2026, les débetures de juillet 2021 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 juillet 2026, mais avant la date d'échéance, les débetures de juillet 2021 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.

Les frais d'émission de 2,9 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.

Débetures de décembre 2021

Le 3 décembre 2021, la société a clos un appel public à l'épargne de 40,0 millions de dollars, majoré de 6,0 millions de dollars au titre de l'option de surallocation exercée le 10 décembre 2021, visant des débetures subordonnées non garanties convertibles à 5,00 % pour un produit net de 43,8 millions de dollars (les « débetures de décembre 2021 »). Les débetures de décembre 2021 pourront être remboursées le 31 décembre 2024 ou après cette date, mais avant le 31 décembre 2026. Les débetures de décembre 2021 pourront être remboursées en totalité ou en partie, à l'occasion et au gré de la société, 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.

Le 31 décembre 2026 et par la suite, mais avant la date d'échéance, les débetures de décembre 2021 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.

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 débetures selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

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. Le 10 juin 2021, la société a déposé, dans toutes les provinces et tous les territoires du Canada, un prospectus préalable de base valide pour 25 mois qui lui permet d'offrir et d'émettre, à l'occasion, des actions ordinaires, des titres de créance, des reçus de souscription, des bons de souscription et des unités (collectivement, les « titres »), pour un prix d'offre global d'au plus 500,0 millions de dollars.

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

Le 18 juin 2021, la société a annoncé avoir 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 auprès du public d'un prix d'offre brut global maximal de 90 millions de dollars, au gré de la société. Les ventes d'actions ordinaires aux termes de la convention de placement de titres de capitaux propres sont 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 »). Aux termes du programme au cours du marché, les actions ordinaires ont été placées au cours du marché en vigueur au moment de leur vente; les prix ont donc varié d'un souscripteur à l'autre et pendant la durée du placement.

La société a actuellement l'intention d'utiliser le produit net du programme au cours du marché pour répondre à des besoins d'ordre général en matière de placement et de fonds de roulement, y compris, au besoin et comme il est convenu, le remboursement des sommes dues aux termes de sa facilité de crédit renouvelable garantie. La facilité de crédit sert aux besoins courants de la société en matière de fonds de roulement et à d'autres fins générales, notamment le financement de prêts hypothécaires.

Au troisième trimestre de 2022, la société a émis 100 actions ordinaires, pour un produit brut correspondant à un prix moyen de 8,65 \$ l'action ordinaire. Depuis le début de l'exercice 2022, la société a émis 1 504 300 actions ordinaires, pour un produit brut de 14,3 millions de dollars au prix moyen par action ordinaire de 9,52 \$, et elle a versé une commission de 246 \$ au placeur pour compte conformément à la convention de placement de titres de capitaux propres.

b) 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 2022 et à ce jour en 2022, la société a acheté sur le marché libre 168 559 et 168 559 actions ordinaires respectivement (aucune au troisième trimestre de 2021 et 47 808 actions à ce jour en 2021), pour un montant total de 1,4 million de dollars et de 1,4 million de dollars respectivement (néant au troisième trimestre de 2021 et 416 \$ à ce jour en 2021). À ce jour en 2022, les actions ordinaires ont été achetées sur le marché libre au prix moyen de 8,32 \$ l'action ordinaire.

À ce jour en 2022, la société a émis 281 114 nouvelles actions ordinaires et aucune action ordinaire n'a été émise au cours du trimestre (125 036 actions au troisième trimestre de 2021 et 345 386 actions à ce jour en 2021) et a conservé des dividendes de 2,6 millions de dollars pour l'exercice à ce jour (1,2 million de dollars au troisième trimestre de 2021 et 3,1 millions de dollars à ce jour en 2021). Les nouvelles actions ordinaires ont été émises au prix moyen de 9,08 \$ l'action ordinaire.

c) Dividendes 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 2022 et à ce jour en 2022, la société a déclaré des dividendes de 14,5 millions de dollars, soit 0,1725 \$ par action, et de 43,2 millions de dollars, soit 0,5175 \$ par action (14,0 millions de dollars, soit 0,1725 \$ par action, au troisième trimestre de 2021 et 42,0 millions de dollars, soit 0,5175 \$ par action, à ce jour en 2021).

A 30 septembre 2022, des dividendes totalisant 4,8 millions de dollars (4,7 millions de dollars au 31 décembre 2021) étaient payables par la société aux porteurs d'actions ordinaires. Après le 30 septembre 2022, le conseil d'administration de la société a déclaré des dividendes de 0,0575 \$ par action, payables le 15 octobre 2022 aux porteurs d'actions ordinaires inscrits le 30 septembre 2022.

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

Le 24 mai 2022, la société a annoncé que la TSX avait approuvé l'offre publique de rachat visant le rachat aux fins d'annulation d'un maximum de 8 330 591 actions ordinaires sur une période de douze mois. Il est possible d'effectuer des rachats aux termes de l'offre publique de rachat depuis le 26 mai 2022, et ce, jusqu'au 25 mai 2023, soit la date à laquelle l'offre prendra fin.

Aux termes de l'offre publique de rachat, la société peut procéder à des rachats 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 2022 et à ce jour en 2022, la société a racheté 10 000 actions ordinaires (aucune au troisième trimestre de 2021 et aucune à ce jour en 2021) pour un montant total de 76 \$ (néant au troisième trimestre de 2021 et néant à ce jour en 2021). Le prix moyen par action ordinaire rachetée s'est établi à 7,59 \$ pour le troisième trimestre de 2022. Après le 30 septembre 2022, 7 500 actions ordinaires ont été réglées et annulées pour un montant total de 57 \$.

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 qui ne sont pas membres de la direction, selon lequel jusqu'à 100 % de la rémunération d'un administrateur peut être versé sous la forme d'unités d'actions différées (« 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.

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^e 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 2022 et à ce jour en 2022, 9 550 et 28 252 unités ont été émises (9 079 unités au troisième trimestre de 2021 et 27 827 unités à ce jour en 2021) et, au 30 septembre 2022, 90 585 unités étaient en cours (145 140 unités au 31 décembre 2021).

Au cours du troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022, 48 353 UAD et 82 807 UAD ont été exercées (aucune au troisième trimestre de 2021 et aucune à ce jour en 2021). La charge liée aux UAD pour le troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022 s'est établie à 70 \$ et à 275 \$ respectivement (85 \$ pour le troisième trimestre de 2021 et 254 \$ à ce jour en 2021). Au 30 septembre 2022, une rémunération de 70 \$ (101 \$ au 31 décembre 2021) avait été attribuée en UAD qui seront émises après le 30 septembre 2022.

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE**Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation**

Les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation au troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022 se sont chiffrées à 19,3 millions de dollars et à 53,0 millions de dollars (21,2 millions de dollars au troisième trimestre de 2021 et 61,8 millions de dollars à ce jour en 2021).

(Sorties) entrées de trésorerie liées aux activités de financement

Les sorties de trésorerie liées aux activités de financement pour le troisième trimestre de 2022 et les entrées de trésorerie liées aux activités de financement à ce jour en 2022 se composaient de prélèvements nets de 23,0 millions de dollars et de 95,0 millions de dollars respectivement (remboursements nets de 67,4 millions de dollars pour le troisième trimestre de 2021 et de 56,7 millions de dollars à ce jour en 2021) sur la facilité de crédit d'exploitation. La société a payé des intérêts sur les débentures et sur les facilités de crédit de 8,7 millions de dollars et de 21,7 millions de dollars (4,6 millions de dollars au troisième trimestre de 2021 et 16,5 millions de dollars à ce jour en 2021) et versé des dividendes sur les actions ordinaires de 13,1 millions de dollars et de 39,2 millions de dollars (12,8 millions de dollars au troisième trimestre de 2021 et 38,4 millions de dollars à ce jour en 2021). Au troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022, la société a racheté des actions sur le marché libre aux termes de l'offre publique de rachat et du RRD représentant un montant de 1,5 million de dollars (néant au troisième trimestre de 2021 et 416 \$ à ce jour en 2021).

Les sorties nettes de trésorerie liées aux activités de financement pour le troisième trimestre de 2022 se sont chiffrées à 0,3 million de dollars et les sorties nettes de trésoreries liées aux activités de financements se sont chiffrées à 46,9 millions de dollars à ce jour en 2022 (sorties de trésorerie nettes de 76,0 millions de dollars au troisième trimestre de 2021 et de 103,2 millions de dollars à ce jour en 2021).

(Sorties) entrées de trésorerie liées aux activités d'investissement

Les sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement pour le troisième trimestre de 2022 et les sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement à ce jour en 2022 se composaient du financement par la société de placements hypothécaires nets de 105,4 millions de dollars et de 602,0 millions de dollars (176,8 millions de dollars au troisième trimestre de 2021 et 430,6 millions de dollars à ce jour en 2021). Les entrées de trésorerie de la société liées aux mainlevées de placements hypothécaires nets se sont élevées à 86,9 millions de dollars et à 487,3 millions de dollars (234,3 millions de dollars pour le troisième trimestre de 2021 et 479,3 millions de dollars à ce jour en 2021). Les sorties de trésorerie de la société liées au financement d'autres placements se sont chiffrées à 1,8 million de dollars et à 8,2 millions de dollars (15,7 millions de dollars pour le troisième trimestre de 2021 et 54,9 millions de dollars à ce jour en 2021). Les entrées de trésorerie de la société liées aux remboursements d'autres placements se sont chiffrées à 29 \$ et 10,6 millions de dollars (13,4 millions de dollars pour le troisième trimestre de 2021 et 47,7 millions de dollars à ce jour en 2021). La sortie d'immeubles de placements a donné lieu à des sorties de trésorerie de néant pour le troisième trimestre de 2022 et à des entrées de trésorerie de 7,5 millions de dollars à ce jour en 2022 (sorties de trésorerie liées au financement d'entrées d'immeubles de 162 \$ au troisième trimestre de 2021 et de 359 \$ à ce jour en 2021). La société a versé des montants de 359 \$ et de 359 \$ en trésorerie à l'échéance des contrats de change à terme conclus à des fins de couverture (70 \$ au troisième trimestre de 2021 et 556 \$ à ce jour en 2021). Les sorties nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement se sont chiffrées à 20,0 millions de dollars pour le troisième trimestre de 2022 et à 104,4 millions de dollars à ce jour en 2022 (sorties de 54,9 millions de dollars au troisième trimestre de 2021 et de 41,6 millions de dollars à ce jour en 2021).

TIMBERCREEK FINANCIAL

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022

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 :

BÉNÉFICE NET ET RÉSULTAT GLOBAL	T3 2022	T2 2022	T1 2022	T4 2021	T3 2021	T2 2021	T1 2021	T4 2020
Produits de placement tirés des actifs financiers évalués au coût amorti, montant net	29 982 \$	25 802 \$	22 677 \$	22 378 \$	22 042 \$	23 390 \$	22 439 \$	23 958 \$
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur et autres produits tirés des actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net	403	352	(103)	(7 404)	(3 577)	211	479	(14 918)
Pertes liées aux biens immobiliers	—	(95)	—	(4 374)	—	—	—	—
Perte à la sortie d'immeubles de placement	—	(283)	—	—	—	—	—	—
Produits locatifs, montant net	(291)	36	382	389	386	376	348	373
Charges	(7 530)	(4 150)	(4 241)	(3 761)	(3 404)	(5 177)	(3 895)	(5 560)
Bénéfice d'exploitation	22 564	21 662	18 715	7 228	15 447	18 800	19 371	3 853
Coûts de financement :								
Coûts de financement liés aux facilités de crédit	(6 788)	(4 749)	(3 560)	(4 045)	(4 040)	(4 746)	(3 903)	(4 397)
Coûts de financement liés aux débentures	(2 256)	(2 233)	(2 273)	(1 767)	(1 981)	(1 543)	(1 454)	(1 919)
Perte liée (profit lié) à la juste valeur d'un contrat dérivé	—	—	—	(994)	(995)	(974)	(977)	(850)
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	13 520 \$	14 680 \$	12 882 \$	2 410 \$	10 421 \$	13 485 \$	14 991 \$	(1 613) \$
BÉNÉFICE NET ET RÉSULTAT GLOBAL AJUSTÉS								
Bénéfice net (perte nette) et résultat global	13 520 \$	14 680 \$	12 882 \$	2 410 \$	10 421 \$	13 485 \$	14 991 \$	(1 613) \$
Ajouter : (profit lié) perte liée à la juste valeur d'un contrat dérivé (swap de taux d'intérêt)	—	—	—	(994)	(995)	(974)	(977)	(850)
Ajouter : perte latente sur les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net, montant net	369 \$	377 \$	946 \$	8 237 \$	4 295 \$	1 100 \$	116 \$	15 477 \$
Ajouter : perte latente sur les immeubles de placement, montant net	—	95	—	4 374	—	—	—	—
Bénéfice net et résultat global ajustés¹	13 889 \$	15 152 \$	13 828 \$	14 027 \$	13 721 \$	13 611 \$	14 130 \$	13 014 \$
DONNÉES PAR ACTION								
Dividendes par action	0,17 \$	0,17 \$	0,17 \$	0,17 \$	0,17 \$	0,17 \$	0,17 \$	0,17 \$
Bénéfice (perte) par action (de base)	0,16 \$	0,17 \$	0,16 \$	0,03 \$	0,13 \$	0,17 \$	0,19 \$	(0,02) \$
Bénéfice (perte) par action (dilué)	0,16 \$	0,17 \$	0,16 \$	0,03 \$	0,13 \$	0,17 \$	0,18 \$	(0,02) \$
Bénéfice ajusté par action (de base) ¹	0,17 \$	0,18 \$	0,17 \$	0,17 \$	0,17 \$	0,17 \$	0,17 \$	0,16 \$
Bénéfice ajusté par action (dilué) ¹	0,17 \$	0,18 \$	0,17 \$	0,17 \$	0,17 \$	0,17 \$	0,17 \$	0,16 \$
Bénéfice distribuable par action ¹	0,20 \$	0,19 \$	0,18 \$	0,20 \$	0,17 \$	0,20 \$	0,19 \$	0,18 \$
Bénéfice distribuable ajusté par action ¹	0,20 \$	0,19 \$	0,18 \$	0,20 \$	0,17 \$	0,19 \$	0,19 \$	0,18 \$

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 actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net 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 2022, le montant à payer au gestionnaire comprenait principalement des honoraires de gestion et d'administration de prêts de 1,1 million de dollars (1,4 million de dollars au 31 décembre 2021). Au troisième trimestre de 2022 et à ce jour en 2022, le gestionnaire a perçu une commission de montage de 130 \$ et de 0,6 million de dollars payée par l'emprunteur (271 \$ au troisième trimestre de 2021 et 1,4 million de dollars à ce jour en 2021).

Au 30 septembre 2022, les autres actifs comprenaient un solde de trésorerie de 3,3 millions de dollars (4,2 millions de dollars au 31 décembre 2021) 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 d'autres prêts, aux remboursements et aux intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance reçus de la part de divers emprunteurs.

Au 30 septembre 2022, la société détenait des placements hypothécaires pour lesquels un ou des administrateurs de la société sont également dirigeants et copropriétaires d'un des partenaires de syndication de ces prêts hypothécaires, à savoir :

- un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 11,6 millions de dollars (11,6 millions de dollars au 31 décembre 2021). La quote-part de l'engagement de la société se chiffre à 0,9 million de dollars (0,9 million de dollars au 31 décembre 2021). Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de néant et de 55 \$ (26 \$ au troisième trimestre de 2021 et 78 \$ à ce jour en 2021) au titre de ce placement hypothécaire.
- un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 48,8 millions de dollars (45,7 millions de dollars au 31 décembre 2021). La quote-part de l'engagement de la société se chiffre à 4,4 millions de dollars (4,2 millions de dollars au 31 décembre 2021). Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 157 \$ et de 338 \$ (64 \$ au troisième trimestre de 2021 et 183 \$ à ce jour en 2021) au titre de ce placement hypothécaire.

Au 30 septembre 2022, la société et Timbercreek Real Estate Finance U.S. Holding LP, qui sont des parties liées, car elles sont gérées par le gestionnaire, avaient investi conjointement dans 2 placements hypothécaires (2 au 31 décembre 2021) et d'autres placements pour un montant brut totalisant 35,9 millions de dollars qui comprend la syndication de prêts hypothécaires (33,2 millions de dollars au 31 décembre 2021). La quote-part de la société dans ces placements hypothécaires se chiffre à 10,6 millions de dollars (9,8 millions de dollars au 31 décembre 2021).

Au 30 septembre 2022, la société avait investi dans des débentures de rang inférieur de Timbercreek Real Estate Finance Ireland Fund 1 (« TREF Ireland 1 ») Private Debt Designated Activity Company pour un montant totalisant 4,3 millions de dollars ou 3,2 millions d'euros (5,1 millions de dollars ou 3,5 millions d'euros au 31 décembre 2021), ce montant étant pris en compte à titre de placements dans des prêts dans les autres placements. TREF Ireland 1 est gérée par une filiale en propriété exclusive du gestionnaire.

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 la volatilité des marchés mondiaux indiquée ci-dessous, 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.

Les marchés des capitaux mondiaux sont restés volatils en 2022, en partie à cause de l'invasion militaire de l'Ukraine par la Russie et des sanctions et retombées économiques qui en découlent ainsi que des niveaux élevés d'inflation à l'échelle mondiale et des taux d'intérêt en hausse. Une certaine incertitude persiste quant aux estimations, aux jugements et aux hypothèses formulés par la direction aux fins de l'établissement des états financiers consolidés. Compte tenu du contexte géopolitique actuel et de l'incertitude économique, il est difficile de prévoir avec certitude l'incidence qu'ils auront 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 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 6 – Terrains en stock;
- Note 19 – 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.

PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Les méthodes comptables appliquées par la société dans les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités sont les mêmes que celles qui ont été appliquées dans les états financiers consolidés de la société pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, lesquels ont été établis conformément aux IFRS, à l'exception de celles mentionnées ci-après.

Terrains en stock

Les terrains en stock sont des lots de terrains qui seront vendus par la société et qui sont comptabilisés au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation estimée. À chaque date de clôture, un test de dépréciation est effectué, les pertes étant constatées dans le bénéfice net lorsque la valeur comptable du stock dépasse sa valeur nette de réalisation. La valeur nette de réalisation s'entend du prix de vente futur propre à l'entité, dans le cours normal des activités, moins les coûts estimatifs de réalisation, le cas échéant, et les coûts de la vente.

DONNÉES SUR LES ACTIONS EN CIRCULATION

Au 9 novembre 2022, le capital autorisé de la société était constitué d'un nombre illimité d'actions ordinaires et 83 975 016 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 de 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 la structure de son capital sur une base régulière et l'ajuste 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 594,8 millions de dollars par l'entremise de sa facilité de crédit associée aux placements hypothécaires et elle compte utiliser ces facilités de crédit pour financer les placements hypothécaires et ses autres besoins en fonds de roulement. Au 30 septembre 2022, 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.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022

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

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 2022, y compris les paiements d'intérêts attendus.

	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	Moins de 1 an	Exercice suivant	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans
Créditeurs et charges à payer	4 433 \$	4 433 \$	4 433 \$	—	—	— \$
Dividendes à payer	4 804	4 803	4 803	—	—	—
Montant à payer au gestionnaire	1 115	1 115	1 115	—	—	—
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires et d'autres prêts	662	662	662	—	—	—
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance et d'autres prêts	2 570	2 570	2 570	—	—	—
Passif dérivé (swap de taux d'intérêt)	—	—	—	—	—	—
Facilité de crédit – placements hypothécaires ¹	514 084	555 614	29 767	525 847	—	—
Déventures convertibles ²	138 829	181 393	7 573	51 976	15 563	106 281
	666 496 \$	750 590 \$	50 923 \$	577 823 \$	15 563 \$	106 281 \$
Engagements non versés au titre de prêts hypothécaires ³	—	312 392	312 392	—	—	—
Total des passifs contractuels, exclusion faite des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires ⁴	666 496 \$	1 062 982 \$	363 315 \$	577 823 \$	15 563 \$	106 281 \$

¹ La facilité de crédit associée aux placements hypothécaires comprend les intérêts fondés sur le taux d'intérêt moyen pondéré en septembre 2022 sur la facilité de crédit en présumant que l'encours n'est pas remboursé avant son échéance du 10 février 2024.

² Les déventures convertibles comprennent des intérêts fondés sur le taux nominal des déventures convertibles en présumant que l'encours n'est pas remboursé avant les échéances contractuelles des 30 juin 2024, 31 juillet 2028 et 31 décembre 2028.

³ Les engagements non versés au titre de prêts hypothécaires comprennent les engagements au titre des prêts hypothécaires syndiqués dont une tranche de 167,0 millions de dollars revient aux partenaires de syndication de la société.

⁴ Les remboursements de principal de 699,2 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.

Au 30 septembre 2022, la société avait un solde de trésorerie de 2,0 millions de dollars (6,3 millions de dollars au 31 décembre 2021) ainsi qu'un solde inutilisé sur la facilité de crédit associée aux placements hypothécaires de 79,8 millions de dollars (115,0 millions de dollars au 31 décembre 2021). La direction estime être en mesure de financer ses activités au moyen des flux de trésorerie générés par ses activités d'exploitation, ses activités d'investissement et les facilités de crédit.

Au 30 septembre 2022, 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 312,4 millions de dollars (407,4 millions de dollars au 31 décembre 2021), dont une tranche de 167,0 millions de dollars (253,5 millions de dollars au 31 décembre 2021) 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 et d'autres prêts, les intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance, la facilité de crédit, les débentures 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 débentures convertibles et les passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires, la juste valeur de ces passifs financiers se rapproche de leur valeur comptable en raison de leur nature à court terme. La juste valeur des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires se rapproche de leur valeur comptable, puisque les placements hypothécaires se composent de prêts hypothécaires à court terme remboursables au gré de l'emprunteur sans rendement à maintenir et sans pénalité. La juste valeur des débentures convertibles est fondée sur le cours du marché des débentures convertibles à la date de clôture.

RISQUES ET INCERTITUDES

La société est assujettie à certains risques et à certaines incertitudes qui pourraient affecter la performance future de la société et sa capacité à atteindre ses objectifs de placement. Nous disposons de processus et procédures dans le but de contrôler ou atténuer certains risques, alors que certains autres risques ne peuvent pas être ou ne sont pas atténués. Les risques significatifs qui ne peuvent être atténués comprennent un ralentissement important du marché de l'immobilier dans son ensemble, une 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 2022, des placements hypothécaires nets de 1 244,2 millions de dollars et d'autres placements de 5,0 millions de dollars portaient intérêt à des taux variables (1 104,8 millions de dollars et 15,6 millions de dollars, respectivement, au 31 décembre 2021). Au 30 septembre 2022, une tranche de 1 167,0 millions de dollars (1 048,0 millions de dollars au 31 décembre 2021) des placements hypothécaires nets est assortie d'un « taux plancher ».

Si les taux d'intérêt avaient diminué ou augmenté de 1,50 %, 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 se serait traduite, respectivement, par une diminution du résultat net de 17,5 millions de dollars (0,5 % et 46 \$ au 31 décembre 2021) ou par une augmentation du résultat net de 18,6 millions de dollars (0,5 % et 3,9 millions de dollars au 31 décembre 2021). La société gère sa sensibilité aux fluctuations des taux d'intérêt en contrôlant le ratio taux fixe/taux variable et son recours aux taux planchers 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 515,0 millions de dollars au 30 septembre 2022 (450,7 millions de dollars au 31 décembre 2021). Au cours du quatrième trimestre de 2019, la société a conclu un swap de taux d'intérêt pour réduire son exposition au risque de taux d'intérêt. Le contrat de swap est arrivé à échéance en décembre 2021 et n'a pas été reconduit. Au 30 septembre 2022, l'exposition nette au risque de taux d'intérêt se chiffrait à 515,0 millions de dollars (450,7 millions de dollars au 31 décembre 2021) 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 7,7 millions de dollars (2,3 millions de dollars au 31 décembre 2021).

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 et d'autres prêts, 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. Les débentures convertibles portent intérêt à taux fixe et elles ne sont pas exposées au risque de taux d'intérêt. La trésorerie et les équivalents de trésorerie portent intérêt à un taux variable et sont exposés à un risque de taux d'intérêt minimal.

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 2022, la société détenait d'autres placements libellés en devises pour des montants de 7,1 millions de dollars américains et de 3,2 millions d'euros (7,1 millions de dollars américains et 3,5 millions d'euros au 31 décembre 2021). La société a conclu une série de contrats de change pour réduire son exposition au risque de change. Au 30 septembre 2022, la société avait un contrat de change sur le dollar américain d'un notionnel totalisant 7,0 millions de dollars américains, assorti d'un taux contractuel à terme de 1,2971, qui vient à échéance en janvier 2023. De plus, la société a un contrat sur l'euro d'un notionnel totalisant 3,5 millions d'euros, assorti d'un taux contractuel de 1,3832, qui vient à échéance en octobre 2022.

La juste valeur des contrats de change à terme au 30 septembre 2022 était un passif de 482 \$, lequel est inclus dans les créditeurs. Les contrats de change à terme ont été évalués au moyen de données 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 2022 relativement aux placements hypothécaires nets et autres placements se chiffrait à 1 338,0 millions de dollars (1 248,3 millions de dollars au 31 décembre 2021).

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 1 par l'agent des transferts de la société et à la trésorerie d'exploitation également détenue dans une banque de l'Annexe 1 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 (le « 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

Karynna Ma, vice-présidente, Relations avec les investisseurs

1 844 304-9967

Sur Internet

Visitez la page de SEDAR au www.sedar.com ou le site Web de la société à l'adresse www.timbercreekfinancial.com.

Par courrier

Écrivez à la société à l'adresse suivante :

Timbercreek Financial

À l'attention de : Communications d'entreprise

25 Price Street

Toronto (Ontario) M4W 1Z1