

Rapport de gestion

Timbercreek Financial

Pour l'exercice clos le 31 décembre 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'acquérir des placements dans des prêts hypothécaires et d'autres placements de qualité qui généreront un certain rendement et atteindront ou excéderont le rendement cible de la société.

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

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 4 mars 2019 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 l'exercice clos le 31 décembre 2018. Le présent rapport de gestion devrait être lu conjointement avec les états financiers consolidés audités pour les exercices clos les 31 décembre 2018 et 2017, 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 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 perte 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 – représente le montant total de la valeur nominale des débentures convertibles et le solde total des facilités de crédit divisés par le total des actifs déduction faite 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 des autres placements – désigne la moyenne pondérée des taux d'intérêt quotidiens (compte non tenu des frais du prêteur) sur les autres placements en instruments de créance portant intérêt du portefeuille à rendement supérieur 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 un 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 un engagement non versé par la société.
- 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 de Timbercreek Mortgage Investment Corporation et de Timbercreek Senior Mortgage Investment Corporation le 30 juin 2016 (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 ajustés 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 de l'amortissement, de la désactualisation, des ajustements latents de la juste valeur, de la correction de valeur pour perte 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 correction de valeur pour perte 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, déduction faite 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, diminuées 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

En 2018, malgré la volatilité générale des marchés boursiers, Timbercreek Financial a présenté d'excellents résultats financiers et a atteint ses principaux objectifs, soit de protéger le capital des investisseurs et de générer un bénéfice distribuable stable grâce à un portefeuille diversifié de grande qualité constitué d'hypothèques et d'autres placements immobiliers sur des biens immobiliers productifs de revenus. Les nouveaux placements ont atteint un sommet cette année, et le portefeuille de placements hypothécaires a augmenté à 1,2 milliard de dollars à la clôture de l'exercice. En plus de maintenir un nombre élevé de transactions, la Société a réussi à transférer une tranche considérable de son portefeuille vers des prêts à taux variables assortis de taux planchers afin de préserver les marges nettes dans un contexte de taux d'intérêt haussiers et se protéger contre la volatilité à la baisse. La hausse de 16 points de base de notre taux d'intérêt moyen d'un exercice à l'autre est en partie attribuable à la transition vers les taux variables.

En 2018, Timbercreek Financial a solidifié davantage son assise financière afin de soutenir la croissance de son portefeuille de placements. Au quatrième trimestre, la société a réalisé un placement privé de 14,4 millions de dollars. La demande des emprunteurs demeure élevée, ce qui permet à la Société de se positionner avantageusement afin d'atteindre ses objectifs de placement pour 2019.

ACTIVITÉ AU SEIN DU PORTEFEUILLE

Au quatrième trimestre de 2018, Timbercreek Financial a financé 17 nouveaux placements hypothécaires totalisant 212,2 millions de dollars et consenti des avances additionnelles de 27,5 millions de dollars. Le taux de

rotation du portefeuille s'est établi à 13,8 %, contre 12,1 % pour le troisième trimestre de 2018. La valeur nette de notre portefeuille de prêts hypothécaires global, compte non tenu de la syndication de prêts, atteignait environ 1,2 milliard de dollars à la clôture du quatrième trimestre de 2018, ce qui représente une hausse de 74 millions de dollars par rapport au troisième trimestre de 2018. La somme prélevée sur notre facilité de crédit (compte non tenu de la facilité de crédit associée aux immeubles de placement) était de 478,1 millions de dollars à la clôture du quatrième trimestre de 2018, comparativement à 413,4 millions de dollars à la clôture du troisième trimestre de 2018. Nous continuons d'évaluer un bassin important d'occasions de placement de qualité. Timbercreek Financial se démarque par ses aménagements personnalisés, sa vitesse d'exécution, son expérience de longue date et sa réputation dans le marché.

À la clôture du quatrième trimestre de 2018, le portefeuille à rendement supérieur s'établissait à 104,6 millions de dollars, ce qui inclut les autres placements de 91,0 millions de dollars et les participations nettes dans des immeubles de placement de 13,7 millions de dollars, et représentait environ 7,6 % du total des actifs, déduction faite de la syndication de prêts. Il s'agit d'une poussée de 4,2 millions de dollars par rapport au troisième trimestre de 2018, sous l'effet essentiellement du financement de trois placements existants, d'immeubles de placement ainsi que d'un placement dans un projet d'aménagement immobilier détenu indirectement.

Nous estimons que Timbercreek Financial présente un rendement intéressant pour les investisseurs ainsi qu'un profil de risque supérieur. Notre stratégie de gestion des risques consiste notamment à cibler les prêts visant des actifs productifs de revenus et à privilégier les hypothèques de premier rang. Notre exposition aux hypothèques de premier rang s'établissait à 93,2 % du portefeuille de prêts hypothécaires net à la clôture de l'exercice, en hausse par rapport à 91,5 % pour le troisième trimestre de 2018. Notre coefficient prêt-valeur moyen pondéré s'est établi à 67,1 %, soit un niveau semblable à celui du troisième trimestre de 2018 et inférieur à notre cible interne de 70 %. Notre taux d'intérêt moyen pondéré sur tous les prêts s'est chiffré à 7,6 % pour le quatrième trimestre de 2018, ce qui représente une hausse par rapport au taux de 7,5 % affiché au troisième trimestre de 2018. Au 31 décembre 2018, le taux d'intérêt moyen pondéré sur tous les prêts était de 7,5 %.

Au cours des derniers trimestres, nous avons consenti le recours à davantage de prêts à taux variables assortis de taux planchers, lesquels réduisent la pression sur les marges au sein de notre portefeuille de prêts hypothécaires dans un contexte de hausse des taux d'intérêt et protègent contre la volatilité à la baisse. Au 31 décembre 2018, une part de 57,7 % du total du portefeuille de prêts était investie dans des prêts à taux variables, contre 12,1 % au 31 décembre 2017.

Bien qu'il soit possible d'obtenir des taux plus élevés au moyen de placements dans des prêts comportant un risque accru, nous nous concentrons principalement sur les segments de marché à plus faible risque et productifs de revenus, comme les immeubles d'appartements multirésidentiels. À la clôture de l'exercice, 87,5 % 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 40,1 % du portefeuille à la clôture de l'exercice 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 de prêts hypothécaires nets reste fortement axé sur les plus grandes provinces du Canada, environ 93,0 % du portefeuille de prêts hypothécaires étant investi en Ontario, en Colombie-Britannique, en Alberta et au Québec, dans la plupart des cas dans des marchés urbains où la liquidité des biens immobiliers est généralement plus grande, et c'est pourquoi ces marchés présentent un meilleur profil de risque. Le pourcentage de l'actif investi en Colombie-Britannique s'est accru pour atteindre 23,5 %, par rapport à 12,2 % à la clôture de 2017, du fait que la société a continué de miser sur plusieurs occasions de financement intéressantes dans la région de Vancouver auprès de clients de longue date. De plus, la société a fait passer son exposition en Alberta de 12,1 % à 20,9 %, puisque le marché continue de s'améliorer et que la concurrence demeure limitée, ce qui a généré des rendements ajustés en fonction du risque élevés.

FAITS SAILLANTS FINANCIERS

SITUATION FINANCIÈRE

Aux	31 décembre 2018	31 décembre 2017	31 décembre 2016
PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES			
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	1 796 822 \$	1 554 369 \$	1 549 849 \$
Autres placements ¹	90 957 \$	57 934 \$	9 828 \$
Immeubles de placement	46 494 \$	42 748 \$	– \$
Total des actifs	1 945 031 \$	1 664 759 \$	1 573 970 \$
Facilité de crédit	508 939 \$	394 046 \$	299 000 \$
Déventures convertibles	131 597 \$	163 946 \$	76 757 \$
Total des passifs	1 229 066 \$	1 011 637 \$	927 298 \$
STRUCTURE DU CAPITAL			
Capitaux propres	715 965 \$	653 122 \$	646 672 \$
Déventures convertibles, montant nominal ¹	136 800 \$	171 300 \$	80 300 \$
Limite de la facilité de crédit	533 277 \$	433 277 \$	350 000 \$
Endettement ¹	47,3 %	46,4 %	37,0 %
DONNÉES SUR LES ACTIONS ORDINAIRES			
Nombre d'actions ordinaires en circulation	81 632 844	74 277 356	73 858 499
Cours de clôture	8,75 \$	9,62 \$	8,72 \$
Capitalisation boursière	714 287 \$	714 548 \$	644 046 \$

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

TIMBERCREEK FINANCIAL

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 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 décembre		Exercices clos les 31 décembre		
	2018	2017	2018	2017	2016
Produits de placement, montant net	25 169 \$	23 178 \$	94 958 \$	88 937 \$	61 422 \$
Produits locatifs, montant net	358 \$	99 \$	821 \$	193 \$	– \$
Bénéfice d'exploitation	21 661 \$	19 644 \$	81 003 \$	75 374 \$	51 231 \$
Autres produits, montant net	1 217 \$	– \$	1 217 \$	– \$	– \$
Total du bénéfice net et du résultat global	15 263 \$	12 876 \$	53 068 \$	52 204 \$	45 999 \$
Bénéfice par action (de base) ²	0,19 \$	0,17 \$	0,67 \$	0,70 \$	0,80 \$
Bénéfice par action (dilué) ²	0,18 \$	0,17 \$	0,67 \$	0,70 \$	0,80 \$
Total du bénéfice net et du résultat global ajusté ¹	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.	39 940 \$
Bénéfice par action ajusté (de base) ¹	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.	0,70 \$
Bénéfice par action ajusté (dilué) ¹	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.	0,70 \$
Dividendes aux actionnaires	14 076 \$	12 769 \$	54 890 \$	50 736 \$	39 895 \$
Dividendes par action ordinaire	0,173 \$	0,172 \$	0,692 \$	0,685 \$	0,702 \$
Coefficient de distribution pour le bénéfice par action ¹	92,2 %	99,2 %	103,4 %	97,2 %	86,7 %
Bénéfice distribuable ¹	16 302 \$	13 681 \$	60 105 \$	55 262 \$	42 636 \$
Bénéfice distribuable par action ^{1, 3}	0,20 \$	0,18 \$	0,76 \$	0,75 \$	0,74 \$
Coefficient de distribution pour le bénéfice distribuable ^{1, 3}	86,3 %	93,3 %	91,3 %	91,8 %	93,5 %

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

2 Compte non tenu du montant net au titre des autres produits, le bénéfice par action ajusté de base et dilué aurait été de 0,17 \$ et de 0,65 \$, et le coefficient de distribution pour le bénéfice par action aurait été de 100,2 % et de 105,9 % respectivement pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2018.

3 Compte non tenu du montant net au titre des autres produits, le bénéfice distribuable par action aurait été de 0,19 \$ et de 0,74 \$ et le coefficient de distribution pour le bénéfice distribuable aurait été de 93,3 % et de 93,2 % respectivement pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Pour les trimestres clos le 31 décembre 2018 (« quatrième trimestre de 2018 ») et le 31 décembre 2017 (« quatrième trimestre de 2017 »)

- La société a financé 17 nouveaux placements hypothécaires nets (11 au quatrième trimestre de 2017) totalisant 212,2 millions de dollars (100,9 millions de dollars au quatrième trimestre de 2017), versé des avances additionnelles sur les placements hypothécaires existants totalisant 27,5 millions de dollars (39,6 millions de dollars au quatrième trimestre de 2017) et obtenu le remboursement intégral de 14 placements hypothécaires (13 au quatrième trimestre de 2017) ainsi que des remboursements partiels totalisant 165,5 millions de dollars (119,1 millions de dollars au quatrième trimestre de 2017). Par conséquent, le portefeuille de prêts hypothécaires nets, déduction faite d'un profit de change de 0,6 million de dollars, a augmenté de 74,8 millions de dollars, ou de 6,6 %, par rapport au 30 septembre 2018, pour s'établir à 1 211,0 millions de dollars au 31 décembre 2018 (1 136,2 millions de dollars au 30 septembre 2018).
- Les autres placements compris dans le portefeuille à rendement supérieur se sont chiffrés à 91,0 millions de dollars (87,2 millions de dollars au 30 septembre 2018), y compris une correction de valeur pour pertes de crédit de 215 \$ (233 \$ au 30 septembre 2018). L'augmentation nette de 3,7 millions de dollars pour le trimestre considéré s'explique essentiellement par des remboursements de prêts de 2,0 millions de dollars, contrebalancés par des avances sur prêts de 4,8 millions de dollars.
- Le montant net des produits de placement gagné s'est établi à 25,2 millions de dollars (23,2 millions de dollars au quatrième trimestre de 2017), soit une hausse de 2,0 millions de dollars, ou de 8,6 %, par rapport au quatrième trimestre de 2017, en raison principalement de l'accroissement du solde moyen net des prêts hypothécaires de 1 169,7 millions de dollars, comparativement à 1 098,1 millions de dollars pour le quatrième trimestre de 2017, de l'augmentation du taux d'intérêt moyen pondéré, et de la croissance 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 quatrième trimestre s'établissait à 7,6 % (7,1 % au quatrième trimestre de 2017) contre 7,5 % au troisième trimestre de 2018.
- Une tranche de 57,7 % du portefeuille de prêts total était investie dans des prêts à taux variables (12,1 % au quatrième trimestre de 2017) contre 43,4 % au troisième trimestre de 2018.
- Les frais du prêteur en trésorerie non remboursables reçus se sont chiffrés à 2,4 millions de dollars (1,8 million de dollars au quatrième trimestre de 2017) pour des frais du prêteur moyens pondérés sur les placements hypothécaires de 0,9 % (1,0 % au quatrième trimestre de 2017).
- La société a dégagé un bénéfice d'exploitation de 21,7 millions de dollars (19,6 millions de dollars au quatrième trimestre de 2017), ce qui représente une hausse de 2,1 millions de dollars, ou de 10,3 %, par rapport au quatrième trimestre de 2017.
- La société a généré un bénéfice net et un résultat global de 15,3 millions de dollars (12,9 millions de dollars au quatrième trimestre de 2017), soit un bénéfice par action de base de 0,19 \$ et un bénéfice par action dilué de 0,18 \$ (0,17 \$ de base et dilué au quatrième trimestre de 2017). La société a déclaré des dividendes à l'intention des porteurs d'actions ordinaires d'un montant de 14,1 millions de dollars (12,8 millions de dollars au quatrième trimestre de 2017), soit un coefficient de distribution de 92,2 % (99,2 % au quatrième trimestre de 2017) en ce qui a trait au bénéfice par action de base.
- La société a généré un bénéfice distribuable de 16,3 millions de dollars (13,7 millions de dollars au quatrième trimestre de 2017) ou un bénéfice distribuable par action de 0,20 \$ (0,18 \$ au quatrième trimestre de 2017), soit un coefficient de distribution de 86,3 % (93,3 % au quatrième trimestre de 2017) en ce qui a trait au bénéfice distribuable.
- Au cours du quatrième trimestre de 2018, la société a émis 57 500 actions ordinaires pour un produit brut de 534 \$ à un prix moyen de 9,28 \$ par action ordinaire et a versé une commission de 11 \$ au placeur pour compte, conformément à la convention de placement de titres de capitaux propres conformément au programme au cours du marché de la société datée du 21 juin 2018.
- Le 19 octobre 2018, la société a réalisé un placement privé pour un produit brut de 14,4 millions de dollars à un prix de 9,22 \$ et a émis 1 561 331 actions ordinaires par suite de la transaction.
- Au cours du quatrième trimestre de 2018, la société a comptabilisé un montant net au titre des autres produits de 1,2 million de dollars, attribuable essentiellement à un recouvrement de crédits de TVH pour les exercices 2015 et avant.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 (« 2018 ») et l'exercice clos le 31 décembre 2017 (« 2017 »)

- La société a financé 56 nouveaux placements hypothécaires nets (47 en 2017) totalisant 673,4 millions de dollars (404,7 millions de dollars en 2017), versé des avances additionnelles sur les placements hypothécaires existants totalisant 124,3 millions de dollars (128,2 millions de dollars en 2017) et a obtenu le remboursement intégral de 46 placements hypothécaires (55 en 2017) ainsi que des remboursements partiels totalisant 691,4 millions de dollars (428,8 millions de dollars en 2017). Par conséquent, le portefeuille de placements hypothécaires nets a augmenté de 107,4 millions de dollars au 31 décembre 2018, déduction faite du profit de change de 1,1 million de dollars, lequel est couvert au moyen de contrats de change, pour s'établir à 1 211,0 millions de dollars (1 103,6 millions de dollars au 31 décembre 2017), soit une hausse de 9,7 % par rapport au 31 décembre 2017.
- Les autres placements compris dans le portefeuille à rendement supérieur se sont chiffrés à 91,0 millions de dollars (57,9 millions de dollars au 31 décembre 2017), soit une augmentation nette de 33,1 millions de dollars en 2018 (48,1 millions de dollars en 2017). L'augmentation nette est principalement imputable à des remboursements de prêts de 16,5 millions de dollars, compensés par des avances sur prêts de 43,9 millions de dollars, le financement de 2,7 millions de dollars d'un prêt participatif, la sortie de titres négociables de 3,1 millions de dollars et le financement de 5,3 millions de dollars dans un projet d'aménagement immobilier détenu indirectement par l'intermédiaire d'une coentreprise.

- Le montant net des produits de placement gagné s'est établi à 95,0 millions de dollars (88,9 millions de dollars en 2017), soit une hausse de 6,1 millions de dollars, ou de 6,9 %, par rapport à 2017, laquelle est attribuable essentiellement à l'accroissement du taux d'intérêt moyen pondéré sur tous les prêts qui a atteint 7,4 % (7,2 % à ce jour en 2017) et à la hausse des autres placements compris dans le portefeuille à rendement supérieur, lesquels ont été portés à 91,0 millions de dollars (57,9 millions de dollars au 31 décembre 2017).
- La société a dégagé un bénéfice d'exploitation de 81,0 millions de dollars (75,4 millions de dollars en 2017), ce qui représente une hausse de 5,6 millions de dollars, ou de 7,5 %, par rapport à 2017.
- La société a généré un bénéfice net et un résultat global de 53,1 millions de dollars (52,2 millions de dollars en 2017), soit un bénéfice par action de base et dilué de 0,67 \$ (0,70 \$ de base et dilué en 2017). La société a déclaré des dividendes à l'intention des porteurs d'actions ordinaires d'un montant de 54,9 millions de dollars (50,7 millions de dollars en 2017), donnant lieu à un coefficient de distribution de 103,4 % (97,2 % en 2017), en ce qui a trait au résultat par action.
- La société a généré un bénéfice distribuable de 60,1 millions de dollars (55,3 millions de dollars en 2017) ou un bénéfice distribuable par action de 0,76 \$ (0,75 \$ en 2017), donnant lieu à un coefficient de distribution de 91,3 % (91,8 % en 2017), en ce qui a trait au bénéfice distribuable.
- Le 7 février 2018 et le 16 février 2018, la société a réalisé un placement visant 4 302 000 actions ordinaires, majoré de 545 300 actions ordinaires au titre de l'option de surallocation, respectivement, au prix de 9,30 \$ par action ordinaire, pour un produit net total de 42,3 millions de dollars.
- 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 le 16 novembre 2018, la société a exercé la portion restante de 60,0 millions de dollars de la disposition accordéon, facteurs qui ont porté la limite de crédit à 500,0 millions de dollars.
- Le 21 juin 2018, la société a conclu une convention de placement de titres de capitaux propres avec une institution financière canadienne (le « programme au cours du marché ») pour un montant de l'offre global maximal de 70 millions de dollars aux fins de vente au public.
- En 2018, la société a émis 458 100 actions ordinaires pour un produit brut de 4,3 millions de dollars à un prix moyen de 9,33 \$ par action ordinaire et a versé une commission de 87 \$ au placeur pour compte, conformément au programme au cours du marché.
- Le 3 juillet 2018, la société a effectué un remboursement de 35,1 millions de dollars au titre du rachat des débentures non garanties convertibles à 6,35 %.
- Le 19 octobre 2018, la société a réalisé un placement privé visant 1 561 331 actions ordinaires à un prix de 9,22 \$ par action ordinaire pour un produit net total de 13,9 millions de dollars.
- En 2018, la société a comptabilisé un montant net de 1,2 million de dollars au titre des autres produits, sous l'effet surtout d'un recouvrement de crédits de TVH pour les exercices 2015 et avant.

ANALYSE DE L'INFORMATION FINANCIÈRE POUR LA PÉRIODE

BÉNÉFICE DISTRIBUABLE

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2018	2017	2018	2017
Bénéfice net et résultat global	15 263 \$	12 876 \$	53 068 \$	52 204 \$
Déduire : amortissement des frais du prêteur	(2 318)	(2 193)	(8 328)	(7 858)
Ajouter : frais du prêteur reçus	2 359	1 766	11 342	6 802
Ajouter : amortissement des coûts de financement, facilité de crédit	354	352	1 248	1 266
Ajouter : amortissement des coûts de financement, débentures	299	409	1 767	1 438
Ajouter : charge de désactualisation, débentures	62	91	384	314
Ajouter : (profit latent) perte latente lié(e) à la juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente ¹	29	—	109	193
Ajouter : perte (bénéfice) net d'exploitation découlant des immeubles saisis détenus en vue de la vente	15	41	39	(69)
Ajouter : (profit) perte de change réalisé(e) et latent(e), montant net	—	—	—	129
Ajouter : perte latente (profit latent) sur placements en titres de capitaux propres	112	39	(74)	43
Ajouter : correction de valeur pour perte sur placements hypothécaires	127	300	550	800
Bénéfice distribuable ²	16 302	13 681	60 105	55 262
Déduire : dividendes sur actions ordinaires	(14 076)	(12 769)	(54 890)	(50 736)
Insuffisance des distributions	2 226 \$	912 \$	5 215 \$	4 526 \$
Bénéfice distribuable par action ³	0,20 \$	0,18 \$	0,76 \$	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.

3 Compte non tenu du montant net au titre des autres produits, le bénéfice distribuable par action aurait été de 0,19 \$ et de 0,74 \$ respectivement pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2018.

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 l'exercice clos le 31 décembre 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 décembre		Variation (%)	Exercices clos les 31 décembre		Variation (%)
	2018	2017		2018	2017	
Produits de placement, montant net	25 169 \$	23 178 \$	8,6 %	94 958 \$	88 937 \$	6,8 %
Produits locatifs, montant net	358	99	261,6 %	821	193	325,4 %
Charges ¹	(3 866)	(3 633)	(6,4) %	(14 776)	(13 756)	(7,4) %
Bénéfice d'exploitation	21 661	19 644	10,3 %	81 003	75 374	7,5 %
Autres produits, montant net	1 217	–	100,0 %	1 217	–	100,0 %
(Perte nette) bénéfice net d'exploitation découlant des immeubles saisis détenus en vue de la vente	(15)	(40)	62,5 %	(39)	70	(155,7) %
Perte liée à la juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente	(29)	146	(119,9) %	(109)	(190)	42,6 %
Coûts de financement :						
Intérêts sur la facilité de crédit	(5 368)	(3 986)	(34,7) %	(18 376)	(13 074)	(40,6) %
Intérêts sur les débtures convertibles	(2 203)	(2 886)	23,7 %	(10 628)	(9 976)	(6,5) %
Bénéfice net et résultat global (de base)	15 263 \$	12 878 \$	18,5 %	53 068 \$	52 204 \$	1,7 %
Bénéfice net et résultat global (dilué)	17 466 \$	15 080 \$	15,8 %	59 094 \$	59 466 \$	(0,6) %
Bénéfice par action (de base) ²	0,19 \$	0,17 \$		0,67 \$	0,70 \$	
Bénéfice par action (dilué) ²	0,18 \$	0,17 \$		0,67 \$	0,70 \$	

¹ Les montants comprennent la correction de valeur pour perte sur placements hypothécaires.

² Compte non tenu du montant net au titre des autres produits, le bénéfice par action de base et dilué aurait été de 0,17 \$ et de 0,65 \$.

Produits de placement, montant net²

Pour le quatrième trimestre de 2018 et en 2018, la société a gagné des produits de placement d'un montant net de 25,2 millions de dollars et de 95,0 millions de dollars (23,2 millions de dollars au quatrième trimestre de 2017 et 88,9 millions de dollars en 2017). Le montant net des produits de placement comprend les éléments suivants :

a. Produits d'intérêts

Pour le quatrième trimestre de 2018 et en 2018, la société a gagné des produits d'intérêts d'un montant de 22,7 millions de dollars et de 86,0 millions de dollars (20,0 millions de dollars au quatrième trimestre de 2017 et 78,9 millions de dollars en 2017) sur les placements hypothécaires nets et les prêts garantis compris dans le portefeuille à rendement supérieur. Le taux d'intérêt moyen pondéré sur les placements hypothécaires nets au quatrième trimestre de 2018 a augmenté pour s'établir à 7,3 % contre 6,9 % au quatrième trimestre de 2017 et il est passé de 7,0 % en 2017 à 7,2 % en 2018. Pour le quatrième trimestre de 2018 et en 2018, les autres placements ont généré des produits d'intérêts nets de 1,9 million de dollars et de 6,5 millions de dollars (1,3 million de dollars au quatrième trimestre de 2017 et 4,4 millions de dollars en 2017), selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 11,2 % et 11,4 %, respectivement (11,4 % au quatrième trimestre de 2017 et 11,5 % en 2017).

b. Produits tirés des frais du prêteur

Pour le quatrième trimestre de 2018 et en 2018, la société a reçu des frais du prêteur non remboursables de 2,4 millions de dollars et de 11,3 millions de dollars (1,8 million de dollars au quatrième trimestre de 2017 et 6,8 millions de dollars en 2017), ce qui représente des frais du prêteur moyens pondérés de 0,9 % et 1,1 % respectivement (1,0 % au quatrième trimestre de 2017 et 1,0 % en 2017). Les frais du prêteur sont reçus d'avance

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.

et ils sont amortis par imputation aux résultats sur la durée des prêts connexes, selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Pour le quatrième trimestre de 2018 et en 2018, des frais du prêteur de 2,3 millions de dollars et 8,3 millions de dollars (2,2 millions de dollars au quatrième trimestre de 2017 et 7,9 millions de dollars en 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.

c. Autres produits

Pour le quatrième trimestre de 2018 et en 2018, la société a gagné d'autres produits de 207 \$ et de 605 \$ (1,0 million de dollars au quatrième trimestre de 2017 et 2,1 millions de dollars en 2017).

d. Autres produits, montant net

La société a gagné d'autres produits nets non récurrents de 1,2 million de dollars au titre du recouvrement de crédits de TVH pour les exercices 2015 et avant.

Produits locatifs nets des immeubles de placement

Les produits locatifs nets des immeubles de placement pour le quatrième trimestre de 2018 et en 2018 se sont établis respectivement à 358 \$ et à 821 \$ (99 \$ pour le quatrième trimestre de 2017 et 193 \$ en 2017).

Charges

Pour le quatrième trimestre de 2018 et en 2018, le coefficient des charges de la société s'est établi à 1,1 % et à 1,0 % respectivement (1,1 % et 1,1 % pour le quatrième trimestre de 2017 et en 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 minoré des produits non gagnés avant la déduction des passifs, diminués de tout montant inscrit comme passif lié à la syndication de prêts hypothécaires.

Pour le quatrième trimestre de 2018 et en 2018, la société a engagé des honoraires de gestion de 3,1 millions de dollars et de 11,9 millions de dollars (2,8 millions de dollars au quatrième trimestre de 2017 et 10,6 millions de dollars en 2017). La hausse est directement liée à une hausse des actifs bruts s'établissant en moyenne à 1 268,7 millions de dollars en 2018, comparativement à 1 147,0 millions de dollars en 2017.

Honoraires d'administration de prêts

Dans le cadre de l'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 quatrième trimestre de 2018 et en 2018, la société a engagé des honoraires d'administration de prêts respectivement de 163 \$ et de 622 \$ (97 \$ et 580 \$, respectivement, pour le quatrième trimestre de 2017 et en 2017).

Charges générales et administratives

Pour le quatrième trimestre de 2018 et en 2018, la société a engagé des charges générales et administratives respectivement de 478 \$ et 1 725 \$ (397 \$ pour le quatrième trimestre de 2017 et 1 727 \$ en 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 et autres placements.

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. Pour le quatrième trimestre de 2018 et en 2018, les coûts de financement liés à la facilité de crédit se sont chiffrés respectivement à 5,2 millions de dollars et à 17,2 millions de dollars (3,7 millions de dollars pour le quatrième trimestre de 2017 et 12,6 millions de dollars en 2017). La hausse par rapport aux périodes correspondantes 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 384,9 millions de dollars en 2018, comparativement à 340,3 millions de dollars en 2017. Au 31 décembre 2018, le solde de la facilité de crédit de la société s'élevait à 478,1 millions de dollars (365,9 millions de dollars au 31 décembre 2017).

Au 31 décembre 2018, la société avait engagé des coûts de financement de 4,9 millions de dollars relativement à la facilité de crédit, ce qui comprend des frais initiaux, des honoraires juridiques et d'autres frais. Pour le quatrième trimestre de 2018 et en 2018, la société a engagé des coûts de financement supplémentaires de 857 \$ et de 1 189 \$ 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 le quatrième trimestre de 2018 et en 2018, les coûts de financement comprenaient des intérêts sur la facilité de crédit de 4,8 millions de dollars et de 16,0 millions de dollars (3,3 millions de dollars au quatrième trimestre de 2017 et 11,4 millions de dollars en 2017) et l'amortissement de coûts de financement de 348 \$ et de 1,2 million de dollars (351 \$ au quatrième trimestre de 2017 et 1,3 million de dollars en 2017).

Intérêts sur la facilité de crédit – immeubles de placement

En qualité de copropriétaire du portefeuille de Saskatchewan, la société a conclu une convention visant la 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 \$. La facilité viendra 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 %, ou au taux des acceptations bancaires majoré d'une commission d'acceptation de 2,50 % (les « emprunts en dollars canadiens »), ou au TIOL majoré 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 227,2 millions de dollars. La quote-part revenant à la société de la valeur comptable s'élève à 46,5 millions de dollars.

Au 31 décembre 2018, le solde de la facilité de crédit de la société s'élevait à 32,8 millions de dollars (30,1 millions de dollars au 31 décembre 2017). Les coûts de financement pour le quatrième trimestre de 2018 et en 2018 liés à la facilité de crédit se sont établis respectivement à 176 \$ et à 1,2 million de dollars (455 \$ pour le quatrième trimestre de 2017 et en 2017).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, les copropriétaires avaient effectué sur la facilité de crédit des prélèvements au TIOL et au taux préférentiel. Lorsqu'ils ont contracté les emprunts au TIOL, libellés en dollars américains, les copropriétaires ont conclu parallèlement des swaps de devises dans le but de convertir les emprunts au TIOL en emprunts en dollars canadiens, lesquels ont été dénoués en décembre 2018. Au

TIMBERCREEK FINANCIAL

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2018

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

31 décembre 2018, des emprunts en dollars canadiens de 160,4 millions de dollars étaient prélevés sur la facilité de crédit. La quote-part revenant à la société de l'encours s'établissait à 32,8 millions de dollars.

Résultat par action

Pour le quatrième trimestre de 2018, le bénéfice par action de base et le bénéfice par action dilué se sont établis respectivement à 0,19 \$ et à 0,18 \$, et pour 2018, le bénéfice par action de base et le bénéfice par action dilué se sont établis à 0,67 \$ (0,17 \$ pour le quatrième trimestre de 2017 et 0,70 \$ en 2017).

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

ÉTATS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Placements hypothécaires nets

Le tableau suivant présente le solde des placements hypothécaires nets :

	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	1 796 822 \$	1 554 369 \$
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	(575 040)	(440 648)
	1 221 782	1 113 721
Intérêts à recevoir	(20 578)	(16 742)
Montant non amorti des frais du prêteur	8 372	5 584
Correction de valeur pour perte sur placements hypothécaires	1 417	1 081
Placements hypothécaires nets	1 210 993 \$	1 103 644 \$

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2018	2017	2018	2017
Statistiques et coefficients liés aux placements hypothécaires nets¹				
Nombre total de placements hypothécaires nets	124	114	124	114
Placements hypothécaires nets moyens	9 762 \$	9 686 \$	9 762 \$	9 686 \$
Portefeuille de placements hypothécaires nets moyen	1 169 696 \$	1 098 109 \$	1 131 531 \$	1 147 004 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré pour la période	7,3 %	6,9 %	7,2 %	7,0 %
Frais du prêteur moyens pondérés	0,9 %	1,0 %	1,1 %	1,0 %
Taux de rotation	13,8 %	10,8 %	60,6 %	40,3 %
Durée à courir jusqu'à l'échéance (en années)	1,2	1,1	1,2	1,1
Placements hypothécaires nets garantis par des immeubles générateurs d'entrées de trésorerie	87,5 %	86,7 %	87,5 %	86,7 %
Coefficient prêt-valeur moyen pondéré	67,1 %	66,0 %	67,1 %	66,0 %

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

Répartition du portefeuille

Les placements hypothécaires nets de la société, compte non tenu du portefeuille à rendement supérieur, étaient classés dans les catégories suivantes :

TIMBERCREEK FINANCIAL

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2018

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

a. Position relative à la sûreté

	31 décembre 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	113	93,2 %	102	93,0 %
Prêts hypothécaires autres que de premier rang	11	6,8 %	12	7,0 %
	124	100,0 %	114	100,0 %

b. Région

	31 décembre 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	59	42,5 %	54	55,0 %
Colombie-Britannique	28	23,5 %	17	12,2 %
Alberta	13	20,9 %	9	12,1 %
Québec	14	6,1 %	18	13,5 %
Autres	10	7,0 %	16	7,2 %
	124	100,0 %	114	100,0 %

c. Échéance

	31 décembre 2018		31 décembre 2017	
	Nombre de placements hypothécaires nets	Pourcentage des placements hypothécaires nets	Nombre de placements hypothécaires nets	Pourcentage des placements hypothécaires nets
Échéance				
2018	0	0,0 %	58	50,0 %
2019	51	38,4 %	35	29,0 %
2020	51	40,9 %	17	18,0 %
2021	20	19,4 %	3	2,9 %
2022	2	1,3 %	1	0,1 %
2023 et par la suite	0	0,0 %	0	0,0 %
	124	100,0 %	114	100,0 %

d. Types d'actifs

	31 décembre 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	40,1 %	62	50,1 %
Immeubles commerciaux	19	18,8 %	15	14,1 %
Terrains nus	10	10,1 %	10	7,0 %
Hôtels	4	4,9 %	4	8,2 %
Résidences pour personnes âgées	5	4,1 %	6	9,3 %
Immeubles industriels	8	4,8 %	6	2,1 %
Immeubles de bureaux	8	13,5 %	7	7,1 %
Entrepôts en libre-service	2	1,7 %	2	0,5 %
Autres immeubles résidentiels	1	1,6 %	1	1,5 %
Habitations unifamiliales	2	0,4 %	1	0,1 %
	124	100,0 %	114	100,0 %

Portefeuille à rendement supérieur

Au 31 décembre 2018, le portefeuille à rendement supérieur s'est établi à 104,6 millions de dollars, ce qui inclut les autres placements de 91,0 millions de dollars (57,9 millions de dollars au 31 décembre 2017) et les participations nettes dans des immeubles de placement de 13,7 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 décembre 2018, la société détenait des placements dans des prêts garantis de 72,8 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 7,5 millions de dollars (2,2 millions de dollars au 31 décembre 2017), un prêt participatif de 4,6 millions de dollars (1,7 million de dollars au 31 décembre 2017) et aucun titre négociable (3,1 millions de dollars au 31 décembre 2017).

Pour le quatrième trimestre de 2018 et en 2018, les autres placements ont généré des produits d'intérêts nets de 1,9 million de dollars et de 6,5 millions de dollars (1,3 million de dollars pour le quatrième trimestre de 2017 et 4,2 millions de dollars en 2017), selon un taux d'intérêt moyen pondéré respectivement de 11,2 % et de 11,4 % (11,4 % pour le quatrième trimestre de 2017 et 11,5 % en 2017). Pour le quatrième trimestre de 2018 et en 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, respectivement de 154 \$ et de 488 \$ (84 \$ pour le quatrième trimestre de 2017 et 260 \$ en 2017). Pour le quatrième trimestre de 2018 et en 2018, la société a encaissé des frais du prêteur sur les autres placements d'un montant total respectivement de néant et de 683 \$ (néant pour le quatrième trimestre de 2017 et 357 \$ en 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.

Au cours du quatrième trimestre de 2017, la société a conclu un bail emphytéotique de 20 ans à l'égard d'un immeuble saisi détenu en vue de la vente au Québec, dont la juste valeur était de 5,4 millions de dollars au moment de la transaction. Se reporter à la note 4 e) afférente aux états financiers consolidés pour les exercices clos les 31 décembre 2018 et 2017.

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 décembre 2018, la quote-part revenant à la société des immeubles de placement avait une juste valeur globale de 46,5 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. La société a le droit de recevoir des bénéfices supplémentaires provenant des rendements générés au-delà de certains seuils. Se reporter aux notes 5 et 5 b) afférentes aux états financiers consolidés pour les périodes closes les 31 décembre 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 575,0 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.

Correction de valeur pour pertes de crédit

La correction de valeur pour pertes de crédit 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 1,6 million de dollars au 31 décembre 2018 (1,1 million de dollars au 31 décembre 2017, conformément à l'IAS 39), dont une tranche de 1,4 million de dollars (1,1 million de dollars au 31 décembre 2017, conformément à l'IAS 39) était comptabilisée dans les placements hypothécaires et une autre, de 215 \$ (néant au 31 décembre 2017, conformément à l'IAS 39), dans les autres placements de notre état consolidé de la situation financière.

TIMBERCREEK FINANCIAL

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2018

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

Correction de valeur pour pertes de crédit :

Immeubles multirésidentiels	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Placements hypothécaires bruts, y compris les intérêts à recevoir	851 402 \$	— \$	2 790 \$	854 192 \$
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires, y compris les intérêts à recevoir	322 244	—	—	322 244
Montant net	529 158	—	2 790	531 948
Correction de valeur pour pertes sur prêts	627	—	3	630
Placements hypothécaires, déduction faite de la correction de valeur et de la syndication de prêts hypothécaires	528 531	—	2 787	531 318
Autres placements hypothécaires	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Placements hypothécaires bruts, y compris les intérêts à recevoir	853 383	—	37 790	891 173
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires, y compris les intérêts à recevoir	253 694	—	—	253 694
Montant net	599 689	—	37 790	637 479
Correction de valeur pour pertes sur prêts	200	—	587	787
Placements hypothécaires, déduction faite de la correction de valeur et de la syndication de prêts hypothécaires	599 489	—	37 203	636 692
Placements dans d'autres prêts	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Placements bruts dans des prêts, y compris les intérêts à recevoir	66 483	—	7 014	73 497
Passifs liés à la syndication d'autres prêts, y compris les intérêts à recevoir	—	—	—	—
Montant net	66 483	—	7 014	73 497
Correction de valeur pour pertes sur prêts	212	—	3	215
Placements dans d'autres prêts, déduction faite de la correction de valeur et de la syndication de prêts hypothécaires	66 271	—	7 011	73 282

Au 31 décembre 2018, les créances au titre d'un contrat de location-financement [note 4 e) des états financiers consolidés pour la période close le 31 décembre 2018] et les engagements non versés [note 4 a) des états financiers consolidés pour la période close le 31 décembre 2018] sont tous considérés comme étant visés par l'étape 1, les pertes de crédit attendues étant minimales.

TIMBERCREEK FINANCIAL

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2018

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

Les tableaux suivants présentent les variations de la correction de valeur pour pertes de crédit :

Immeubles multirésidentiels	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Solde à l'ouverture de la période	603	26	—	629
Correction de valeur pour pertes de crédit				
Réévaluation	24	—	(23)	1
Virement vers (depuis)				
Étape 1	—	—	—	—
Étape 2	—	(26)	—	(26)
Étape 3	—	—	26	26
Total de la correction de valeur pour pertes de crédit	627	—	3	630
Financements	340	—	—	340
Remboursements	(340)	—	—	(340)
Solde à la clôture de la période	627	—	3	630
Autres placements hypothécaires	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Solde à l'ouverture de la période	1	209	—	210
Correction de valeur pour pertes de crédit				
Réévaluation	252	—	378	630
Virement vers (depuis)				
Étape 1	—	—	—	—
Étape 2	—	(209)	—	(209)
Étape 3	—	—	209	209
Total de la correction de valeur pour pertes de crédit	253	—	587	840
Financements	88	—	—	88
Remboursements	(141)	—	—	(141)
Solde à la clôture de la période	200	—	587	787
Placements dans d'autres prêts	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Solde à l'ouverture de la période	232	—	—	232
Correction de valeur pour pertes de crédit				
Réévaluation	(16)	—	—	(16)
Virement vers (depuis)				
Étape 1	(3)	—	—	(3)
Étape 2	—	—	—	—
Étape 3	—	—	3	3
Total de la correction de valeur pour pertes de crédit	213	—	3	216
Financements	65	—	—	65
Remboursements	(66)	—	—	(66)
Solde à la clôture de la période	212	—	3	215

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

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

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

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

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

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

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

Immeubles multirésidentiels	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Risque faible	221 309	—	—	221 309
Risque moyen-faible	289 144	—	—	289 144
Risque moyen-élevé	18 705	—	—	18 705
Risque élevé	—	—	—	—
Défaillance	—	—	2 790	2 790
Montant net	529 158	—	2 790	531 948
Compte de correction de valeur pour pertes sur prêts	627	—	3	630
Placements hypothécaires, déduction faite de la correction de valeur et de la syndication de prêts hypothécaires	528 531	—	2 787	531 318

Autres placements hypothécaires	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Risque faible	177 567	—	—	177 567
Risque moyen-faible	341 418	—	—	341 418
Risque moyen-élevé	66 644	—	—	66 644
Risque élevé	14 060	—	—	14 060
Défaillance	—	—	37 790	37 790
Montant net	599 689	—	37 790	637 479
Correction de valeur pour pertes sur prêts	200	—	587	787
Placements hypothécaires, déduction faite de la correction de valeur et de la syndication de prêts hypothécaires	599 489	—	37 203	636 692

TIMBERCREEK FINANCIAL

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2018

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

Placements dans d'autres prêts	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Risque faible	—	—	—	—
Risque moyen-faible	—	—	—	—
Risque moyen-élevé	—	—	—	—
Risque élevé	66 483	—	—	66 483
Défaillance	—	—	7 014	7 014
Montant net	66 483	—	7 014	73 497
Correction de valeur pour pertes sur prêts	212	—	3	215
Placements dans d'autres prêts, déduction faite de la correction de valeur et de la syndication de prêts hypothécaires	66 271	—	7 011	73 282

Fonds de roulement net

Le fonds de roulement net s'est accru de 5,1 millions de dollars, passant de 14,3 millions de dollars au 31 décembre 2017 à 19,4 millions de dollars au 31 décembre 2018.

Facilité de crédit (placements hypothécaires)

La société dispose actuellement d'une facilité de crédit de 500,0 millions de dollars consentie par dix banques canadiennes qui est garantie par une convention de sûreté générale grevant ses actifs et ses filiales. La société a initialement conclu une convention visant une facilité de crédit d'une limite de crédit de 350,0 millions de dollars qui arrivait à échéance en mai 2018. 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 la limite de crédit de 40,0 millions de dollars pour la porter à 440,0 millions de dollars. Le 16 novembre 2018, la société a exercé la portion restante de la clause accordéon, ce qui a augmenté la limite de crédit de 60,0 millions de dollars, la portant à 500,0 millions de dollars. La société a modifié une fois de plus la convention visant la facilité de crédit (la « deuxième entente de modification de la convention de crédit ») et a reporté la date d'échéance au 20 décembre 2020.

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 décembre 2018, la limite admissible de la facilité de crédit de la société était de 476,6 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 décembre 2018, la société avait engagé des coûts de financement de 4,9 millions de dollars depuis la date d'établissement relativement à la facilité de crédit, ce qui comprend des frais initiaux, des honoraires juridiques et d'autres frais. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la société a engagé des coûts de financement de 1,2 million de dollars, 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 l'exercice clos le 31 décembre 2018, les coûts de financement comprennent des intérêts sur la facilité de crédit de 16,0 millions de dollars (11,4 millions de dollars en 2017) et un amortissement des coûts de financement de 1,2 million de dollars (1,2 million de dollars en 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 162,6 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 taux des acceptations bancaires majoré d'une commission d'acceptation de 2,50 % (les « emprunts en dollars canadiens »), ou au TIOL majoré 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 227,2 millions de dollars. La quote-part revenant à la société de la valeur comptable s'élève à 46,5 millions de dollars. Les copropriétaires du portefeuille de Saskatchewan (note 5) sont assujettis individuellement aux clauses restrictives de nature financière stipulées dans la convention visant la facilité de crédit relative aux immeubles de placement. Néanmoins, le recours du prêteur est limité à la quote-part de chacun des copropriétaires dans la facilité de crédit relative aux immeubles de placement. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, les copropriétaires avaient effectué sur la facilité de crédit des prélèvements au TIOL et au taux préférentiel. Lorsqu'ils ont contracté les emprunts au TIOL, libellés en dollars américains, les copropriétaires ont conclu parallèlement des swaps de devises dans le but de convertir les emprunts au TIOL en emprunts en dollars canadiens, lesquels ont été dénoués en décembre 2018. Au 31 décembre 2018, des emprunts en dollars canadiens de 160,4 millions de dollars sur la facilité de crédit étaient en cours. La quote-part revenant à la société de l'encours s'établissait à 32,8 millions de dollars.

Les intérêts sur la facilité de crédit sont comptabilisés dans les coûts de financement selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, les coûts de financement comprenaient les intérêts sur la facilité de crédit de 1,1 million de dollars (432 \$ en 2017) et l'amortissement des coûts de financement de 52 \$ (23 \$ en 2017).

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.

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

Le 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 \$ par action ordinaire, pour un produit total net de 42,3 millions de dollars.

Le 21 juin 2018, la société a conclu une convention de placement de titres de capitaux propres avec une institution financière canadienne pour placer des actions ordinaires pour un montant de l'offre global maximal de 70 millions de dollars aux fins de vente au public.

Le 19 octobre 2018, la société a mené à terme un placement privé visant 1 561 331 actions ordinaires au prix de 9,22 \$ par action ordinaire, pour un produit net total de 13,9 millions de dollars.

En 2018, la société a émis 458 100 actions ordinaires pour un produit brut de 4,3 millions de dollars à un prix moyen de 9,33 \$ par action ordinaire et a versé une commission de 87 \$ au placeur pour compte, conformément à la convention de placement de titres de capitaux propres du programme au cours du marché.

b. Dividendes

La société a l'intention de verser des dividendes aux porteurs d'actions ordinaires chaque mois dans les 15 jours suivant la fin du mois. Pour le quatrième trimestre de 2018 et en 2018, la société a déclaré des dividendes de 14,1 millions de dollars et de 54,9 millions de dollars, soit 0,173 \$ et 0,692 \$ par action ordinaire de la société (12,8 millions de dollars, soit 0,172 \$ par action, au quatrième trimestre de 2017 et 50,7 millions de dollars, soit 0,685 \$ par action en 2017).

Au 31 décembre 2018, des dividendes totalisant 4,7 millions de dollars (4,3 millions de dollars au 31 décembre 2017) étaient payables par la société aux porteurs d'actions ordinaires. Après le 31 décembre 2018, le conseil d'administration de la société a déclaré des dividendes de 0,0575 \$ par action ordinaire, payables le 15 février 2019 et le 15 mars 2019, aux porteurs d'actions ordinaires inscrits respectivement le 31 janvier 2019 et le 28 février 2019.

c. Régime de réinvestissement de 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 achetées sur le marché libre au cours en vigueur ou sur le capital autorisé à un prix correspondant à 98 % de la moyenne du cours de clôture moyen pondéré en fonction du volume quotidien à la TSX pour les cinq jours de bourse précédant le paiement, ce prix ne pouvant être inférieur à la valeur comptable d'une action ordinaire.

Au cours du quatrième trimestre de 2018 et en 2018, aucune action ordinaire n'a été achetée sur le marché libre (néant pour le quatrième trimestre de 2017 et 37 603 en 2017) et, respectivement, 105 175 et 483 335 nouvelles actions ordinaires ont été émises (109 781 pour le quatrième trimestre de 2017 et 418 857 en 2017).

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

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

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

Au cours du quatrième trimestre de 2018 et en 2018, 7 751 unités et 23 848 unités ont été émises (4 376 unités et 22 308 unités en 2017) et au 31 décembre 2018, 51 891 unités étaient en cours (28 043 unités au 31 décembre 2017). Aucune UAD n'a été exercée ou annulée, ce qui a donné lieu à une charge liée aux UAD de 240 \$ (205 \$ en 2017). Au 31 décembre 2018, une rémunération trimestrielle de 71 \$ a été attribuée en UAD qui seront émises après le 31 décembre 2018.

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

Les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation en 2018 se sont chiffrées à 78,0 millions de dollars (69,5 millions de dollars en 2017).

Entrées de trésorerie liées aux activités de financement

Les sorties de trésorerie liées aux activités de financement en 2018 et les entrées de trésorerie liées aux activités de financement en 2018 se composaient des avances nettes de 112,2 millions de dollars (avances nettes de 65,3 millions de dollars en 2017) sur la facilité de crédit d'exploitation et des avances nettes de 2,6 millions de dollars (30,2 millions de dollars en 2017) sur la facilité de crédit liée aux immeubles de placement. La société a tiré un produit net de 60,3 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 29,8 millions de dollars (19,8 millions de dollars en 2017), effectué un remboursement de 34,5 millions de dollars au titre des débetures non garanties convertibles à 6,35 % et versé des dividendes sur les actions ordinaires de 50,1 millions de dollars (46,5 millions de dollars en 2017). Il n'y a eu aucun rachat d'actions ordinaires (331 \$ en 2017). Les entrées nettes de trésorerie liées aux activités de financement pour 2018 se sont chiffrées à 60,7 millions de dollars (115,2 millions de dollars en 2017).

Sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement

Les sorties nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement en 2018 se sont chiffrées à 138,9 millions de dollars (184,1 millions de dollars en 2017) et se composaient du financement de placements hypothécaires nets de 792,7 millions de dollars (474,8 millions de dollars en 2017) contrebalancé par des remboursements de placements hypothécaires nets de 690,3 millions de dollars (374,0 millions de dollars en 2017), du financement d'autres placements de 51,9 millions de dollars (54,0 millions de dollars en 2017) contrebalancé par les remboursements d'autres placements de 19,6 millions de dollars (11,2 millions de dollars au 31 décembre 2017), des entrées nettes aux immeubles de placement de 3,6 millions de dollars (41,3 millions de dollars en 2017) et du produit net de la vente d'immeubles saisis détenus en vue de la vente de 227 \$ (1,0 million de dollars en 2017).

INFORMATION FINANCIÈRE TRIMESTRIELLE

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

	T4 2018	T3 2018	T2 2018	T1 2018	T4 2017	T3 2017	T2 2017	T1 2017
Produits de placement, montant net ¹	25 169 \$	24 465 \$	23 477 \$	21 847 \$	23 178 \$	23 547 \$	21 448 \$	20 766 \$
Produits locatifs, montant net	358	135	179	149	99	94	—	—
Charges ²	(3 866)	(3 774)	(3 752)	(3 386)	(3 633)	(3 809)	(3 091)	(3 223)
Bénéfice d'exploitation ¹	21 661	20 826	19 904	18 610	19 644	19 832	18 357	17 543
Autres produits, montant net	1 217	—	—	—	—	—	—	—
(Perte nette) profit net d'exploitation découlant des immeubles saisis détenus en vue de la vente	(15)	(18)	(5)	(2)	(40)	27	19	64
(Perte) profit lié(e) à la juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente	(29)	(40)	(40)	—	146	(193)	(143)	—
Coûts de financement								
Intérêts sur la facilité de crédit	(5 368)	(4 836)	(4 111)	(4 061)	(3 986)	(3 519)	(2 831)	(2 738)
Intérêts sur les débentures convertibles	(2 203)	(2 224)	(3 321)	(2 880)	(2 886)	(2 899)	(2 267)	(1 924)
Total des coûts de financement	(7 571)	(7 060)	(7 432)	(6 941)	(6 872)	(6 418)	(5 098)	(4 662)
Total du bénéfice net et du résultat global (de base)	15 263 \$	13 708 \$	12 427 \$	11 667 \$	12 876 \$	13 248 \$	13 135 \$	12 945 \$
Total du bénéfice net et du résultat global (dilué)	17 466 \$	15 911 \$	12 427 \$	12 359 \$	15 080 \$	15 468 \$	14 589 \$	13 695 \$
Bénéfice par action (de base)	0,19 \$	0,17 \$	0,16 \$	0,15 \$	0,17 \$	0,18 \$	0,18 \$	0,18 \$
Bénéfice par action (dilué)	0,18 \$	0,17 \$	0,16 \$	0,15 \$	0,17 \$	0,18 \$	0,18 \$	0,17 \$
Bénéfice distribuable ¹	16 302 \$	14 818 \$	15 477 \$	13 508 \$	13 681 \$	14 091 \$	14 080 \$	13 410 \$
Bénéfice distribuable par action ¹	0,20 \$	0,19 \$	0,20 \$	0,18 \$	0,18 \$	0,19 \$	0,19 \$	0,18 \$

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

2 Les montants comprennent la correction de valeur pour perte sur placements hypothécaires.

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

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

- 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.

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Au 31 décembre 2018, le montant à payer au gestionnaire comprenait principalement des honoraires de gestion et d'administration de prêts à payer de 1,5 million de dollars (1,1 million de dollars au 31 décembre 2017).

Au 31 décembre 2018, les autres actifs comprenaient un solde de trésorerie de 3,1 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 décembre 2018, la société détenait les placements hypothécaires qui suivent 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). Au cours du deuxième trimestre de 2018, le placement hypothécaire a été entièrement remboursé (15,1 millions de dollars au 31 décembre 2017). Pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 460 \$ (922 \$ en 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 décembre 2018. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 344 \$ (341 \$ en 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). Au cours du quatrième trimestre de 2018, le placement hypothécaire a été entièrement remboursé (2,0 millions de dollars au 31 décembre 2017). Pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 153 \$ (156 \$ en 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 décembre 2018. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 115 \$ (115 \$ en 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 2,5 millions de dollars (2,4 millions de dollars au 31 décembre 2017) était financée au 31 décembre 2018. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 238 \$ (84 \$ en 2017) au titre de ce placement hypothécaire.

Au 31 décembre 2018, la société et Timbercreek Four Quadrant Global Real Estate Partners (« T4Q ») ainsi que Timbercreek Real Estate Financing U.S. Holding LP [« TREF », Timbercreek U.S. Short Term Debt (Founder) L.P. ayant été transférée à TREF en septembre 2018] sont des parties liées, car elles sont toutes gérées par une

filiale en propriété exclusive détenue par le gestionnaire, et ont investi dans 18 placements hypothécaires bruts (19 au 31 décembre 2017) totalisant 258,8 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 178,4 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 23,0 millions de dollars (5,7 millions de dollars au 31 décembre 2017) prêtés à une société en commandite dans laquelle a investi T4Q.

Au 31 décembre 2018, la société et T4Q avaient investi indirectement dans deux projets d'aménagement immobiliers par la voie de deux coentreprises, totalisant 7,5 millions de dollars (2,2 millions de dollars au 31 décembre 2017).

Au 31 décembre 2018, la société avait investi dans des débetures de rang inférieur de Timbercreek Ireland Private Debt Designated Activity Company totalisant 4,6 millions de dollars ou de 2,9 millions d'euros (1,7 million de dollars ou 1,1 million d'euros au 31 décembre 2017), montant qui est compris 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 l'exercice clos le 31 décembre 2018, le gestionnaire a facturé des honoraires de gestion immobilière de 130 \$ à la société (52 \$ au 31 décembre 2017). Au 31 décembre 2018, une somme de 18 \$ était due 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 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 d'incidence défavorable importante sur la situation financière de la société.

ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

Aux fins de l'établissement des états financiers consolidés, le gestionnaire a posé des jugements, fait des estimations et formulé des hypothèses qui influent sur l'application des méthodes comptables de la société ainsi que sur la valeur comptable des actifs, des passifs, des produits et des charges. Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont passées en revue régulièrement. Toute révision des estimations est comptabilisée de manière prospective. 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. Les estimations et les jugements importants ayant servi à calculer la valeur comptable des actifs et des passifs dans les états financiers consolidés se présentent comme suit :

Évaluation de la juste valeur

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

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

- Niveau 1 : prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques.
- Niveau 2 : données autres que les prix cotés visés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir des prix) ou indirectement (à savoir des données dérivées de prix).
- Niveau 3 : données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas fondées sur des données observables sur le marché (données non observables).

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

L'information sur les hypothèses employées pour évaluer les justes valeurs est exposée aux notes suivantes des états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 :

- Note 4 – Placements hypothécaires et autres placements, y compris la syndication de prêts hypothécaires;
- Note 5 – Immeubles de placement;
- Note 19 – Évaluations de la juste valeur.

Passifs liés à la syndication

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

Classement des placements hypothécaires et autres placements

Les placements hypothécaires et les 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 financier correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts.

Évaluation des pertes de crédit attendues

La détermination de la correction de valeur pour pertes de crédit tient compte de différents facteurs et varie selon la nature du placement. Ces jugements doivent tenir compte des changements de situations qui pourraient faire en sorte que les évaluations futures du risque de crédit diffèrent considérablement des évaluations actuelles, ce qui pourrait entraîner une augmentation ou une diminution de la correction de valeur pour pertes de crédit. Il y a lieu de se reporter à la note 3 b) afférente aux états financiers consolidés pour la période close le 31 décembre 2018.

Débetures convertibles

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

Regroupements d'entreprises

Le gestionnaire a exercé son jugement dans la détermination du traitement comptable de la fusion, comme il est décrit à la note 21 des états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, fusion qui a été comptabilisée conformément à l'IFRS 3, *Regroupements d'entreprises* (« IFRS 3 »). Le gestionnaire a tenu compte des indications de l'IFRS 3 lorsqu'il a déterminé quelle entité était considérée comme étant l'« acquéreur » selon le poids relatif des droits de vote dans l'entité regroupée après la transaction, la composition de l'organe de direction de l'entité regroupée et les modalités de l'échange des titres de capitaux propres, notamment.

Comptabilisation des acquisitions

La société a exercé son jugement pour déterminer si l'acquisition d'un immeuble doit être comptabilisée comme un achat d'actif ou comme un regroupement d'entreprises. Cette évaluation influe sur le traitement des coûts de transaction, la répartition des coûts d'acquisition et la comptabilisation ou non d'un goodwill. Le gestionnaire a déterminé que les acquisitions constituent des achats d'actifs puisque la société ne fait pas l'acquisition d'un ensemble intégré de processus dans le cadre de la transaction comme c'est normalement le cas lors d'un regroupement d'entreprises.

PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La société considère comme équivalents de trésorerie les placements très liquides ayant une échéance initiale d'au plus trois mois, facilement convertibles en des montants en trésorerie connus et assujettis à un risque négligeable de variations de valeur. La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont classés comme étant évalués ultérieurement au coût amorti et sont comptabilisés au coût amorti.

Instruments financiers

Comptabilisation et évaluation initiale

Tous les actifs financiers et passifs financiers sont comptabilisés initialement à la date à laquelle la société devient une partie aux dispositions contractuelles de l'instrument.

Un actif financier ou un passif financier 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 ou à son émission.

Classement et évaluation ultérieure d'actifs financiers

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 (« JVAERG ») en ce qui concerne les placements en instruments de créance; ou à la juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN »).

Les actifs financiers ne sont pas reclassés après leur comptabilisation initiale, à moins que la société ne change son modèle économique en matière de gestion des actifs financiers, auquel cas tous les actifs financiers touchés par ce changement sont reclassés le premier jour de la première période de présentation de l'information financière suivant le changement de modèle économique.

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 :

- sa détention s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels;

- 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.

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 de détenir des actifs afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels;
- 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.

La société ne détient aucun placement en instruments de créance évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global.

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.

Actifs financiers – Évaluation du modèle économique : politique applicable à compter du 1^{er} janvier 2018

La société évalue l'objectif du modèle économique dans lequel s'inscrit l'actif financier selon le portefeuille, car il s'agit de la meilleure façon de rendre compte de la manière dont est gérée l'entreprise et de l'information qui est fournie à la direction. L'information considérée comprend :

- les objectifs fixés pour le portefeuille et la conduite de ces politiques en pratique. Il s'agit notamment de savoir si la stratégie de la direction vise à tirer des produits d'intérêts des contrats, à conserver un profil de taux d'intérêt en particulier, à harmoniser la durée des actifs financiers avec celle de tout passif connexe ou des sorties de flux de trésorerie attendues, ou à réaliser des flux de trésorerie par la vente d'actifs;
- la façon dont la performance du portefeuille est évaluée et présentée à la direction de la société;
- les risques qui ont une incidence sur la performance du modèle économique (et des actifs financiers dont la détention s'inscrit dans ce modèle économique) et la façon dont ces risques sont gérés;
- la fréquence, le volume et la répartition dans le temps des ventes d'actifs financiers au cours des périodes antérieures, les raisons qui ont motivé ces ventes et les attentes quant aux ventes futures.

Les transferts d'actifs financiers à des tiers dans le cadre de transactions qui ne sont pas admissibles à la décomptabilisation ne sont pas considérés comme des ventes dans de telles circonstances, ce qui cadre avec la méthode comptable que la société applique actuellement aux actifs syndiqués.

Les actifs financiers détenus à des fins de transaction ou dont la gestion ainsi que l'appréciation de la performance reposent sur la juste valeur sont évalués à la juste valeur par le biais du résultat net.

Actifs financiers – Évaluation quant à savoir si les flux de trésorerie contractuels correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts : politique applicable à compter du 1^{er} janvier 2018

Aux fins de cette évaluation, le principal correspond à la juste valeur de l'actif financier lors de la comptabilisation initiale. Les intérêts correspondent à la contrepartie pour la valeur temps de l'argent, le risque de crédit associé au principal restant dû pendant une durée donnée et d'autres risques et frais qui se rattachent à un prêt de base (p. ex. le risque de liquidité et les charges administratives), de même que d'une marge.

Pour apprécier si les flux de trésorerie contractuels correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts, la société examine les modalités contractuelles de l'instrument. Il s'agit notamment d'évaluer si l'actif financier est assorti de modalités contractuelles qui pourraient modifier l'échéancier ou le

montant des flux de trésorerie contractuels de telle sorte qu'il ne remplirait pas cette condition. Pour porter une appréciation à cet égard, la société considère :

- les éventualités qui modifieraient le montant ou l'échéancier des flux de trésorerie contractuels;
- les modalités qui pourraient ajuster le taux d'intérêt nominal contractuel, y compris les caractéristiques des taux variables;
- les caractéristiques de remboursement anticipé et de report;
- les modalités qui limitent le montant des flux de trésorerie liés à des actifs spécifiés auxquels la société a droit.

Un remboursement anticipé satisfait à l'exigence voulant qu'il soit destiné uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts si le montant du remboursement anticipé représente essentiellement le principal restant dû et les intérêts y afférents, ce qui peut comprendre un supplément raisonnable pour compenser la résiliation avant terme du contrat.

Actifs financiers – Évaluation subséquente et profits et pertes

Actifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net	Évalués à la juste valeur. Les profits et pertes nets, y compris les produits d'intérêts et de dividendes, sont comptabilisés en résultat net.
Actifs financiers au coût amorti	Évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Le coût amorti est diminué des pertes de valeur. Les produits d'intérêts, les profits et pertes de change et les pertes de valeur sont comptabilisés en résultat net. Tout profit ou perte à la décomptabilisation est comptabilisé en résultat net.
Placements en instruments de créance à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	Évalués à la juste valeur. Les produits d'intérêts calculés selon la méthode du taux d'intérêt effectif, les profits et pertes de change et les pertes de valeur sont comptabilisés en résultat net. Les autres profits et pertes nets sont comptabilisés dans les autres éléments du résultat global. Au moment de la décomptabilisation, le cumul des profits et pertes dans les autres éléments du résultat global est reclassé en résultat net.

Actifs financiers – Politique applicable avant le 1^{er} janvier 2018

La société classait ses actifs financiers dans l'une ou l'autre des catégories suivantes (note 19) :

- Prêts et créances – évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif;
- À la juste valeur par le biais du résultat net – évalués à la juste valeur. Les profits et pertes nets sont comptabilisés en résultat net.

Passifs financiers – Classement, évaluation subséquente et profits et pertes

Les passifs financiers sont classés comme étant évalués au coût amorti ou à la juste valeur par le biais du résultat net. Un passif financier est classé comme étant évalué à la juste valeur par le biais du résultat net s'il est classé comme étant détenu à des fins de transaction, s'il est un instrument dérivé ou s'il est désigné comme tel au moment de la comptabilisation initiale. Les passifs financiers classés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net sont évalués à la juste valeur et les profits et les pertes nets, y compris toute charge d'intérêt, sont comptabilisés en résultat net. Les autres passifs financiers sont ensuite évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les charges d'intérêt et les profits et pertes de change sont comptabilisés en résultat net. Tout profit ou perte réalisé au moment de la décomptabilisation est également comptabilisé en résultat net.

Dépréciation d'actifs financiers

Politique applicable à compter du 1^{er} janvier 2018

La société comptabilise des corrections de valeur pour pertes de crédit attendues à l'égard des actifs financiers évalués au coût amorti, des engagements de prêts non financés et des contrats de garantie financière. La société applique une méthode qui repose sur trois étapes pour évaluer la correction de valeur pour pertes de crédit. La société évalue la correction de valeur pour pertes selon un montant qui correspond aux pertes de crédit attendues

sur 12 mois dans le cas des prêts productifs dont le risque de crédit à la date de clôture n'a pas augmenté de façon importante depuis la comptabilisation initiale (étape 1) et selon un montant correspondant aux 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) et selon un montant correspondant aux pertes de crédit attendues pour la durée de vie, pour les prêts productifs qui sont dépréciés (étape 3).

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 relativement au paiement des intérêts et à la date d'échéance et s'il satisfait à certains critères propres à un emprunteur selon le gestionnaire. 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 date d'échéance d'une période de 30 jours ou qu'un actif puisse être déprécié uniquement du fait du dépassement de la date d'échéance d'une période de 90 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 déprécié 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 ou lorsque la société a commencé la mise en application de recours disponibles aux termes de ses ententes contractuelles.

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.

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 de crédit 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.

Évaluation des pertes de crédit attendues

Les pertes de crédit attendues sont une estimation, établie par pondération probabiliste, des pertes de crédit. Les pertes de crédit sont évaluées selon la valeur actualisée de toutes les insuffisances de flux de trésorerie (c'est-à-dire la différence entre les flux de trésorerie qui sont dus à une entité aux termes du contrat et les flux de trésorerie que l'entité s'attend à recevoir). Les pertes de crédit attendues sont actualisées au taux d'intérêt effectif de l'actif financier.

Les pertes de crédit attendues comptabilisées pour la durée de vie sont des pertes de crédit attendues résultant de toute défaillance éventuelle sur la durée de vie d'un instrument financier. Les pertes de crédit attendues pour

les 12 mois à venir correspondent aux pertes de crédit attendues résultant de défaillances pouvant survenir dans les 12 mois suivant la date de clôture (ou au cours d'une période plus courte si la durée de vie de l'instrument est inférieure à 12 mois). La période maximale à prendre en considération pour évaluer les pertes de crédit attendues sera la période contractuelle maximale pendant laquelle la société est exposée au risque de crédit.

Pour déterminer la provision pour pertes de crédit attendues, la société tient compte des informations raisonnables et justifiables qui sont pertinentes et disponibles sans devoir engager de coûts ou d'efforts déraisonnables. Nous prenons en considération les événements passés, les conditions actuelles du marché et les 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.

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. L'estimation des flux de trésorerie futurs comprend également des hypothèses sur la situation du marché de l'immobilier local, sur la disponibilité et les modalités du financement, sur la valeur sous-jacente des sûretés et sur divers autres facteurs. Ces hypothèses sont limitées par la disponibilité de données comparables fiables, l'incertitude économique et l'incertitude des prédictions concernant des événements futurs. Par conséquent, de par leur nature, les estimations de la perte de valeur sont subjectives et peuvent ne pas nécessairement être comparables aux résultats réels. Si les hypothèses sous-jacentes étaient modifiées, les flux de trésorerie futurs estimés pourraient varier. 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.

Actifs financiers dépréciés

Les corrections de valeur visées par l'étape 3 sont comptabilisées pour chaque prêt déprécié 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 les prêts comptabilisés au coût amorti doivent être classés comme étant dépréciés 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 recouverts 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 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.

Présentation de la correction de valeur pour pertes de crédit attendues dans l'état de la situation financière

Les corrections de valeur pour pertes d'un actif financier évalué au coût amorti sont portées en diminution de la valeur comptable brute de l'actif.

Sorties du bilan

La valeur comptable brute d'un actif financier est sortie du bilan si la société n'a pas d'attente raisonnable de recouvrement à l'égard de la totalité ou d'une partie de cet actif financier. Cependant, les actifs financiers qui sont sortis du bilan pourraient encore faire l'objet de mesures d'exécution afin de respecter les procédures de recouvrement des montants à recevoir de la société.

Politique applicable avant le 1^{er} janvier 2018

Les placements hypothécaires sont comptabilisés initialement à la juste valeur majorée des coûts de transaction directement attribuables. Après la comptabilisation initiale, les placements hypothécaires sont comptabilisés au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué des pertes de valeur, le cas échéant. Les placements hypothécaires sont évalués à chaque date de clôture afin de déterminer s'il existe une indication objective de dépréciation. Un actif financier est considéré comme déprécié seulement s'il existe une indication objective qu'au moins un événement générateur de pertes s'est produit après la comptabilisation initiale et que celui-ci a eu une incidence négative sur les flux de trésorerie futurs estimés de cet actif. L'estimation des flux de trésorerie futurs comprend des hypothèses sur la situation du marché de l'immobilier local, sur les taux d'intérêt, sur la disponibilité et les modalités du financement, sur la valeur sous-jacente des sûretés et sur divers autres facteurs. Ces hypothèses sont limitées par la disponibilité de données comparables fiables, l'incertitude économique et l'incertitude des prédictions concernant des événements futurs. Par conséquent, de par leur nature, les estimations de la perte de valeur sont subjectives et peuvent ne pas nécessairement être comparables aux résultats réels. Si les hypothèses sous-jacentes étaient modifiées, les flux de trésorerie futurs estimés pourraient varier considérablement. La société examine l'indication de dépréciation des placements hypothécaires individuellement et collectivement. Elle évalue individuellement tous les placements hypothécaires significatifs pour déterminer s'il existe une dépréciation spécifique. Les placements hypothécaires non dépréciés individuellement sont soumis collectivement à un test pour déterminer s'il existe une dépréciation, mais qui n'est pas encore identifiable au niveau des placements hypothécaires individuels. Les placements hypothécaires qui ne sont pas significatifs individuellement subissent un test de dépréciation collective et sont regroupés par placements hypothécaires partageant les mêmes caractéristiques de risque.

Le montant de la perte de valeur d'un placement hypothécaire individuel correspond à la différence entre la valeur comptable de cet actif, y compris les intérêts courus, et la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés selon le taux d'intérêt effectif initial du placement. Les pertes sont comptabilisées en résultat net et sont portées en diminution des placements hypothécaires dans un compte de correction de valeur. Lorsqu'en raison d'un événement postérieur à la clôture, le montant de la perte de valeur diminue, la diminution de la perte de valeur fait l'objet d'une reprise dans le résultat net.

Immeubles de placement**a. Immeubles à revenu**

La société a décidé de comptabiliser ses immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur. Un immeuble est considéré comme un immeuble de placement lorsqu'il est détenu dans le but principal de générer des produits locatifs ou une plus-value ou les deux. Les immeubles de placement sont évalués initialement au coût, compte tenu des coûts de transaction associés à leur acquisition. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur. Les profits ou les pertes découlant des variations de la juste valeur sont comptabilisés dans le résultat net de la période au cours de laquelle ils se produisent. Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur en fonction des données de marché disponibles, lesquelles peuvent provenir d'évaluations externes. La société peut aussi avoir recours à d'autres méthodes d'évaluation, comme des projections actualisées des flux de trésorerie ou la capitalisation des bénéfices, selon le cas.

La juste valeur des immeubles de placement reflète, entre autres, les produits locatifs provenant des contrats de location en vigueur et les hypothèses concernant les produits locatifs attendus des contrats de location futurs à la lumière de la conjoncture de marché. La juste valeur rend également compte des sorties de trésorerie (hormis celles qui sont associées aux dépenses d'investissement futures) qui pourraient être attendues à l'égard des immeubles de placement. Les dépenses d'investissement ultérieures sont imputées aux immeubles de placement seulement lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs en découlant iront à la société et que le coût peut être évalué de manière fiable.

Les profits ou les pertes résultant de la sortie d'immeubles de placement correspondent à l'écart entre le produit net de la sortie et la valeur comptable, et ils sont comptabilisés à l'état consolidé du résultat net et du résultat global à la clôture de chaque période de présentation de l'information au cours de laquelle une sortie a eu lieu.

b. Immeubles en cours d'aménagement

Les immeubles en cours d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement sont comptabilisés à titre d'immeubles de placement selon la norme comptable internationale (l'« IAS ») 40, *Immeubles de placement*. Les coûts pouvant être inscrits à l'actif au titre des immeubles en cours d'aménagement sont comptabilisés initialement au coût puis, après la comptabilisation initiale, selon la méthode de la juste valeur. À chaque date de clôture, les immeubles en cours d'aménagement sont comptabilisés à la juste valeur en fonction des données de marché disponibles. Le profit ou la perte qui en résulte est comptabilisé dans le résultat net de l'exercice au cours duquel ils se produisent.

Le coût des immeubles en cours d'aménagement comprend les coûts d'aménagement directs, les impôts fonciers et les coûts d'emprunt qui sont directement attribuables à l'aménagement. Les coûts d'emprunt associés aux dépenses directement liées aux immeubles en cours d'aménagement sont inscrits à l'actif. Le montant des coûts d'emprunt inscrits à l'actif est calculé en fonction des caractéristiques propres au projet. Les coûts d'emprunt sont inscrits à l'actif à compter du début de l'aménagement jusqu'à la date où il est pratiquement achevé.

Lorsque l'aménagement est pratiquement achevé, l'immeuble en cours d'aménagement est viré aux immeubles de placement à la juste valeur à la date où l'aménagement est pratiquement achevé. La société considère que l'aménagement est pratiquement achevé lorsque l'immeuble peut être exploité de la manière prévue par la direction. En général, cela se produit lorsque les travaux de construction sont terminés et que tous les permis nécessaires relatifs à l'occupation et les autres permis importants ont été obtenus.

Partenariats

La société est copropriétaire d'un portefeuille d'immeubles de placement qui font l'objet d'un contrôle conjoint, et elle a déterminé que tous ses partenariats actuels constituent des entreprises communes puisque la société, par l'intermédiaire de ses filiales, est le propriétaire véritable direct des participations de la société dans les immeubles de placement. Une entreprise commune est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. La société comptabilise sa quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges associés aux actifs au prorata de ses droits (note 5).

Immeubles saisis détenus en vue de la vente

Lorsque la société obtient le titre juridique de la sûreté sous-jacente d'un placement hypothécaire déprécié, la valeur comptable du placement hypothécaire, qui comprend le principal, les coûts engagés, les intérêts courus et la correction de valeur pour pertes sur placements hypothécaires, le cas échéant, est reclassée des placements hypothécaires aux immeubles saisis détenus en vue de la vente. À chaque date de clôture, les immeubles saisis détenus en vue de la vente sont évalués à la juste valeur, les variations de la juste valeur étant comptabilisées en résultat net dans la période au cours de laquelle elles se produisent. La société se fie à la meilleure estimation de la direction pour déterminer la juste valeur des immeubles, ce qui peut impliquer des inspections fréquentes, l'engagement de courtiers immobiliers pour évaluer les conditions du marché selon les transactions immobilières précédentes ou le recours aux services d'évaluateurs professionnels pour obtenir des évaluations indépendantes.

L'intérêt contractuel sur le placement hypothécaire ne sera plus appliqué à compter de la date du transfert des placements hypothécaires aux immeubles saisis détenus en vue de la vente. Le bénéfice net ou la perte nette découlant des immeubles saisis détenus en vue de la vente, le cas échéant, est comptabilisé(e) à titre de (bénéfice net) perte nette d'exploitation découlant des immeubles saisis détenus en vue de la vente et les ajustements de la juste valeur des immeubles saisis détenus en vue de la vente sont comptabilisés séparément.

Débetures convertibles

Les débetures convertibles sont des instruments financiers composés, car elles contiennent une composante passif et une composante capitaux propres.

À la date de l'émission, la composante passif des débentures convertibles est comptabilisée à la juste valeur estimée d'un passif similaire non assorti d'une option de conversion en capitaux propres et le résiduel est affecté à la composante capitaux propres. Les coûts de transaction directement attribuables sont affectés aux composantes passif et capitaux propres au prorata de leur valeur comptable initiale. Après la comptabilisation initiale, la composante passif d'une débenture convertible est évaluée au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. La composante capitaux propres n'est pas réévaluée après la comptabilisation initiale et sera transférée dans le capital social à l'exercice de l'option de conversion ou, si elle n'est pas exercée, à l'échéance. Les intérêts, les pertes et les profits liés au passif financier sont comptabilisés en résultat net.

Intérêts et autres produits, montant brut

Le montant brut des intérêts et autres produits comprend les intérêts gagnés sur les placements hypothécaires et les autres placements de la société, les frais du prêteur et les intérêts gagnés sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie. Les intérêts gagnés sur les placements hypothécaires et les autres placements sont comptabilisés selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les frais du prêteur, qui font partie intégrante du rendement des placements hypothécaires et des autres placements, sont amortis en résultat net sur la durée prévue du prêt hypothécaire ou de l'autre placement en cause selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les frais du prêteur annulés sont imputés au résultat net lorsqu'un emprunteur n'a pas respecté les modalités stipulées dans l'engagement de prêt et que le paiement a été reçu.

Contrats de location

Les contrats de location sont classés en tant que contrats de location-financement s'ils transfèrent au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété. Autrement, ils sont classés en tant que contrats de location simple.

Pour le bailleur dans le cadre d'un contrat de location-financement, un prêt est comptabilisé à hauteur du placement dans le contrat de location, lequel correspond à la valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir du preneur, actualisés au taux d'intérêt implicite du contrat de location, majorée de la valeur résiduelle non garantie que la société prévoit recouvrer à la fin du contrat de location. Les produits locatifs tirés d'un contrat de location-financement sont comptabilisés dans les intérêts et autres produits, montant brut, y compris la syndication de prêts hypothécaires, à l'état consolidé du résultat net et de résultat global.

En tant que bailleur dans le cadre d'un contrat de location simple, les paiements reçus sont comptabilisés dans le résultat net sur une base linéaire pendant toute la durée du contrat. Les produits locatifs tirés d'un contrat de location simple comprennent les loyers, le stationnement et autres revenus divers provenant d'immeubles de placement.

Décomptabilisation des actifs et passifs financiers

a. Actifs financiers

La société décomptabilise un actif financier lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie liés à l'actif arrivent à expiration ou qu'elle transfère les droits de recevoir les flux de trésorerie contractuels au moyen d'une transaction lors de laquelle la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif financier sont transférés, ou encore, où la société ne transfère ni ne conserve la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété ni ne conserve le contrôle de l'actif financier. Toute participation dans des actifs financiers transférés qui ne sont pas admissibles à la décomptabilisation qui est créée ou conservée par la société est comptabilisée à titre d'actif ou de passif distinct. Au moment de la décomptabilisation d'un actif financier, la différence entre la valeur comptable de l'actif (ou la valeur comptable attribuée à la partie de l'actif qui a été transférée) et la somme i) de la contrepartie reçue (y compris tout nouvel actif obtenu, déduction faite de tout nouveau passif repris) et ii) du profit ou de la perte cumulé(e) comptabilisé(e) dans les autres éléments du résultat global est inscrit en résultat net.

La société conclut des transactions dans le cadre desquelles elle transfère des placements hypothécaires comptabilisés dans son état de la situation financière, mais conserve la totalité, la quasi-totalité ou une partie des risques ou des avantages découlant de ces placements hypothécaires transférés. Puisque la société conserve la totalité ou la quasi-totalité des risques et des avantages, elle ne décomptabilise pas les placements hypothécaires ou les placements dans des prêts transférés.

Pour les transactions où la société ni ne conserve ni ne transfère la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif financier et conserve le contrôle de l'actif, la société continue de comptabiliser l'actif dans la mesure du lien qu'elle conserve, qui correspond à l'étendue de son exposition aux variations de la valeur de l'actif transféré.

b. Passifs financiers

La société décomptabilise un passif financier lorsque celui-ci est éteint, qu'il est annulé ou qu'il arrive à expiration.

Contrat de change à terme

La société peut conclure des contrats de change à terme afin d'établir une couverture économique de son exposition au risque de change lié à ses placements hypothécaires et autres placements libellés en monnaies étrangères. La valeur des contrats de change à terme conclus par la société est comptabilisée au titre de l'écart entre la valeur du contrat à la date de clôture et sa valeur à la date d'établissement du contrat. Tout profit ou perte en découlant est comptabilisé à l'état du résultat net et du résultat global, sauf si le contrat de change est désigné comme un instrument de couverture selon les IFRS et efficace à ce titre. La société a décidé de ne pas comptabiliser les contrats de change en tant que couverture comptable.

Impôt sur résultat

La société a l'intention d'être admissible à titre de société de placement hypothécaire (« SPH ») aux fins de l'impôt sur le revenu du Canada. À ce titre, elle a le droit de déduire, dans le calcul de son bénéfice pour l'année d'imposition, les dividendes versés à ses actionnaires au cours de l'exercice ou à l'intérieur des 90 jours précédant la clôture de l'exercice. La société a l'intention de conserver son statut de SPH et de verser des dividendes à ses actionnaires au cours de l'exercice et des exercices futurs de sorte à ne pas être assujettie à l'impôt sur le résultat. Par conséquent, aux fins de la présentation des états financiers, le droit à la déduction fiscale liée aux dividendes de la société est effectivement considéré comme une exemption fiscale et aucune charge n'est requise pour l'impôt exigible ou différé pour la société et ses filiales.

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*.

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.

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.

TIMBERCREEK FINANCIAL

Rapport de gestion

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2018

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

	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 ²	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 garantis	Prêts et créances	Coût amorti ²	44 883	—	44 883
Autres placements – prêts participatifs et titres négociables	À la juste valeur par le biais du résultat net	À la juste valeur par le biais du résultat net	4 847	—	4 847

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

² Les placements hypothécaires et les prêts garantis dans les autres placements qui étaient auparavant classés comme étant détenus jusqu'à l'échéance sont désormais classés au coût amorti. La société entend détenir les actifs jusqu'à leur échéance afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

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.

Dépréciation d'un actif financier

L'IFRS 9 remplace le modèle de dépréciation fondé sur les pertes subies de l'IAS 39 par un modèle prospectif fondé sur les pertes de crédit attendues. Le nouveau modèle de dépréciation s'applique à tous les actifs financiers évalués au coût amorti, les contrats sur actifs, les placements en instruments de créance évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global 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. Aux termes de l'IFRS 9, les pertes de crédit sont comptabilisées plus tôt qu'aux termes de l'IAS 39 [voir la note 3 b)]. En ce qui a trait aux actifs qui entrent dans le champ d'application du modèle de dépréciation de l'IFRS 9, généralement, il est attendu que les pertes de valeur augmentent et deviennent plus volatiles. La société a déterminé que l'application des exigences relativement aux pertes de valeur de l'IFRS 9 au 1^{er} janvier 2018 n'a donné lieu à aucune modification importante à la perte de valeur comptabilisée auparavant. 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.

Transition

Les changements de méthodes comptables découlant de l'adoption de l'IFRS 9 ont été appliqués de façon rétrospective, sauf dans les cas décrits ci-après :

- La société s'est prévaluée d'une exemption lui permettant de ne pas retraiter les informations comparatives des périodes antérieures en ce qui concerne les exigences en matière de classement et d'évaluation (y compris les dispositions concernant la dépréciation). Les écarts de valeur comptable des actifs financiers et des passifs financiers attribuables à l'adoption de l'IFRS 9 sont comptabilisés dans les résultats non distribués et les réserves au 1er janvier 2018. 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.
- La détermination du modèle économique dans lequel s'inscrit la détention de l'actif financier a été faite en fonction des faits et circonstances qui existaient à la date de première application.

Modifications futures des méthodes comptables

Un certain nombre de nouvelles normes, de modifications de normes et d'interprétations s'appliqueront aux périodes à venir et n'ont pas été appliquées lors de la préparation des présents états financiers consolidés. Les nouvelles normes, les modifications de normes et les interprétations susceptibles d'être pertinentes pour la société sont présentées ci-après. La société ne prévoit pas adopter ces normes par anticipation.

IFRS 16, Contrats de location (« IFRS 16 »)

Le 13 janvier 2016, l'IASB a publié l'IFRS 16, *Contrats de location*. La nouvelle norme entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019. L'application anticipée est autorisée pour les entités qui appliquent l'IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*, au plus tard à la date de l'adoption initiale de l'IFRS 16. L'IFRS 16 remplacera l'IAS 17, *Contrats de location*.

La norme présente un modèle unique de comptabilisation par le preneur selon lequel ce dernier doit comptabiliser des actifs et passifs pour tous les contrats de location ayant une durée de plus de 12 mois, à moins que le bien sous-jacent soit de faible valeur. Un preneur doit prendre en compte un actif au titre du droit d'utilisation représentant le droit d'utiliser le bien sous-jacent et une obligation locative correspondant à son obligation de verser les paiements de loyer. La norme transpose une grande partie des exigences relatives à la comptabilisation par le bailleur de l'IAS 17, tout en exigeant la communication d'informations supplémentaires de la part des bailleurs.

La société entend adopter l'IFRS 16 dans ses états financiers de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2019. L'adoption de la norme ne devrait pas avoir une incidence importante.

DONNÉES SUR LES ACTIONS EN CIRCULATION

Au 4 mars 2019, le capital autorisé de la société était constitué d'un nombre illimité d'actions ordinaires, dont une tranche de 81 857 771 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 de la société, car il permet à la société de mettre en œuvre sa stratégie de placement. La société est, et entend continuer d'être, admissible à titre de société de placement hypothécaire au sens du paragraphe 130.1(6) de la LIR et, par conséquent, est tenue de distribuer la totalité du résultat imposable de la société à ses actionnaires. La société gère sa situation de trésorerie au moyen de diverses sources de flux de trésorerie, dont les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation et les facilités de crédit. La société dispose d'une capacité d'emprunt de 500,0 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 décembre 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.

Le tableau qui suit présente les échéances contractuelles des passifs financiers au 31 décembre 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	4 221 \$	4 221 \$	4 221 \$	— \$	— \$
Dividendes à payer	4 694	4 694	4 694	—	—
Montant à payer au gestionnaire	1 493	1 493	1 493	—	—
Retenues au titre du financement hypothécaire	657	657	657	—	—
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance	2 425	2 425	2 425	—	—
Facilité de crédit – placements hypothécaires ¹	476 166	520 818	21 658	499 160	—
Facilité de crédit – immeubles de placement ²	32 773	33 804	33 804	—	—
Débtentures convertibles ³	131 597	144 954	52 135	92 819	—
	654 026 \$	713 066 \$	121 087 \$	591 979 \$	— \$
Engagements non versés au titre de placements hypothécaires ⁴	—	184 265	184 265	—	—
Total des passifs contractuels	654 026 \$	897 331 \$	305 352 \$	591 979 \$	— \$

1 La facilité de crédit – placements hypothécaires comprend les intérêts fondés sur le taux d'intérêt moyen pondéré de décembre 2018, en présumant que l'encours n'est pas remboursé avant son échéance le 20 décembre 2020.

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

3 Les débtentures de 2016 sont réputées être remboursées le 31 juillet 2019, car elles sont remboursables à compter du 31 juillet 2019, les débtentures de février 2017 sont réputées être remboursées le 30 mars 2020, car elles sont remboursables à compter du 30 mars 2020 et les débtentures 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 58,0 millions de dollars.

Au 31 décembre 2018, la société avait un solde de trésorerie de 541 \$ (700 \$ au 31 décembre 2017) ainsi qu'un solde inutilisé sur la facilité de crédit – placements hypothécaires de 21,9 millions de dollars (34,1 millions de dollars au 31 décembre 2017) et un solde inutilisé sur la facilité de crédit – immeubles de placement de 457 \$ (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 58,0 millions de dollars sur le total de 184,3 millions de dollars (60,8 millions de dollars au 31 décembre 2017) 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 des prêts et créances et sont mesurés au coût amorti. La juste valeur de la trésorerie et des équivalents de trésorerie et des autres actifs se rapproche de leur valeur comptable en raison de leur nature à court terme. La juste valeur des placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires, se rapproche de leur valeur comptable, étant donné que les placements hypothécaires et les autres placements se composent de prêts hypothécaires à court terme remboursables au gré de l'emprunteur sans rendement à maintenir et sans pénalité.

Passifs financiers

Les créanciers et charges à payer, les dividendes à payer, le montant à payer au gestionnaire, les retenues au titre du financement de prêts hypothécaires, les intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance, la facilité de crédit, les débtures convertibles et les passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires de la société sont classés dans les autres passifs financiers et sont comptabilisés au coût amorti. Sauf en ce qui concerne les débtures 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 débtures convertibles est fondée sur le cours du marché des débtures convertibles à la date de clôture.

RISQUES ET INCERTITUDES

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

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt s'entend du risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs découlant des actifs financiers ou des passifs financiers varient par suite de fluctuations des taux d'intérêt sur le marché. Au 31 décembre 2018, des placements hypothécaires nets de 717,5 millions de dollars et d'autres investissements

de 21,8 millions de dollars portaient intérêt à des taux variables (130,7 millions de dollars et 8,1 millions de dollars respectivement au 31 décembre 2017). Une tranche de 626,0 millions de dollars (109,3 millions de dollars au 31 décembre 2017) des placements hypothécaires nets est assortie d'un « taux plancher ». Si les taux d'intérêt avaient diminué ou augmenté de 0,50 %, toutes les autres variables demeurant constantes, l'incidence des placements hypothécaires à taux variable et des autres placements aurait été une diminution de 2,5 millions de dollars du résultat net ou une augmentation de 3,7 millions de dollars du bénéfice net, respectivement (115 \$ et 694 \$ respectivement en 2017). La société gère sa sensibilité aux fluctuations des taux d'intérêt en gérant le ratio taux plancher/taux plafond de son portefeuille de placement.

Par ailleurs, la société est exposée au risque de taux d'intérêt sur les facilités de crédit, dont le solde s'élevait à 510,9 millions de dollars au 31 décembre 2018 (396,1 millions de dollars au 31 décembre 2017). Compte tenu de l'encours des facilités de crédit au 31 décembre 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 bénéfice net de 2,6 millions de dollars (2,0 millions de dollars en 2017) par année.

Les autres actifs, les intérêts à recevoir, les créditeurs et charges à payer, les intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance, les retenues sur le financement de prêts hypothécaires, les dividendes à payer et le montant à payer au gestionnaire ne sont pas exposés 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 débetures ne sont pas exposées au risque de taux d'intérêt en raison de leur taux d'intérêt fixe.

Risque de change

Le risque de change s'entend du risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des cours des monnaies étrangères. La société est exposée au risque de change principalement du fait des autres placements 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 approximative du solde en capital 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 décembre 2018, la société détenait des placements hypothécaires et d'autres placements libellés en devises d'un montant net de 5,0 millions de dollars américains au titre des placements hypothécaires nets de même que 5,1 millions de dollars américains et 2,9 millions d'euros au titre d'autres placements (15,7 millions de dollars américains, 5,1 millions de dollars américains et 1,1 million d'euros au 31 décembre 2017). La société a conclu une série de contrats de change pour réduire son exposition au risque de change. Au 31 décembre 2018, la société avait quatre contrats de change sur le dollar américain d'un notional totalisant 10,1 millions de dollars américains, assortis d'un taux contractuel moyen pondéré à terme de 1,3416 et échéant entre janvier 2019 et mai 2019, ainsi qu'un contrat sur l'euro d'un notional de 2,9 millions d'euros, assortis d'un taux contractuel moyen pondéré de 1,5282 et échéant en janvier 2019. Au 31 décembre 2018, la société a dénoué tous les swaps de devises en cours (néant au 31 décembre 2017). En conséquence, la société n'est pas exposée à un risque de change significatif.

La juste valeur des contrats de change à terme au 31 décembre 2018 était un passif de 328 \$, lequel est inclus dans les créditeurs. Les contrats de change à terme ont été évalués au moyen de données d'entrée de niveau 2, compte tenu des cours de change au comptant et des cours de change à terme.

Risque de crédit

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

- i. en respectant les restrictions relatives aux placements et aux politiques d'exploitation comprises dans le modèle de répartition de l'actif (sous réserve de certaines exceptions dûment approuvées);
- ii. en s'assurant que tous les nouveaux placements hypothécaires 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 au risque de crédit au 31 décembre 2018 lié aux placements hypothécaires et autres placements nets de la société s'est établie à 1 320,0 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 direction estime que la perte possible pouvant résulter du risque de crédit en ce qui a trait à la trésorerie détenue en fiducie dans une banque de l'Annexe 1 par l'agent des transferts de la société et à la trésorerie d'exploitation également détenue dans une banque de l'Annexe 1 est minime.

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

Risque de liquidité

Le risque de liquidité s'entend du risque que la société éprouve des difficultés à honorer ses obligations financières à leur échéance. Ce risque survient dans le cours normal des activités en raison des fluctuations des flux de trésorerie découlant du calendrier des avances et des remboursements relatifs aux placements hypothécaires et des besoins 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.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION ET CONTRÔLES INTERNES À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

La société maintient en place des systèmes d'information, des procédures et des contrôles pour faire en sorte que l'information présentée soit exhaustive, fiable et opportune. Le chef de la direction et le chef des finances de la société ont évalué (ou fait évaluer, sous leur supervision immédiate) la conception des contrôles et procédures de communication de l'information de la société au sens du Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires des émetteurs (le « Règlement 52-109 ») au 31 décembre 2018 et, en se fondant sur cette évaluation, ont conclu que la conception de ces contrôles et procédures de communication de l'information était appropriée.

Il incombe au gestionnaire d'établir des contrôles internes adéquats à l'égard de l'information financière pour offrir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et à la préparation des états financiers à des fins externes conformément aux IFRS. Le chef de la direction et le chef des finances ont évalué, ou fait évaluer sous leur supervision directe, l'efficacité de la conception du contrôle interne à l'égard de l'information financière au 31 décembre 2018, conformément au document intitulé *COSO Internal Control – Independent Framework (2013)* publié par le Committee of Sponsoring Organizations de la Treadway Commission. Selon cette évaluation, il a été établi que la conception des contrôles internes de la société à l'égard l'information financière étaient appropriés.

Aucun changement n'a été apporté à la conception des contrôles internes à l'égard de l'information financière de la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018 qui a eu ou qui est raisonnablement susceptible d'avoir une incidence significative sur ses contrôles internes à l'égard de l'information financière.

Il importe de noter qu'un système de contrôle, quelle que soit la qualité de sa conception et de son fonctionnement, peut uniquement offrir une assurance raisonnable et non absolue, à l'égard de l'atteinte des objectifs. En raison des limites inhérentes à tout système de contrôle, aucune évaluation des contrôles ne peut fournir une assurance absolue que les problèmes en matière de contrôle, y compris les cas de fraudes ou d'erreurs, le cas échéant, ont été décelés. Ces limites inhérentes comprennent notamment, i) la possibilité que les hypothèses et les jugements de la direction se révèlent ultimement erronés dans un contexte autre ou des circonstances différentes; ii) l'incidence de toute erreur non relevée; et iii) la possibilité que les contrôles puissent être déjoués par des personnes agissant sans autorisation, par la collusion de deux ou plusieurs personnes, ou outrepassés par la direction.

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