



Solution de financement créative

Tommaso Marcantonio, Partenaire, MFCI Capital
Forum Québécois sur l'investissement multi-résidentiel
Palais des congrès de Montréal
16 février 2017



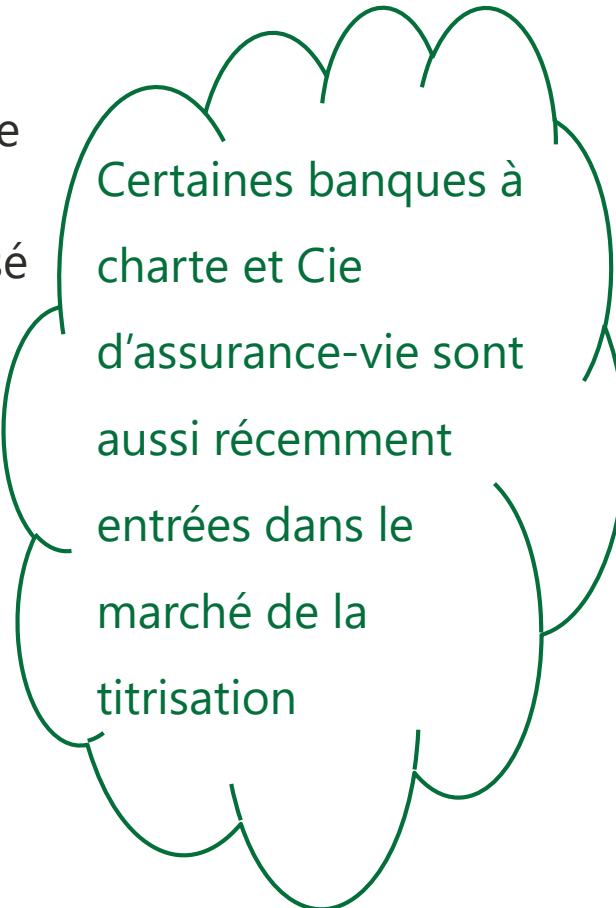
MFCI CAPITAL

Financement et consultant en immobilier
Agence immobilière

Choix du prêteur

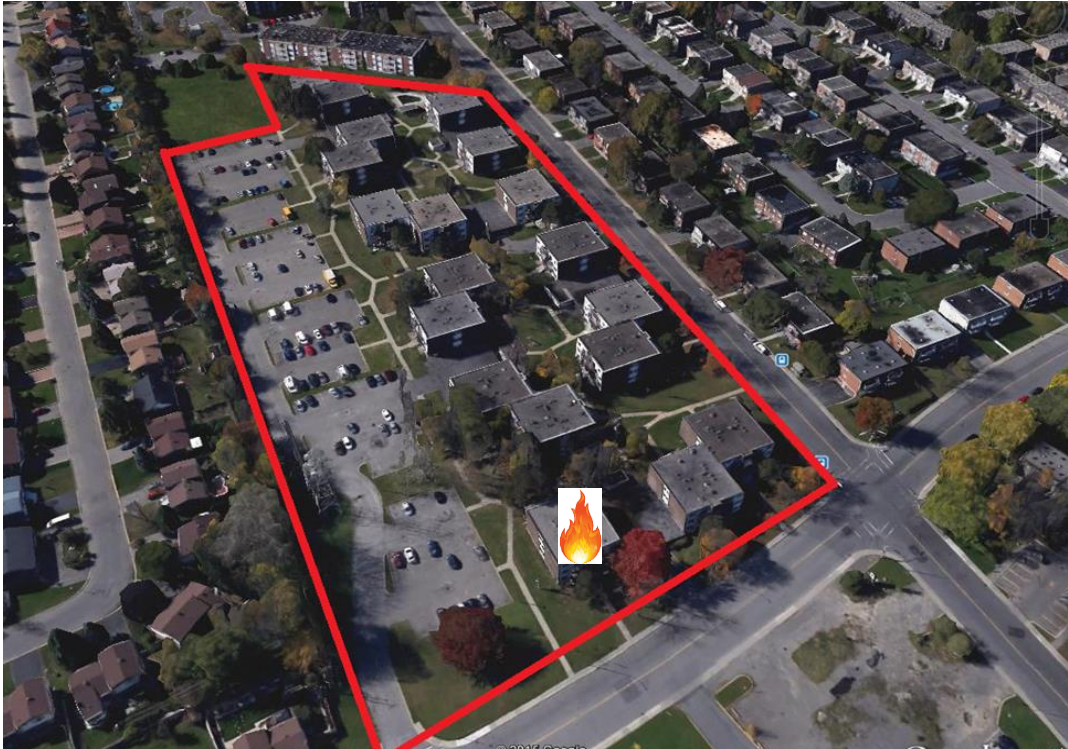
Il se fera selon le financement requis. Les prêteurs dans le marché actuel sont de trois catégories principales:

1. Institutionnels (banques/fonds de pension/caisses d'économie/assurance-vie);
2. Public, via la titrisation en bourse ou l'émission d'une obligation hypothécaire spécifique au projet;
 - CMB: Produit de titrisation exclusivement utilisé pour les prêts assurés par la SCHL;
 - CMBS (Commercial Mortgage Back Security): Utilisé pour la titrisation des hypothèques commerciales conventionnelles.
3. Privés (ou quasi-public).



Certaines banques à charte et Cie d'assurance-vie sont aussi récemment entrées dans le marché de la titrisation

Projet au départ



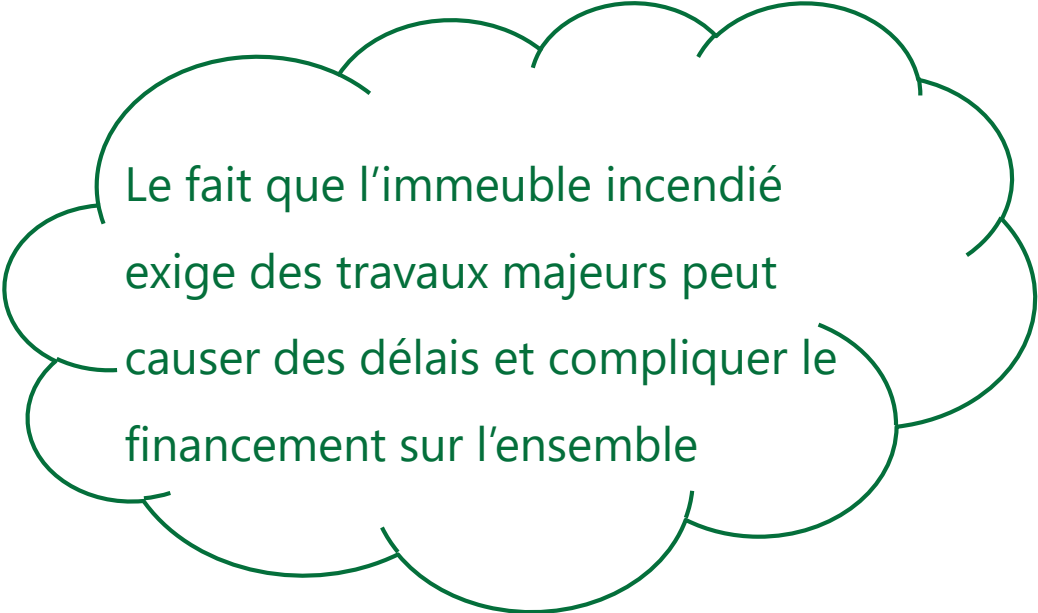
Défi:
Comment
valoriser un
ensemble
immobilier âgé?

Note: Un des immeubles
avait été incendié et devait
être complètement rénové

- Ensemble immobilier comprenant 19 immeubles de 12 logements.

Inconvénients / Problèmes

1. Gros ensemble immobiliers plus difficiles à financer;
2. La mise en œuvre d'un programme de rénovation immeuble par immeuble pose certains défis;
3. Risque d'enregistrement de privilèges par les contracteurs / sous-traitants



Le fait que l'immeuble incendié exige des travaux majeurs peut causer des délais et compliquer le financement sur l'ensemble

Proposition / Solution

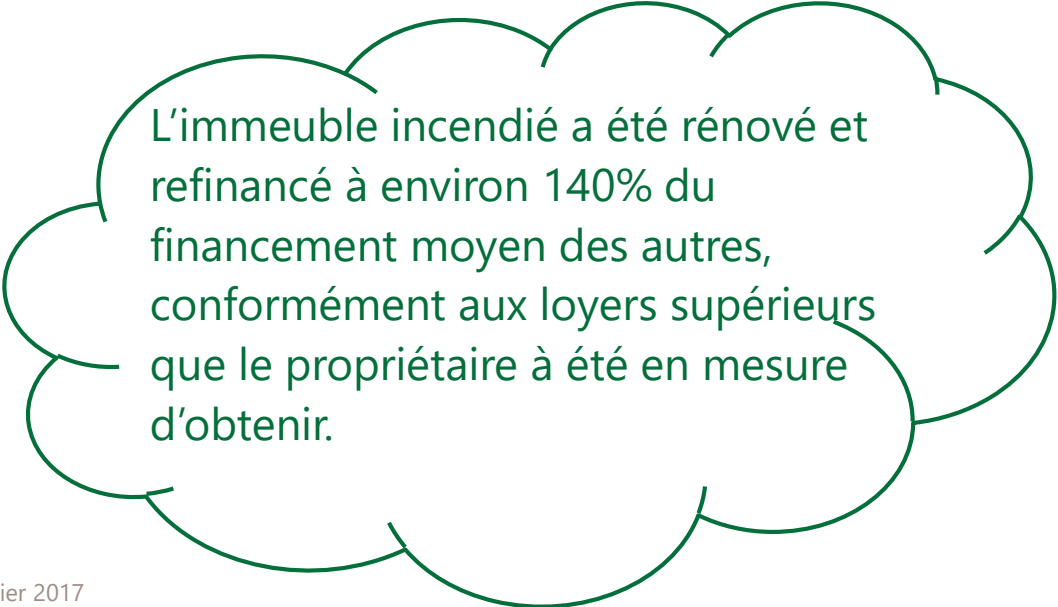
Création d'un cadastre vertical:

- ➔ Le terrain est un lot commun.
- ➔ Chacun des immeuble a son propre lot.
- ➔ Le tout est régié par une convention de copropriété.
- ➔ L'actif n'est plus un ensemble immobilier.



Avantages

1. Flexibilité dans le financement;
2. Financement ou refinancement immeuble par immeuble possible;
3. Rénovation un immeuble à la fois et refinancement de celui-ci de façon avantageuse;
4. Possibilité de vendre immeuble par immeuble à des investisseurs.



L'immeuble incendié a été rénové et refinancé à environ 140% du financement moyen des autres, conformément aux loyers supérieurs que le propriétaire a été en mesure d'obtenir.

Résultat

- ➔ Mise en place d'un financement par immeuble;
Financement des travaux via un prêteur privé;
- ➔ Après rénovation d'un immeuble, financement de 200% du coûts des travaux;
- ➔ Hausse du financement de 20% par rapport aux immeubles non rénovés;
Le retrait d'équité pour chacun des immeuble permet éventuellement
- ➔ de ne plus avoir recours au prêteur privé pour les travaux.

- ➔



QUESTIONS?

Tommaso Marcantonio, Partenaire, MFCI Capital
Forum Québécois sur l'investissement multi-résidentiel
Palais des congrès de Montréal
16 février 2017
