

Rapport de gestion

TIMBERCREEK FINANCIAL

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2024 et 2023



TIMBERCREEK
FINANCIAL

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Avis concernant les énoncés prospectifs

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

Les énoncés prospectifs sont soumis à des risques et à des incertitudes inhérents, et il existe un risque important que les prévisions et les autres énoncés prospectifs ne se révèlent pas exacts. Nous prions donc le lecteur du présent rapport de gestion de ne pas se fier indûment aux énoncés prospectifs, étant donné que plusieurs facteurs pourraient faire en sorte que les résultats, les conditions, les actions ou les événements futurs réels diffèrent sensiblement des objectifs, des attentes, des estimations ou des intentions exprimés explicitement ou implicitement dans ces énoncés prospectifs. Les résultats réels pourraient différer sensiblement des attentes de la direction formulées dans les énoncés prospectifs, et ce, pour diverses raisons, dont l'évolution de la conjoncture générale des marchés, les taux d'intérêt, les modifications apportées aux lois et règlements, l'incidence de la concurrence dans les domaines dans lesquels la société pourrait investir, l'incertitude géopolitique 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.sedarplus.ca.

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

Le présent rapport de gestion est daté du 31 juillet 2024 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.sedarplus.ca.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

APERÇU DES ACTIVITÉS

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

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

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

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

MODE DE PRÉSENTATION

Le présent rapport de gestion a été préparé dans le but de fournir de l'information au sujet des résultats financiers de la société pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2024 et 2023. Le présent rapport de gestion devrait être lu conjointement avec les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2024 et 2023 et avec les états financiers consolidés audités pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022, lesquels ont été établis selon les normes IFRS de comptabilité (« 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+ à l'adresse www.sedarplus.ca.

MESURES NON CONFORMES AUX IFRS

La société dresse et publie ses états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités conformément à la norme comptable internationale 34, *Information financière intermédiaire*. Dans le présent rapport de gestion, la société présente, en complément aux résultats présentés conformément aux IFRS, 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 »).

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

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

La performance financière de la société découle essentiellement du revenu de placement net tiré des placements hypothécaires nets. La société peut conclure avec d'autres prêteurs institutionnels des conventions de participation relativement à des prêts hypothécaires, qui sont soit de rang égal ou selon lesquelles la société occupe une position de rang inférieur par rapport à d'autres prêteurs partenaires de syndication.

Aux fins de la présentation selon les IFRS, lorsque les critères en matière de décomptabilisation ne sont pas respectés, les placements hypothécaires sont présentés au montant brut, la tranche se rapportant aux prêts hypothécaires syndiqués étant incluse dans les placements hypothécaires, y compris la syndication des prêts hypothécaires, et le passif correspondant est comptabilisé à titre de passif lié à la syndication de prêts hypothécaires. Les passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires sont des prêts hypothécaires sans recours dont les variations d'une période à l'autre n'ont aucune incidence sur la performance de la société. Se reporter à la note 4 afférente aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités. Parmi les facteurs qui peuvent varier d'une période à l'autre, notons le capital net des prêts hypothécaires, la répartition du portefeuille, le taux d'intérêt moyen pondéré et le taux de rotation. Ces mesures non conformes aux IFRS ne devraient pas être considérées comme des mesures de rechange au total du bénéfice net et du résultat global ou aux flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation établis conformément aux IFRS.

Mesures non conformes aux IFRS appliquées aux placements hypothécaires nets :

- i. Placements hypothécaires nets – désigne le total des placements hypothécaires, déduction faite des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires et avant les ajustements au titre des intérêts à recevoir, du montant non amorti des frais du prêteur et de la perte de crédit attendue à la date de clôture.
- ii. Coefficient prêt-valeur moyen pondéré (« CPVMP ») – désigne une mesure des engagements hypothécaires versés et non versés sur un placement hypothécaire, y compris les emprunts de premier rang et de rang égal au bien immobilier sous-jacent, en pourcentage de la juste valeur du bien immobilier sous-jacent donné en garantie au moment de l'approbation du placement hypothécaire (au montage) ou, par la suite, lorsque la garantie est réévaluée. Pour les placements hypothécaires d'immeubles en construction ou en réaménagement, la juste valeur est fondée sur le bien parachevé. Pour les terrains non aménagés et aménagés, la juste valeur est fondée sur le bien « en l'état ». Les placements hypothécaires nets évalués à la juste valeur par le biais du résultat net sont exclus du calcul du CPVMP. Il s'agit d'une mesure essentielle pour expliquer les variations dans la performance des placements hypothécaires nets d'une période à l'autre.
- iii. Taux de rotation – désigne le total des remboursements de la part des emprunteurs et de la syndication de placements hypothécaires qui ont eu lieu plus de 30 jours après la date de l'avance initiale sur le placement hypothécaire net au cours de la période considérée, exprimé en pourcentage du portefeuille de placements hypothécaires nets moyen pour la période considérée. La société accorde des prêts hypothécaires ou des prêts à court terme (généralement entre un an et cinq ans) uniquement aux emprunteurs commerciaux. Ainsi, le taux de rotation du portefeuille est plus élevé que celui de portefeuilles de prêts plus typiques qui comprennent des prêts à des particuliers ou des emprunteurs autres que commerciaux. Il s'agit d'une mesure essentielle pour expliquer les variations dans la performance des placements hypothécaires nets d'une période à l'autre puisque le taux de rotation tant pour les remboursements prévus que pour les remboursements anticipés a une incidence sur les produits.
- iv. Taux d'intérêt moyen pondéré pour la période – désigne la moyenne pondérée des taux d'intérêt quotidiens (compte non tenu des frais du prêteur) sur les placements hypothécaires nets pour la période quotidienne. Par conséquent, en guise de complément aux mesures conformes aux IFRS (qui exigent de présenter la situation financière à un moment précis), la société utilise les données quotidiennes moyennes pondérées pour expliquer les variations significatives. Il s'agit d'une mesure essentielle pour expliquer les variations dans la performance des placements hypothécaires nets d'une période à l'autre.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

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

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

La société est d'avis que le bénéfice net et le bénéfice par action déterminés conformément aux IFRS ne donnent pas nécessairement la juste mesure de la performance opérationnelle de la société puisqu'ils comprennent des éléments hors trésorerie comme l'amortissement des frais du prêteur, l'amortissement des coûts de financement, les variations latentes de la juste valeur et la perte de crédit attendue, qui ne sont pas représentatifs de la performance opérationnelle de la période considérée. Le bénéfice distribuable est une mesure non conforme aux IFRS des flux de trésorerie et s'appuie sur la définition formulée par la société.

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

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

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

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

- v. Bénéfice distribuable ajusté – désigne le bénéfice distribuable ajusté pour l'incidence des profits réalisés (pertes réalisées) sur un placement évalué à la juste valeur par le biais du résultat net, ainsi que des profits de change non récurrents sur d'autres placements.
- vi. Bénéfice distribuable ajusté par action – désigne le bénéfice distribuable ajusté total divisé par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation pour la période considérée.
- vii. Coefficient de distribution pour le bénéfice distribuable ajusté – désigne le montant total des dividendes réguliers sur les actions ordinaires payés et déclarés aux fins de paiement, à l'exclusion de tout dividende spécial, divisé par le bénéfice distribuable ajusté pour la période considérée.
- viii. Bénéfice net et résultat global ajustés – désigne le bénéfice net et le résultat global ajustés pour la période considérée compte non tenu de l'incidence (du profit latent lié) de la perte latente liée à la juste valeur d'actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net et de contrats dérivés (swap de taux d'intérêt) utilisés à des fins de couverture, sans toutefois que la comptabilité de couverture ait été adoptée. La perte liée à la juste valeur d'actifs financiers représente la variation de la perte latente déterminée sur la base de la juste valeur que la société a établie à l'aide de ses méthodes d'évaluation. (Le profit lié) la perte liée à la juste valeur du contrat de swap de taux d'intérêt représente la variation de la plus-value (moins-value) latente de la juste valeur du swap de taux d'intérêt, déterminée sur la base de la juste valeur que la société paierait ou recevrait si le swap de taux d'intérêt avait été résilié à la date de clôture.
- ix. Bénéfice ajusté par action – le bénéfice ajusté par action est calculé de la même manière que le bénéfice par action en utilisant le bénéfice net et le résultat global ajustés pour la période considérée.
- x. Coefficient de distribution pour le bénéfice ajusté par action – désigne le montant total des dividendes réguliers sur les actions ordinaires payés et déclarés aux fins de paiement, à l'exclusion de tout dividende spécial, divisé par le bénéfice net et le résultat global ajustés pour la période considérée.

FAITS RÉCENTS ET PERSPECTIVES

Alors que nous amorçons la seconde moitié de 2024, nous croyons que le fléchissement de l'inflation et les baisses de taux qui en découleront seront les moteurs de la relance des données fondamentales du secteur immobilier. S'il est vrai que les évaluations des actifs acquis avant la COVID-19 et des segments comme les immeubles de bureaux demeureront sous pression, nous nous attendons à ce que les activités transactionnelles reprennent au deuxième semestre, donnant aux emprunteurs l'option de vendre ou de refinancer leurs actifs.

Le rendement du portefeuille est demeuré conforme aux attentes et a généré de meilleurs résultats qu'au premier trimestre de 2024. Nous avons de nouveau concentré nos efforts sur le déploiement du capital reçu à la fin du quatrième trimestre de 2023 et au premier trimestre de 2024, ainsi que sur la gestion des actifs en vue de régler les prêts des étapes 2 et 3. Les solides résultats financiers de la société au deuxième trimestre de 2024 se caractérisent par des produits de placement nets de 26,4 millions de dollars (31,5 millions de dollars au deuxième trimestre de 2023) et un bénéfice distribuable de 16,3 millions de dollars (17,8 millions de dollars au deuxième trimestre de 2023). Le bénéfice par action et le bénéfice distribuable par action ont totalisé 0,19 \$ et 0,20 \$ au deuxième trimestre de 2024, contre 0,20 \$ et 0,21 \$ au deuxième trimestre de 2023. Le coefficient de distribution pour le bénéfice par action s'est établi à 93,2 %, tandis que le coefficient de distribution pour le bénéfice distribuable demeure faible à 87,8 %, ce qui renforce la capacité de la société de générer des flux de trésorerie et des dividendes solides et réguliers, même lorsque les marchés immobiliers sont volatils. Les produits de placement nets ont diminué, passant de 31,5 millions de dollars au deuxième trimestre de 2023 à 26,4 millions de dollars, ce qui reflète une réduction du solde du portefeuille après deux trimestres marqués par des remboursements importants (taux de rotation de 19,2 % au quatrième trimestre de 2023 et de 19,4 % au premier trimestre de 2024). Le taux de rotation du portefeuille est habituellement de 50 % en moyenne par année et le taux de 11,6 % au deuxième trimestre de 2024 signale un retour à la normale. Comme mentionné plus haut, le contexte macroéconomique favorable impulsé par les récentes baisses des taux d'intérêt de la Banque du Canada a facilité le flux de transactions potentielles et nous prévoyons une hausse des occasions de financement d'acquisitions (et une baisse des demandes de refinancement par prêts-relais) à mesure que les activités transactionnelles se

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

redresseront dans la plupart des catégories d'actifs. La société sera en bonne posture pour continuer à déployer du capital dans ce contexte, ce qui permettra de poursuivre la croissance du portefeuille d'ici la fin de l'exercice.

Au deuxième trimestre de 2024, le portefeuille de placements hypothécaires nets, d'une valeur de 1 003,4 millions de dollars, a porté intérêt à un taux moyen pondéré de 9,8 %. La société a consenti des avances de 102,6 millions de dollars aux termes de nouveaux placements hypothécaires nets et a consenti des avances additionnelles de 34,7 millions de dollars aux termes de prêts hypothécaires existants, ce qui a été contrebalancé par des remboursements nets de 111,5 millions de dollars sur le portefeuille de prêts hypothécaires. La société a réussi à redéployer ce capital et à en déployer d'autre, accroissant ainsi son portefeuille de 25,8 millions de dollars au cours du deuxième trimestre de 2024. Comme il a été mentionné précédemment, la société continue de chercher activement à régler et à recouvrer ses prêts des étapes 3 et 2 en faisant preuve d'une grande proactivité du côté de la gestion des actifs. Ce processus sur mesure nécessite de longues heures de planification et d'évaluation des différentes options dans le but d'obtenir les meilleurs résultats pour les actionnaires de Timbercreek. La société a bien progressé eu égard à ces actifs : un prêt de l'étape 3 a été ramené à l'étape 1 au cours du trimestre, et l'équipe est toujours convaincue de la valeur sous-jacente du portefeuille de prêts hypothécaires.

En ce qui concerne le capital, la société a remboursé ses débentures de juin 2017 en utilisant le produit d'une nouvelle émission de débentures conclue en mai 2024 pour un produit brut total de 46,0 millions de dollars (et un coupon de 7,5 %). La société a également renouvelé son programme au cours du marché et son offre publique de rachat dans le cours normal des activités (l'« offre publique de rachat »), ce qui lui permettra d'émettre de nouvelles actions ou d'en racheter lorsque des occasions attrayantes se présenteront.

Voici un aperçu des prêts importants des étapes 2 et 3 :

Prêts de l'étape 2 :

1. Placement hypothécaire net de 20,1 millions de dollars garanti par un prêt lié à un actif multifamilial productif de revenus situé à Edmonton.
État : L'emprunteur a mis le bien immobilier en vente. La société s'attend à ce que le prêt soit remboursé à même le produit de la vente d'ici la fin de l'année. Le prêt demeure en règle et la société s'attend toujours à ce qu'il soit intégralement remboursé.
2. Placements hypothécaires nets de 55,2 millions de dollars garantis par trois tours de bureaux et un immeuble de commerces de détail situés à Calgary.
État : La société a conclu des ententes d'abstention avec l'emprunteur à l'égard de ces prêts, et un plan d'affaires axé sur la stabilisation des revenus provenant de ces actifs a été mis en place dans un contexte de progression positive des activités de location au cours du trimestre. Les prêts continuent de satisfaire aux exigences des ententes d'abstention et sont tous trois assortis d'une garantie rehaussée par le truchement de titres donnés en garantie à l'égard du produit de la vente d'autres actifs détenus par l'emprunteur.
3. Placements hypothécaires nets de 114,0 millions de dollars garantis par huit immeubles de commerces de détail situés au centre-ville de Vancouver.
État : Les prêts sont en règle et l'emprunteur travaille toujours sur la vente des actifs afin d'accroître sa position de liquidité, laquelle a été entravée par des taux plus élevés compte tenu du contexte actuel. Les actifs sont des immeubles de commerces de détail bien situés à Vancouver, qui offrent également un potentiel de réaménagement résidentiel.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

4. Placement hypothécaire net de 41,4 millions de dollars garanti par trois projets d'aménagement industriels dans le Grand Toronto.

État : L'emprunteur et l'entrepreneur général souhaitent mettre fin à leur relation en raison de dépassements de coûts sur des actifs non liés à Timbercreek. Ce différend a eu des répercussions sur le prêt de la société, puisque l'emprunteur ne paye plus les intérêts depuis le 1^{er} juin. Timbercreek est en contact avec l'emprunteur, qui demeure déterminé à régler à la fois le différend avec l'entrepreneur général et à vendre l'actif. Une résolution est attendue en 2024.

5. Placement hypothécaire net de 2,8 millions de dollars garanti par un projet de réaménagement à usage mixte à Victoria, en Colombie-Britannique.

État : Au deuxième trimestre de 2024, la société a fait passer ce prêt à l'étape 2 du fait que les paiements d'intérêts de l'emprunteur sont en souffrance. Le rezonage de ce projet d'aménagement à usage mixte est maintenant approuvé et l'emprunteur cherche activement un acquéreur ou un nouveau coentrepreneur. La société épaula l'emprunteur dans ce processus et s'attend à ce qu'une entente d'abstention soit conclue au troisième trimestre de 2024, en vue de la régularisation du prêt ou de son remboursement suivant une mise en vente.

6. Placement hypothécaire net de 11,8 millions de dollars garanti par un projet d'aménagement multirésidentiel proposé à Toronto

État : Au deuxième trimestre de 2024, la société a fait passer ce prêt à l'étape 2 du fait que les paiements d'intérêts de l'emprunteur sont en souffrance depuis juin. La société a depuis conclu une entente d'abstention avec l'emprunteur, qui autorise un courtier à mener à bien le processus de vente en cours, puisqu'il s'agit de l'option la plus efficace pour assurer le remboursement du prêt. La société est convaincue de la valeur de la garantie sous-jacente et espère qu'un contrat de vente visant cet actif sera conclu d'ici la fin du troisième trimestre.

Prêts de l'étape 3 :

1. Placement hypothécaire net de 15,2 millions de dollars garanti par un prêt lié à un actif multifamilial situé à Montréal et reclassé à l'étape 1 (productif) au deuxième trimestre de 2024.

État : Puisque les emprunteurs ont régularisé le prêt au deuxième trimestre de 2024, le prêt est maintenant productif. La construction de la résidence pour aînés sera bientôt terminée : certains étages sont prêts à être occupés et l'achèvement substantiel est prévu au début de l'automne 2024. Le financement de remplacement de la Société canadienne d'hypothèques et de logement est attendu d'ici la clôture de l'exercice. La société a repris la provision pour perte de crédit attendue de 371 \$, précédemment comptabilisée, et s'attend toujours à ce que le prêt soit remboursé intégralement.

2. Placement hypothécaire net de 12,3 millions de dollars garanti par une participation dans un immeuble d'habitation en copropriété en stock situé à Edmonton.

État : La société a tiré un produit net de 2,8 millions de dollars de la vente de 5 unités au deuxième trimestre de 2024. La société travaille activement à vendre le reste des unités. L'exposition nette restante s'élève à 8,2 millions de dollars, déduction faite d'une provision de 4,1 millions de dollars. Les activités de vente ont repris et on s'attend à ce que 6 des 20 unités restantes soient vendues au troisième trimestre de 2024 pour un produit d'environ 4,0 millions de dollars, réduisant ainsi l'exposition nette à 4,2 millions de dollars d'ici la clôture du troisième trimestre. Le solde initial du prêt à l'égard de l'immeuble d'habitation en copropriété en stock s'établissait à 23,7 millions de dollars.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

3. Placement hypothécaire net de 9,3 millions de dollars se rapportant à un immeuble de bureaux médicaux situé à Ottawa.

État : La société ainsi que le gestionnaire immobilier continuent de progresser relativement à la mise en œuvre du plan de repositionnement de l'actif. Parallèlement, la société explore les droits de propriété du projet d'aménagement avec excédent de densité et pourrait cibler une mise en vente de l'actif plus tard en 2024.

ACTIVITÉ AU SEIN DU PORTEFEUILLE

Le portefeuille de placements hypothécaires nets a augmenté de 25,8 millions de dollars, passant de 977,5 millions de dollars à la clôture du premier trimestre de 2024 à 1 003,4 millions de dollars à la clôture du deuxième trimestre de 2024 (1 123,7 millions de dollars au deuxième trimestre de 2023). La société a consenti des avances de 137,4 millions de dollars aux termes des placements hypothécaires nets, ce qui a été contrebalancé en partie par des remboursements nets de 111,5 millions de dollars sur le portefeuille de prêts hypothécaires.

En ce qui a trait aux avances consenties aux termes des placements hypothécaires nets, la société a consenti des avances aux termes de 13 nouveaux placements hypothécaires nets (9 au deuxième trimestre de 2023) totalisant 102,6 millions de dollars (64,7 millions de dollars au deuxième trimestre de 2023) et a consenti des avances additionnelles de 34,7 millions de dollars (43,3 millions de dollars au deuxième trimestre de 2023) aux termes des placements hypothécaires nets existants. Les nouvelles avances visaient essentiellement des actifs immobiliers multirésidentiels et industriels. Le taux d'intérêt moyen pondéré des avances consenties aux termes des nouveaux placements hypothécaires nets était de 9,3 %, soit un taux stable par rapport au taux de 9,2 % enregistré au premier trimestre de 2024 (9,0 % au deuxième trimestre de 2023). Au cours du trimestre, les montages de prêts ont été largement dominés par des transactions portant sur des actifs multifamiliaux à faible coefficient prêt-valeur. La société considère toujours que ses principales catégories regorgent d'occasions à saisir et estime pouvoir réaliser un ratio risques-rendement adéquat tout en assurant une certaine protection grâce à une diversification supplémentaire.

En ce qui a trait aux remboursements sur les placements hypothécaires nets, 11 placements hypothécaires nets (12 au deuxième trimestre de 2023) ont été pleinement remboursés, la société ayant reçu des remboursements de 111,5 millions de dollars sur son portefeuille de prêts hypothécaires global (133,4 millions de dollars au deuxième trimestre de 2023), y compris des remboursements de 111,5 millions de dollars (128,1 millions de dollars au deuxième trimestre de 2023) de la part des emprunteurs. Le taux d'intérêt moyen pondéré sur les placements hypothécaires nets intégralement remboursés était de 10,3 %, soit le même taux que celui enregistré au premier trimestre de 2024 (10,7 % au deuxième trimestre de 2023). Le taux de rotation s'est établi à 11,6 % au deuxième trimestre de 2024, contre 19,4 % au premier trimestre de 2024 et 11,6 % au deuxième trimestre de 2023.

Le taux d'intérêt moyen pondéré trimestriel sur les placements hypothécaires nets s'est établi à 9,8 % au deuxième trimestre de 2024, comparativement à 9,9 % au premier trimestre de 2024 (9,8 % au deuxième trimestre de 2023). L'exposition au risque de taux d'intérêt découlant du portefeuille de placements hypothécaires nets était bien protégée à la clôture du deuxième trimestre de 2024, les prêts à taux variables assortis de taux planchers représentant 78,3 % du portefeuille (88,3 % au deuxième trimestre de 2023). Le reste du portefeuille se composait à 8,3 % de prêts à taux variables qui n'étaient pas assortis de taux planchers (6,1 % au deuxième trimestre de 2023) et à 13,4 % de prêts à taux fixes (5,6 % au deuxième trimestre de 2023).

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

La Société a maintenu un portefeuille prudent axé sur les biens immobiliers commerciaux productifs de revenus :

- coefficient prêt-valeur moyen pondéré de 62,3 %;
- portefeuille de placements hypothécaires composé à 85,6 % de placements hypothécaires de premier rang;
- portefeuille de placements hypothécaires investi à 83,4 % dans des immeubles générateurs d'entrées de trésorerie.

Le portefeuille de prêts hypothécaires de la société demeure fortement axé sur les plus grandes provinces du Canada, environ 96,7 % du capital étant investi en Ontario, en Colombie-Britannique, au Québec et en Alberta, et concentré sur des marchés urbains où la liquidité des biens immobiliers est généralement plus grande. Comme mentionné au premier trimestre, des remboursements importants ont été effectués au Québec alors que de nouveaux financements ont été réalisés en Ontario. La société est à l'aise avec la diversification actuelle en Ontario et au Québec, et demeure à l'affût de nouvelles occasions de déployer des capitaux au Québec.

FAITS SAILLANTS FINANCIERS

Pour les trimestres et les semestres clos le 30 juin 2024 (le « deuxième trimestre de 2024 » et « à ce jour en 2024 ») et le 30 juin 2023 (le « deuxième trimestre de 2023 » et « à ce jour en 2023 »)

Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, la société a déclaré des produits de placement nets de 26,4 millions de dollars et de 51,0 millions de dollars, comparativement à 31,5 millions de dollars et à 64,2 millions de dollars pour le deuxième trimestre de 2023 et à ce jour en 2023, soit une diminution de 5,1 millions de dollars et de 13,2 millions de dollars, respectivement, surtout en raison d'un solde moyen moins élevé des placements hypothécaires nets (960,3 millions de dollars au deuxième trimestre de 2024 et 911,8 millions de dollars à ce jour en 2024, comparativement à 1 146,0 millions de dollars au deuxième trimestre de 2023 et à 1 163,5 millions de dollars à ce jour en 2023). Le taux d'intérêt moyen pondéré de 9,8 % et de 9,8 % est resté essentiellement stable (9,8 % au deuxième trimestre de 2023 et 9,7 % à ce jour en 2023).

Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, le bénéfice net et résultat global s'est établi à 15,4 millions de dollars et à 29,7 millions de dollars (16,9 millions de dollars au deuxième trimestre de 2023 et 35,0 millions de dollars à ce jour en 2023), soit un bénéfice par action de base de 0,19 \$ et de 0,36 \$ (0,20 \$ au deuxième trimestre de 2023 et 0,42 \$ à ce jour en 2023), ce qui correspond à un coefficient de distribution de 93,2 % et de 96,3 %, respectivement pour le trimestre et la période à ce jour (85,5 % au deuxième trimestre de 2023 et 82,5 % à ce jour en 2023).

Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, le bénéfice distribuable s'est établi à 16,3 millions de dollars et à 32,1 millions de dollars (17,8 millions de dollars au deuxième trimestre de 2023 et 36,1 millions de dollars à ce jour en 2023), soit un bénéfice distribuable par action de 0,20 \$ et de 0,39 \$ (0,21 \$ au deuxième trimestre de 2023 et 0,43 \$ à ce jour en 2023), ce qui correspond à un coefficient de distribution pour le bénéfice distribuable de 87,8 % et de 89,2 %, respectivement pour le trimestre et la période à ce jour (81,1 % au deuxième trimestre de 2023 et 80,1 % à ce jour en 2023).

Facilité de crédit

Au 30 juin 2024, la société disposait d'une limite de crédit cumulée de 510,0 millions de dollars aux termes de sa facilité de crédit et d'une clause accordéon de 100,0 millions de dollars. La facilité est garantie par une convention de sûreté générale grevant les actifs de la société et ses filiales. La convention visant la facilité de crédit vient à échéance le 8 février 2026.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

Au 30 juin 2024, la limite admissible de la facilité de crédit de la société, laquelle était assujettie à l'assiette d'emprunt définie dans la convention de crédit en vigueur, était de 432,2 millions de dollars.

Débetures convertibles

Le 28 mai 2024, la société a clos avec succès un placement par prise ferme de débetures convertibles d'une valeur de 46,0 millions de dollars, l'option de surallocation ayant été entièrement exercée par les preneurs fermes pour un produit net de 43,5 millions de dollars. Ces débetures portent intérêt à un taux annuel de 7,50 % et viennent à échéance le 30 juin 2029. Elles sont négociées à la Bourse de Toronto sous le symbole « TSX : TF.DB.F ».

Les débetures de juin 2017 ont été remboursées le 21 juin 2024 à leur valeur nominale majorée des intérêts courus et impayés. À la date de remboursement, le capital global des débetures de juin 2017 en circulation se chiffrait à 45,0 millions de dollars. La société a prélevé un montant de 40,0 millions de dollars sur sa facilité de crédit et a utilisé de ses fonds en caisse pour financer le remboursement et les intérêts connexes.

Capital des actionnaires

Le 12 mars 2024, la société a annoncé avoir rétabli le programme au cours du marché qui lui permet d'émettre de nouvelles actions ordinaires au moyen de placements dont le montant brut global est d'au plus 90,0 millions de dollars. Le programme arrivera à terme en avril 2026.

Le 10 juin 2024, la société a annoncé le renouvellement de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités (l'« offre publique de rachat ») visant le rachat aux fins d'annulation d'un maximum de 8 216 051 actions ordinaires sur une période de 12 mois. Les rachats aux termes de l'offre publique de rachat sont autorisés du 12 juin 2024 au 11 juin 2025, date à laquelle l'offre prendra fin.

Dividendes

Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, la société a distribué aux actionnaires un total de 14,3 millions de dollars et de 28,6 millions de dollars en dividendes réguliers, soit 0,17 \$ et 0,35 \$ par action, comparativement à 14,4 millions de dollars et à 28,9 millions de dollars, soit 0,1725 \$ et 0,3450 \$ par action au deuxième trimestre de 2023 et à ce jour en 2023, ce qui correspond à un coefficient de distribution de dividendes de 87,8 % et de 89,2 %, comparativement à 81,1 % et à 80,1 % pour le deuxième trimestre de 2023 et à ce jour en 2023. Le 5 mars 2024, la société a déclaré un dividende spécial non récurrent de 0,0575 \$ par action, soit un total de 4,8 millions de dollars aux actionnaires inscrits. Le dividende spécial a été versé le 11 mars 2024. Aucun dividende spécial n'a été déclaré ou versé au deuxième trimestre de 2023 et à ce jour en 2023.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

	30 juin 2024	30 juin 2023	31 décembre 2023
Placements hypothécaires nets¹	1 003 420 \$	1 123 728 \$	946 222 \$
Portefeuille à rendement supérieur¹	62 002 \$	58 696 \$	62 658 \$
Biens immobiliers détenus en vue de la vente, déduction faite du passif au titre de la garantie	62 200 \$	— \$	61 979 \$
Terrains en stock	30 561 \$	30 291 \$	30 577 \$
STRUCTURE DU CAPITAL			
Total des actifs	1 708 728 \$	1 788 431 \$	1 785 957 \$
Total des passifs	1 009 915 \$	1 087 030 \$	1 084 818 \$
Capitaux propres	698 813 \$	701 401 \$	701 139 \$
Valeur comptable par action	8,42 \$	8,41 \$	8,45 \$
Débtentures convertibles, montant nominal	147 000 \$	146 000 \$	146 000 \$
Facilité de crédit	305 597 \$	360 672 \$	259 704 \$
Total des débtentures et de la tranche utilisée de la facilité de crédit	452 597 \$	506 672 \$	405 704 \$
Crédit maximal disponible	579 168 \$	573 300 \$	515 537 \$
Taux d'utilisation du crédit	78,1 %	88,4 %	78,7 %

DONNÉES SUR LES ACTIONS ORDINAIRES

Nombre d'actions ordinaires en circulation	83 009 516	83 450 016	83 009 516
Cours de clôture	7,16 \$	7,45 \$	6,67 \$
Capitalisation boursière	594 348 \$	621 706 \$	553 673 \$

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

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

RÉSULTATS D'EXPLOITATION¹

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin		Exercice clos le 31 décembre
	2024	2023	2024	2023	2023
BÉNÉFICE NET ET RÉSULTAT GLOBAL					
Produits de placement nets tirés des actifs financiers évalués au coût amorti	26 441 \$	31 471 \$	51 031 \$	64 180 \$	124 205 \$
Profit lié à la juste valeur et autres produits tirés des actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net	235	306	572	588	1 282
Produits locatifs (pertes locatives), montant net	389	(293)	863	(652)	(595)
Profit lié à la juste valeur des biens immobiliers	—	—	—	63	63
Charges	(3 599)	(5 139)	(8 097)	(9 582)	(19 140)
Bénéfice d'exploitation	23 466 \$	26 345 \$	44 369 \$	54 597 \$	105 815 \$
Coûts de financement					
Coûts de financement liés à la facilité de crédit	(5 571)	(7 208)	(9 856)	(15 106)	(30 396)
Coûts de financement liés aux débetures convertibles	(2 535)	(2 249)	(4 785)	(4 499)	(8 998)
Bénéfice net et résultat global	15 360 \$	16 888 \$	29 728 \$	34 992 \$	66 421 \$
Coefficient de distribution pour le bénéfice par action	93,2 %	85,5 %	96,3 %	82,5 %	86,7 %
BÉNÉFICE NET ET RÉSULTAT GLOBAL AJUSTÉS					
Bénéfice net et résultat global	15 360	16 888	29 728	34 992	66 421
Ajouter : profit latent (perte latente) sur les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net, montant net	357	68	191	11	(342)
Bénéfice net et résultat global ajustés¹	15 717 \$	16 956 \$	29 919 \$	35 003 \$	66 078 \$
Coefficient de distribution pour le bénéfice ajusté par action ¹	91,1 %	85,1 %	95,7 %	82,5 %	87,2 %
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE					
Bénéfice net et résultat global ajustés ¹	15 717 \$	16 956 \$	29 919 \$	35 003 \$	66 078 \$
Déduire : amortissement des frais du prêteur	(1 678)	(2 181)	(3 083)	(4 646)	(8 279)
Ajouter : frais du prêteur reçus et à recevoir	1 828	1 672	3 007	3 381	6 597
Ajouter : amortissement des coûts de financement, facilité de crédit	200	172	616	425	953
Ajouter : amortissement des coûts de financement, débetures convertibles	285	242	528	486	972
Ajouter : charge de désactualisation, débetures convertibles	136	114	249	227	454
Ajouter : (profit latent) perte latente lié(e) à la juste valeur des UAD	(88)	(48)	65	27	(67)
Ajouter : (recouvrements) pertes de crédit attendu(e)s	(97)	875	815	1 175	3 649
Bénéfice distribuable¹	16 303 \$	17 802 \$	32 116 \$	36 078 \$	70 357 \$
Coefficient de distribution pour le bénéfice distribuable et le bénéfice distribuable ajusté ^{1, 2}	87,8 %	81,1 %	89,2 %	80,1 %	81,9 %
DONNÉES PAR ACTION					
Dividendes déclarés aux actionnaires	14 319 \$	14 434 \$	28 638 \$	28 885 \$	57 603 \$
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires (en milliers)	83 010	83 737	83 010	83 760	83 509
Dividendes par action	0,17 \$	0,17 \$	0,35 \$	0,35 \$	0,69 \$
Bénéfice par action (de base)	0,19 \$	0,20 \$	0,36 \$	0,42 \$	0,80 \$
Bénéfice par action (dilué)	0,18 \$	0,20 \$	0,36 \$	0,41 \$	0,78 \$
Bénéfice ajusté par action (de base) ¹	0,19 \$	0,20 \$	0,36 \$	0,42 \$	0,79 \$
Bénéfice ajusté par action (dilué) ¹	0,19 \$	0,20 \$	0,36 \$	0,41 \$	0,78 \$
Bénéfice distribuable par action ¹	0,20 \$	0,21 \$	0,39 \$	0,43 \$	0,84 \$

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

2. Il n'y a eu aucun ajustement pour les périodes présentées.

ANALYSE DE L'INFORMATION FINANCIÈRE POUR LA PÉRIODE

Produits de placement nets tirés des actifs financiers évalués au coût amorti

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

Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, la société a gagné des produits de placement nets tirés d'actifs financiers évalués au coût amorti d'un montant de 26,4 millions de dollars et de 51,0 millions de dollars (31,5 millions de dollars au deuxième trimestre de 2023 et 64,2 millions de dollars à ce jour en 2023). Le montant net des produits de placement comprend les éléments suivants :

a. Produits d'intérêts

Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, la société a gagné des produits d'intérêts de 23,4 millions de dollars et de 45,3 millions de dollars sur les placements hypothécaires nets évalués au coût amorti (27,9 millions de dollars au deuxième trimestre de 2023 et 56,5 millions de dollars à ce jour en 2023).

La baisse des produits d'intérêts est attribuable à la taille moyenne réduite du portefeuille de prêts hypothécaires, qui est passée de 1 146,0 millions de dollars et de 1 163,5 millions de dollars au deuxième trimestre de 2023 et à ce jour en 2023 à 960,3 millions de dollars et à 911,8 millions de dollars au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024. Le taux d'intérêt moyen pondéré du portefeuille demeure relativement stable à 9,8 % et à 9,8 % au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024 (9,8 % au deuxième trimestre de 2023 et 9,7 % à ce jour en 2023). Au deuxième trimestre de 2024, le taux d'intérêt préférentiel a été réduit de 25 points de base le 6 juin 2024, passant de 7,2 % à 6,95 %.

Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, la société a gagné des produits d'intérêts de 1,2 million de dollars et de 2,4 millions de dollars (1,2 million de dollars au deuxième trimestre de 2023 et 2,6 millions de dollars à ce jour en 2023) sur les placements dans d'autres prêts inclus dans les autres placements faisant partie du portefeuille à rendement supérieur. La baisse des produits d'intérêts à ce jour s'explique par la réduction de la taille moyenne des placements dans d'autres prêts, qui s'est établie à 47,0 millions de dollars au deuxième trimestre de 2024 comparativement à 51,2 millions de dollars au deuxième trimestre de 2023.

b. Produits tirés des frais du prêteur

Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, la société a comptabilisé des produits de 1,7 million de dollars et de 3,1 millions de dollars tirés de l'amortissement de frais du prêteur provenant des placements hypothécaires nets évalués au coût amorti (2,0 millions de dollars au deuxième trimestre de 2023 et 4,4 millions de dollars à ce jour en 2023), un recul des produits trimestriels et annuels qui s'explique en grande partie par le solde inférieur des placements hypothécaires nets.

Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, la société a comptabilisé des produits de 2 \$ et de 28 \$ tirés de l'amortissement de frais du prêteur provenant des placements dans d'autres prêts inclus dans les autres placements faisant partie du portefeuille à rendement supérieur (166 \$ au deuxième trimestre de 2023 et 274 \$ à ce jour en 2023) puisque les frais du prêteur liés aux placements dans d'autres prêts étaient complètement amortis.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

c. Autres produits

Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, la société a comptabilisé d'autres produits, qui se sont chiffrés à 147 \$ et à 244 \$ (135 \$ au deuxième trimestre de 2023 et 321 \$ à ce jour en 2023), du fait des produits tirés des intérêts bancaires et des revenus divers.

Profits liés à la juste valeur et autres produits tirés des actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net

Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, la société a gagné des produits d'intérêts d'un montant net de 169 \$ et 340 \$ (164 \$ au deuxième trimestre de 2023 et 325 \$ à ce jour en 2023) sur les placements hypothécaires nets évalués à la juste valeur par le biais du résultat net. La société continue d'évaluer ses actifs à la juste valeur par le biais du résultat net à l'aide de la méthode de comparaison directe, c'est-à-dire en comparant les actifs à des immeubles directement comparables, et n'a comptabilisé aucun ajustement lié à la juste valeur (aucun ajustement lié à la juste valeur au deuxième trimestre de 2023 et à ce jour en 2023).

Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, les placements dans des débentures participatives évalués à la juste valeur par le biais du résultat net ont généré des distributions totales en trésorerie de 2,3 millions de dollars et de 2,3 millions de dollars pour la société (0,9 million de dollars au deuxième trimestre de 2023 et 1,0 million de dollars à ce jour en 2023), dont une tranche de 1,9 million de dollars et de 1,9 million de dollars était un remboursement de capital sur le placement (0,7 million de dollars au deuxième trimestre de 2023 et 0,7 million de dollars à ce jour en 2023), et une tranche de 398 \$ et de 398 \$ représentait une distribution de revenus (210 \$ au deuxième trimestre de 2023 et 274 \$ à ce jour en 2023).

Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, la société a enregistré une perte latente liée à la juste valeur de 357 \$ et de 191 \$ (perte liée à la juste valeur de 68 \$ au deuxième trimestre de 2023 et perte liée à la juste valeur de 11 \$ à ce jour en 2023) sur les placements dans des débentures participatives évalués à la juste valeur par le biais du résultat net.

Produits locatifs nets (pertes locatives nettes) au titre des biens immobiliers

Les produits locatifs nets liés aux terrains en stock et aux biens immobiliers détenus en vue de la vente se sont établis à 389 \$ et à 0,9 million de dollars pour le deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, respectivement (pertes locatives de 293 \$ au deuxième trimestre de 2023 et pertes locatives de 0,7 million de dollars à ce jour en 2023).

L'exploitation des terrains en stock a généré des pertes locatives nettes de 375 \$ au deuxième trimestre de 2024 et de 0,5 million de dollars à ce jour en 2024 (pertes de 293 \$ au deuxième trimestre de 2023 et perte de 0,7 million de dollars à ce jour en 2023).

Les biens immobiliers détenus en vue de la vente acquis en août 2023 ont généré des produits locatifs nets de 0,8 million de dollars au deuxième trimestre de 2024 et de 1,4 million de dollars à ce jour en 2024 (néant au deuxième trimestre de 2023 et néant à ce jour en 2023).

Profit (perte) lié(e) à la juste valeur des biens immobiliers

Les terrains en stock sont comptabilisés au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation. Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, la société n'a comptabilisé aucune charge de dépréciation. La société a reçu 63 \$ à titre de règlement du fonds de roulement à ce jour en 2023. Ce montant concernait la vente d'immeubles de placement évalués à la juste valeur.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

Charges

Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, les charges se sont chiffrées à 3,6 millions de dollars et à 8,1 millions de dollars (5,1 millions de dollars au deuxième trimestre de 2023 et 9,6 millions de dollars à ce jour en 2023).

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

L'entente de gestion, d'une durée de dix ans et ayant pris effet le 1^{er} avril 2020, est reconduite automatiquement pour des périodes successives de cinq ans à l'expiration de la durée initiale et prévoit le paiement i) d'honoraires de gestion correspondant à 0,85 % par année des actifs bruts de la société, calculés et payés tous les mois à terme échu, plus les taxes applicables et ii) d'honoraires d'administration de prêts correspondant à 0,10 % du montant de toute tranche de premier rang d'un prêt hypothécaire syndiqué par le gestionnaire à un tiers investisseur au nom de la société, lorsque la société conserve la partie subordonnée correspondante. Les actifs bruts sont définis comme étant le total des actifs de la société diminué des produits non gagnés avant la déduction de tout passif et diminué de tout montant inscrit comme passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires.

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

Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, la société a engagé des honoraires de gestion de 2,6 millions de dollars et de 5,0 millions de dollars (2,9 millions de dollars au deuxième trimestre de 2023 et 6,2 millions de dollars à ce jour en 2023). La diminution des honoraires est principalement attribuable à la baisse des actifs bruts moyens qui sont passés de 1 241,3 millions de dollars et de 1 268,3 millions de dollars au deuxième trimestre de 2023 et à ce jour en 2023 à 1 128,5 millions de dollars et à 1 079,7 millions de dollars au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024. Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, la société a engagé des honoraires d'administration de prêts de 144 \$ et de 303 \$ (185 \$ au deuxième trimestre de 2023 et 377 \$ à ce jour en 2023). Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, une commission de montage de 71 \$ versée par des emprunteurs a été retenue par le gestionnaire (néant au deuxième trimestre de 2023 et 169 \$ à ce jour en 2023).

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

b. Pertes de crédit attendues

Les pertes de crédit attendues à l'égard des placements hypothécaires nets ont donné lieu à un recouvrement de 97 \$ au deuxième trimestre de 2024 et à une perte de 0,8 million de dollars à ce jour en 2024 (perte de 0,9 million de dollars au deuxième trimestre de 2023 et perte de 1,2 million de dollars à ce jour en 2023), ce qui reflète le déplacement net des prêts entre les étapes 2 et 3, tel que mentionné précédemment dans la rubrique Faits récents. La provision cumulée pour pertes de crédit attendues totalise 13,1 millions de dollars, ce qui représente environ 1,3 % des 1 003,4 millions de dollars du portefeuille de placements hypothécaires nets.

c. Charges générales et administratives

Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, la société a engagé des charges générales et administratives de 0,9 million de dollars et de 2,0 millions de dollars, respectivement (1,2 million de dollars au deuxième trimestre de 2023 et 1,9 million de dollars à ce jour en 2023).

- Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, les charges générales et administratives comprenaient des charges récurrentes de 0,6 million de dollars et de 1,3 million de dollars (0,7 million de dollars au deuxième trimestre de 2023 et 1,3 million de dollars à ce jour en 2023) composées principalement de frais juridiques, d'honoraires d'audit, de jetons de présence, de frais liés à la communication d'informations aux actionnaires, d'honoraires de consultation, de droits de dépôt et d'autres charges d'exploitation.
- Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, la société a engagé des frais juridiques non remboursables associés à des prêts dépréciés au Québec de 31 \$ et de 223 \$ (524 \$ au deuxième trimestre de 2023 et 0,5 million de dollars à ce jour en 2023). La société ne prévoit pas engager d'autres frais de ce type, puisque les prêts dépréciés au Québec ont été essentiellement réglés au premier et au deuxième trimestres de 2024.
- Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, la société a passé en charges des frais juridiques, des droits de dépôt, des frais d'inscription et des honoraires professionnels de 250 \$ en lien avec le renouvellement de son prospectus de base (néant au deuxième trimestre de 2023 et à ce jour en 2023).

Bénéfice d'exploitation

Le bénéfice d'exploitation s'est établi à 23,5 millions de dollars au deuxième trimestre de 2024 et à 44,4 millions de dollars à ce jour en 2024, comparativement à 26,3 millions de dollars au deuxième trimestre de 2023 et à 54,6 millions de dollars à ce jour en 2023, en baisse de 2,8 millions de dollars d'un trimestre à l'autre et en baisse de 10,2 millions de dollars d'un exercice à l'autre, ce qui est en grande partie attribuable à la baisse des produits de placement nets susmentionnée.

Coûts de financement**Coûts de financement liés à la facilité de crédit**

Les charges d'intérêts sur la facilité de crédit sont comptabilisées selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, les coûts de financement comprenaient des intérêts sur la facilité de crédit de 5,4 millions de dollars et de 9,2 millions de dollars respectivement (7,0 millions de dollars au deuxième trimestre de 2023 et 14,7 millions de dollars à ce jour en 2023). La charge d'intérêts sur la facilité de crédit a reculé de 1,7 million de dollars d'un trimestre à l'autre et de 5,4 millions de dollars d'un exercice à l'autre, ce qui est surtout attribuable à l'utilisation moindre du crédit. Au deuxième trimestre de 2024, l'utilisation moyenne

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

du crédit s'est chiffrée à 272,5 millions de dollars, comparativement à 390,6 millions de dollars au deuxième trimestre de 2023. À ce jour en 2024, l'utilisation moyenne du crédit s'est chiffrée à 227,8 millions de dollars, comparativement à 417,1 millions de dollars à ce jour en 2023.

Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, une charge d'amortissement des coûts de financement de 200 \$ et de 0,6 million de dollars (172 \$ au deuxième trimestre de 2023 et 425 \$ à ce jour en 2023) était incluse dans les coûts de financement.

Coûts de financement liés aux débetures convertibles

Au 30 juin 2024, la société avait des débetures non garanties convertibles à 7,50 % d'une valeur de 46,0 millions de dollars, des débetures subordonnées non garanties convertibles à 5,00 % d'une valeur de 46,0 millions de dollars et des débetures subordonnées non garanties convertibles à 5,25 % d'une valeur de 55,0 millions de dollars en circulation. En mai 2024, la société a émis des débetures convertibles non garanties à 7,50 % d'une valeur de 46,0 millions de dollars et, en juin 2024, elle a remboursé des débetures convertibles non garanties à 5,30 % d'une valeur de 45,0 millions de dollars.

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

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2024	2023	2024	2023
Intérêts sur les débetures convertibles	2 116 \$	1 893 \$	4 009 \$	3 786 \$
Amortissement des frais de financement et charge de désactualisation	419	356	776	713
Total	2 535 \$	2 249 \$	4 785 \$	4 499 \$

Bénéfice net et résultat global

Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, la société a dégagé un bénéfice net et résultat global de 15,4 millions de dollars et de 29,7 millions de dollars (16,9 millions de dollars au deuxième trimestre de 2023 et 35,0 millions de dollars à ce jour en 2023), soit un bénéfice par action de base de 0,19 \$ et de 0,36 \$ (0,20 \$ au deuxième trimestre de 2023 et 0,42 \$ à ce jour en 2023), ce qui correspond à un coefficient de distribution pour le bénéfice par action de 93,2 % et de 96,3 % (85,5 % au deuxième trimestre de 2023 et 82,5 % à ce jour en 2023).

Bénéfice net et résultat global ajustés

Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, la société a dégagé un bénéfice net et un résultat global ajustés de 15,7 millions de dollars et de 29,9 millions de dollars (17,0 millions de dollars au deuxième trimestre de 2023 et 35,0 millions de dollars à ce jour en 2023), soit un bénéfice ajusté par action de base et dilué de 0,19 \$ et de 0,36 \$ (bénéfice ajusté par action de base et dilué de 0,20 \$ au deuxième trimestre de 2023 et bénéfice ajusté par action de base et dilué de 0,42 \$ et de 0,41 \$ à ce jour en 2023), ce qui correspond à un coefficient de distribution de 91,1 % et de 95,7 % (85,1 % au deuxième trimestre de 2023 et 82,5 % à ce jour en 2023).

Bénéfice distribuable

Le bénéfice distribuable représente la capacité de la société à générer des flux de trésorerie aux fins du versement de dividendes en supprimant l'incidence de l'amortissement, de la désactualisation, des ajustements latents liés à la juste valeur, des pertes de crédit attendues et des profits ou pertes latents sur le total du bénéfice net et du résultat global.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, la société a dégagé un bénéfice distribuable de 16,3 millions de dollars et de 32,1 millions de dollars (17,8 millions de dollars au deuxième trimestre de 2023 et 36,1 millions de dollars à ce jour en 2023), soit un bénéfice distribuable par action de 0,20 \$ et de 0,39 \$ (0,21 \$ au deuxième trimestre de 2023 et 0,43 \$ à ce jour en 2023), ce qui correspond à un coefficient de distribution de 87,8 % et de 89,2 % (81,1 % au deuxième trimestre de 2023 et 80,1 % à ce jour en 2023).

Frais du prêteur en trésorerie

Les frais du prêteur en trésorerie non remboursables reçus et à recevoir au titre des prêts montés au cours de la période sont comptabilisés dans le calcul du bénéfice distribuable. Les frais du prêteur en trésorerie sont initialement comptabilisés à titre de produits non gagnés et amortis sur la durée du prêt.

Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, la société a comptabilisé des frais du prêteur en trésorerie de 1,9 million de dollars aux termes des placements hypothécaires nets et de 3,0 millions de dollars aux termes des nouveaux prêts financés (1,4 million de dollars au deuxième trimestre de 2023 et 3,1 millions de dollars à ce jour en 2023). Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, la société n'a accordé aucun nouveau prêt et n'a comptabilisé aucun frais du prêteur en trésorerie au titre de placements dans d'autres prêts (300 \$ au deuxième trimestre de 2023 et 300 \$ à ce jour en 2023).

Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, les frais du prêteur moyens pondérés sur les nouveaux prêts hypothécaires correspondaient respectivement à 1,0 % et à 1,0 % (1,2 % au deuxième trimestre de 2023 et 1,3 % à ce jour en 2023). Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, les frais du prêteur moyens pondérés sur les prêts hypothécaires nouveaux et renouvelés correspondaient respectivement à 0,9 % et à 0,8 % (1,1 % au deuxième trimestre de 2023 et 1,1 % à ce jour en 2023).

Les frais du prêteur demeurent une composante importante du bénéfice distribuable en raison du montage de prêts hypothécaires et du taux de rotation du portefeuille.

Résultat par action

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
DONNÉES PAR ACTION	2024	2023	2024	2023
Dividendes par action	0,17 \$	0,17 \$	0,35 \$	0,35 \$
Bénéfice par action (de base)	0,19 \$	0,20 \$	0,36 \$	0,42 \$
Bénéfice par action (dilué)	0,18 \$	0,20 \$	0,36 \$	0,41 \$
Bénéfice ajusté par action (de base) ¹	0,19 \$	0,20 \$	0,36 \$	0,42 \$
Bénéfice ajusté par action (dilué) ¹	0,19 \$	0,20 \$	0,36 \$	0,41 \$
Bénéfice distribuable par action ¹	0,20 \$	0,21 \$	0,39 \$	0,43 \$

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

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

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

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

ÉTATS DE LA SITUATION FINANCIÈRE
Placements hypothécaires nets

Le rendement financier de la société dépend des placements hypothécaires nets puisque les passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires sont des prêts hypothécaires sans recours à échéances variables qui n'ont aucune incidence sur la performance financière de la société. Le tableau suivant présente le rapprochement entre le solde des placements hypothécaires nets et le solde des placements hypothécaires bruts :

Placements hypothécaires nets	30 juin 2024	31 décembre 2023
Placements hypothécaires, à l'exclusion de la syndication de prêts hypothécaires	996 025 \$	943 488 \$
Syndication de prêts hypothécaires	480 277	601 624
Placements hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires	1 476 302	1 545 112
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	(480 277)	(601 624)
	996 025	943 488
Intérêts à recevoir	(11 106)	(14 585)
Montant non amorti des frais du prêteur	5 408	5 226
Perte de crédit attendue	13 093	12 093
Placements hypothécaires nets	1 003 420 \$	946 222 \$

Statistiques et coefficients liés aux placements hypothécaires nets¹	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin		Exercice clos le 31 décembre
	2024	2023	2024	2023	2023
Nombre total de placements hypothécaires	94	104	94	104	94
Placements hypothécaires moyens ²	15 707 \$	16 248 \$	15 707 \$	16 248 \$	16 390 \$
Portefeuille de placements hypothécaires nets moyen	960 347 \$	1 145 963 \$	911 835 \$	1 163 457 \$	1 110 926 \$
Taux d'intérêt moyen pondéré pour la période	9,8 %	9,8 %	9,8 %	9,7 %	9,9 %
Frais du prêteur moyens pondérés pour la période	0,9 %	1,1 %	0,8 %	1,1 %	1,0 %
Taux de rotation	11,6 %	11,6 %	30,6 %	20,0 %	44,9 %
Durée moyenne à courir jusqu'à l'échéance (en années)	1,0	0,8	1,0	0,8	0,7
Durée moyenne au montage (en années)	3,3	2,9	3,3	2,9	3,0
Placements hypothécaires nets garantis par des immeubles générateurs d'entrées de trésorerie	83,4 %	87,7 %	83,4 %	87,7 %	86,0 %
CPVMP	62,3 %	68,3 %	62,3 %	68,3 %	65,6 %

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

2. À la clôture de la période, compte tenu de la syndication de prêts hypothécaires.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

Répartition du portefeuille

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

a. Position relative à la sûreté		30 juin 2024		31 décembre 2023	
	Nombre	Placements hypothécaires nets		Nombre	Placements hypothécaires nets
Participation dans des prêts hypothécaires de premier rang	83	859 386 \$		82	841 264 \$
Participation dans des prêts hypothécaires de deuxième et de troisième rangs ¹	11	144 034		12	104 958
	94	1 003 420 \$		94	946 222 \$
1. La participation de la société dans des prêts hypothécaires de deuxième et de troisième rangs au 30 juin 2024 comprenait des prêts hypothécaires nets de 3,0 millions de dollars dans lesquels la société détenait une position de rang inférieur (14,1 millions de dollars au 31 décembre 2023). La participation de premier rang des partenaires de syndication de la société s'élevait à 13,9 millions de dollars au 30 juin 2024 (16,4 millions de dollars au 31 décembre 2023).					
b. Région		30 juin 2024		31 décembre 2023	
	Nombre	Placements hypothécaires nets		Nombre	Placements hypothécaires nets
Québec	19	161 948 \$		25	278 226 \$
Ontario	39	456 304		32	306 163
Colombie-Britannique	17	237 408		17	217 125
Alberta	10	114 174		10	107 190
Autres provinces	9	33 586		10	37 518
	94	1 003 420 \$		94	946 222 \$
c. Échéance		30 juin 2024		31 décembre 2023	
	Nombre	Placements hypothécaires nets		Nombre	Placements hypothécaires nets
2024	34	287 648 \$		62	679 801 \$
2025	27	406 217		22	198 624
2026	29	257 549		9	67 672
2027	4	52 006		1	125
	94	1 003 420 \$		94	946 222 \$

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

d. Types d'actifs et CPVMP au montage

30 juin 2024				31 décembre 2023			
	Nombre	Placements hypothécaires nets	CPVMP au montage		Nombre	Placements hypothécaires nets	CPVMP au montage
Immeubles multirésidentiels ¹	59	514 066 \$	60,7 %		62	534 209 \$	69,2 %
Immeubles commerciaux	8	159 136	68,3 %		9	149 127	70,3 %
Terrains non aménagés ²	2	26 065	31,8 %		2	28 755	36,7 %
Terrain aménagés ³	5	59 401	50,9 %		3	28 816	55,4 %
Immeubles de bureaux	5	85 565	58,9 %		6	75 028	58,8 %
Résidences pour personnes âgées	1	15 773	71,3 %		1	14 299	71,3 %
Immeubles industriels	10	103 233	53,2 %		7	61 090	51,9 %
Habitations unifamiliales	3	34 681	56,6 %		3	49 398	55,4 %
	93	997 920	59,7 %		93	940 722	65,3 %
Placements hypothécaires nets évalués à la juste valeur par le biais du résultat net	1	5 500	s. o.		1	5 500	s. o.
	94	1 003 420 \$			94	946 222 \$	

1. Comprend 7 prêts à la construction (6 prêts à la construction au 31 décembre 2023) totalisant 48,1 millions de dollars (40,3 millions de dollars au 31 décembre 2023). Les prêts à la construction sont des prêts accordés pour la construction d'un nouvel actif.

2. Terrains non aménagés – terrains aménagés ou non sur lesquels aucune construction n'est prévue durant la période du prêt.

3. Terrains aménagés – terrains aménagés comprenant des biens non productifs de revenus destinés à d'importantes rénovations ou qui seront démolis et sur lesquels aucune construction n'est prévue durant la période du prêt.

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 principal de la quote-part des prêteurs majoré de tous les intérêts courus. Dans certaines de ces conventions, la société a conservé une partie résiduelle du risque de crédit et (ou) de défaillance du fait qu'elle détient une participation résiduelle dans le placement hypothécaire. La société détient des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires de 480,3 millions de dollars (601,6 millions de dollars au 31 décembre 2023). En général, les passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires varient d'un trimestre à l'autre selon les types de placements qui existent à un moment donné et ils n'indiquent pas nécessairement une tendance future.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

Pertes de crédit attendues

Les pertes de crédit attendues sont maintenues à un niveau que la direction considère comme adéquat pour absorber les pertes de crédit liées à nos placements hypothécaires et autres prêts, évalués au coût amorti. Les pertes de crédit attendues se chiffraient à 13,2 millions de dollars au 30 juin 2024 (12,4 millions de dollars au 31 décembre 2023), dont une tranche de 13,1 millions de dollars (12,1 millions de dollars au 31 décembre 2023) était portée en réduction des placements hypothécaires et une autre, de 152 \$ (337 \$ au 31 décembre 2023), était portée en réduction des autres placements.

	Au 30 juin 2024				Au 31 décembre 2023			
Placements hypothécaires – immeubles multirésidentiels	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Prêts hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires ¹	849 586 \$	63 148 \$	— \$	912 734 \$	943 841 \$	58 235 \$	51 293 \$	1 053 369 \$
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires ¹	332 455	40 273	—	372 728	417 639	40 280	38 862	496 781
Placements hypothécaires nets	517 131	22 875	—	540 006	526 202	17 955	12 431	556 588
Pertes de crédit attendues ²	1 055	394	—	1 449	780	280	395	1 455
	516 076	22 481	—	538 557	525 422	17 675	12 036	555 133
Autres placements hypothécaires	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Prêts hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires ¹	352 437	201 572	24 147	578 156	425 157	15 357	65 641	506 155
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires ¹	109 192	—	—	109 192	107 493	—	—	107 493
Placements hypothécaires nets	243 245	201 572	24 147	468 964	317 664	15 357	65 641	398 662
Pertes de crédit attendues ²	296	1 844	9 504	11 644	560	732	9 346	10 638
	242 949	199 728	14 643	457 320	317 104	14 625	56 295	388 024
Placements dans d'autres prêts	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Prêts hypothécaires, y compris la syndication de prêts hypothécaires ¹	27 824	20 750	—	48 574	47 399	—	—	47 399
Passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires ¹	—	—	—	—	—	—	—	—
Placements hypothécaires nets	27 824	20 750	—	48 574	47 399	—	—	47 399
Pertes de crédit attendues ²	147	5	—	152	337	—	—	337
	27 677 \$	20 745 \$	— \$	48 422 \$	47 062 \$	— \$	— \$	47 062 \$

1. Comprend les intérêts à recevoir.

2. Les pertes de crédit attendues liées à la créance au titre d'un contrat de location-financement et les engagements non versés sont considérés comme étant minimales.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

Les tableaux suivants présentent les variations à ce jour des pertes de crédit attendues :

	Semestre clos le 30 juin 2024				Semestre clos le 30 juin 2023			
Placements hypothécaires – immeubles multirésidentiels	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Solde à l'ouverture de la période	780 \$	280 \$	395 \$	1 455 \$	1 424 \$	— \$	1 409 \$	2 833 \$
Pertes de crédit attendues								
Réévaluation	(86)	109	—	23	20	66	1 752	1 838
Virement vers (depuis)								
Étape 1	390	—	—	390	(898)	—	—	(898)
Étape 2	—	5	—	5	—	41	—	41
Étape 3	—	—	(395)	(395)	—	—	857	857
Total des pertes de crédit attendues	1 084	394	—	1 478	546	107	4 018	4 671
Financements	149	—	—	149	35	—	—	35
Sorties du bilan, montant brut	—	—	—	—	—	—	—	—
Recouvrements	—	—	—	—	—	—	—	—
Mainlevées	(178)	—	—	(178)	(80)	—	—	(80)
Solde à la clôture de la période	1 055 \$	394 \$	— \$	1 449 \$	501 \$	107 \$	4 018 \$	4 626 \$
Autres placements hypothécaires	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Solde à l'ouverture de la période	560 \$	732 \$	9 346 \$	10 638 \$	414 \$	— \$	7 358 \$	7 772 \$
Pertes de crédit attendues								
Réévaluation	168	355	505	1 028	38	—	(392)	(354)
Virement vers (depuis)								
Étape 1	(410)	—	—	(410)	—	—	—	—
Étape 2	—	757	—	757	—	—	—	—
Étape 3	—	—	(347)	(347)	—	—	—	—
Total des pertes de crédit attendues	318	1 844	9 504	11 666	452	—	6 966	7 418
Financements	30	—	—	30	20	—	—	20
Sorties du bilan, montant brut	—	—	—	—	—	—	—	—
Recouvrements	—	—	—	—	—	—	—	—
Mainlevées	(52)	—	—	(52)	(35)	—	—	(35)
Solde à la clôture de la période	296 \$	1 844 \$	9 504 \$	11 644 \$	437 \$	— \$	6 966 \$	7 403 \$
Placements dans d'autres prêts	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Solde à l'ouverture de la période	337 \$	— \$	— \$	337 \$	745 \$	— \$	— \$	745 \$
Pertes de crédit attendues								
Réévaluation	(185)	—	—	(185)	(204)	—	—	(204)
Virement vers (depuis)								
Étape 1	(5)	—	—	(5)	—	—	—	—
Étape 2	—	5	—	5	—	—	—	—
Étape 3	—	—	—	—	—	—	—	—
Total des pertes de crédit attendues	145	5	—	152	541	—	—	541
Financements	—	—	—	—	—	—	—	—
Sorties du bilan, montant brut	—	—	—	—	—	—	—	—
Recouvrements	—	—	—	—	—	—	—	—
Mainlevées	—	—	—	—	(44)	—	—	(44)
Solde à la clôture de la période	147 \$	5 \$	— \$	152 \$	497 \$	— \$	— \$	497 \$

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

Voici un aperçu des prêts importants des étapes 2 et 3 :

Prêts de l'étape 2 :

1. Placement hypothécaire net de 20,1 millions de dollars garanti par un prêt lié à un actif multifamilial productif de revenus situé à Edmonton.
État : L'emprunteur a mis le bien immobilier en vente. La société s'attend à ce que le prêt soit remboursé à même le produit de la vente d'ici la fin de l'année. Le prêt demeure en règle et la société s'attend toujours à ce qu'il soit intégralement remboursé.
2. Placements hypothécaires nets de 55,2 millions de dollars garantis par trois tours de bureaux et un immeuble de commerces de détail situés à Calgary.
État : La société a conclu des ententes d'abstention avec l'emprunteur à l'égard de ces prêts, et un plan d'affaires axé sur la stabilisation des revenus provenant de ces actifs a été mis en place dans un contexte de progression positive des activités de location au cours du trimestre. Les prêts continuent de satisfaire aux exigences des ententes d'abstention et sont tous trois assortis d'une garantie rehaussée par le truchement de titres donnés en garantie à l'égard du produit de la vente d'autres actifs détenus par l'emprunteur.
3. Placements hypothécaires nets de 114,0 millions de dollars garantis par huit immeubles de commerces de détail situés au centre-ville de Vancouver.
État : Les prêts sont en règle et l'emprunteur travaille toujours sur la vente des actifs afin d'accroître sa position de liquidité, laquelle a été entravée par des taux plus élevés compte tenu du contexte actuel. Les actifs sont des immeubles de commerces de détail bien situés à Vancouver, qui offrent également un potentiel de réaménagement résidentiel.
4. Placement hypothécaire net de 41,4 millions de dollars garanti par trois sites de développement industriel dans le Grand Toronto.
État : L'emprunteur et l'entrepreneur général souhaitent mettre fin à leur relation en raison de dépassements de coûts sur des actifs non liés à Timbercreek. Ce différend a eu des répercussions sur le prêt de la société, puisque l'emprunteur ne paye plus les intérêts depuis le 1^{er} juin. Timbercreek est en contact avec l'emprunteur, qui demeure déterminé à régler à la fois le différend avec l'entrepreneur général et à vendre l'actif. Une résolution est attendue en 2024.
5. Placement hypothécaire net de 2,8 millions de dollars garanti par un projet de réaménagement à usage mixte à Victoria, en Colombie-Britannique.
État : Au deuxième trimestre de 2024, la société a fait passer ce prêt à l'étape 2 du fait que les paiements d'intérêts de l'emprunteur sont en souffrance. Le rezonage de ce projet d'aménagement à usage mixte est maintenant approuvé et l'emprunteur cherche activement un acquéreur ou un nouveau coentrepreneur. La société épaulé l'emprunteur dans ce processus et s'attend à ce qu'une entente d'abstention soit conclue au troisième trimestre de 2024, en vue de la régularisation du prêt ou de son remboursement suivant une mise en vente.
6. Placement hypothécaire net de 11,8 millions de dollars garanti par un projet d'aménagement multirésidentiel proposé à Toronto
État : Au deuxième trimestre de 2024, la société a fait passer ce prêt à l'étape 2 du fait que les paiements d'intérêts de l'emprunteur sont en souffrance depuis juin. La société a depuis conclu une entente d'abstention avec l'emprunteur, qui autorise un courtier à mener à bien le processus de vente en cours, puisqu'il s'agit de l'option la plus efficace pour assurer le remboursement du prêt. La société est convaincue de la valeur de la garantie sous-jacente et espère qu'un contrat de vente visant cet actif sera conclu d'ici la fin du troisième trimestre.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

Prêts de l'étape 3 :

1. Placement hypothécaire net de 15,2 millions de dollars garanti par un prêt lié à un actif multifamilial situé à Montréal et reclassé à l'étape 1 (productif) au deuxième trimestre de 2024.

État : Puisque les emprunteurs ont régularisé le prêt au deuxième trimestre de 2024, le prêt est maintenant productif. La construction de la résidence pour aînés sera bientôt terminée : certains étages sont prêts à être occupés et l'achèvement substantiel est prévu au début de l'automne 2024. Le financement de remplacement de la Société canadienne d'hypothèques et de logement est attendu d'ici la clôture de l'exercice. La société a repris la provision pour perte de crédit attendue de 371 \$, précédemment comptabilisée, et s'attend toujours à ce que le prêt soit remboursé intégralement.

2. Placement hypothécaire net de 12,3 millions de dollars garanti par une participation dans un immeuble d'habitation en copropriété en stock situé à Edmonton.

État : La société a tiré un produit net de 2,8 millions de dollars de la vente de 5 unités au deuxième trimestre de 2024. La société cherche activement à vendre le reste des unités. L'exposition nette restante s'élève à 8,2 millions de dollars, déduction faite d'une provision de 4,1 millions de dollars. Les activités de vente ont repris et on s'attend à ce que 6 des 20 unités restantes soient vendues au troisième trimestre de 2024 pour un produit d'environ 4,0 millions de dollars, réduisant ainsi l'exposition nette à 4,2 millions de dollars d'ici la clôture du troisième trimestre. Le solde initial du prêt de l'immeuble d'habitation en copropriété en stock s'établissait à 23,7 millions de dollars.

3. Placement hypothécaire net de 9,3 millions de dollars se rapportant à un immeuble de bureaux médicaux situé à Ottawa.

État : La société ainsi que le gestionnaire immobilier continuent de progresser relativement à la mise en œuvre du plan de repositionnement de l'actif. Parallèlement, la société explore les droits de propriété du projet d'aménagement avec excédent de densité et pourrait cibler une mise en vente de l'actif plus tard en 2024.

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

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

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

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

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

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

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

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

Défaillance : Il y a défaillance lorsque les paiements d'intérêt sur les placements dans des prêts hypothécaires et d'autres prêts sont en souffrance depuis plus de 90 jours, ou que les dates d'échéance des placements dans des prêts hypothécaires et d'autres prêts sont dépassées depuis plus de 90 jours et (ou) que la société évalue qu'il y a une détérioration de la qualité de crédit faisant en sorte que la société n'a plus l'assurance raisonnable qu'elle pourra recouvrer à la date prévue la totalité du montant du principal et des intérêts ou, encore, lorsque la société a commencé la mise en application de recours disponibles aux termes de ses ententes contractuelles.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

	Au 30 juin 2024				Au 31 décembre 2023			
Placements hypothécaires – immeubles multirésidentiels	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Risque faible	310 268 \$	— \$	— \$	310 268 \$	184 985 \$	— \$	— \$	184 985 \$
Risque moyen-faible	101 910	—	—	101 910	248 215	—	—	248 215
Risque moyen-élevé	73 589	22 875	—	96 464	93 002	17 955	—	110 957
Risque élevé	31 364	—	—	31 364	—	—	—	—
Défaillance	—	—	—	—	—	—	12 431	12 431
Montant net	517 131	22 875	—	540 006	526 202	17 955	12 431	556 588
Pertes de crédit attendues	1 055	394	—	1 449	780	280	395	1 455
Placements hypothécaires¹	516 076	22 481	—	538 557	525 422	17 675	12 036	555 133
Autres placements hypothécaires	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Risque faible	81 560	—	—	81 560	39 213	—	—	39 213
Risque moyen-faible	118 451	—	—	118 451	178 835	—	—	178 835
Risque moyen-élevé	43 127	110 364	—	153 491	99 616	15 357	—	114 973
Risque élevé	107	91 208	—	91 315	—	—	—	—
Défaillance	—	—	24 147	24 147	—	—	65 641	65 641
Montant net	243 245	201 572	24 147	468 964	317 664	15 357	65 641	398 662
Pertes de crédit attendues	296	1 844	9 504	11 644	560	732	9 346	10 638
Placements hypothécaires¹	242 949	199 728	14 643	457 320	317 104	14 625	56 295	388 024
Placements dans d'autres prêts	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Total
Risque faible	—	—	—	—	—	—	—	—
Risque moyen-faible	—	—	—	—	—	—	—	—
Risque moyen-élevé	—	—	—	—	—	—	—	—
Risque élevé	27 824	20 750	—	48 574	47 399	—	—	47 399
Défaillance	—	—	—	—	—	—	—	—
Montant net	27 284	20 750	—	48 574	47 399	—	—	47 399
Pertes de crédit attendues	147	5	—	152	337	—	—	337
Placements dans d'autres prêts¹	27 677 \$	20 745 \$	— \$	48 422 \$	47 062 \$	— \$	— \$	47 062 \$

1. Déduction faite de la syndication de prêts hypothécaires.

Portefeuille à rendement supérieur

Aux	30 juin 2024	31 décembre 2023
Placements dans d'autres prêts, déduction faite des pertes de crédit attendues	48 422 \$	47 033 \$
Créance au titre d'un contrat de location-financement évalué au coût amorti	6 020	6 020
Placements dans des débiteures participatives évalué à la juste valeur par le biais du résultat net	2 335	4 380
Placements dans des instruments de capitaux propres évalués à la juste valeur par le biais du résultat net	3 000	3 000
Participation dans un projet d'aménagement immobilier détenu indirectement par l'intermédiaire d'une coentreprise	2 225	2 225
Total du portefeuille à rendement supérieur	62 002 \$	62 658 \$

Au 30 juin 2024, la société détenait 48,4 millions de dollars en placements dans d'autres prêts, déduction faite des pertes de crédit attendues (47,0 millions de dollars au 31 décembre 2023).

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

En octobre 2017, la société a conclu un bail emphytéotique de 20 ans aux termes duquel le preneur a l'obligation d'acheter l'immeuble à la fin de la durée du bail, en septembre 2038, au prix de 9,9 millions de dollars, et l'option d'acheter l'immeuble à une date antérieure suivant la grille de prix d'achat prescrite. Se reporter à la note 4 e) afférente aux états financiers consolidés résumés intermédiaires pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2024 et 2023.

Au 30 juin 2024, la société avait investi dans des débentures de rang inférieur de Timbercreek Real Estate Finance Ireland Fund 1 (« TREF Ireland 1 ») Private Debt Designated Activity Company pour un montant totalisant 2,3 millions de dollars ou 1,6 million d'euros (4,4 millions de dollars ou 3,0 millions d'euros au 31 décembre 2023).

Au 30 juin 2024, la société avait investi dans des instruments de capitaux propres de Timbercreek Mortgage Servicing Inc. (« TMSI ») pour un montant totalisant 3,0 millions de dollars (3,0 millions de dollars au 31 décembre 2023).

Au 30 juin 2024, la société détenait 2,2 millions de dollars (2,2 millions de dollars au 31 décembre 2023) dans des projets d'aménagement immobilier détenus indirectement par l'intermédiaire d'une coentreprise et d'une entreprise associée et évalués selon la méthode de la mise en équivalence.

Biens immobiliers**Terrains en stock**

Au 30 juin 2024, la société avait des terrains en stock d'un montant de 30,6 millions de dollars (30,6 millions de dollars au 31 décembre 2023), lesquels sont comptabilisés au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation.

Biens immobiliers détenus en vue de la vente

Au cours de la période close le 30 juin 2024, la direction a déterminé que certains montants précédemment classés à titre d'immeubles en stock auraient dû être classés à titre de biens immobiliers détenus en vue de la vente. Par conséquent, l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2023 a été ajusté, sans modification du total des actifs, du total des passifs ou des capitaux propres. L'ajustement n'a eu aucune incidence sur l'état consolidé du résultat net et du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres ou le tableau consolidé des flux de trésorerie.

Au 30 juin 2024, la société avait inscrit un montant de 131,0 millions de dollars au titre des biens immobiliers classés comme détenus en vue de la vente (131,0 millions de dollars au 31 décembre 2023), lesquels étaient comptabilisés au plus faible de la valeur comptable et de la juste valeur diminuée des coûts de vente.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

Les biens immobiliers détenus en vue de la vente ont été acquis initialement dans le cadre d'une offre d'achat fondée sur la valeur des créances visant un prêt lié à une résidence pour retraités qui faisaient l'objet de procédures en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « LACC ») en août 2023. La société détient une participation de 50 % avec ses partenaires de syndication. Le passif au titre de la garantie sur les biens immobiliers détenus en vue de la vente revenant aux partenaires de syndication de la société se chiffre à 68,8 millions de dollars au 30 juin 2024 (69,0 millions de dollars au 31 décembre 2023), tandis que la quote-part de la société, déduction faite du passif au titre de la garantie, s'établit à 62,2 millions de dollars (62,0 millions de dollars au 31 décembre 2023).

Aux	30 juin 2024	31 décembre 2023*
Biens immobiliers détenus en vue de la vente	130 897	130 987
Passif au titre de la garantie des biens immobiliers détenus en vue de la vente	(68 787)	(69 008)
Biens immobiliers détenus en vue de la vente, déduction faite du passif au titre de la garantie	62 200 \$	61 979 \$

* Montants ajustés.

Facilité de crédit

Aux	30 juin 2024	31 décembre 2023
Facilité de crédit	306 894 \$	260 000 \$
Montant non amorti des coûts de financement	(1 297)	(296)
Facilité de crédit à la clôture de la période	305 597 \$	259 704 \$

Au 30 juin 2024, la société disposait d'une limite de crédit cumulée de 510,0 millions de dollars aux termes de sa facilité de crédit et d'une clause accordéon de 100,0 millions de dollars. La facilité est garantie par une convention de sûreté générale grevant les actifs de la société et ses filiales. La convention visant la facilité de crédit vient à échéance le 8 février 2026.

Les taux d'intérêt et les commissions dont est assortie la convention de crédit en vigueur correspondent au taux d'intérêt préférentiel majoré de 1,25 % par année (taux d'intérêt préférentiel majoré de 1,00 % par année au 31 décembre 2023) ou au taux CORRA à terme ajusté majoré de 2,25 % par année (taux des acceptations bancaires majoré de 2,00 % au 31 décembre 2023) et d'une commission d'attente de 0,45 % par année (0,40 % au 31 décembre 2023) sur le solde inutilisé de la facilité de crédit. Au 30 juin 2024, la limite admissible de la facilité de crédit de la société, laquelle était assujettie à l'assiette d'emprunt définie dans la convention de crédit en vigueur, était de 432,2 millions de dollars.

Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, la société a inscrit à l'actif des coûts de financement de 24 \$ et de 1,6 million de dollars (néant au deuxième trimestre de 2023 et 36 \$ à ce jour en 2023). Les coûts de financement différés sont portés en déduction de l'encours de la facilité de crédit et sont amortis sur la durée de la convention visant la facilité de crédit.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

Débtentures convertibles

Au 30 juin 2024 et au 31 décembre 2023, les obligations de la société à l'égard des débtentures convertibles non garanties étaient les suivantes :

Série	Symbole boursier	Taux d'intérêt	Date d'échéance	Date de versement des intérêts	Prix de conversion par action	Composante capitaux propres	30 juin 2024	31 décembre 2023
Débtentures de juin 2017	TF.DB.C	5,30 %	30 juin 2024	30 juin et 31 décembre	11,10 \$	560 \$	— \$	45 000 \$
Débtentures de juillet 2021	TF.DB.D	5,25 %	31 juillet 2028	31 janvier et 31 juillet	11,40	1 107	55 000	55 000
Débtentures de décembre 2021	TF.DB.E	5,00 %	31 décembre 2028	30 juin et 31 décembre	11,40	1 405	46 000	46 000
Débtentures de juin 2024	TF.DB.F	7,50 %	30 juin 2029	30 juin et 31 décembre	8,50	1 357	46 000	—
Capital des débtentures non garanties							147 000	146 000
Coûts de financement non amortis et montant affecté à la composante capitaux propres							(8 284)	(5 155)
Débtentures à la clôture de la période							138 716 \$	140 845 \$

Débtentures de juin 2017

Le 13 juin 2017, la société a clos un appel public à l'épargne de 40,0 millions de dollars, majoré de 5,0 millions de dollars au titre de l'option de surallocation exercée le 27 juin 2017, visant des débtentures subordonnées non garanties convertibles à 5,30 % pour un produit net de 42,7 millions de dollars (les « débtentures de juin 2017 »). Les frais d'émission de 2,2 millions de dollars ont été affectés proportionnellement aux composantes passif et capitaux propres. Les frais d'émission affectés à la composante passif sont amortis sur la durée des débtentures selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les débtentures de juin 2017 ont été remboursées le 21 juin 2024 à leur valeur nominale majorée des intérêts courus et impayés. À la date de remboursement, le capital global des débtentures de juin 2017 en cours se chiffrait à 45,0 millions de dollars au total. La société a prélevé 40,0 millions de dollars sur sa facilité de crédit et s'est servie de ses fonds en caisse pour financer le remboursement et les intérêts connexes.

Débtentures de juillet 2021

Le 8 juillet 2021, la société a clos un appel public à l'épargne de 50,0 millions de dollars, majoré de 5,0 millions de dollars au titre de l'option de surallocation exercée le 15 juillet 2021, visant des débtentures subordonnées non garanties convertibles à 5,25 %, pour un produit net de 52,1 millions de dollars (les « débtentures de juillet 2021 »).

À compter du 31 juillet 2024, mais avant le 31 juillet 2026, les débtentures de juillet 2021 pourront être remboursées en totalité ou en partie, à l'occasion et au gré de la société, moyennant un préavis écrit d'au moins 30 jours et d'au plus 60 jours, à un prix équivalant au principal majoré des intérêts courus et impayés jusqu'à la date du remboursement, exclusivement, à condition que le cours moyen pondéré en fonction du volume des actions ordinaires à la TSX pour la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date à laquelle l'avis de remboursement est donné ne soit pas inférieur à 125 % du prix de conversion. La société peut également choisir de rembourser les débtentures en émettant des actions ordinaires moyennant une prime de 5 % par rapport au cours de marché en vigueur à la date du remboursement.

À compter du 31 juillet 2026, mais avant la date d'échéance, les débtentures de juillet 2021 pourront être remboursées par la société et au gré de celle-ci, en totalité ou en partie, à l'occasion, moyennant un préavis écrit d'au moins 30 jours et d'au plus 60 jours, à un prix équivalant au principal majoré des intérêts courus et impayés jusqu'à la date du remboursement, exclusivement.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

Les frais d'émission de 2,9 millions de dollars ont été affectés proportionnellement aux composantes passif et capitaux propres. Les frais d'émission affectés à la composante passif sont amortis sur la durée des débentures selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Débentures de décembre 2021

Le 3 décembre 2021, la société a clos un appel public à l'épargne de 40,0 millions de dollars, majoré de 6,0 millions de dollars au titre de l'option de surallocation exercée le 10 décembre 2021, visant des débentures subordonnées non garanties convertibles à 5,00 % pour un produit net de 43,8 millions de dollars (les « débentures de décembre 2021 »).

À compter du 31 décembre 2024, mais avant le 31 décembre 2026, les débentures de décembre 2021 pourront être remboursées en totalité ou en partie, à l'occasion et au gré de la société, moyennant un préavis écrit d'au moins 30 jours et d'au plus 60 jours, à un prix équivalant au principal majoré des intérêts courus et impayés jusqu'à la date du remboursement, exclusivement, à condition que le cours moyen pondéré en fonction du volume des actions ordinaires à la TSX pour la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date à laquelle l'avis de remboursement est donné ne soit pas inférieur à 125 % du prix de conversion. La société peut également choisir de rembourser les débentures en émettant des actions ordinaires à une prime de 5 % par rapport au cours de marché en vigueur à la date du remboursement.

Le 31 décembre 2026 et par la suite, mais avant la date d'échéance, les débentures de décembre 2021 pourront être remboursées par la société et au gré de celle-ci, en totalité ou en partie, à l'occasion, moyennant un préavis écrit d'au moins 30 jours et d'au plus 60 jours, à un prix équivalant au principal majoré des intérêts courus et impayés jusqu'à la date du remboursement, exclusivement.

Les frais d'émission de 2,2 millions de dollars ont été affectés proportionnellement aux composantes passif et capitaux propres. Les frais d'émission affectés à la composante passif sont amortis sur la durée des débentures selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Débentures de juin 2024

Le 28 mai 2024, la société a réalisé un placement par voie de prise ferme de débentures convertibles d'une valeur de 46,0 millions de dollars, l'option de surallocation de 6,0 millions de dollars ayant été entièrement exercée par les preneurs fermes pour un produit net de 43,5 millions de dollars (les « débentures de juin 2024 »). Ces débentures, portant intérêt au taux de 7,50 % par année et venant à échéance le 30 juin 2029, sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto sous le symbole « TSX : TF.DB.F ».

À compter du 30 juin 2027, mais avant la date d'échéance, les débentures de juin 2024 pourront être remboursées par la société et au gré de celle-ci, en totalité ou en partie, à l'occasion, moyennant un préavis écrit d'au moins 30 jours et d'au plus 60 jours, à un prix équivalant au principal majoré des intérêts courus et impayés jusqu'à la date du remboursement, exclusivement.

Les frais d'émission de 2,5 millions de dollars ont été affectés proportionnellement aux composantes passif et capitaux propres. Les frais d'émission affectés à la composante passif sont amortis sur la durée des débentures selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

CAPITAUX PROPRES
Actions ordinaires

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

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

Le 5 mars 2024, la société a déposé, dans toutes les provinces et tous les territoires du Canada, un prospectus préalable de base simplifié valide pour 25 mois qui lui permet d'offrir et d'émettre, à l'occasion, des actions ordinaires, des titres de créance, des reçus de souscription, des bons de souscription et des unités (collectivement, les « titres »).

	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	30 juin		30 juin	
	2024	2023	2024	2023
Solde à l'ouverture de la période	83 009 516	83 775 016	83 009 516	83 887 516
Actions ordinaires émises aux termes du régime de réinvestissement des dividendes	208 704	190 762	406 259	372 472
Actions ordinaires rachetées aux fins du régime de réinvestissement des dividendes	(208 704)	(190 762)	(406 259)	(372 472)
Actions ordinaires rachetées aux termes de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	—	(324 600)	—	(437 100)
Solde à la clôture de la période	83 009 516	83 450 416	83 009 516	83 450 416

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

Le 12 mars 2024, la société a annoncé avoir rétabli un programme au cours du marché qui lui permet d'émettre à l'occasion des actions ordinaires sur le capital autorisé au moyen d'un placement auprès du public d'un prix d'offre brut global maximal de 90 000 \$, au gré de la société. Les ventes d'actions ordinaires aux termes de la convention de placement de titres de capitaux propres sont effectuées dans le cadre de « placements au cours du marché » au sens du Règlement 44-102 sur le placement de titres au moyen d'un prospectus préalable, y compris des ventes effectuées directement sur la Bourse de Toronto (la « TSX »). Aux termes du programme au cours du marché, les actions ordinaires sont placées au cours du marché en vigueur au moment de leur vente; les prix varient donc d'un souscripteur à l'autre et pendant la durée du placement.

Au cours du deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, la société n'a émis aucune action ordinaire dans le cadre du programme au cours du marché (aucune au deuxième trimestre de 2023 et à ce jour en 2023).

b) Régime de réinvestissement des dividendes (le « RRD »)

Le RRD confère aux porteurs d'actions ordinaires véritables et inscrits admissibles un moyen de réinvestir les dividendes déclarés et payables sur ces actions ordinaires en des actions ordinaires supplémentaires. Aux termes du RRD, les actionnaires peuvent s'inscrire pour que leurs dividendes en trésorerie soient réinvestis afin d'acheter des actions ordinaires supplémentaires.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

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 deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, la société a acheté sur le marché libre 208 704 et 406 259 actions ordinaires (190 762 au deuxième trimestre de 2023 et 372 472 actions à ce jour en 2023), pour un montant total de 1,5 million de dollars et de 3,0 millions de dollars (1,5 million de dollars au deuxième trimestre de 2023 et 2,9 millions de dollars à ce jour en 2023). Au cours du deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, les actions ordinaires ont été achetées sur le marché libre à un prix moyen de 7,34 \$ et de 7,32 \$ l'action ordinaire (7,82 \$ au deuxième trimestre de 2023 et 7,90 \$ à ce jour en 2023).

Au cours du deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, la société n'a émis aucune nouvelle action ordinaire (aucune au deuxième trimestre de 2023 et à ce jour en 2023).

c) Dividendes versés aux porteurs d'actions ordinaires

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 deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, la société a déclaré des dividendes réguliers de 14,3 millions de dollars, soit 0,1725 \$ par action, et de 28,6 millions de dollars, soit 0,3450 \$ par action (14,4 millions de dollars, soit 0,1725 \$ par action, au deuxième trimestre de 2023 et 28,9 millions de dollars, soit 0,3450 \$ par action, à ce jour en 2023).

Le 5 mars 2024, la société a déclaré un dividende spécial non récurrent de 0,0575 \$ par action, soit un total de 4,8 millions de dollars aux actionnaires inscrits. Le dividende spécial a été versé le 11 mars 2024.

Au 30 juin 2024, des dividendes totalisant 4,7 millions de dollars (4,7 millions de dollars au 31 décembre 2023) étaient payables par la société aux porteurs d'actions ordinaires. Après le 30 juin 2024, le conseil d'administration de la société a déclaré des dividendes de 0,0575 \$ par action, payables le 15 juillet 2024 aux porteurs d'actions ordinaires inscrits le 28 juin 2024.

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

Le 10 juin 2024, la société a annoncé que la TSX avait approuvé le renouvellement de son offre publique de rachat visant le rachat aux fins d'annulation d'un maximum de 8 216 051 actions ordinaires sur une période de 12 mois. Les rachats aux termes de l'offre publique de rachat sont autorisés du 12 juin 2024 au 11 juin 2025, date à laquelle l'offre prendra fin.

Le 24 mai 2023, la société a annoncé que la TSX avait approuvé le renouvellement de son offre publique de rachat visant le rachat aux fins d'annulation d'un maximum de 8 305 467 actions ordinaires sur une période de 12 mois. Il est possible d'effectuer des rachats aux termes de l'offre publique de rachat depuis le 26 mai 2023, et ce, jusqu'à l'échéance le 25 mai 2024.

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

Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, la société n'a racheté aucune action ordinaire (324 600 actions ordinaires au deuxième trimestre de 2023 et 437 100 actions ordinaires à ce jour en 2023 pour un montant total de 2,4 millions de dollars et de 3,2 millions de dollars, respectivement). Le prix moyen par action ordinaire rachetée s'est établi à 7,40 \$ au deuxième trimestre de 2023 et à 7,43 \$ à ce jour en 2023.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

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

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

Suivant chaque trimestre civil, les comptes d'UAD des administrateurs sont crédités du nombre d'UAD calculé en multipliant la rémunération totale payable en UAD divisée par la juste valeur de marché.

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

Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, 10 503 et 22 214 unités ont été émises (10 287 unités au deuxième trimestre de 2023 et 20 099 unités à ce jour en 2023) et, au 30 juin 2024, 160 273 unités étaient en cours (138 059 unités au 31 décembre 2023). Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, aucune UAD n'a été exercée (aucune au deuxième trimestre de 2023 et à ce jour en 2023).

Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, la charge liée aux UAD s'est établie à 106 \$ et à 209 \$ (99 \$ au deuxième trimestre de 2023 et 195 \$ à ce jour en 2023). Les unités attribuées en guise de rémunération des administrateurs pour le deuxième trimestre seront émises après le 30 juin 2024.

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

Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation se sont chiffrées à 20,8 millions de dollars et à 35,8 millions de dollars (22,9 millions de dollars au deuxième trimestre de 2023 et 47,8 millions de dollars à ce jour en 2023).

Entrées (sorties) de trésorerie liées aux activités de financement

Les sorties nettes de trésorerie liées aux activités de financement pour le deuxième trimestre de 2024 se sont chiffrées à 10,3 millions de dollars et à 576 \$ à ce jour en 2024 (sorties nettes de trésorerie de 52,1 millions de dollars au deuxième trimestre de 2023 et sorties nettes de trésorerie de 140,4 millions de dollars à ce jour en 2023).

Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, les sorties de trésorerie liées aux activités de financement se composaient de prélèvements nets de 11,9 millions de dollars et de 46,9 millions de dollars (remboursements nets de 26,1 millions de dollars au deuxième trimestre de 2023 et remboursements nets de 90,1 millions de dollars à ce jour en 2023) sur la facilité de crédit. La société a payé des intérêts sur les débentures et sur la facilité de crédit de 6,3 millions de dollars et de 12,5 millions de dollars au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, respectivement (9,6 millions de dollars au deuxième trimestre de 2023 et 18,5 millions de dollars à ce jour en 2023). La société a versé des dividendes de 12,8 millions de dollars et de 30,4 millions de dollars sur les actions ordinaires au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024 (13,0 millions de dollars au deuxième trimestre de 2023 et 26,0 millions de dollars à ce jour en 2023). La société a racheté des actions sur le marché libre aux termes du RRD

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

représentant un montant de 1,5 million de dollars et de 3,0 millions de dollars au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024 (3,5 millions de dollars au deuxième trimestre de 2023 et 5,8 millions de dollars à ce jour en 2023).

Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, la société a reçu un produit net de l'émission de débentures convertibles de 43,5 millions de dollars et a versé 45,0 millions de dollars au remboursement de débentures convertibles (néant au deuxième trimestre de 2023 et à ce jour en 2023).

Entrées (sorties) de trésorerie liées aux activités d'investissement

Les sorties nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement pour le deuxième trimestre de 2024 se sont chiffrées à 15,6 millions de dollars et à 39,2 millions de dollars à ce jour en 2024 (entrées nettes de trésorerie de 28,0 millions de dollars au deuxième trimestre de 2023 et de 89,9 millions de dollars à ce jour en 2023).

Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, les entrées de trésorerie nettes liées aux activités d'investissement se composaient du financement par la société de placements hypothécaires nets de 140,4 millions de dollars et de 334,9 millions de dollars (116,0 millions de dollars au deuxième trimestre de 2023 et 188,9 millions de dollars à ce jour en 2023). Les entrées de trésorerie de la société liées aux mainlevées de placements hypothécaires nets se sont élevées à 122,6 millions de dollars et à 293,8 millions de dollars (143,0 millions de dollars au deuxième trimestre de 2023 et 264,5 millions de dollars à ce jour en 2023). La société n'a financé aucun autre placement en 2024 (néant au deuxième trimestre de 2023 et financement de 0,8 million de dollars à ce jour en 2023). Les entrées de trésorerie de la société liées aux remboursements d'autres placements se sont chiffrées à 31 \$ et à 62 \$ (29 \$ au deuxième trimestre de 2023 et 14,6 millions de dollars à ce jour en 2023). La société a versé un montant en trésorerie de 133 \$ et de 407 \$ à l'échéance des contrats de change à terme conclus à des fins de couverture (réception d'un montant en trésorerie de 45 \$ au deuxième trimestre de 2023 et versement d'un montant en trésorerie de 0,6 million de dollars à ce jour en 2023).

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

INFORMATION FINANCIÈRE TRIMESTRIELLE

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

	T2 2024	T1 2024	T4 2023	T3 2023	T2 2023	T1 2023	T4 2022	T3 2022
BÉNÉFICE NET ET RÉSULTAT GLOBAL								
Produits de placement nets tirés des actifs financiers évalués au coût amorti	26 441 \$	24 590 \$	29 722 \$	30 303 \$	31 471 \$	32 709 \$	31 342 \$	29 982 \$
Profit lié à la juste valeur et autres produits tirés des actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net	235	337	463	231	306	282	736	403
Profit lié à la juste valeur sur des biens immobiliers	—	—	—	—	—	63	82	—
Produits locatifs (pertes locatives), montant net	389	474	327	(270)	(293)	(359)	(278)	(291)
Charges	(3 599)	(4 498)	(5 443)	(4 115)	(5 139)	(4 443)	(6 671)	(7 530)
Bénéfice d'exploitation	23 466	20 903	25 069	26 149	26 345	28 252	25 211	22 564
Coûts de financement :								
Coûts de financement liés à la facilité de crédit	(5 571)	(4 285)	(7 846)	(7 444)	(7 208)	(7 898)	(8 137)	(6 788)
Coûts de financement liés aux débetures	(2 535)	(2 250)	(2 249)	(2 250)	(2 249)	(2 250)	(2 260)	(2 256)
Bénéfice net et résultat global	15 360 \$	14 368 \$	14 974 \$	16 455 \$	16 888 \$	18 104 \$	14 814 \$	13 520 \$
BÉNÉFICE NET ET RÉSULTAT GLOBAL AJUSTÉS								
Bénéfice net et résultat global	15 360 \$	14 368 \$	14 974 \$	16 455 \$	16 888 \$	18 104 \$	14 814 \$	13 520 \$
Ajouter : perte latente (profit latent) sur les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net, montant net	357	(166)	(292)	(61)	68	(57)	(122)	369
Bénéfice net et résultat global ajustés¹	15 717 \$	14 202 \$	14 681 \$	16 394 \$	16 956 \$	18 047 \$	14 692 \$	13 889 \$
DONNÉES PAR ACTION								
Dividendes par action	0,17 \$	0,17 \$	0,17 \$	0,17 \$	0,17 \$	0,17 \$	0,17 \$	0,17 \$
Bénéfice par action (de base)	0,19 \$	0,17 \$	0,18 \$	0,20 \$	0,20 \$	0,22 \$	0,18 \$	0,16 \$
Bénéfice par action (dilué)	0,18 \$	0,17 \$	0,18 \$	0,19 \$	0,20 \$	0,21 \$	0,18 \$	0,16 \$
Bénéfice ajusté par action (de base) ¹	0,19 \$	0,17 \$	0,18 \$	0,20 \$	0,20 \$	0,21 \$	0,17 \$	0,17 \$
Bénéfice ajusté par action (dilué) ¹	0,19 \$	0,17 \$	0,18 \$	0,19 \$	0,20 \$	0,21 \$	0,17 \$	0,17 \$
Bénéfice distribuable et bénéfice distribuable ajusté par action ¹	0,20 \$	0,19 \$	0,21 \$	0,20 \$	0,21 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,20 \$

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

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

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

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Outre les transactions entre parties liées présentées ailleurs, les transactions entre parties liées comprennent également ce qui suit :

- a) Au 30 juin 2024, le montant à payer au gestionnaire comprenait des honoraires de gestion et d'administration de prêts de 0,9 million de dollars (1,0 million de dollars au 31 décembre 2023).
- b) Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, une commission de montage de 71 \$ et de 71 \$ payée par l'emprunteur a été retenue par le gestionnaire (néant au deuxième trimestre de 2023 et 169 \$ à ce jour en 2023).
- c) Au 30 juin 2024, les autres actifs comprenaient un solde de trésorerie de 3,2 millions de dollars (3,2 millions de dollars au 31 décembre 2023) détenu en fiducie par Timbercreek Mortgage Servicing Inc. (« TMSI »), fournisseur de services de gestion et d'administration de prêts hypothécaires de la société, qui est une société contrôlée par le gestionnaire. Le solde se rapporte aux retenues sur le financement de prêts hypothécaires et d'autres prêts, aux remboursements et aux intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance reçus de la part de divers emprunteurs.
- d) Au 30 juin 2024, la société avait investi un total de 3,0 millions de dollars dans des actions sans droit de vote de TMSI (3,0 millions de dollars au 31 décembre 2023), lesquelles sont classées en tant que placement dans des instruments de capitaux propres au titre des autres placements.
- e) Au 30 juin 2024, la société détenait deux placements hypothécaires de premier rang pour lesquels un administrateur du gestionnaire était également dirigeant et copropriétaire d'une entité détenant une participation grevant la même garantie que la société, à savoir une position de rang inférieur sur un prêt et une participation sans droit de vote auprès de l'emprunteur. Ces deux positions sont détenues par des tiers qui ne sont pas parties aux emprunts de la société.
 - un placement hypothécaire de premier rang dont l'engagement brut totalise 48,8 millions de dollars (48,8 millions de dollars au 31 décembre 2023). La quote-part de l'engagement de la société se chiffrait à 8,8 millions de dollars (4,4 millions de dollars au 31 décembre 2023). Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 369 \$ et de 0,6 million de dollars (195 \$ au deuxième trimestre de 2023 et 379 \$ à ce jour en 2023).
 - un placement hypothécaire de premier rang dont l'engagement brut totalise 10,0 millions de dollars (10,0 millions de dollars au 31 décembre 2023). La quote-part de l'engagement de la société se chiffrait à 3,0 millions de dollars (3,0 millions de dollars au 31 décembre 2023). Au deuxième trimestre de 2024 et à ce jour en 2024, la société a comptabilisé des produits d'intérêts nets de 100 \$ et de 200 \$ (96 \$ au deuxième trimestre de 2023 et 192 \$ à ce jour en 2023).
- f) Au 30 juin 2024, la société et Timbercreek Real Estate Finance U.S. Holding LP, qui sont des parties liées car elles sont gérées par le gestionnaire, avaient investi conjointement dans 2 placements dans d'autres prêts (2 au 31 décembre 2023) pour un montant totalisant 35,9 millions de dollars (34,6 millions de dollars au 31 décembre 2023). La quote-part de la société dans ces placements hypothécaires se chiffrait à 10,6 millions de dollars (10,3 millions de dollars au 31 décembre 2023).
- g) Au 30 juin 2024, la société avait investi dans des débentures de rang inférieur de Timbercreek Real Estate Finance Ireland Fund 1 (« TREF Ireland 1 ») Private Debt Designated Activity Company pour un montant totalisant 2,3 millions de dollars ou 1,6 million d'euros (4,4 millions de dollars ou 3,0 millions d'euros au 31 décembre 2023), ce montant étant pris en compte à titre de placements dans des prêts dans les autres placements. TREF Ireland 1 est gérée par une filiale en propriété exclusive du gestionnaire.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

- h) Au 30 juin 2024, la société et Timbercreek North American Mortgage Fund, qui sont des parties liées car elles sont gérées par le gestionnaire, avaient investi conjointement dans 2 placements hypothécaires (1 au 31 décembre 2023) pour un montant totalisant 43,7 millions de dollars (22,8 millions de dollars au 31 décembre 2023). La quote-part de la société dans ces placements hypothécaires se chiffre à 21,8 millions de dollars (11,4 millions de dollars au 31 décembre 2023).

ENGAGEMENTS ET ÉVENTUALITÉS

Dans le cours normal de ses activités, la société peut éventuellement être partie à des litiges et à des réclamations découlant des placements hypothécaires et des autres placements. Au besoin, la direction comptabilise des provisions appropriées dans les comptes. Au 30 juin 2024, aucune provision n'était comptabilisée.

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

ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

Aux fins de l'établissement des états financiers consolidés **résumés intermédiaires non audités** de la société, Timbercreek Capital Inc. (le « gestionnaire ») a posé des jugements, fait des estimations et formulé des hypothèses qui influent sur l'application des méthodes comptables de la société ainsi que sur la valeur comptable des actifs, des passifs, des produits et des charges. Les estimations et hypothèses sous-jacentes sont passées en revue régulièrement. Toute révision des estimations est constatée de façon prospective. Pour établir des estimations, le gestionnaire se fie à des renseignements d'origine externe et à des conditions observables lorsqu'il le peut, et il utilise des analyses internes en complément, au besoin. L'application des estimations et des jugements-cadre avec celle de la période précédente, et à la connaissance du gestionnaire, il n'existe pas, outre la volatilité des marchés mondiaux, de tendances, d'engagements, d'incertitudes ou d'événements connus qui pourraient influencer sensiblement sur la méthode ou les hypothèses utilisées pour formuler ces estimations et ces jugements dans les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités.

Les 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).

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

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

- Note 4 des états financiers – Placements hypothécaires et placements dans d'autres prêts, y compris la syndication de prêts hypothécaires;
- Note 18 des états financiers – Évaluations de la juste valeur.

Évaluation des pertes de crédit attendues

La détermination des pertes de crédit attendues 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 des pertes de crédit attendues. La société exerce un jugement important en matière de crédit pour déterminer une augmentation significative du risque de crédit depuis la comptabilisation initiale, une dépréciation des placements en instruments de créance et la valeur recouvrable attendue des placements en instruments de créance dépréciés. Il y a lieu de se reporter à la note 4 d) des états financiers.

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 aux placements dans d'autres prêts.

Classement des placements hypothécaires et des placements dans d'autres prêts

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

Valeur nette de réalisation des terrains en stock

Les terrains en stock sont évalués au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation. Pour déterminer la valeur nette de réalisation des terrains en stock, la société établit une estimation des prix de vente des parcelles de terrains fondée sur des hypothèses portant sur les approbations relatives au zonage et à la densité liés à ces terrains, les prix du marché en vigueur et les frais de vente. La détermination de la valeur nette de réalisation pour l'évaluation des terrains en stock comprend les estimations de la direction de la valeur de sortie de divers terrains à la fin de leur durée d'utilité lorsqu'elle est considérée à l'aide de différentes stratégies de vente. La direction recourt à son jugement à l'égard des scénarios potentiels selon lesquels les terrains peuvent être vendus, y compris les hypothèses concernant le zonage et l'octroi de permis pour ces terrains et une probabilité a été appliquée à chaque scénario.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

Biens immobiliers en vue de la vente

Les biens immobiliers détenus en vue de la vente sont mesurés au plus faible de la valeur comptable et de la juste valeur diminuée des coûts de vente. La détermination de la juste valeur estimée diminuée des coûts de vente est une source d'incertitude relative aux estimations. Les hypothèses importantes utilisées pour déterminer la juste valeur des biens immobiliers détenus en vue de la vente sont les taux de capitalisation et les flux de trésorerie futurs stabilisés. Le taux de capitalisation appliqué reflète les caractéristiques, l'emplacement et le marché de l'immeuble. Les flux de trésorerie futurs stabilisés sont fondés sur les produits locatifs provenant des contrats de location en vigueur et sur des hypothèses concernant les taux d'occupation et les loyers du marché tirés des contrats de location futurs à la lumière des conditions actuelles, moins les sorties de flux de trésorerie futures liées à ces contrats de location en vigueur et futurs. La société tient également compte des coûts de vente pertinents au moment de la sortie des biens immobiliers.

MÉTHODES COMPTABLES SIGNIFICATIVES

Les méthodes comptables appliquées par la société aux fins des états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités sont les mêmes que celles qui ont été appliquées aux fins des états financiers consolidés de la société pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, lesquels ont été établis conformément aux IFRS.

DONNÉES SUR LES ACTIONS EN CIRCULATION

Au 31 juillet 2024, le capital autorisé de la société était constitué d'un nombre illimité d'actions ordinaires et 83 009 516 actions étaient alors émises et en circulation.

CONTRÔLES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION ET CONTRÔLES INTERNES

La direction maintient les systèmes d'information, les procédures et les contrôles adéquats pour fournir l'assurance raisonnable que l'information qui est rendue publique est exhaustive, fiable et opportune.

Le chef de la direction et le chef des finances de Timbercreek Financial, avec l'aide et sous la supervision des membres de la haute direction du gestionnaire, ont conçu des contrôles et procédures de communication de l'information (« CPCI ») et des contrôles internes à l'égard de l'information financière (« CIIF »), 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 ») pour fournir l'assurance raisonnable que toutes les informations significatives concernant la société devant être communiquée au public est enregistrée, traitée, condensée et présentée dans les délais prescrits par les lois sur les valeurs mobilières et ont conçu des CIIF pour offrir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière présentée et à la préparation des états financiers à des fins externes conformément aux IFRS.

Aucun changement n'a été apporté à la conception des CIIF de la société au cours du trimestre clos le 30 juin 2024 qui a eu, ou qui est raisonnablement susceptible d'avoir, une incidence significative sur ses CIIF.

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 de ses objectifs. En raison des limites inhérentes à tout système de contrôle, aucune évaluation des contrôles ne peut fournir d'assurance absolue que les problèmes en matière de contrôle, y compris des cas de fraudes ou d'erreurs, s'il en est, ont été décelés. Ces limites inhérentes comprennent notamment :

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

- i. la possibilité que les hypothèses et les jugements de la direction se révèlent être, au final, erronés dans un autre contexte ou dans des circonstances différentes;
- ii. l'incidence de toute erreur non relevée;
- iii. la possibilité que les contrôles puissent être déjoués par des personnes agissant sans autorisation ou par la collusion entre deux ou plusieurs personnes, ou qu'ils puissent être outrepassés par la direction.

La conception de tout système de contrôle s'appuie aussi en partie sur certaines hypothèses au sujet de la probabilité d'événements futurs, et rien ne garantit qu'une conception donnée permettra d'atteindre les buts énoncés dans toutes les situations futures possibles.

STRUCTURE DU CAPITAL ET SITUATION DE TRÉSORERIE

Structure du capital

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

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

Situation de trésorerie

L'accès à des liquidités est important pour la société, car il permet à la société de mettre en œuvre sa stratégie de placement. La société est, et entend continuer d'être, admissible à titre de société de placement hypothécaire au sens du paragraphe 130.1(6) de la LIR et, par conséquent, est tenue de distribuer la totalité du résultat imposable de la société à ses actionnaires. La société gère sa situation de trésorerie au moyen de diverses sources de flux de trésorerie, dont les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation et la facilité de crédit. La société dispose d'une capacité d'emprunt cumulée de 510,0 millions de dollars par l'entremise de sa facilité de crédit et elle compte utiliser ces facilités de crédit renouvelées pour financer les placements hypothécaires et ses autres besoins en fonds de roulement. Au 30 juin 2024, la limite admissible de la facilité de crédit de la société était assujettie à l'assiette d'emprunt définie dans la première entente de modification de la convention de crédit, qui était de 432,2 millions de dollars. Conformément aux modalités de renouvellement de la facilité de crédit, la société est tenue de respecter certaines clauses restrictives de nature financière, notamment un ratio de couverture des intérêts minimal, des capitaux propres attribuables aux actionnaires ajustés minimaux, un ratio maximal d'endettement autre qu'en débentures par rapport aux capitaux propres attribuables aux actionnaires ajustés et un ratio maximal de la dette consolidée par rapport au total des actifs. Au 30 juin 2024, la société respectait les clauses restrictives relatives à sa facilité de crédit.

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

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

Le tableau qui suit présente les échéances contractuelles des passifs financiers, exclusion faite des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires, au 30 juin 2024, y compris les paiements d'intérêts attendus.

	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels	Moins de un an	Exercice suivant	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans
Créditeurs et charges à payer	7 670 \$	7 670 \$	7 670 \$	— \$	— \$	— \$
Dividendes à payer	4 742	4 742	4 742	—	—	—
Montant à payer au gestionnaire	918	918	918	—	—	—
Retenues sur le financement de prêts hypothécaires et d'autres prêts	1 187	1 187	1 187	—	—	—
Intérêts sur les prêts hypothécaires payés d'avance et d'autres prêts	2 021	2 021	2 021	—	—	—
Facilité de crédit ¹	305 597	342 201	22 396	319 805	—	—
Passif au titre de la garantie sur des biens immobiliers détenus en vue de la vente	68 787	68 787	68 787	—	—	—
Déventures convertibles ²	138 716	186 392	8 638	8 638	169 116	—
	529 638 \$	613 918 \$	116 359 \$	328 443 \$	169 116 \$	— \$
Engagements non versés au titre de prêts hypothécaires, exclusion faite des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires	—	156 639	156 639	—	—	—
Total des passifs contractuels, exclusion faite des passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires ³	529 638 \$	770 557 \$	272 998 \$	328 443 \$	169 116 \$	— \$

1. La facilité de crédit comprend les intérêts fondés sur le taux d'intérêt en juin 2024 sur la facilité de crédit en présumant que l'encours n'est pas remboursé avant son échéance du 8 février 2026.
2. Les déventures convertibles comprennent des intérêts fondés sur le taux nominal des déventures convertibles en présumant que l'encours n'est pas remboursé avant les échéances contractuelles des 31 juillet 2028, 31 décembre 2028 et 30 juin 2029.
3. Les passifs liés à la syndication de prêts hypothécaires de 480,3 millions de dollars et la quote-part de la société de l'engagement non versé au titre de prêts hypothécaires de 210,8 millions de dollars sont exclus.

Au 30 juin 2024, la société avait un solde de trésorerie de 0,7 million de dollars (4,8 millions de dollars au 31 décembre 2023) ainsi qu'un solde inutilisé sur la facilité de crédit de 125,3 millions de dollars (109,5 millions de dollars au 31 décembre 2023). La direction estime être en mesure de financer ses activités au moyen des flux de trésorerie générés par ses activités d'exploitation, ses activités d'investissement, y compris le produit des remboursements et syndications de prêts hypothécaires, et sa facilité de crédit.

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.

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

Passifs financiers

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

RISQUES ET INCERTITUDES

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

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt s'entend du risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs découlant des actifs financiers ou des passifs financiers varient par suite de fluctuations des taux d'intérêt sur le marché. Au 30 juin 2024, des placements hypothécaires nets de 906,1 millions de dollars et d'autres placements de 5,0 millions de dollars portaient intérêt à des taux variables (921,9 millions de dollars et 5,0 millions de dollars, respectivement, au 31 décembre 2023). Au 30 juin 2024, une tranche de 818,4 millions de dollars (855,6 millions de dollars au 31 décembre 2023) des placements hypothécaires nets était assortie d'un « taux plancher ».

Si les taux d'intérêt avaient diminué ou augmenté de 0,50 %, toutes les autres variables demeurant constantes, l'incidence des placements hypothécaires à taux variable et des autres placements sur le résultat net et le résultat global pour les 12 prochains mois se serait respectivement traduite par une diminution du résultat net de 2,2 millions de dollars (0,50 % et 3,3 millions de dollars au 31 décembre 2023) ou par une augmentation du résultat net de 4,6 millions de dollars (0,50 % et 4,5 millions de dollars au 31 décembre 2023). La société gère sa sensibilité aux fluctuations des taux d'intérêt en contrôlant le ratio taux fixe/taux variable et son recours aux taux planchers de son portefeuille de placement.

Par ailleurs, la société est exposée au risque de taux d'intérêt sur la facilité de crédit. Au 30 juin 2024, l'exposition nette au risque de taux d'intérêt se chiffrait à 306,9 millions de dollars (260,0 millions de dollars au 31 décembre 2023) et, en presumant que l'encours restait impayé pendant toute la période, une diminution ou une augmentation de 0,50 % des taux d'intérêt, toutes les autres variables demeurant constantes, entraînerait une

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

augmentation ou une diminution du résultat net et du résultat global pour les 12 prochains mois de 1,5 million de dollars (1,3 million de dollars au 31 décembre 2023 par diminution ou augmentation de 0,50 % des taux d'intérêt).

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

Risque de change

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

Au 30 juin 2024, la société détenait d'autres placements libellés en devises pour des montants de 7,7 millions de dollars américains et de 1,6 million d'euros (7,5 millions de dollars américains et 3,0 millions d'euros au 31 décembre 2023). La société a conclu une série de contrats de change pour réduire son exposition au risque de change. Au 30 juin 2024, la société avait un contrat de change sur le dollar américain d'un notionnel totalisant 7,0 millions de dollars américains, assorti d'un taux contractuel à terme de 1,3664, qui est venu à échéance en juillet 2024. La société détient aussi un contrat sur l'euro d'un notionnel totalisant 1,5 million d'euros, assorti d'un taux contractuel de 1,4800, qui est venu à échéance en juillet 2024.

La juste valeur des contrats de change à terme au 30 juin 2024 correspondait à un actif de 8 \$, lequel est inclus dans les autres actifs. Les contrats de change à terme ont été évalués au moyen de données de niveau 2, qui comprennent des taux de change au comptant et des taux de change à terme.

Risque de crédit

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

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

L'exposition au risque de crédit au 30 juin 2024 relativement aux placements hypothécaires nets et autres placements se chiffrait à 1 069,1 millions de dollars (1 024,8 millions de dollars au 31 décembre 2023).

Rapport de gestion

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024

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

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

La société est exposée au risque de crédit lié au recouvrement des créances auprès des locataires en ce qui a trait aux biens immobiliers en stock.

Risque de liquidité

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

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES**Régime de réinvestissement de dividendes**

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

Par téléphone

Blair Tamblyn, chef de la direction

Tracy Johnston, chef des finances

416-923-9967

Sur Internet

Visitez la page de SEDAR+ au www.sedarplus.ca 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