

Rapport de gestion

Timbercreek Financial

pour le trimestre clos le 31 mars 2018

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. De par leur nature même, les énoncés prospectifs reposent sur des hypothèses formulées par la direction, notamment sur celle i) que la société disposera de capitaux suffisants sous gestion pour exécuter ses stratégies de placement et verser les dividendes prévus aux actionnaires, ii) que les stratégies de placement produiront les résultats escomptés par le gestionnaire, iii) que les marchés réagiront et évolueront d'une manière propice à la mise en œuvre des stratégies de placement et iv) que la société sera en mesure d'acquiescer des placements dans des prêts hypothécaires de qualité qui généreront un certain rendement et atteindront ou excéderont le rendement cible de la société.

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

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 Timbercreek Asset Management Inc. (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 2 mai 2018 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 Corporation est un prêteur non bancaire de premier plan offrant des solutions de financement aux investisseurs admissibles du domaine de l'immobilier qui sont généralement en phase transitoire du processus de placement.

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

Timbercreek Financial, par l'intermédiaire de son gestionnaire, s'est taillé une place de prêteur de prédilection auprès de nombreux investisseurs immobiliers actifs en offrant une réponse rapide aux emprunteurs afin de leur permettre d'agir rapidement lorsqu'une occasion de placement se présente et en offrant des modalités souples leur permettant de maximiser leur efficacité pour la saisie des occasions et la réalisation de bénéfices. 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 clos le 31 mars 2018. Le présent rapport de gestion devrait être lu conjointement avec les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités pour les trimestres clos les 31 mars 2018 et 2017 et les états financiers consolidés audités pour les exercices clos les 31 décembre 2017 et 2016, lesquels ont été établis selon les Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board.

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

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

MESURES NON CONFORMES AUX IFRS

La société dresse et publie ses états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités conformément aux IFRS. Dans le présent rapport de gestion, en complément aux résultats présentés conformément aux IFRS, la société présente certaines mesures financières non conformes aux IFRS et qui n'ont pas une définition normalisée prescrite par les IFRS (collectivement, les « mesures non conformes aux IFRS »). Ces mesures non conformes aux IFRS sont décrites plus en détail ci-après. 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 produits et à distribuer des dividendes en trésorerie aux actionnaires et pour évaluer sa performance.

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 comme indicateurs de la performance de la société.

- 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 pertes sur placements hypothécaires à la date de clôture.
- Autres placements – désigne le total des autres placements avant les ajustements au titre des intérêts à recevoir et du montant non amorti des frais du prêteur à la date de clôture.
- Débentures convertibles, montant nominal – désigne le total des débentures convertibles avant les ajustements liés au reclassement dans les capitaux propres des composantes convertibles des débentures.
- Portefeuille de placements hypothécaires nets moyen – désigne la moyenne quotidienne des placements hypothécaires nets pour la période considérée.
- Coefficient prêt-valeur moyen pondéré – 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 garanti 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.
- Taux de rotation – désigne le total des remboursements de prêts hypothécaires au cours de la période considérée, exprimé en pourcentage du portefeuille de placements hypothécaires nets moyen pour la période considérée.
- Endettement – désigne le montant total de la valeur nominale des débentures convertibles et le solde total des facilités de crédit divisés par le total des actifs diminué des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires.
- 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.
- Taux d'intérêt moyen pondéré de tous les prêts pour la période – désigne la moyenne pondérée des taux d'intérêt quotidiens (compte non tenu des frais du prêteur) sur les placements hypothécaires nets et sur les autres placements en instruments de créance portant intérêt du portefeuille à rendement supérieur pour la période quotidienne.

- Frais du prêteur moyens pondérés – désigne les frais du prêteur en trésorerie reçus sur les placements individuels au cours de la période considérée, en pourcentage des avances versées par la société sur ces placements. Si la totalité des frais du prêteur est reçue, mais que le placement n'est pas entièrement financé, le dénominateur est ajusté pour inclure l'engagement non versé par la société.
- Frais du prêteur moyens pondérés sur les placements hypothécaires – 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 l'engagement non versé par la société.
- Produits de placement, montant net – désigne le montant des produits d'intérêts, des produits tirés des honoraires et des autres produits, compte non tenu de tous produits, produits tirés des honoraires et autres produits liés à la syndication de prêts hypothécaires.
- Bénéfice d'exploitation – désigne le bénéfice avant les éléments hors exploitation comme le profit net (la perte nette) d'exploitation découlant des immeubles saisis détenus en vue de la vente, le profit (la perte) à la vente des immeubles saisis détenus en vue de la vente, les ajustements de la juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente, la résiliation de contrats de gestion, les coûts de transaction liés à la fusion, le profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses et les coûts de financement.
- Total du bénéfice net et du résultat global ajusté – désigne le total du bénéfice net et du résultat global pour la période considérée, compte non tenu de la résiliation de contrats de gestion, des coûts de transaction liés à la fusion et du profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses.
- Bénéfice ajusté par action – désigne le total du bénéfice net et du résultat global ajusté divisé par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation pour la période considérée.
- Bénéfice distribuable – désigne la capacité de la société à générer des flux de trésorerie récurrents aux fins de versement de dividendes en supprimant l'incidence des frais du prêteur, de l'amortissement, de la désactualisation, des ajustements latents de la juste valeur, des provisions pour pertes sur placements hypothécaires, de la résiliation de contrats de gestion, des coûts de transaction liés à la fusion, du profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses et des profits ou pertes latents sur le total du bénéfice net et du résultat global.
- Bénéfice distribuable par action – désigne le bénéfice distribuable total divisé par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation pour la période considérée.
- Coefficient de charges – désigne le total des charges compte non tenu des coûts de financement, (du profit net) de la perte nette d'exploitation découlant des immeubles saisis détenus en vue de la vente, de l'ajustement de la juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente, de la provision pour pertes sur placements hypothécaires, de la résiliation de contrats de gestion, des coûts de transaction liés à la fusion et du profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses pour la période considérée, exprimé en pourcentage annualisé du total des actifs diminué des passifs liés à la syndication de prêts.
- Coefficient de charges fixes – désigne les charges calculées aux termes du coefficient de charges, diminuées des commissions de performance, pour la période considérée, exprimées en pourcentage annualisé du total des actifs diminué des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires.
- Coefficient de distribution pour le bénéfice par action – désigne le montant total de dividendes sur les actions ordinaires payé et déclaré aux fins de paiement, divisé par le total du bénéfice net et du résultat global pour la période considérée.

- Coefficient de distribution pour le bénéfice distribuable – désigne le montant total des dividendes sur les actions ordinaires payé et déclaré aux fins de paiement, divisé par le bénéfice distribuable pour la période considérée.

FAITS RÉCENTS ET PERSPECTIVES

Au cours du premier trimestre de 2018, Timbercreek Financial a solidifié davantage son assise financière afin de soutenir la croissance de son portefeuille de placements, notamment par la conclusion d'un placement par voie de prise ferme visant des actions ordinaires, pour un produit brut, y compris l'option de surallocation des preneurs fermes, de 45,1 millions de dollars et l'exercice d'une tranche de 40 millions de dollars de sa clause accordéon prévue par la facilité de crédit, portant le montant disponible global à 440 millions de dollars.

ACTIVITÉ AU SEIN DU PORTEFEUILLE

Au premier trimestre de 2018, le nombre de transactions de Timbercreek Financial est demeuré élevé. Nous avons financé 10 nouveaux placements hypothécaires totalisant 174,1 millions de dollars et consenti des avances additionnelles de 41,2 millions de dollars. Le taux de rotation du portefeuille s'est établi à 16,2 %, en hausse par rapport à 10,9 % pour le quatrième trimestre de 2017. La valeur nette de notre portefeuille de prêts hypothécaires commerciaux, compte non tenu de la syndication de prêts, atteignait environ 1,1 milliard de dollars à la clôture du premier trimestre de 2018, soit un niveau semblable à la valeur du portefeuille à la clôture du quatrième trimestre de 2017. La somme prélevée sur notre facilité de crédit (compte non tenu de la facilité de crédit associée aux immeubles de placement) était de 363,4 millions de dollars à la clôture du premier trimestre de 2018, comparativement à 365,9 millions de dollars à la clôture du quatrième trimestre de 2017. Nous continuons d'évaluer un bassin important d'occasions de placement de qualité.

Au cours du dernier exercice, nous avons diversifié les types de placements dans notre portefeuille de manière à inclure certains placements à rendement plus élevé comme des prêts garantis, des débentures, des prêts hypothécaires participatifs et des titres négociables, ainsi que des immeubles de placement compris dans le portefeuille à rendement supérieur. Ces placements, qui mettent à profit l'éventail complet des capacités de montage et des normes de souscription du gestionnaire, produisent des rendements à valeur croissante et augmentent la diversification de notre portefeuille. À la clôture du premier trimestre de 2018, le portefeuille à rendement supérieur s'établissait à 68,7 millions de dollars, ce qui inclut les autres placements de 55,7 millions de dollars et les participations nettes dans des immeubles de placement de 13,0 millions de dollars, et représentait environ 5,4 % du total des actifs, déduction faite de la syndication de prêts. Il s'agit d'une diminution de 1,8 million de dollars imputable surtout à l'arrivée à échéance de deux prêts et à la sortie de notre placement dans des titres négociables, facteurs compensés par le financement d'un nouveau placement et de trois placements existants. Nous continuons d'examiner de nouvelles occasions de placement intéressantes qui pourraient faire partie de cette catégorie.

Nous estimons que Timbercreek Financial présente un profil de risque supérieur tout en dégageant un rendement intéressant pour nos investisseurs. Nous avons recours à un éventail de stratégies aux fins de la gestion des risques, notamment le fait de cibler les prêts visant des actifs productifs de revenus et de privilégier les hypothèques de premier rang. Notre exposition aux hypothèques de premier rang s'établissait à 92,7 % à la clôture du trimestre, ce qui concorde avec le quatrième trimestre de 2017. Notre coefficient prêt-valeur moyen pondéré s'est établi à 68 %, soit un niveau semblable à celui du quatrième trimestre de 2017 et inférieur à notre cible interne de moins de 70 %. Notre taux d'intérêt moyen pondéré sur les placements hypothécaires s'est chiffré à 6,8 % pour le premier trimestre de 2018, ce qui représente une légère baisse par rapport au quatrième trimestre de 2017 et reflète l'incidence de l'intensification de la concurrence. Compte tenu des hausses de taux d'intérêt survenus au Canada depuis un an, la société a observé une légère tendance positive à la hausse des taux d'intérêt sur les nouveaux prêts, mais elle prévoit qu'il faudra plusieurs trimestres pour que ces hausses se répercutent sur le taux d'intérêt moyen du portefeuille. Tous les nouveaux prêts financés au premier trimestre de 2018 étaient assortis de taux d'intérêt variables, ce qui réduit la pression sur les marges au sein de notre portefeuille de prêts hypothécaires dans un contexte de hausse des taux d'intérêt.

TIMBERCREEK FINANCIAL

Rapport de gestion

Pour le trimestre clos le 31 mars 2018

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

Bien qu'il soit possible d'obtenir des taux plus élevés au moyen de placements dans des habitations unifamiliales, des immeubles en copropriété et des immeubles en construction, nous nous concentrons principalement sur les segments de marché à plus faible risque et productifs de revenus, comme les immeubles d'appartements multirésidentiels. À la clôture du trimestre, 86,8 % des placements hypothécaires étaient garantis par des immeubles productifs de revenus, ce qui met en relief la priorité que nous accordons aux immeubles générateurs d'entrées de trésorerie dans le cadre de notre stratégie de gestion des risques. Une part d'environ 43 % du portefeuille à la clôture du trimestre était garantie par des immeubles multirésidentiels (immeubles d'appartements), qui constituent une catégorie d'actif stable dont les flux de trésorerie sont prévisibles. Les changements réglementaires, dont la ligne directrice B20, ont fait en sorte que certains prêteurs du secteur résidentiel ont déplacé leurs capitaux et leurs risques vers des actifs commerciaux comme les immeubles d'appartements. Timbercreek Financial continue d'exercer une concurrence efficace à l'égard de ces actifs grâce à ses aménagements personnalisés, à sa vitesse d'exécution, à son expérience de longue date et à sa réputation dans le secteur des immeubles multifamiliaux.

Le portefeuille reste fortement axé sur les plus grandes provinces du Canada, environ 75,6 % du portefeuille étant investi en Ontario, au Québec et en Colombie-Britannique, dans la plupart des cas dans des marchés urbains où la liquidité des biens immobiliers est généralement plus grande pendant les périodes d'incertitude, et c'est pourquoi ces marchés présentent un meilleur profil de risque. Le pourcentage de l'actif investi en Alberta s'est accru légèrement pour s'élever à 13,9 %, par rapport à 12,1 % au trimestre précédent. Comme nous l'avons mentionné au cours des derniers trimestres, nous remarquons davantage d'occasions de placement de qualité en Alberta, mais nous continuons de faire preuve de prudence étant donné la conjoncture économique dans cette province.

FAITS SAILLANTS FINANCIERS

SITUATION FINANCIÈRE

Aux	31 mars 2018	31 mars 2017	31 décembre 2017
PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES			
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	1 763 243 \$	1 594 073 \$	1 554 369 \$
Autres placements ¹	55 694 \$	25 013 \$	57 934 \$
Immeubles de placement	43 865 \$	— \$	42 748 \$
Total des actifs	1 880 098 \$	1 635 519 \$	1 664 759 \$
Facilité de crédit	392 259 \$	294 942 \$	394 046 \$
Déventures convertibles	164 438 \$	119 164 \$	163 946 \$
Total des passifs	1 185 254 \$	986 248 \$	1 011 637 \$
STRUCTURE DU CAPITAL			
Capitaux propres	694 844 \$	649 271 \$	653 122 \$
Déventures convertibles, montant nominal ¹	171 300 \$	126 300 \$	171 300 \$
Limite de la facilité de crédit	473 277 \$	350 000 \$	433 277 \$
Endettement ¹	44,7 %	39,4 %	46,4 %
DONNÉES SUR LES ACTIONS ORDINAIRES			
Nombre d'actions ordinaires en circulation	79 241 349	73 933 188	74 277 356
Cours de clôture	9,09 \$	9,42 \$	9,62 \$
Capitalisation boursière	720 304 \$	696 451 \$	714 548 \$

¹ Se reporter à la rubrique sur les mesures non conformes aux IFRS, selon le cas.

TIMBERCREEK FINANCIAL

Rapport de gestion

Pour le trimestre clos le 31 mars 2018

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

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

	Trimestres clos les 31 mars		Exercice clos le 31 décembre
	2018	2017	2017
Produits de placement, montant net ¹	21 847 \$	20 764 \$	88 937 \$
Produits locatifs, montant net ¹	149 \$	— \$	193 \$
Bénéfice d'exploitation ¹	18 610 \$	17 541 \$	75 374 \$
Total du bénéfice net et du résultat global	11 667 \$	12 945 \$	52 204 \$
Bénéfice par action (de base)	0,15 \$	0,18 \$	0,70 \$
Bénéfice par action (dilué)	0,15 \$	0,17 \$	0,70 \$
Total du bénéfice net et du résultat global ajusté ¹	11 667 \$	12 945 \$	52 204 \$
Bénéfice par action ajusté (de base) ¹	0,15 \$	0,18 \$	0,70 \$
Bénéfice par action ajusté (dilué) ¹	0,15 \$	0,17 \$	0,70 \$
Dividendes versés aux actionnaires	13 383 \$	12 636 \$	50 736 \$
Dividendes par action ordinaire	0,174 \$	0,171 \$	0,685 \$
Coefficient de distribution pour le bénéfice par action ¹	114,7 %	97,6 %	97,2 %
Bénéfice distribuable ¹	13 508 \$	13 410 \$	55 262 \$
Bénéfice distribuable par action ¹	0,18 \$	0,18 \$	0,75 \$
Coefficient de distribution pour le bénéfice distribuable ¹	99,1 %	94,2 %	91,8 %

¹ Se reporter à la rubrique sur les mesures non conformes aux IFRS, selon le cas.

Pour les trimestres clos le 31 mars 2018 (« premier trimestre de 2018 ») et le 31 mars 2017 (« premier trimestre de 2017 »)

- La société a financé 10 nouveaux placements hypothécaires nets (11 au premier trimestre de 2017) totalisant 174,1 millions de dollars (76,9 millions de dollars au premier trimestre de 2017), versé des avances additionnelles sur les placements hypothécaires existants totalisant 41,2 millions de dollars (21,4 millions de dollars au premier trimestre de 2017) et obtenu le remboursement intégral de 6 placements hypothécaires (13 au premier trimestre de 2017) ainsi que des remboursements partiels totalisant 182,1 millions de dollars (76,2 millions de dollars au premier trimestre de 2017). Par conséquent, le portefeuille de prêts hypothécaires nets a augmenté de 33,8 millions de dollars, ou de 3,1 %, par rapport au 31 décembre 2017, pour s'établir à 1 137,4 millions de dollars au 31 mars 2018 (1 103,6 millions de dollars au 31 décembre 2017).
- Les autres placements compris dans le portefeuille à rendement supérieur se chiffraient à 55,7 millions de dollars, y compris une correction de valeur pour pertes de crédit de 228 \$ (57,9 millions de dollars et néant, respectivement, au 31 décembre 2017). La diminution nette de 2,2 millions de dollars au cours du trimestre considéré est principalement imputable à la sortie du portefeuille de titres négociables de 3,1 millions de dollars et à des remboursements de prêts de 12,4 millions de dollars, compensés en partie par des avances sur prêts de 13,2 millions de dollars et le financement de 880 \$ d'un prêt participatif.
- Le montant net des produits de placement gagné s'est établi à 21,8 millions de dollars (20,8 millions de dollars au premier trimestre de 2017), soit une hausse de 1,0 million de dollars, ou de 5,2 %, par rapport au premier trimestre de 2017, en raison principalement de l'accroissement du solde moyen net des prêts hypothécaires de 1 125,4 millions de dollars, comparativement à 1 015,7 millions de dollars pour le premier trimestre de 2017, contrebalancé par une réduction du taux d'intérêt moyen pondéré, et d'une augmentation des produits générés par les autres placements compris dans le portefeuille à rendement supérieur.
- Le taux d'intérêt moyen pondéré de tous les prêts pour le premier trimestre se chiffrait à 7,0 % contre 7,1 % au quatrième trimestre de 2017 (7,4 % au premier trimestre de 2017), ce qui témoigne du repositionnement du portefeuille vers des prêts hypothécaires moins risqués et plus liquides.

- Les frais du prêteur en trésorerie non remboursables reçus se sont chiffrés à 2,8 millions de dollars (1,4 million de dollars au premier trimestre de 2017) pour des frais du prêteur moyens pondérés sur les placements hypothécaires de 1,2 % (1,1 % au premier trimestre de 2017).
- La société a dégagé un bénéfice d'exploitation de 18,6 millions de dollars (17,5 millions de dollars au premier trimestre de 2017), ce qui représente une hausse de 1,1 million de dollars, ou de 6,1 %, par rapport au premier trimestre de 2017.
- La société a généré un bénéfice net et un résultat global de 11,7 millions de dollars (12,9 millions de dollars au premier trimestre de 2017), soit un bénéfice par action de base et dilué de 0,15 \$ (0,18 \$ de base et 0,17 \$ dilué au premier trimestre de 2017). La société a déclaré des dividendes à l'intention des porteurs d'actions ordinaires d'un montant de 13,4 millions de dollars (12,6 millions de dollars au premier trimestre de 2017), soit un coefficient de distribution de 114,7 % (97,6 % au premier trimestre de 2017) en ce qui a trait au bénéfice par action de base.
- La société a généré un bénéfice distribuable de 13,5 millions de dollars (13,4 millions de dollars au premier trimestre de 2017) ou un bénéfice distribuable par action de 0,18 \$ (0,18 \$ au premier trimestre de 2017), soit un coefficient de distribution de 99,1 % (94,2 % au premier trimestre de 2017) en ce qui a trait au bénéfice distribuable.
- Le 13 février 2018, la société a exercé une tranche de la clause accordéon, ce qui a augmenté l'engagement des prêteurs de 40 000 \$ et porté la limite de crédit à 440 000 \$.
- Le 7 février 2018 et le 16 février 2018, la société a mené à terme un appel public à l'épargne visant 4 302 000 actions ordinaires ainsi qu'une option de surallocation visant 545 300 actions ordinaires, respectivement, au prix de 9,30 \$ l'action ordinaire, pour un produit net de 42 383 \$.

TIMBERCREEK FINANCIAL

Rapport de gestion

Pour le trimestre clos le 31 mars 2018

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

ANALYSE DE L'INFORMATION FINANCIÈRE POUR LA PÉRIODE

BÉNÉFICE DISTRIBUABLE

	Trimestres clos les 31 mars		Exercice clos le 31 décembre
	2018	2017	2017
Bénéfice net et résultat global	11 667 \$	12 945 \$	52 204 \$
Déduire : amortissement des frais du prêteur	(1 622)	(1 734)	(7 858)
Ajouter : frais du prêteur reçus	2 756	1 359	6 802
Ajouter : amortissement des coûts de financement, facilité de crédit	282	277	1 266
Ajouter : amortissement des coûts de financement, débentures	405	278	1 438
Ajouter : charge de désactualisation, débentures	87	110	314
Ajouter : (profit latent) perte latente lié(e) à la juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente ¹	—	—	193
Ajouter : perte (profit) d'exploitation lié(e) aux immeubles saisis détenus en vue de la vente, montant net	2	(64)	(69)
Ajouter : (profit) perte de change réalisé(e) et latent(e), montant net	—	37	129
Ajouter : (profit latent) perte latente sur placements en titres de capitaux propres	(69)	—	43
Ajouter : provision pour pertes sur placements hypothécaires	—	200	800
Bénéfice distribuable ²	13 508	13 408	55 262
Déduire : dividendes sur actions ordinaires	(13 383)	(12 636)	(50 736)
Insuffisance des distributions	125 \$	772 \$	4 526 \$
Bénéfice distribuable par action	0,18 \$	0,18 \$	0,75 \$

¹ Exclut le profit réalisé net de 3 \$ découlant de la vente des immeubles saisis détenus en vue de la vente pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

² Se reporter à la rubrique sur les mesures non conformes aux IFRS, selon le cas.

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

TIMBERCREEK FINANCIAL

Rapport de gestion

Pour le trimestre clos le 31 mars 2018

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

ÉTATS DU RÉSULTAT NET ET DU RÉSULTAT GLOBAL

	Trimestres clos les 31 mars		Variation (%)
	2018	2017	
Produits de placement, montant net	21 847 \$	20 764 \$	5,2 %
Produits locatifs, montant net	149	—	100,0 %
Charges ²	(3 386)	(3 223)	(5,1) %
Bénéfice d'exploitation	18 610	17 541	6,1 %
(Perte nette) profit net d'exploitation lié(e) aux immeubles saisis détenus en vue de la vente	(2)	64	(103,1) %
Coûts de financement :			
Intérêts sur la facilité de crédit	(4 061)	(2 737)	(48,4) %
Intérêts sur les débentures convertibles	(2 880)	(1 923)	(49,8) %
Bénéfice net et résultat global (de base)	11 667 \$	12 945 \$	(9,9) %
Bénéfice net et résultat global (dilué)	11 667 \$	13 695 \$	(14,8) %
Bénéfice par action (de base)	0,15 \$	0,18 \$	
Bénéfice par action (dilué)	0,15 \$	0,17 \$	
Bénéfice par action ajusté (de base et dilué) ¹	0,15 \$	0,18 \$	

¹ Se reporter à la rubrique sur les mesures non conformes aux IFRS, selon le cas.

² Les montants comprennent la provision pour perte sur placements hypothécaires.

Produits de placement, montant net²

Pour le premier trimestre de 2018, la société a gagné des produits de placement d'un montant net de 21,8 millions de dollars (20,8 millions de dollars au premier trimestre de 2017). Le montant net des produits de placement comprend les éléments suivants :

a. Produits d'intérêts

Pour le premier trimestre de 2018, la société a gagné des produits d'intérêts d'un montant de 20,2 millions de dollars (19,0 millions de dollars au premier trimestre de 2017) sur les placements hypothécaires nets et les prêts garantis compris dans le portefeuille à rendement supérieur. Bien que le taux d'intérêt moyen pondéré sur les placements hypothécaires nets au premier trimestre de 2018 a diminué pour s'établir à 6,8 %, en regard de 7,3 % au premier trimestre de 2017, notre rendement moyen pour le premier trimestre de 2018 s'est établi à 7,0 %.

b. Produits tirés des frais du prêteur

Pour le premier trimestre de 2018, la société a reçu des frais du prêteur en trésorerie non remboursables de 2,8 millions de dollars (1,4 million de dollars au premier trimestre de 2017), ce qui représente des frais du prêteur moyens pondérés de 1,2 % (1,1 % au premier trimestre de 2017). 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 premier trimestre de 2018, des frais du prêteur de 1,6 million de dollars (1,7 million de dollars au premier trimestre de 2017) ont été amortis par imputation aux produits tirés des frais du prêteur. Les frais du prêteur demeurent une composante importante du bénéfice en raison de la rotation des placements hypothécaires. Le gestionnaire ne conserve aucune fraction des frais du prêteur de façon à ce que les intérêts de la direction concordent avec ceux des actionnaires.

² Aux fins d'analyse, les produits d'intérêts, montant net, et leurs parties constituantes sont présentés déduction faite des remboursements effectués au titre de la syndication de prêts hypothécaires pour fournir au lecteur une représentation plus fidèle de la performance de la société. Se reporter aux mesures non conformes aux IFRS.

c. Autres produits

Pour le premier trimestre de 2018, la société a gagné d'autres produits de 39 \$ (20 \$ au premier trimestre de 2017).

Produits locatifs nets des immeubles de placement

Les produits locatifs nets des immeubles de placement pour le premier trimestre de 2018 se sont établis à 149 \$ (néant au premier trimestre de 2017; achat effectué en août 2017).

Charges

Pour le premier trimestre de 2018, le coefficient des charges de la société s'est établi à 1,1 % (1,1 % au premier trimestre de 2017).

Honoraires de gestion

Les honoraires de gestion correspondent à 0,85 % par année des actifs bruts de la société, et sont calculés et payés tous les mois à terme échu, et majorés des taxes applicables. Les actifs bruts sont définis comme étant le total des actifs de la société diminué des produits non gagnés avant déduction de tout passif et diminué de tout montant inscrit comme passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires.

Pour le premier trimestre de 2018, la société a engagé des honoraires de gestion de 2,9 millions de dollars (2,5 millions de dollars au premier trimestre de 2017). La hausse est directement liée à une hausse des actifs bruts s'établissant en moyenne à 1 125,4 millions de dollars au premier trimestre de 2018, comparativement à 1 015,7 millions de dollars au premier trimestre de 2017.

Honoraires d'administration de prêts

Dans le cadre de la nouvelle entente de gestion, le gestionnaire a droit à des honoraires d'administration de prêts équivalant à 0,10 % par année, plus les taxes applicables, 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.

Pour le premier trimestre de 2018, la société a engagé des honoraires d'administration de prêts de 138 \$ (157 \$ au premier trimestre de 2017).

Charges générales et administratives

Pour le premier trimestre de 2018, la société a engagé des charges générales et administratives de 349 \$ (369 \$ au premier trimestre de 2017). Les charges générales et administratives se composent essentiellement des honoraires d'audit, des honoraires professionnels, des jetons de présence, des autres charges d'exploitation et des charges liées à l'administration du portefeuille de placements hypothécaires.

Bénéfice d'exploitation net des immeubles saisis détenus en vue de la vente

La société consolide les activités d'exploitation des immeubles saisis détenus en vue de la vente. (La perte nette) le profit net d'exploitation lié(e) aux immeubles saisis détenus en vue de la vente pour le premier trimestre de 2018 s'est établi(e) à (2) \$ (64 \$ au premier trimestre de 2017).

Perte liée à la juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente

Pour le premier trimestre de 2018, la société n'a pas comptabilisé d'ajustement de la juste valeur à l'égard de l'un ou l'autre de ses immeubles saisis détenus en vue de la vente en Saskatchewan (néant au premier trimestre de 2017).

Intérêts sur la facilité de crédit – placements hypothécaires

La société surveille activement ses avances et remboursements tout en utilisant efficacement les acceptations bancaires pour la majorité de ses emprunts afin de réduire au minimum les frais d'intérêts. Les coûts de financement comprennent les intérêts versés sur les montants prélevés sur la facilité de crédit, les commissions d'attente facturées sur les montants inutilisés de la facilité de crédit et l'amortissement des coûts de financement qui ont été engagés à la conclusion de la facilité de crédit. La hausse par rapport à la période correspondante de 2017 est directement attribuable à l'utilisation accrue de la facilité de crédit et à la hausse du taux préférentiel en 2018. Le montant moyen prélevé s'est établi à 360,0 millions de dollars au premier trimestre de 2018, comparativement à 299,9 millions de dollars au premier trimestre de 2017. Au 31 mars 2018, le solde de la facilité de crédit de la société s'élevait à 363,4 millions de dollars (365,9 millions de dollars au 31 décembre 2017).

Les intérêts sur la facilité de crédit sont comptabilisés dans les coûts de financement selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Pour le trimestre clos le 31 mars 2018, les coûts de financement comprenaient des intérêts sur la facilité de crédit de 3,5 millions de dollars (2,5 millions de dollars au premier trimestre de 2017) et l'amortissement de coûts de financement de 267 \$ (279 \$ au premier trimestre de 2017).

Les taux d'intérêt sur la facilité de crédit correspondent au moindre du taux préférentiel majoré de 1,25 % par année (1,25 % au premier trimestre de 2017) ou du taux des acceptations bancaires majoré d'une commission d'acceptation de 2,25 % (2,25 % au premier trimestre de 2017).

Intérêts sur la facilité de crédit – immeubles de placement

En qualité de copropriétaire du portefeuille de Saskatchewan, qui compte 14 immeubles de placement totalisant 1 079 appartements situés à Saskatoon et à Regina, en Saskatchewan, la société a conclu une convention visant une facilité de crédit avec une banque de l'Annexe 1 en août 2017. Aux termes de la convention, les copropriétaires disposent d'un crédit disponible d'au plus 162,6 millions de dollars. Le montant brut de l'avance initiale sur la facilité de crédit s'est établi à 144,6 millions de dollars. La quote-part revenant à la société de l'avance initiale s'est chiffrée à 29,6 millions de dollars, majorée de coûts de financement non amortis de 109 \$. Cette facilité vient à échéance le 10 août 2019 et est assortie d'une option de prorogation de un an. Aux termes de la facilité de crédit, les copropriétaires peuvent contracter des emprunts au taux préférentiel majoré de 1,50 %, au TIOL majoré de 2,50 % ou au taux des acceptations bancaires majoré d'une commission d'acceptation de 2,50 %. La facilité de crédit est garantie par une charge de premier rang grevant des actifs déterminés d'une valeur comptable brute de 214,4 millions de dollars. La quote-part revenant à la société de la valeur comptable s'élève à 43,9 millions de dollars. Au 31 mars 2018, le solde de la facilité de crédit de la société s'élevait à 30,8 millions de dollars (30,2 millions de dollars au 31 décembre 2017).

Les intérêts sur la facilité de crédit sont comptabilisés dans les coûts de financement selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Pour le trimestre clos le 31 mars 2018, les coûts de financement comprenaient des intérêts sur la facilité de crédit de 296 \$ (néant au premier trimestre de 2017) et l'amortissement de coûts de financement de 15 \$ (néant au premier trimestre de 2017).

TIMBERCREEK FINANCIAL

Rapport de gestion

Pour le trimestre clos le 31 mars 2018

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

Intérêts sur les débentures convertibles

Des débentures subordonnées non garanties convertibles à 6,35 % d'un montant de 34,5 millions de dollars, des débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,40 % d'un montant de 45,8 millions de dollars, des débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,45 % d'un montant de 46,0 millions de dollars et des débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,30 % d'un montant de 45,0 millions de dollars de la société étaient en circulation au 31 mars 2018. Les frais d'intérêts liés aux débentures sont comptabilisés au titre des coûts de financement selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les intérêts sur les débentures sont inclus dans les coûts de financement et sont composés des éléments suivants :

	Trimestres clos les 31 mars	
	2018	2017
Intérêts sur les débentures convertibles	2 388 \$	1 535 \$
Amortissement des frais d'émission	405	278
Désactualisation des débentures convertibles	87	110
	2 880 \$	1 923 \$

Résultat par action

Pour le premier trimestre de 2018, le bénéfice par action de base et dilué s'est établi à 0,15 \$ (0,18 \$ de base et 0,17 \$ dilué au premier trimestre de 2017).

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

ÉTATS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Placements hypothécaires nets

Le tableau suivant présente le solde des placements hypothécaires nets :

	31 mars 2018	31 décembre 2017
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	1 763 243 \$	1 554 369 \$
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	(613 770)	(440 648)
	1 149 473	1 113 721
Intérêts à recevoir	(19 513)	(16 742)
Montant non amorti des frais du prêteur	6 591	5 584
Correction de valeur pour pertes sur placements hypothécaires	853	1 081
Placements hypothécaires nets	1 137 404 \$	1 103 644 \$

TIMBERCREEK FINANCIAL

Rapport de gestion

Pour le trimestre clos le 31 mars 2018

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

	Trimestres clos les 31 mars		Exercice clos le 31 décembre
	2018	2017	2017
Statistiques et coefficients liés aux placements hypothécaires nets¹			
Nombre total de placements hypothécaires nets	118	120	114
Placements hypothécaires nets moyens	9 639 \$	8 518 \$	9 686 \$
Portefeuille de placements hypothécaires nets moyen	1 125 405 \$	1 015 729 \$	1 147 004 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré de la période	6,8 %	7,3 %	7,0 %
Frais du prêteur moyens pondérés	1,2 %	1,1 %	1,0 %
Taux de rotation	16,2 %	7,3 %	40,3 %
Durée moyenne pondérée (en années)	2,8	2,4	2,9
Durée à courir jusqu'à l'échéance (en années)	1,0	1,3	1,1
Placements hypothécaires nets garantis par des immeubles générateurs d'entrées de trésorerie	86,8 %	88,6 %	86,7 %
Coefficient prêt-valeur moyen pondéré	67,9 %	67,2 %	66,0 %

¹ Se reporter à la rubrique sur les mesures non conformes aux IFRS, selon le cas.

Répartition du portefeuille

Les placements hypothécaires nets de la société, compte non tenu des immeubles saisis détenus en vue de la vente et des autres placements, étaient classés dans les catégories suivantes :

a. Position relative à la sûreté

	31 mars 2018		31 décembre 2017	
	Nombre de placements hypothécaires nets	Pourcentage des placements hypothécaires nets	Nombre de placements hypothécaires nets	Pourcentage des placements hypothécaires nets
Prêts hypothécaires de premier rang	106	92,7 %	102	93,0 %
Prêts hypothécaires autres que de premier rang	12	7,3 %	12	7,0 %
	118	100,0 %	114	100,0 %

b. Région

	31 mars 2018		31 décembre 2017	
	Nombre de placements hypothécaires nets	Pourcentage des placements hypothécaires nets	Nombre de placements hypothécaires nets	Pourcentage des placements hypothécaires nets
Ontario	58	49,7 %	54	55,0 %
Québec	18	10,3 %	18	13,5 %
Colombie-Britannique	18	15,6 %	17	12,2 %
Alberta	9	13,9 %	9	12,1 %
Saskatchewan	9	6,5 %	9	3,6 %
Nouvelle-Écosse	1	0,7 %	2	1,6 %
Manitoba	2	1,6 %	2	0,2 %
Nouveau-Brunswick	1	0,8 %	—	0,0 %
Autres	2	0,9 %	3	1,8 %
	118	100,0 %	114	100,0 %

TIMBERCREEK FINANCIAL

Rapport de gestion

Pour le trimestre clos le 31 mars 2018

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

c. Échéance

Échéance	31 mars 2018		31 décembre 2017	
	Nombre de placements hypothécaires nets	Pourcentage des placements hypothécaires nets	Nombre de placements hypothécaires nets	Pourcentage des placements hypothécaires nets
2018	54	44,8 %	58	50,0 %
2019	36	29,0 %	35	29,0 %
2020	22	19,3 %	17	18,0 %
2021	5	6,8 %	3	2,9 %
2022 et par la suite	1	0,1 %	1	0,1 %
	118	100,0 %	114	100,0 %

d. Types d'actifs

	31 mars 2018		31 décembre 2017	
	Nombre de placements hypothécaires nets	Pourcentage des placements hypothécaires nets	Nombre de placements hypothécaires nets	Pourcentage des placements hypothécaires nets
Immeubles multirésidentiels	65	42,9 %	62	50,1 %
Immeubles commerciaux	16	16,7 %	15	14,1 %
Immeubles de bureaux	7	7,1 %	7	7,1 %
Hôtels	4	8,0 %	4	8,2 %
Terrains nus	9	8,4 %	10	7,0 %
Résidences pour personnes âgées	5	9,0 %	6	9,3 %
Autres immeubles résidentiels	1	1,4 %	1	1,5 %
Immeubles industriels	8	5,9 %	6	2,1 %
Entrepôts en libre-service	2	0,5 %	2	0,5 %
Habitations unifamiliales	1	0,1 %	1	0,1 %
	118	100,0 %	114	100,0 %

Portefeuille à rendement supérieur

Le portefeuille à rendement supérieur s'est établi à 68,7 millions de dollars, ce qui inclut les autres placements de 55,7 millions de dollars (57,9 millions de dollars au 31 décembre 2017) et les participations nettes dans des immeubles de placement de 13,0 millions de dollars (12,6 millions de dollars au 31 décembre 2017).

Les autres placements peuvent inclure des prêts garantis, des débentures, des prêts participatifs, des coentreprises, des créances au titre de contrats de location-financement et des titres négociables. Au 31 mars 2018, la société détenait des placements dans des prêts garantis de 44,9 millions de dollars (44,9 millions de dollars au 31 décembre 2017), des créances au titre de contrats de location-financement de 6,0 millions de dollars (5,9 millions de dollars au 31 décembre 2017), des immeubles en cours d'aménagement détenus indirectement de 2,2 millions de dollars (2,2 millions de dollars au 31 décembre 2017) et un prêt participatif de 2,6 millions de dollars (1,7 million de dollars au 31 décembre 2017). Au premier trimestre de 2018, la société a vendu la totalité de ses placements dans des titres négociables (3,1 millions de dollars au 31 décembre 2017).

Pour le premier trimestre de 2018, les autres placements ont généré des produits d'intérêts nets de 1,1 million de dollars (568 \$ au premier trimestre de 2017), selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 12,4 % (10,3 % au premier trimestre de 2017). Pour le premier trimestre de 2018, la société a touché des produits tirés des frais du prêteur provenant des autres placements, déduction faite des frais associés aux passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires, de 140 \$ (32 \$ au premier trimestre de 2017). Pour le premier trimestre de 2018, la société a encaissé des frais du prêteur sur les autres placements d'un montant total de 267 \$ (néant au premier trimestre de 2017), qui ont été amortis dans les produits d'intérêts sur la durée des placements hypothécaires connexes selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Le 16 août 2017, la société a acquis une participation bénéficiaire indivise de 20,46 % dans le portefeuille de Saskatchewan, qui compte 14 immeubles totalisant 1 079 appartements situés à Saskatoon et à Regina, en Saskatchewan, pour un prix d'achat total de 201,7 millions de dollars (quote-part de 41,3 millions de dollars revenant à la société). Au 31 mars 2018, la quote-part revenant à la société des immeubles de placement avait une juste valeur globale de 43,9 millions de dollars (42,7 millions de dollars au 31 décembre 2017), et ils étaient donnés en garantie de la facilité de crédit de la propriété conjointe. Se reporter à la note 5 b) afférente aux états financiers consolidés résumés intermédiaires pour les trimestres clos les 31 mars 2018 et 2017.

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 613,8 millions de dollars (440,6 millions de dollars au 31 décembre 2017). En général, les passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires varient d'un trimestre à l'autre selon le type de placements qui existent à un moment donné et ils n'indiquent pas nécessairement une tendance future.

Immeubles saisis détenus en vue de la vente

La juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente restants au 31 mars 2018 se chiffrait à 336 \$ (336 \$ au 31 décembre 2017) et la société a retenu les services d'un gestionnaire externe pour exploiter les immeubles détenus en vue de la vente.

Au quatrième trimestre de 2017, la société a conclu un bail emphytéotique de 20 ans à l'égard d'un immeuble saisi détenu en vue de la vente au Québec dont la juste valeur était de 5,4 millions de dollars au moment de la transaction, réalisant un profit de 146 \$. Plus tôt en 2017, la société a vendu un immeuble saisi d'une valeur comptable de 5,0 millions de dollars, ce qui a donné lieu à une perte nette de 143 \$, et elle a consenti à l'acheteur un prêt hypothécaire de 4,4 millions de dollars échéant en 2020.

Au premier trimestre de 2018, la société n'a pas comptabilisé d'ajustement de la juste valeur de marché à l'égard de l'un ou l'autre de ses immeubles saisis détenus en vue de la vente (néant au premier trimestre de 2017).

Correction de valeur pour pertes de crédit

La correction de valeur pour pertes de crédit figurant dans notre état consolidé résumé intermédiaire de la situation financière est maintenue à un niveau que nous considérons comme adéquat pour absorber les pertes de crédit liées à nos placements hypothécaires et autres placements. Le solde de ce compte se chiffrait à 1 081 \$ au 31 mars 2018, dont une tranche de 853 \$ était comptabilisée dans les placements hypothécaires et une autre, de 228 \$, dans les autres placements de notre état consolidé résumé intermédiaire de la situation financière.

Correction de valeur pour pertes sur prêts productifs

Nous avons constitué une correction de valeur pour couvrir les pertes de valeur de notre portefeuille existant liées aux prêts qui n'ont pas encore été identifiés individuellement comme étant dépréciés. La méthode que nous avons adoptée pour déterminer et tenir à jour la correction de valeur pour pertes sur prêts productifs est fondée sur les exigences des IFRS.

Aux termes de la méthode fondée sur les pertes de crédit attendues de l'IFRS 9, une correction de valeur doit être comptabilisée au titre des pertes de crédit attendues sur des actifs financiers, qu'un événement générateur de pertes soit réellement survenu ou non. Nous comptabilisons donc une correction de valeur d'un montant égal à 12 mois de pertes de crédit attendues, si le risque de crédit à la date de clôture n'a pas augmenté de manière importante depuis la comptabilisation initiale (étape 1). Nous comptabiliserons des pertes de crédit attendues pour la durée de vie résiduelle des actifs financiers productifs dont le risque de crédit est considéré comme ayant augmenté de manière importante (étape 2).

Pour déterminer si le risque de crédit a augmenté de manière importante, il faut prendre en compte différents facteurs et la nature du placement. La société présume que le risque de crédit d'un actif financier a augmenté de façon importante si cet actif est en souffrance depuis plus de 30 jours et que le gestionnaire l'a inscrit sur sa liste de surveillance.

Dans le calcul du montant des pertes attendues, nous tenons compte des événements passés, des conditions actuelles du marché et des informations raisonnables et justifiables sur la conjoncture économique à venir. Pour évaluer les informations sur la conjoncture économique à venir, nous avons eu recours à de multiples scénarios économiques, dont notre scénario de base, qui illustre le résultat le plus probable et correspond à notre opinion du portefeuille. Pour déterminer la durée de vie d'un prêt, nous tenons généralement compte de sa durée contractuelle, y compris les options de paiement anticipé, de prolongation et autres. Notre méthode fondée sur les pertes de crédit attendues exige aussi le recours à un jugement éclairé en matière de crédit qui tient compte de l'incidence estimative de facteurs qui ne font pas partie des résultats modélisés.

Correction de valeur pour pertes sur prêts dépréciés

Des corrections de valeur sont comptabilisées pour chaque prêt déprécié (étape 3) identifié individuellement afin d'en ramener la valeur comptable à la valeur recouvrable attendue. Nous passons continuellement en revue nos prêts afin de déterminer si l'un d'eux doit être classé comme étant déprécié et si une correction de valeur ou une radiation doit être comptabilisée. L'examen des prêts en difficulté qui, pris individuellement, sont importants est effectué au moins une fois par trimestre par le gestionnaire, qui évalue la recouvrabilité définitive et les montants estimatifs pouvant être recouvrés pour un prêt donné en fonction de l'ensemble des événements et des conditions pertinents pour le prêt.

Pour établir le montant que nous prévoyons de recouvrer d'un prêt déprécié qui, pris individuellement, est important, nous utilisons la valeur des flux de trésorerie futurs estimatifs actualisée au taux d'intérêt effectif initial du prêt. L'établissement des flux de trésorerie futurs estimatifs d'un prêt déprécié garanti tient compte de la réalisation attendue de la garantie sous-jacente, déduction faite des coûts prévus et de tout montant qui doit légalement être payé à l'emprunteur.

TIMBERCREEK FINANCIAL

Rapport de gestion

Pour le trimestre clos le 31 mars 2018

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

Provision pour pertes de crédit :

Immeubles multirésidentiels	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Placements hypothécaires bruts, y compris les intérêts à recevoir	864 080	20 329	—	884 409
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires, y compris les intérêts à recevoir	319 023	—	—	319 023
Montant net	545 057	20 329	—	565 386
Correction de valeur pour pertes sur prêts	603	26	—	629
Placements hypothécaires, déduction faite de la correction de valeur et de la syndication de prêts hypothécaires	544 454	20 303	—	564 757

Autres placements hypothécaires	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Placements hypothécaires bruts, y compris les intérêts à recevoir	755 230	52 962	—	808 192
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires, y compris les intérêts à recevoir	240 696	—	—	240 696
Montant net	514 534	52 962	—	567 496
Correction de valeur pour pertes sur prêts	15	209	—	224
Placements hypothécaires, déduction faite de la correction de valeur et de la syndication de prêts hypothécaires	514 519	52 753	—	567 272

Placements dans d'autres prêts	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Placements bruts dans des prêts, y compris les intérêts à recevoir	45 441	—	—	45 441
Passifs liés à la syndication d'autres prêts, y compris les intérêts à recevoir	—	—	—	—
Montant net	45 441	—	—	45 441
Correction de valeur pour pertes sur prêts	228	—	—	228
Placements dans d'autres prêts, déduction faite de la correction de valeur et de la syndication de prêts hypothécaires	45 213	—	—	45 213

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2018, la provision pour pertes de crédit a été augmentée de 62 \$ au titre des nouveaux placements, augmentation qui a été compensée par une diminution de 62 \$ des remboursements relatifs aux placements. Il n'y a pas eu de transfert entre les étapes 1, 2 et 3 au cours de ce même trimestre.

Fonds de roulement net

Le fonds de roulement net s'est accru de 8,6 millions de dollars, passant de 14,3 millions de dollars au 31 décembre 2017 à 23,0 millions de dollars au 31 mars 2018. La hausse est essentiellement attribuable à l'accroissement des intérêts courus à recevoir en raison de l'augmentation des placements hypothécaires et des autres placements.

Facilité de crédit – placements hypothécaires

La société a conclu une convention visant une facilité de crédit d'une limite de crédit de 350,0 millions de dollars qui arrivera à échéance en mai 2018. La facilité de crédit est garantie par une convention de sûreté générale grevant les actifs de la société et de ses filiales. Le 20 juin 2017, la société a majoré sa limite de crédit de 50,0 millions de dollars pour la porter à 400,0 millions de dollars en ayant recours à la clause accordéon. Le 21 décembre 2017, elle a modifié une fois de plus la convention visant la facilité de crédit (la « convention de crédit modifiée ») de manière à pouvoir majorer de 100,0 millions de dollars la limite de crédit de 400,0 millions de dollars en ayant recours à une clause accordéon, sous réserve de certaines conditions. La facilité de crédit viendra à échéance le 20 décembre 2019. Le 13 février 2018, la société a exercé une portion de la clause accordéon, ce qui a augmenté l'engagement des prêteurs de 40,0 millions de dollars et porté la limite de crédit à 440,0 millions de dollars.

Les taux d'intérêt dont sont assorties la convention de crédit modifiée et les conventions de crédit précédentes demeurent inchangés et correspondent au taux d'intérêt préférentiel majoré de 1,25 % par année (taux d'intérêt préférentiel majoré de 1,25 % par année au 31 décembre 2017) ou au taux des acceptations bancaires majoré d'une commission d'acceptation de 2,25 % (2,25 % au 31 décembre 2017) et d'une commission d'attente de 0,5625 % par année (0,5625 % au 31 décembre 2017) sur le solde inutilisé de la facilité de crédit. Au 31 mars 2018, la limite admissible de la facilité de crédit de la société était de 389,2 millions de dollars et la facilité était assujettie à l'assiette d'emprunt définie dans la nouvelle convention de crédit modifiée et mise à jour.

Au 31 mars 2018, la société avait engagé des coûts de financement de 4,0 millions de dollars relativement à la facilité de crédit, ce qui comprend des frais initiaux, des honoraires juridiques et d'autres frais. Pour le trimestre clos le 31 mars 2018, la société a engagé des coûts de financement supplémentaires de 238 \$ dont la majeure partie se rapporte à l'exercice de la clause accordéon. Les coûts de financement sont portés en déduction de l'encours de la facilité de crédit et sont amortis sur la durée de la nouvelle convention visant la facilité de crédit.

Les intérêts sur la facilité de crédit sont comptabilisés dans les coûts de financement selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Pour premier trimestre de 2018, les coûts de financement comprennent des intérêts sur la facilité de crédit de 3,5 millions de dollars (2,5 millions de dollars au premier trimestre de 2017) et un amortissement des coûts de financement de 267 \$ (277 \$ au premier trimestre de 2017).

Facilité de crédit – immeubles de placement

Simultanément avec l'acquisition du portefeuille de Saskatchewan, la société et les copropriétaires ont conclu une convention visant une facilité de crédit avec une banque de l'Annexe 1. Aux termes de la convention, les copropriétaires disposent d'un crédit d'au plus 162 644 \$. Le montant brut de l'avance initiale sur la facilité de crédit s'est établi à 144 644 \$. La quote-part revenant à la société de l'avance initiale s'est chiffrée à 29 594 \$, majorée du montant non amorti des coûts de financement de 109 \$.

Cette facilité vient à échéance le 10 août 2019 et est assortie d'une option de prorogation de un an. Aux termes de la facilité de crédit, les copropriétaires peuvent contracter des emprunts au taux préférentiel majoré de 1,50 %, au TIOL majoré de 2,50 % ou au taux des acceptations bancaires majoré d'une commission d'acceptation de 2,50 %. La facilité de crédit est garantie par une charge de premier rang grevant des actifs déterminés d'une valeur comptable brute de 214 392 \$. La quote-part revenant à la société de la valeur comptable s'élève à 43 865 \$. Les copropriétaires du portefeuille de Saskatchewan (note 5) sont assujettis individuellement aux clauses restrictives de nature financière stipulées dans la convention visant la facilité de crédit relative aux immeubles de placement. Néanmoins, le recours du prêteur est limité à la quote-part de chacun des copropriétaires dans la facilité de crédit relative aux immeubles de placement. Au premier trimestre de 2018, les copropriétaires ont décidé de convertir en prêts au TIOL les prêts qui étaient assortis du taux des acceptations bancaires. Se reporter à la note 17 pour obtenir des renseignements sur la gestion des risques. Au 31 mars 2018, l'encours de la facilité de crédit s'élevait à 150 792 \$. La quote-part revenant à la société de l'encours s'établissait à 30 852 \$.

TIMBERCREEK FINANCIAL

Rapport de gestion

Pour le trimestre clos le 31 mars 2018

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

Les intérêts sur la facilité de crédit sont comptabilisés dans les coûts de financement selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2018, les coûts de financement comprenaient des intérêts sur la facilité de crédit de 296 \$ (néant au premier trimestre de 2017) et l'amortissement de coûts de financement de 15 \$ (néant au premier trimestre de 2017).

Déventures convertibles

Les déventures sont composées des éléments suivants :

	31 mars 2018	31 décembre 2017
Émission	171 300 \$	171 300 \$
Frais d'émission, déduction faite de l'amortissement	(5 669)	(6 074)
Composante capitaux propres	(2 043)	(2 043)
Frais d'émission attribués à la composante capitaux propres	105	105
Désactualisation cumulée	745	658
Déventures à la clôture de la période	164 438 \$	163 946 \$

CAPITAUX PROPRES

a. 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.

Le 7 février 2018 et le 16 février 2018, la société a mené à terme un appel public à l'épargne visant 4 302 000 actions ordinaires ainsi qu'une option de surallocation visant 545 300 actions ordinaires, respectivement, au prix de 9,30 \$ l'action ordinaire, pour un produit total net de 42 383 \$.

b. Dividendes

La société a l'intention de verser aux porteurs d'actions ordinaires des dividendes chaque mois dans les 15 jours suivant la fin du mois. Pour le trimestre clos le 31 mars 2018, Timbercreek Financial a déclaré des dividendes de 13,4 millions de dollars, soit 0,173 \$ par action ordinaire de Timbercreek Financial (12,6 millions de dollars, soit 0,171 \$ par action, au premier trimestre de 2017). Au 31 mars 2018, des dividendes totalisant 4,6 millions de dollars (4,3 millions de dollars au 31 décembre 2017) étaient payables par la société aux porteurs d'actions ordinaires de Timbercreek Financial. Après le 31 mars 2018, le conseil d'administration de la société a déclaré des dividendes de 0,0575 \$ par action ordinaire, payables le 15 mai 2018, aux porteurs d'actions ordinaires inscrits le 30 avril 2018.

c. Régime de réinvestissement des dividendes (« 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 émises 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 premier trimestre de 2018, aucune action ordinaire n'a été achetée sur le marché libre (37 603 au premier trimestre de 2017) et 116 693 nouvelles actions ordinaires ont été émises (112 292 au premier trimestre de 2017).

d. Régime d'unités d'actions différées à l'intention des administrateurs non membres de la direction

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

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

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

Pour le trimestre clos le 31 mars 2018, 4 862 et 32 905 unités étaient émises et en cours, respectivement (5 353 et 11 459 unités, respectivement, au premier trimestre de 2017). Aucune UAD n'a été exercée ou annulée, ce qui a donné lieu à une charge liée aux UAD de 41 \$ selon une juste valeur de marché de 8,43 \$ l'action ordinaire (50 \$ selon une juste valeur de marché de 9,32 \$ l'action ordinaire au premier trimestre de 2017). Au 31 mars 2018, une rémunération trimestrielle de 41 \$ a été attribuée en UAD qui seront émises après le 31 mars 2018 à la juste valeur de marché.

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

Les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation du premier trimestre de 2018 se sont chiffrées à 20,9 millions de dollars (10,9 millions de dollars au premier trimestre de 2017).

Flux de trésorerie liées aux activités de financement

Les sorties et les entrées de trésorerie liées aux activités de financement du premier trimestre de 2018 se composaient du remboursement net de 2,5 millions de dollars (avances nettes de 4,3 millions de dollars au premier trimestre de 2017) sur la facilité de crédit d'exploitation et d'avances de 677 \$ (néant au premier trimestre de 2017) sur la facilité de crédit liée aux immeubles de placement. La société a tiré un produit net de 42,4 millions de dollars de l'émission d'actions ordinaires. La société a payé des intérêts sur les débetures et sur les facilités de crédit de 6,6 millions de dollars (1,2 million de dollars au premier trimestre de 2017) et versé des dividendes sur les actions ordinaires de 12,0 millions de dollars (11,6 millions de dollars au premier trimestre de 2017); aucune action ordinaire n'a été rachetée (331 \$ au premier trimestre de 2017). Les entrées nettes de trésorerie liées aux activités de financement pour le premier trimestre de 2018 se sont donc chiffrées à 21,9 millions de dollars (26,2 millions de dollars au premier trimestre de 2017).

TIMBERCREEK FINANCIAL

Rapport de gestion

Pour le trimestre clos le 31 mars 2018

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

Sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement

Les sorties nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement du premier trimestre de 2018 se sont chiffrées à 32,9 millions de dollars (37,0 millions de dollars au premier trimestre de 2017) et se composaient du financement de placements hypothécaires nets de 214,3 millions de dollars (74,8 millions de dollars au premier trimestre de 2017) contrebalancé par des remboursements de placements hypothécaires nets de 181,0 millions de dollars (37,8 millions de dollars au premier trimestre de 2017), du financement d'autres placements de 14,0 millions de dollars (néant au premier trimestre de 2017) contrebalancé par les remboursements d'autres placements de 15,5 millions de dollars (néant au premier trimestre de 2017) et de l'ajout net d'immeubles de placement de 1,1 million de dollars (néant au premier trimestre de 2017).

INFORMATION FINANCIÈRE TRIMESTRIELLE

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

	T1 2018	T4 2017	T3 2017	T2 2017	T1 2017	T4 2016	T3 2016	T2 2016
Produits de placement, montant net ¹	21 847 \$	23 178 \$	23 547 \$	21 448 \$	20 764 \$	20 583 \$	19 119 \$	10 922 \$
Produits locatifs, montant net	149	99	94	—	—	—	—	—
Charges ²	(3 686)	(3 633)	(3 809)	(3 091)	(3 223)	(2 643)	(2 695)	(2 418)
Bénéfice d'exploitation ¹	18 310	19 644	19 832	18 357	17 541	17 940	16 424	8 504
(Perte nette) profit net d'exploitation lié(e) aux immeubles saisis détenus en vue de la vente	(2)	(40)	27	19	64	3	53	(39)
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente	—	146	(193)	(143)	—	(500)	(575)	—
Coûts de transaction non récurrents liés à la fusion	—	—	—	—	—	(84)	—	6 143
Coûts de financement								
Intérêts sur la facilité de crédit	(4 061)	(3 987)	(3 519)	(2 831)	(2 737)	(2 833)	(2 321)	(600)
Intérêts sur les débentures convertibles	(2 880)	(2 887)	(2 899)	(2 267)	(1 923)	(1 448)	(1 178)	(666)
Total des coûts de financement	(6 941)	(6 874)	(6 418)	(5 098)	(4 660)	(4 281)	(3 499)	(1 266)
Total du bénéfice net et du résultat global (de base)	11 667 \$	12 876 \$	13 248 \$	13 135 \$	12 945 \$	13 078 \$	12 403 \$	13 342 \$
Total du bénéfice net et du résultat global (dilué)	12 359 \$	15 080 \$	15 468 \$	14 589 \$	13 695 \$	14 526 \$	13 581 \$	14 009 \$
Bénéfice par action (de base)	0,15 \$	0,17 \$	0,18 \$	0,18 \$	0,18 \$	0,18 \$	0,17 \$	0,33 \$
Bénéfice par action (dilué)	0,15 \$	0,17 \$	0,18 \$	0,18 \$	0,17 \$	0,18 \$	0,17 \$	0,32 \$
Bénéfice ajusté par action (de base et dilué) ¹	0,15 \$	0,17 \$	0,18 \$	0,18 \$	0,18 \$	0,18 \$	0,17 \$	0,33 \$
Bénéfice distribuable ¹	13 508 \$	13 681 \$	14 091 \$	14 080 \$	13 410 \$	13 905 \$	13 878 \$	7 607 \$
Bénéfice distribuable par action ¹	0,18 \$	0,18 \$	0,19 \$	0,19 \$	0,18 \$	0,19 \$	0,19 \$	0,19 \$

¹ Se reporter à la rubrique « Mesures non conformes aux IFRS », selon le cas.

² Les montants comprennent la provision pour perte sur placements hypothécaires.

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 assujettie à la volatilité découlant 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. la société comptabilise les commissions de performance à payer au gestionnaire dans les charges. Comme ces commissions de performance sont ajustées pour tenir compte des éléments de trésorerie, la volatilité des encaissements de l'exercice (essentiellement liés aux frais du prêteur) aura habituellement une incidence sur le montant passé en charges au cours d'un quelconque trimestre;
- iii. chaque trimestre, la société est exposée à la volatilité découlant des ajustements de la juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente et de la provision pour pertes sur placements hypothécaires donnant lieu à des fluctuations du total du bénéfice net et du résultat global trimestriel;
- iv. 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;
- v. Les données des deuxième et quatrième trimestres de 2016 comprennent des montants non récurrents liés à la fusion qui comprennent la résiliation de contrats de gestion, les coûts de transaction liés à la fusion et le profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses.

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Au 31 mars 2018, le montant à payer au gestionnaire comprenait principalement des honoraires de gestion et d'administration de prêts à payer de 1,2 million de dollars (1,1 million de dollars au 31 décembre 2017).

Au 31 mars 2018, les autres actifs comprenaient un solde de trésorerie de 2,4 millions de dollars (2,4 millions de dollars au 31 décembre 2017) détenu en fiducie par Timbercreek Mortgage Servicing Inc. (« TMSI »), fournisseur de services de gestion et d'administration de prêts hypothécaires de la société, qui est une société contrôlée par le gestionnaire. Le solde se rapporte aux retenues sur le financement de prêts hypothécaires et aux intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance reçus de la part de divers emprunteurs.

Au 31 mars 2018, la société détenait cinq placements hypothécaires dans lesquels un administrateur indépendant de la société est également un dirigeant et (ou) un copropriétaire des emprunteurs de ces prêts hypothécaires :

- Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 84,1 millions de dollars (84,1 millions de dollars au 31 décembre 2017). La quote-part de l'engagement de la société se chiffre à 29,1 millions de dollars (29,1 millions de dollars au 31 décembre 2017), dont une tranche de 15,4 millions de dollars (15,1 millions de dollars au 31 décembre 2017) était financée au 31 mars 2018. Pour le trimestre clos le 31 mars 2018, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 359 \$ (168 \$ au premier trimestre de 2017) au titre de ce placement hypothécaire.
- Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 9,5 millions de dollars (15,6 millions de dollars au 31 décembre 2017). La quote-part de l'engagement de la société se chiffre à 3,6 millions de dollars (6,0 millions de dollars au 31 décembre 2017), dont une tranche de 3,6 millions de dollars (3,6 millions de dollars au 31 décembre 2017) était financée au 31 mars 2018. Pour le trimestre clos le 31 mars 2018, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 86 \$ (85 \$ au premier trimestre de 2017) au titre de ce placement hypothécaire.

- Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 4,3 millions de dollars (4,3 millions de dollars au 31 décembre 2017). La quote-part de l'engagement de la société se chiffre à 4,3 millions de dollars (4,3 millions de dollars au 31 décembre 2017), dont une tranche de 2,0 millions de dollars (2,0 millions de dollars au 31 décembre 2017) était financée au 31 mars 2018. Pour le trimestre clos le 31 mars 2018, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 40 \$ (41 \$ au premier trimestre de 2017) au titre de ce placement hypothécaire.
- Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 1,9 million de dollars (1,9 million de dollars au 31 décembre 2017). La quote-part de l'engagement de la société se chiffre à 1,9 million de dollars (1,9 million de dollars au 31 décembre 2017), dont une tranche de 1,9 million de dollars (1,9 million de dollars au 31 décembre 2017) était financée au 31 mars 2018. Pour le trimestre clos le 31 mars 2018, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 29 \$ (29 \$ au premier trimestre de 2017) au titre de ce placement hypothécaire.
- Un placement hypothécaire dont l'engagement brut totalise 16,5 millions de dollars (16,5 millions de dollars au 31 décembre 2017). La quote-part de l'engagement de la société se chiffre à 2,5 millions de dollars (2,5 millions de dollars au 31 décembre 2017), dont une tranche de 2,4 millions de dollars (2,4 millions de dollars au 31 décembre 2017) était financée au 31 mars 2018. Pour le trimestre clos le 31 mars 2018, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 61 \$ (néant au premier trimestre de 2017) au titre de ce placement hypothécaire.

Au 31 mars 2018, la société ainsi que Timbercreek Four Quadrant Global Real Estate Partners (« T4Q »), Timbercreek Global Real Estate Income Fund et Timbercreek U.S. Short Term Debt (Founder) L.P. étaient des parties liées, car elles sont gérées par le gestionnaire, et avaient investi conjointement dans 20 placements hypothécaires bruts (19 au 31 décembre 2017) totalisant 518,0 millions de dollars (358,0 millions de dollars au 31 décembre 2017). La quote-part de la société dans ces placements hypothécaires bruts se chiffre à 209,3 millions de dollars (172,2 millions de dollars au 31 décembre 2017). Ces montants comprennent deux placements hypothécaires nets (un au 31 décembre 2017) totalisant 19,4 millions de dollars (5,7 millions de dollars au 31 décembre 2017) prêtés à des sociétés en commandite dans lesquelles a investi T4Q.

Au 31 mars 2018, la société et T4Q avaient investi dans un projet d'aménagement immobilier détenu indirectement par l'intermédiaire d'une coentreprise totalisant 2,2 millions de dollars (2,2 millions de dollars au 31 décembre 2017).

Au 31 mars 2018, la société avait investi dans des débentures de rang inférieur de Timbercreek Ireland Private Debt Designated Activity Company totalisant 2,6 millions de dollars ou 1,6 million d'euros (1,7 million de dollars au 31 décembre 2017), ce montant étant pris en compte dans les placements dans des prêts dans les autres placements. Timbercreek Ireland Private Debt Designated Activity Company est gérée par une filiale en propriété exclusive du gestionnaire.

Dans le cadre de la propriété conjointe du portefeuille de Saskatchewan, la société, T4Q et un copropriétaire indépendant ont conclu des ententes de gestion immobilière avec le gestionnaire. Le gestionnaire fournit des services de gestion immobilière et de location pour chacun des immeubles et il a le droit de recevoir des honoraires au titre de la gestion immobilière et des améliorations des immobilisations (les « honoraires de gestion immobilière ») selon le barème précisé dans les ententes. Pour le trimestre clos le 31 mars 2018, le gestionnaire a facturé des honoraires de gestion immobilière de 28 \$ à la société (néant au 31 décembre 2017). Au 31 mars 2018, un montant de 11 \$ était à payer au gestionnaire (20 \$ au 31 décembre 2017).

ENGAGEMENTS ET ÉVENTUALITÉS

Dans le cours normal de ses activités, la société peut éventuellement être partie à des litiges et à des réclamations découlant de l'investissement dans des placements hypothécaires et d'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, 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 résultats réels pourraient différer de ces estimations.

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 notre connaissance, il n'existe pas de tendances, d'engagements, d'incertitudes ou d'événements connus qui pourraient influencer sensiblement sur la méthode ou les hypothèses utilisées pour formuler ces estimations et ces jugements dans les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités. En plus des estimations, hypothèses et jugements figurant dans les états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, la société a identifié un nouvel élément qui fait appel au jugement depuis l'adoption de l'IFRS 9 et qui se présente comme suit :

Classement des placements hypothécaires et autres placements

Les placements hypothécaires et les 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. Nous faisons appel à notre jugement pour établir le modèle économique suivi pour la gestion des actifs et déterminer si les flux de trésorerie de l'actif correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts.

Évaluation des pertes de crédit attendues

Le modèle fondé sur les pertes de crédit attendues exige la comptabilisation d'emblée des pertes de crédit attendues pour les 12 mois à venir dans le cas des prêts productifs et la comptabilisation d'emblée des pertes de crédit attendues pour la durée de vie dans le cas des prêts productifs dont le risque de crédit a augmenté de manière importante depuis leur octroi.

Pour déterminer si le risque de crédit a augmenté de manière importante, il faut prendre en compte différents facteurs et la nature du placement. La société présume que le risque de crédit d'un actif financier a augmenté de façon importante si cet actif est en souffrance depuis plus de 30 jours et s'il satisfait à d'autres critères propres à un emprunteur ou à un secteur d'activité donnés, selon son jugement.

L'appréciation d'une augmentation importante du risque de crédit exige le recours à un jugement éclairé en matière de crédit. Pour déterminer si le risque de crédit a augmenté de manière importante et calculer le montant des pertes de crédit attendues, nous nous fions à des estimations et exerçons notre jugement sur des questions dont l'issue définitive n'est pas connue. 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.

Le calcul des pertes de crédit attendues doit intégrer de manière explicite des prévisions de la conjoncture économique encore à venir. Pour établir les pertes de crédit attendues, nous avons pris en compte des variables macroéconomiques clés pertinentes pour chaque type de placement. Les variables économiques clés comprennent le taux de chômage, l'indice des prix des logements et les taux d'intérêt. Les prévisions sont formulées en interne par le gestionnaire. Nous exerçons un jugement éclairé en matière de crédit afin d'intégrer des prévisions économiques multiples fondées sur des pondérations probabilistes au calcul des pertes de crédit attendues définitives. La correction de valeur est sensible aux variations des prévisions économiques et des pondérations probabilistes associées à chaque scénario prévisionnel.

PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Les méthodes comptables appliquées par la société dans les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités, à l'exception de ce qui suit, sont les mêmes que celles qui ont été appliquées dans les états financiers consolidés de la société pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, lesquels ont été établis conformément aux IFRS.

Changements de méthodes comptables

La société a adopté l'IFRS 9 et l'IFRS 15 au 1^{er} janvier 2018 sans retraitement des périodes comparatives.

IFRS 15, Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients (« IFRS 15 »)

La société a adopté cette norme au 1^{er} janvier 2018 et en a appliqué les dispositions de manière rétrospective. L'IFRS 15 permet le recours à des exemptions et à des mesures de simplification. La société a appliqué la mesure de simplification selon laquelle elle n'est pas tenue de retraiter les contrats qui ont commencé et se sont terminés au cours du même exercice avant le 31 décembre 2017 ou qui se trouvaient achevés en janvier 2017.

L'adoption de l'IFRS 15 n'a pas eu d'incidence importante sur les produits provenant des immeubles de placement de la société.

IFRS 9, Instruments financiers (« IFRS 9 »)

L'IFRS 9 précise les exigences de comptabilisation et d'évaluation des actifs financiers, des passifs financiers et de certains contrats d'achat ou de vente d'éléments non financiers. Cette norme remplace l'IAS 39, *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation*. La société a adopté l'IFRS 9 au 1^{er} janvier 2018 en appliquant les dispositions transitoires lui permettant de ne pas retraiter les chiffres des périodes comparatives. Par conséquent et en général, l'information présentée pour 2017 ne reflète pas les exigences de l'IFRS 9, mais plutôt celles de l'IAS 39.

Classement et évaluation des actifs financiers et des passifs financiers

L'IFRS 9 conserve dans l'ensemble les exigences précédemment en vigueur de l'IAS 39 pour le classement et l'évaluation des passifs financiers. Elle élimine cependant les anciennes catégories de classement des actifs financiers de l'IAS 39, soit détenus jusqu'à l'échéance, prêts et créances et disponibles à la vente.

L'adoption de l'IFRS 9 n'a pas eu une incidence importante sur les méthodes comptables de la société s'appliquant aux passifs financiers et aux instruments financiers dérivés. L'incidence de l'IFRS 9 sur le classement et l'évaluation des actifs financiers est décrite dans les paragraphes qui suivent.

Aux termes de l'IFRS 9, à la comptabilisation initiale, un actif financier est classé comme étant évalué au coût amorti, à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global – placements en instruments de créance, à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global – placements en instruments de capitaux propres ou à la juste valeur par le biais du résultat net. Le classement des actifs financiers aux termes de l'IFRS 9 est généralement fondé sur le modèle économique suivi pour la gestion de l'actif financier et les caractéristiques de ses flux de trésorerie contractuels. Les dérivés incorporés à des contrats dont le contrat hôte est un actif financier entrant dans le champ d'application de la norme ne sont jamais séparés de ce contrat hôte. L'évaluation aux fins du classement porte plutôt sur l'instrument financier hybride dans son ensemble.

Un actif financier doit être évalué au coût amorti si les deux conditions suivantes sont réunies et qu'il n'est pas désigné comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net : la détention de l'actif financier s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels, et les conditions contractuelles de l'actif financier donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Un placement en instruments de créance est évalué à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global si les deux conditions suivantes sont réunies et qu'il n'est pas désigné comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net : sa détention s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est atteint à la fois par la perception de flux de trésorerie contractuels et par la vente d'actifs financiers, et ses conditions contractuelles donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Les placements en instruments de capitaux propres sont évalués à la juste valeur par le biais du résultat net. Toutefois, lors de la comptabilisation initiale d'un placement en instruments de capitaux propres qui n'est pas détenu à des fins de transaction, la société peut faire le choix irrévocable de présenter dans les autres éléments du résultat global les variations ultérieures de la juste valeur du placement. Ce choix doit être fait pour chaque placement. Tous les actifs financiers qui ne sont pas classés comme étant évalués au coût amorti ou à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global, comme il est décrit ci-dessus, sont évalués à la juste valeur par le biais du résultat net. Cette règle s'applique à tous les actifs financiers dérivés. Lors de la comptabilisation initiale, la société peut désigner irrévocablement comme étant évalué à la juste valeur par le biais du résultat net un actif financier qui devrait autrement être évalué au coût amorti ou à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global si ce choix élimine ou réduit de façon importante une incohérence dans la comptabilisation qui découlerait autrement.

Un actif financier (sauf s'il s'agit de créances clients ne comportant pas une composante financement importante qui sont évaluées initialement au prix de transaction) est évalué, lors de sa comptabilisation initiale, à sa juste valeur majorée, dans le cas d'un élément qui n'est pas à la juste valeur par le biais du résultat net, des coûts de transaction directement attribuables à son acquisition.

TIMBERCREEK FINANCIAL

Rapport de gestion

Pour le trimestre clos le 31 mars 2018

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

Le tableau et les paragraphes qui suivent présentent les catégories d'évaluation initiales selon l'IAS 39 et les nouvelles catégories d'évaluation selon l'IFRS 9 pour chacune des catégories d'actifs financiers de la société au 1^{er} janvier 2018.

	Classement initial	Nouveau classement selon l'IFRS 9	Valeur comptable initiale selon l'IAS 39	Reclassement	Nouvelle valeur comptable selon l'IFRS 9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Prêts et créances	Coût amorti	700	—	700
Autres actifs	Prêts et créances	Coût amorti	8 606	(890)	7 716
Dérivés	Détenus à des fins de transaction	Obligatoirement à la juste valeur par le biais du résultat net	66	—	66
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	Détenus jusqu'à l'échéance	Coût amorti	1 554 369	(78 123)	1 476 246
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires ¹⁾	Détenus jusqu'à l'échéance	À la juste valeur par le biais du résultat net	—	79 013	79 013
Autres placements	Prêts et créances	Coût amorti	50 846	—	50 846
Autres placements	À la juste valeur par le biais du résultat net	À la juste valeur par le biais du résultat net	4 874	—	4 874

¹ Une tranche de 55 198 \$ du solde de la syndication est évaluée au coût amorti.

À l'adoption de l'IFRS 9, la société a identifié un placement hypothécaire d'une valeur comptable brute de 79 013 \$. La quote-part de ce placement hypothécaire revenant à la société, d'une valeur comptable de 23 815 \$, comprend une participation au profit dont les flux de trésorerie ne satisfont pas à l'exigence voulant qu'ils soient « destinés uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts ». Par conséquent, la totalité de la valeur comptable brute, y compris le montant à recevoir de 890 \$ lié à la participation au profit, qui était auparavant comptabilisée dans les autres actifs, a été reclassée à la juste valeur par le biais du résultat net.

Pertes de valeur

L'IFRS 9 présente un modèle, nouveau et unique, de dépréciation fondé sur les pertes de crédit attendues qui s'applique à tous les actifs financiers et à certains engagements de prêts et garanties hors bilan. Ce modèle fait en sorte qu'une correction de valeur pour pertes de crédit est comptabilisée sur les actifs financiers, qu'un événement générateur de pertes se soit réellement produit ou non. Cette méthode diffère de celle que la société utilisait auparavant, selon laquelle la correction de valeur comptabilisée sur les prêts productifs ne servait qu'à enregistrer les pertes subies, qu'elles aient été identifiées spécifiquement ou non.

Le modèle fondé sur les pertes de crédit attendues exige la comptabilisation d'emblée des pertes de crédit attendues pour les 12 mois à venir dans le cas des prêts productifs (étape 1) et la comptabilisation d'emblée des pertes de crédit attendues pour la durée de vie dans le cas des prêts productifs dont le risque de crédit a augmenté de manière importante depuis leur octroi (étape 2). La correction de valeur des actifs de l'étape 2 sera plus élevée que celle des actifs de stade 1 à cause de l'horizon temporel plus long de cette étape. L'étape 3 exige la comptabilisation d'emblée des pertes de crédit attendues pour la durée de vie de tous les actifs dépréciés.

Selon l'IFRS 9, il faut tenir compte des événements passés, des conditions actuelles du marché et des informations raisonnables et justifiables sans devoir engager de coûts ou d'efforts déraisonnables sur la conjoncture économique à venir pour déterminer si le risque de crédit a augmenté de façon importante et calculer les pertes attendues. La norme exige aussi que l'appréciation de la conjoncture économique encore à venir soit fondée sur une évaluation objective et sur des pondérations probabilistes des résultats futurs possibles.

Pour déterminer si le risque de crédit a augmenté de manière importante, il faut prendre en compte différents facteurs et la nature du placement. La société présume que le risque de crédit d'un actif financier a augmenté de façon importante si cet actif est en souffrance depuis plus de 30 jours et s'il satisfait à d'autres critères propres à un emprunteur ou à un secteur d'activité donnés, selon son jugement. Comme cela est souvent le cas pour des financements structurés de plus courte durée, le gestionnaire ne croit pas que le risque de crédit se soit détérioré de manière importante uniquement du fait du dépassement de la période de 30 jours, car il n'est pas rare que des placements hypothécaires ou autres placements passent en situation d'occupation après terme pour une période de plus de 30 jours. Le gestionnaire surveille activement ces placements hypothécaires et autres placements et exerce son jugement pour déterminer si le risque de crédit a augmenté de manière importante. La société considère qu'un actif financier est en défaillance lorsque l'emprunteur a plus de 90 jours de retard dans ses paiements et qu'une indication objective montre qu'il y a une détérioration de la qualité de crédit faisant en sorte que la société n'a plus l'assurance raisonnable qu'elle pourra recouvrer à la date prévue la totalité du montant du principal et des intérêts.

Dans le cas où un emprunteur éprouve des difficultés financières, la société peut concéder certaines modifications relativement aux conditions d'un prêt. Les modifications peuvent prendre la forme de reports de paiement, d'une prolongation de la période d'amortissement, d'une consolidation de dettes, d'une abstention et d'autres modifications ayant pour but de réduire le plus possible les pertes économiques et d'éviter la saisie ou la reprise de possession d'un bien donné en garantie. La société détermine la stratégie corrective appropriée en fonction de la situation de chaque emprunteur. Si la société établit qu'une modification se traduit par l'interruption des flux de trésorerie, l'actif initial est décomptabilisé et un nouvel actif est comptabilisé selon les nouvelles modalités contractuelles. On évalue si le risque de crédit a augmenté de façon importante en fonction du risque de défaillance à la date de la modification. Si la société détermine qu'une modification ne donne pas lieu à une décomptabilisation, elle évalue si le risque a augmenté de manière importante en fonction du risque de défaillance au moment de la comptabilisation initiale de l'actif avant sa modification. Les flux de trésorerie attendus devant découler des modalités contractuelles modifiées sont pris en compte au moment du calcul des pertes de crédit attendues pour l'actif visé par la modification. Dans le cas des prêts modifiés dont les pertes de crédit attendues devaient être comptabilisées pour la durée de vie du prêt, les prêts peuvent revenir à une comptabilisation des pertes attendues pour les 12 mois à venir après une période de bonne performance et l'amélioration de la situation financière de l'emprunteur.

DONNÉES SUR LES ACTIONS EN CIRCULATION

Au 2 mai 2018, le capital autorisé de la société était constitué d'un nombre illimité d'actions ordinaires, dont une tranche de 79 285 280 actions étaient émises et en circulation.

STRUCTURE DU CAPITAL ET SITUATION DE TRÉSORERIE

Structure du capital

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

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

Situation de trésorerie

L'accès à des liquidités est important pour la société, car il permet à la société de mettre en œuvre sa stratégie de placement. La société est, et entend continuer d'être, admissible à titre de société de placement hypothécaire au sens du paragraphe 130.1(6) de la LIR et, par conséquent, est tenue de distribuer la totalité du bénéfice 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 400 millions de dollars par l'entremise de sa facilité de crédit – placements hypothécaires et de 33,3 millions de dollars par l'entremise de sa facilité de crédit – immeubles de placement, et elle compte utiliser ces facilités de crédit pour financer les placements hypothécaires et ses autres besoins en fonds de roulement. Au 31 mars 2018, 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.

TIMBERCREEK FINANCIAL

Rapport de gestion

Pour le trimestre clos le 31 mars 2018

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

Le tableau qui suit présente les échéances contractuelles des passifs financiers au 31 mars 2018, y compris les paiements d'intérêts attendus :

	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	Moins de un an	Année suivante	De 3 à 5 ans
Créditeurs et charges à payer	6 600 \$	6 600 \$	6 600 \$	— \$	— \$
Dividendes à payer	4 556	4 556	4 556	—	—
Montant à payer au gestionnaire	1 150	1 150	1 150	—	—
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires	702	702	702	—	—
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance	1 779	1 179	1 179	—	—
Facilité de crédit – placements hypothécaires ¹	361 491	387 728	14 137	373 591	—
Facilité de crédit – immeubles de placement ²	30 768	32 480	1 196	31 284	—
Déventures convertibles ³	164 438	185 160	42 048	97 516	45 596
	571 484 \$	620 155 \$	72 168 \$	502 391 \$	45 596 \$
Engagements non versés au titre de placements hypothécaires ⁴	—	201 136	201 136	—	—
Total des passifs contractuels	571 484 \$	821 291 \$	273 304 \$	502 391 \$	45 596 \$

¹ La facilité de crédit – placements hypothécaires comprend les intérêts fondés sur le taux d'intérêt moyen pondéré courant du premier trimestre de 2018 sur la facilité de crédit, en présumant que l'encours n'est pas remboursé avant son échéance le 20 décembre 2019.

² La facilité de crédit – immeubles de placement comprend les intérêts fondés sur le taux d'intérêt moyen pondéré courant du premier trimestre de 2018 sur la facilité de crédit, en présumant que l'encours n'est pas remboursé avant son échéance le 10 août 2019.

³ Les déventures de 2014 sont réputées être un passif courant, car elles sont remboursables à compter du 31 mars 2017, les déventures de 2016 sont réputées être remboursées le 31 juillet 2019, car elles sont remboursables à compter du 31 juillet 2019, les déventures de février 2017 sont réputées être remboursées le 30 mars 2020, car elles sont remboursables à compter du 30 mars 2020 et les déventures de juin 2017 sont réputées être remboursées le 30 juin 2020, car elles sont remboursables à compter du 30 juin 2020.

⁴ Les engagements non versés au titre de placements hypothécaires comprennent les engagements de syndication d'investisseurs tiers totalisant 83,2 millions de dollars.

Au 31 mars 2018, la société avait un solde de trésorerie de 10,5 millions de dollars (700 \$ au 31 décembre 2017) ainsi qu'un solde inutilisé sur la facilité de crédit – placements hypothécaires de 76,6 millions de dollars (34,1 millions de dollars au 31 décembre 2017) et un solde sur la facilité de crédit – immeubles de placement de 2,4 millions de dollars (3,1 millions de dollars au 31 décembre 2017). La société a la conviction d'être en mesure de financer ses activités au moyen des flux de trésorerie générés par ses activités d'exploitation et de la facilité de crédit. Les engagements non versés au titre des placements hypothécaires comprennent une tranche de 83,2 millions de dollars (60,8 millions de dollars au 31 décembre 2017) sur un total de 201,1 millions de dollars qui se rapporte aux partenaires de syndication de la société. La société s'attend à ce que les partenaires de syndication financent ce montant.

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 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 créiteurs et charges à payer, les dividendes à payer, le montant à payer au gestionnaire, les retenues sur le financement de prêts hypothécaires, les intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance, la facilité de crédit, les débentures convertibles et les passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires de la société sont désignés comme 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.

a. Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt s'entend du risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs découlant des actifs financiers ou des passifs financiers varient par suite de fluctuations des taux d'intérêt sur le marché. Au 31 mars 2018, des placements hypothécaires nets de 324,6 millions de dollars et d'autres placements de 21,1 millions de dollars portaient intérêt à des taux variables. Une tranche de 302,8 millions de dollars des placements hypothécaires nets et une tranche de 18,7 millions de dollars des autres placements sont assorties d'un « taux plancher » ou d'un « taux plafond », respectivement. Si les taux d'intérêt avaient diminué ou augmenté de 0,50 %, toutes les autres variables demeurant constantes, l'incidence des placements hypothécaires à taux variable et des autres placements aurait été une diminution de 121 \$ du résultat net ou une augmentation de 1,6 million de dollars du résultat net, respectivement. La société gère sa sensibilité aux fluctuations des taux d'intérêt en concluant généralement des placements hypothécaires à taux fixe ou en ajoutant un « taux plancher » pour protéger son exposition négative.

La société est également exposée au risque de taux d'intérêt sur les facilités de crédit, dont le solde s'élevait à 394,3 millions de dollars au 31 mars 2018. Compte tenu de l'encours des facilités de crédit au 31 mars 2018, en présumant qu'il 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 2,0 millions de dollars par année.

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

b. 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 qui sont libellés dans une monnaie autre que le dollar canadien. La société a recours à des contrats de change à terme pour assurer une couverture économique de la variabilité du résultat et des flux de trésorerie futurs causée par les mouvements des taux de change. Aux termes des modalités des contrats de change à terme, la société achète ou vend une monnaie en échange d'une autre monnaie à un prix fixé et à une date déterminée.

Au 31 mars 2018, la société détenait des placements hypothécaires, une facilité de crédit – immeubles de placement et d'autres placements libellés en devises d'un montant net de 13,2 millions de dollars américains, de 22 868 \$ US et de 1,6 million d'euros respectivement (20,7 millions de dollars américains, néant et 1 144 € au 31 décembre 2017). La société a conclu une série de contrats de change pour réduire son exposition au risque de change. Au 31 mars 2018, la société avait huit contrats de change sur le dollar américain d'un notionnel totalisant 13,2 millions de dollars américains, assortis d'un taux contractuel moyen pondéré à terme de 1,28 et échéant entre avril 2018 et mai 2018, ainsi que quatre contrats sur l'euro d'un notionnel totalisant 1,6 million d'euros, assortis d'un taux contractuel moyen de 1,53. De plus, la société a conclu un swap de devises sur sa facilité de crédit – immeubles de placement d'un notionnel de 22 868 \$ US, dont le taux est révisé mensuellement. En conséquence, la société n'est pas exposée à un risque de change important.

La juste valeur des contrats de change à terme au 31 mars 2018 était un passif de 822 \$, lequel a été 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 à terme.

c. 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 sont approuvés par le comité sur les placements avant le financement;
- iii. en assurant un suivi actif des placements hypothécaires et la mise en œuvre de mesures de recouvrement en temps opportun, au besoin.

L'exposition maximale au risque de crédit au 31 mars 2018 correspond à la valeur comptable des placements hypothécaires et autres placements nets de la société, en plus des intérêts à recevoir comptabilisés, soit 1 185,9 millions de dollars (1 150,2 millions de dollars au 31 décembre 2017). La société a des recours aux termes de ces placements hypothécaires et de la majorité des autres placements en cas de défaillance de l'emprunteur. Dans ce cas, la société pourrait faire valoir ses droits à l'égard de la garantie sous-jacente.

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.

d. Risque de liquidité

Le risque de liquidité s'entend du risque que la société éprouve des difficultés à honorer ses obligations financières à leur échéance. Ce risque survient dans le cours normal des activités en raison des fluctuations des flux de trésorerie découlant du calendrier des avances et des remboursements relatifs aux placements hypothécaires et des besoins du fonds de roulement. La direction établit périodiquement des prévisions des sources de flux de trésorerie futurs et des exigences en cette matière afin de s'assurer de l'utilisation efficiente de la trésorerie. 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**Par téléphone**

Communiquez avec Cameron Goodnough, chef de la direction, au 1-844-304-9967.

Les actionnaires désirant participer au RRD ou qui aimeraient obtenir de plus amples renseignements à l'égard du régime peuvent communiquer avec les Communications d'entreprise au 416-923-9967, poste 7266 (à frais virés pour un interurbain).

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