

A low-angle photograph of a modern glass skyscraper, with the sun reflecting off the windows. The image is partially obscured by a white diagonal line and a dark blue triangle in the top right corner. The text is overlaid on the left side of the image.

# Mise à jour sur les investissements

4T 2018



TREZ CAPITAL

## LETTRÉ DU PRÉSIDENT DU CONSEIL ET CHEF DE LA DIRECTION

J'ai lancé Trez Capital après une longue carrière en tant qu'avocat dans le secteur des prêts hypothécaires et de l'immobilier afin de combler une lacune que j'ai identifiée dans le domaine des prêts commerciaux. Aujourd'hui, plus de 20 ans plus tard, je suis fier de pouvoir dire que Trez est un fournisseur de premier plan de solutions de financement de dettes immobilières commerciales privées au Canada et aux États-Unis.

Nous avons été très actifs en 2018, car nous avons tiré avantage d'occasions d'expansion continue aux États-Unis qui ont permis de solidifier notre réputation de partenaire de choix pour les prêts commerciaux privés. Nos activités canadiennes ont aussi connu un excellent momentum pendant une année record qui a permis d'accroître la portée de notre portefeuille de prêts hypothécaires diversifiés de qualité dans d'importants centres métropolitains.

Appuyés par plus de vingt ans d'expérience, nous continuons de faire croître nos activités d'une façon réfléchie et mesurée qui soutient nos efforts pour offrir un excellent service à nos emprunteurs et nos investisseurs. Nous sommes également très fiers de notre capacité de déployer du capital qui produit des rendements ajustés au risque constants et fiables pour nos investisseurs.

Nous sommes toujours aussi résolus dans notre aspiration d'être la meilleure société de notre catégorie et de mobiliser les ressources nécessaires pour tenir notre engagement envers l'excellence du service et du rendement.

Je vous remercie de votre loyauté continue et de votre confiance en nous.

Morley Greene

**Président du conseil et chef de la direction**

## REVUE DE L'ANNÉE 2018 DE TREZ CAPITAL

Trez Capital a connu une bonne année 2018. Nous avons franchi certaines étapes importantes et nous sommes fiers d'en faire part à nos investisseurs et à nos parties intéressées.

À la fin de l'année, notre actif sous gestion dépassait les trois milliards de dollars. Nous en sommes à la troisième année de notre plan stratégique de cinq ans, dont l'objectif principal est d'avoir quatre milliards de dollars d'actif sous gestion d'ici la fin de 2020. Nous avons également levé 1,4 milliard de dollars de capital d'investisseurs et de nos partenaires financiers, investi près de 2,4 milliards de dollars dans plus de 120 nouveaux prêts, et atteint la cible d'attentes de rendement pour nos programmes et fonds d'investissement.

Ces réussites traduisaient des efforts organisés pour solidifier les activités de montage et de mobilisation de capitaux, ainsi que le renforcement de notre équipe dans toutes les unités fonctionnelles, y compris les finances, la gestion de portefeuille, le risque de crédit et la souscription, et l'administration de prêts.

### Application uniforme de nos principes d'investissement

Pendant l'année, nous avons continué de nous concentrer sur les grands marchés métropolitains qui connaissent des taux de croissance de l'emploi, du produit intérieur brut (PIB) et de la population supérieurs à la moyenne. Il s'agit de caractéristiques qui sont de bon augure pour la demande immobilière commerciale et résidentielle en plus de l'offre actuelle et prévue. Notre expérience suggère qu'il s'agit d'un bon indicateur de la réussite d'un projet.

De plus, nous nous sommes concentrés sur les projets à prix abordables – pour la vente et pour la location – pour lesquels il existe le plus grand niveau de déséquilibre entre l'offre et la demande. Nous avons aussi trouvé des occasions dans d'autres secteurs de propriétés commerciales, pour lesquels, malgré des caractéristiques solides, il existe un décalage dans la disponibilité du financement parmi les prêteurs traditionnels.

La prudence des critères de souscription des banques a été favorable à notre approche d'investissement aux États-Unis, et dans une moindre mesure au Canada. Alors que les banques ont resserré leurs paramètres relatifs au ratio coût-valeur et prêt-valeur, un vide est apparu que Trez pouvait combler. Nous avons tiré avantage de cette occasion, à condition qu'il y ait une concordance des bons prêts dans les bons marchés avec le bon type de commandites et des rendements adéquats qui pouvaient résister à la rigueur de nos exigences de souscription.

# Mise à jour sur les investissements

4T 2018

## Importance continue accordée à la croissance en 2019

En 2019, nous continuerons de nous concentrer sur nos marchés de croissance cibles, tant au Canada qu'aux États-Unis. Tous ces marchés sont sélectionnés en fonction de notre expérience sur le terrain et de recherches détaillées économétriques et de marché que nous avons créées et que nous utilisons dans nos protocoles de souscription du crédit. Nous œuvrerons également à équilibrer cette croissance avec la préservation de nos taux, ce qui, d'après nous, pourrait s'avérer difficile, parce que le capital reste abondant dans les deux pays. Cette situation a fait pression à la baisse sur les écarts et les taux des prêts pour le financement de qualité, et ce, malgré les pauses récentes dans la politique monétaire de la Banque du Canada et de la Réserve fédérale américaine.

## Recalibrage du risque

Étant donné que la souscription constitue le test décisif pour tous nos montages, cette fonction doit être passée en revue, affinée et perfectionnée régulièrement. En ce début de 2019, nous avons rééquilibré nos lignes directrices de crédit pour tenir compte de facteurs de risque potentiels qui pourraient avoir des répercussions sur les économies sous-jacentes à la lumière des points de vue consensuels présentés dans les publications économiques à propos des tendances de récession à l'horizon. Nous l'avons fait à l'échelle nationale pour les États-Unis et le Canada, ainsi que pour chacun des marchés où nous exerçons nos activités. Pour reprendre une analogie du milieu des sports, la meilleure attaque est une défense solide.

## Importance renouvelée accordée aux 5 C du crédit

Nous continuons d'accorder une grande importance aux 5 C du crédit : caution, capital, capacité, caractère et conditions (du marché). Ces 5 C constituent le pilier de notre processus de crédit et jettent les bases d'une validation critique et indépendante de ce que nous faisons dans la partie montage de prêts de nos activités. Nous passons en revue chacun des 5 C et équilibrons tous les résultats pour assurer que nous avons la confiance la plus élevée possible pour tous les risques connus et que nous pouvons encadrer les inconnues. Nous incorporerons aussi ces facteurs dans nos protocoles de gestion de l'actif pour assurer une approche proactive et préventive afin de gérer toutes les difficultés qui peuvent se présenter.

## En conclusion

Nous estimons que nos antécédents de rendements soutenus constituent notre principale caractéristique. Nous croyons qu'il s'agit du résultat de notre capacité de maintenir une saine tension entre l'adoption d'une approche ciblée, mais entrepreneuriale pour le montage de prêts, et une approche très rigoureuse et indépendante pour toutes les soumissions de prêts. À l'étape cruciale de diligence raisonnable, nous visons à valider notre thèse pour chaque prêt et à assurer que tous les protocoles d'examen nécessaires sont en place pour atténuer les risques observés et offrir une protection contre les inconnus.

Par-dessus tout, nous sommes un fiduciaire pour nos investisseurs. Nous accordons la priorité aux intérêts de nos clients et sommes conscients qu'ils veulent travailler avec une société qui a en place un plan de croissance prudent et peut croître afin d'offrir des résultats mesurables de façon réfléchie et durable. Sans le soutien de nos partenaires, Trez ne serait pas en existence. C'est pour cette raison que nous avons pris l'engagement infaillible de protéger et de préserver le capital de nos partenaires et d'offrir des rendements ciblés tout en offrant une expérience de premier plan.

Nous sommes honorés du soutien solide et continu que nos investisseurs nous ont accordé au fil des ans et nous ne tenons pas ce soutien pour acquis. De fait, ce vote de confiance influence toutes nos actions et motive l'ensemble de l'équipe de Trez à assurer que nos paroles et nos actions visent un but simple et commun : la préservation du capital durement gagné de nos clients.

Nous vous remercions de votre soutien et de votre confiance, et nous nous réjouissons de la perspective d'une autre bonne année en 2019.

Greg Vorwaller  
Président



**3 B\$**  
ACTIF SOUS  
GESTION



**8,6 B\$**  
EN PRÊTS  
FINANCÉS  
DEPUIS LA CRÉATION



PLUS DE  
**120+**  
PRÊTS MONTÉS EN 2018  
TOTALISANT PRÈS DE  
**2,4 B\$**

**5 BUREAUX**



## MISE À JOUR SUR L'ÉCONOMIE

### Économie canadienne

Le Canada a été en tête du G7 pour ce qui est de la croissance du PIB au cours de la dernière décennie et continue de profiter d'un climat très favorable pour l'investissement dans l'immobilier commercial, appuyé par des données fondamentales solides. La vigueur de l'économie canadienne a été soutenue par un taux de chômage toujours faible de moins de 6,0 %. Même si la croissance du PIB reste solide, elle a reculé de 0,1 % en septembre, sa première baisse après sept mois de croissance consécutifs. Le rythme de croissance a ralenti en raison d'un faible taux d'investissement des sociétés et d'un ralentissement des dépenses de consommation.

Pendant le quatrième trimestre, la Banque du Canada a adopté un ton plus conciliant et a gardé son taux de référence inchangé à 1,75 % en décembre, signalant une réévaluation des augmentations de taux futures. Après avoir augmenté graduellement son taux de référence pendant l'année, la Banque du Canada a indiqué que le moment où se produiront les hausses futures dépendra de variables clés comme la durée de la baisse des prix du pétrole, la résolution des tensions commerciales entre les États-Unis et la Chine, et une reprise des investissements des sociétés.

La renégociation de l'Accord de libre-échange nord-américain (« ALENA »), maintenant appelé Accord Canada-États-Unis-Mexique (« ACEUM ») a eu des effets positifs sur le plan économique pour les investisseurs canadiens en raison des répercussions des tarifs sur le commerce. La signature de l'ACEUM permettra probablement de raviver l'appétit pour les investissements commerciaux - particulièrement compte tenu des contraintes de capacité.

L'année a commencé de façon plus neutre par rapport au risque, car les investisseurs ont commencé à se tourner vers 2019 conscients du fait que l'économie canadienne tourne au maximum de sa capacité et que les taux de croissance de la dernière année ne sont pas durables à long terme. Ainsi, nous nous attendons à un certain ralentissement de l'économie dans un avenir rapproché.

La pause récente des hausses de taux d'intérêt par la Banque du Canada a été avantageuse pour Trez et soutient la santé globale du marché immobilier canadien. Par contre, le capital reste abondant pour tous les secteurs, ce qui a exercé une pression sur les écarts et les taux des prêts et continue de le faire. Dans ce contexte, notre défi sera d'équilibrer la croissance tout en préservant les taux, ce qui pourrait s'avérer difficile.

### Économie américaine

La confiance des consommateurs et des sociétés reste élevée en raison du momentum provenant d'une économie américaine solide. Cette dernière a enregistré une forte croissance, mesurée par une croissance annualisée du PIB de 3,4 % au troisième trimestre. Le taux de chômage aux États-Unis est resté à un plancher historique pendant tout le trimestre (3,7 % en octobre et en novembre), le reflet de l'économie américaine qui fonctionne au maximum de sa capacité.

La Réserve fédérale américaine a gardé son taux directeur inchangé en novembre, mais a augmenté sa fourchette cible de 2,25 % à 2,5 % en décembre en raison de la vigueur globale de l'économie. Tandis que les marchés américains doivent affronter des risques géopolitiques et des conditions plus serrées en raison de difficultés continues comme le différend commercial entre les États-Unis et la Chine et le Brexit, les conditions économiques sont plus tendues et une pause par la Fed ne serait pas inattendue. La renégociation de l'ALENA, maintenant appelé ACEUM, a offert un certain répit aux investisseurs.

Dans l'ensemble, nous croyons que l'économie américaine est assez solide pour soutenir des hausses de taux mesurées étant donné que les fondements économiques sous-jacents restent robustes. Toutefois, une pause et une réévaluation par la Fed soutiendront le secteur immobilier.

L'offre de capitaux se maintient à des sommets historiques et les données fondamentales pour le marché immobilier américain sont toujours solides. Même si cela est positif, une pression à la baisse a été exercée sur les écarts et les taux des prêts et continuera de l'être. Notre défi sera d'équilibrer la croissance avec le renversement des taux, ce qui pourrait s'avérer difficile.

Même si les préoccupations géopolitiques et les niveaux d'inflation constituent des risques dont il faut se méfier, nous nous attendons à ce que le marché immobilier continue à bien se porter au cours de l'année à venir et à jouer un rôle important pour compléter et diversifier les catégories d'actifs traditionnelles.

### Marché immobilier canadien

Pendant un trimestre marqué par la volatilité des marchés financiers, les rendements immobiliers au Canada sont restés stables. Même si les données fondamentales des marchés et la croissance du revenu immobilier sont restées intactes, la Banque du Canada a tout de même choisi de garder son taux de référence inchangé en décembre en raison de préoccupations relatives au commerce mondial et à d'autres incertitudes économiques. Les taux d'inflation actuels restent conformes à leur cible et l'aplatissement de la courbe de rendement peut indiquer une baisse des taux d'inflation à court terme. Ces deux développements sont prometteurs pour les investissements immobiliers.

La pause récente des taux d'intérêt est de bon augure pour la capacité financière dans l'immobilier, car elle crée un climat plus favorable pour les Canadiens qui cherchent à rembourser leurs dettes, avec un impact direct sur les résidents des plus grandes régions métropolitaines sur lesquelles se concentre Trez.

Les taux d'occupation résidentielle continuent de se rapprocher de planchers historiques à Vancouver et à Toronto, tandis que les nouvelles mises en chantier ne réussissent pas à suivre le rythme de croissance robuste de l'immigration et de la population. Même s'ils atteignent déjà des planchers record, le taux de capitalisation pour les immeubles à logements au Canada continue de reculer. Le secteur multifamilial dans l'ensemble est soutenu par une forte croissance de la population, une hausse des coûts de propriété et une pénurie d'offre.

Les volumes d'investissement affichent toujours de la vigueur, entraînés par une hausse de l'appétit institutionnel pour une exposition diversifiée à l'immobilier. L'investissement dans les propriétés commerciales a atteint un niveau record en 2018, dépassant le record précédent de 36 milliards de dollars en 2017, avec une offre abondante de capital dans la dette et les actions de l'immobilier.

La vigueur du marché immobilier canadien est soutenue par une offre limitée et un momentum économique positif dans un contexte des plus faibles taux de chômage des 40 dernières années. Grâce à un accès à des flux de transactions préférentielles et à l'accent accordé aux propriétés multirésidentielles pour la vente et la location dans les grands centres urbains avec des profils de locations solides, Trez est en bonne position pour saisir les occasions de croissance en 2019.

### Marché immobilier américain

En raison des premiers signaux d'un ralentissement de l'économie américaine pendant le trimestre, la Fed a indiqué qu'elle serait patiente pour ce qui est des hausses futures de taux d'intérêt. La perspective d'une stabilisation des taux d'intérêt pourrait favoriser l'accessibilité et la croissance de l'immobilier dans de nombreux marchés américains. Cette croissance potentielle est particulièrement importante pour l'aménagement de parcelles unifamiliales aux États-Unis, destinées aux constructeurs de résidence et, finalement, aux acheteurs de résidence dans les marchés stratégiques pour Trez.

L'efficacité de la stratégie de marché de Trez se reflète dans son expansion à l'extérieur du Texas vers le sud des États-Unis, la Floride et les Carolines. Ces régions cibles sont dans des États qui assurent le droit au travail et ont donc tendance à savoir des taxes de vente et des impôts des sociétés faibles. Ainsi, ces marchés devraient générer une croissance de l'emploi et des niveaux d'immigration relatifs plus élevés au cours de nombreuses années à venir.

Trez continue de se concentrer principalement sur les grands centres métropolitains et le segment du logement abordable avec des projets qui mélangent les acheteurs d'une première propriété ou les acheteurs orientés vers le haut de gamme. L'immigration relative plus élevée dans les centres urbains a entraîné une forte demande démographique, une stabilité accrue et un impact moindre de la cyclicité du marché.

Des niveaux de transactions très solides ont été observés en 2018. Nous prévoyons de bons volumes d'investissement en 2019. En particulier, le segment des logements abordables a connu une stabilité relative pour ce qui est des volumes et des valeurs, car les coûts d'accès à la propriété restent restrictifs. Dans l'ensemble, la situation soutient le portefeuille diversifié de Trez et améliore sa capacité d'offrir des rendements ajustés au risque stables pour ses investisseurs.

Sources : Banque du Canada, Réserve fédérale américaine, CBRE, Association canadienne de l'immeuble, National Real Estate Investor, Avison Young

## SURVOL DES FONDS

### TREZ CAPITAL PRIME TRUST\*

Une stratégie prudente de prêts hypothécaires commerciaux à court terme

Actif total du Fonds	185 754 474 \$
Taille moyenne des prêts hypothécaires	4 202 665 \$
Ratio prêt-valeur moyen	49,0 %
Nombre total de parts en circulation	17 136 213
Actif net par part	10,00 \$

Trez Capital Prime Trust (la « Fiducie ») continue de générer une croissance solide, avec un actif sous gestion augmentant d'environ 30 % d'un trimestre à l'autre et un flux d'ententes continuant de garder le rythme avec la croissance de l'actif. Pour ce qui est de la composition de portefeuille, la Fiducie est diversifiée sur le plan géographique avec une légère surpondération en Colombie-Britannique. Tandis que Trez accroît sa présence aux États-Unis, l'exposition américaine du portefeuille devrait augmenter. Actuellement, les actifs américains représentent une pondération de 25 % de la Fiducie; toutefois, la vigueur du montage de prêts aux États-Unis devrait entraîner une augmentation de l'exposition, et les actifs américains pourraient grimper à plus de 50 % en 2019. Dans l'ensemble, une année solide pour le montage des prêts a entraîné des investissements continus dans les prêts hypothécaires qui satisfont les exigences de la Fiducie.

Tous les actifs hypothécaires performaient adéquatement au 31 décembre 2018, à l'exception d'un prêt hypothécaire d'une valeur de 4,3 millions de dollars. Le gestionnaire estime que la valeur de la garantie sous-jacente est suffisante pour assurer qu'aucune perte ne découlera de ce prêt hypothécaire.

### TREZ CAPITAL YIELD TRUST\*

Une stratégie de prêts hypothécaires commerciaux à court terme diversifiée et équilibrée

Actif total du Fonds	816 069 571 \$
Taille moyenne des prêts hypothécaires	5 295 114 \$
Ratio prêt-valeur moyen	71,1 %
Nombre total de parts en circulation	79 445 343
Actif net par part	10,00 \$

L'actif sous gestion de Trez Capital Yield Trust (la « Fiducie »), le plus important fonds de Trez, atteint maintenant plus de 816 millions de dollars avec une croissance stable de 10 % d'un trimestre à l'autre. Les espèces ont été déployées pendant l'année comparativement au début de l'année avec seulement 13 millions de dollars (ou 1,6 % de l'actif total) en espèces à la fin de l'année. Sur le plan régional, avec la vigueur et la croissance des montages de prêts aux États-Unis, la Fiducie a continué d'augmenter son exposition aux États-Unis à plus de 30 %, comparativement à 20 % le trimestre précédent. La Fiducie s'est principalement diversifiée dans d'autres marchés en croissance au Colorado, en Caroline du Nord, en Californie, à Washington et en Oregon.

Une société affiliée à la Fiducie a saisi une propriété qui était en défaut l'année précédente. La Fiducie détient maintenant un billet non garanti d'une société affiliée au montant de 0,6 million de dollars US. Tous les actifs hypothécaires performaient au 31 décembre 2018.

### TREZ CAPITAL YIELD TRUST U.S.\*

Une stratégie opportuniste de financement commercial à court terme axée sur les marchés américains de base

Actif total du Fonds	124 828 737 \$US
Taille moyenne des prêts hypothécaires	1 692 277 \$US
Ratio prêt-valeur moyen	71,1 %
Nombre total de parts en circulation	10 794 265
Actif net par part	10,00 \$

Trez Capital Yield Trust U.S. (la « Fiducie ») est fortement pondéré dans l'aménagement de parcelles résidentielles unifamiliales au Texas, qui représentent environ 75 % de l'actif du portefeuille. Étant donné que la Fiducie a connu une croissance à un taux plus stable, la diversification a été un peu plus lente même si la Fiducie voit les avantages d'une expansion continue de sa présence dans le sud-est, le sud-ouest et l'ouest des États-Unis, avec une diversification accrue prévue en 2019. Surtout, le 31 décembre 2018, la Fiducie a conclu une marge de crédit de 25 millions de dollars auprès de la Texas Capital Bank, fournissant à la Fiducie une source de fonds de roulement et un certain levier sur les rendements.

Une société affiliée à la Fiducie a saisi une propriété qui était en défaut l'année précédente. La Fiducie détient maintenant un billet non garanti d'une société affiliée au montant de 0,7 million de dollars US. Tous les actifs hypothécaires performaient au 31 décembre 2018.

### TREZ CAPITAL YIELD TRUST U.S. (\$ CA)\*

Une stratégie opportuniste de financement commercial à court terme axée sur les marchés américains de base

Actif total du Fonds	466 508 222 \$
Taille moyenne des prêts hypothécaires	5 079 720 \$
Ratio prêt-valeur moyen	70,3 %
Nombre total de parts en circulation	45 181 074
Actif net par part	10,00 \$

Trez Capital Yield Trust U.S. (la « Fiducie ») est fortement pondéré dans l'aménagement de parcelles résidentielles unifamiliales au Texas, particulièrement à Dallas-Fort Worth et à Houston. Même si le portefeuille est à environ 70 % investi dans les prêts pour l'aménagement de parcelles résidentielles au Texas, il a connu une diversification importante résultant d'un flux d'ententes générées par l'expansion de notre présence dans le sud-est, le sud-ouest et l'ouest des États-Unis. Nous nous attendons à une diversification continue des titres en portefeuille par types de prêts et par régions en 2019. À la fin de 2018, la Fiducie détenait plus de 30 millions de dollars en espèces (\$ CA), représentant environ 7 % de l'actif total. Toutefois, avec un pipeline solide de montages de nouveaux prêts, Trez vise à déployer le capital de la Fiducie et à réduire encore plus la position en espèces.

Une société affiliée à la Fiducie a saisi une propriété qui était en défaut l'année précédente. La Fiducie détient maintenant un billet non garanti d'une société affiliée au montant de 0,9 million de dollars US. Tous les actifs hypothécaires performaient au 31 décembre 2018 à l'exception d'un prêt hypothécaire d'une valeur de 2,4 millions de \$ US. Le gestionnaire estime que la valeur de la garantie sous-jacente est suffisante pour assurer qu'aucune perte ne découlera de ce prêt hypothécaire.

\* Pendant le trimestre terminé le 31 décembre 2018, la Fiducie respecte tous les objectifs et toutes les restrictions d'investissement énoncés dans la notice d'offre en date du 1<sup>er</sup> mai 2018.

## TRANSACTIONS RÉCENTES



### TEXAS

Financement pour la construction d'un développement commercial avec magasin pilier et 11 parcelles autonomes

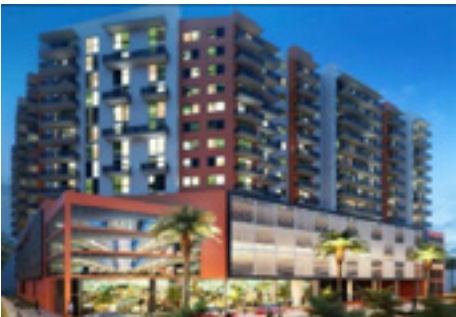
<b>Montant</b>	59 355 390 \$ US	<b>Intérêts</b>	> de 8,00 % et TP WSJ +3,00 %
<b>Emplacement</b>	Texas	<b>Ratio prêt-valeur</b>	68,82 %
<b>Type de propriété</b>	Commercial (détail)	<b>Privilège</b>	Prêt hypothécaire à la construction de premier rang



### COLOMBIE-BRITANNIQUE

Prêt à la construction pour 217 maisons en rangée.

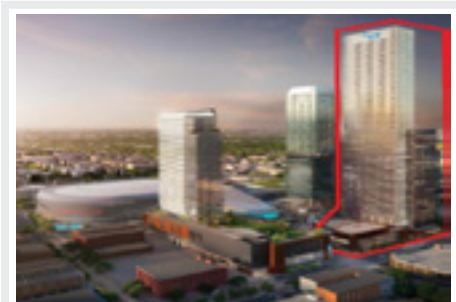
<b>Montant</b>	76 000 000 \$ CA	<b>Intérêts</b>	> de 6,50 % et TP +3,30 %
<b>Emplacement</b>	Colombie-Britannique	<b>Ratio prêt-valeur</b>	64,00 %
<b>Type de propriété</b>	Résidentiel pour la vente	<b>Privilège</b>	Prêt hypothécaire à la construction de premier rang



### FLORIDE

Prêt pour terminer la construction d'un édifice de 247 logements locatifs.

<b>Montant</b>	48 650 000 \$ US	<b>Intérêts</b>	> de 8,0 % et TP WSJ +3,00 %
<b>Emplacement</b>	Floride	<b>Ratio prêt-valeur</b>	62,20 %
<b>Type de propriété</b>	Résidentiel pour la location	<b>Privilège</b>	Prêt hypothécaire à la construction de premier rang



### ALBERTA

Prêt à la construction pour un édifice à usage mixte.

<b>Montant</b>	50 245 828 \$ CA	<b>Intérêts</b>	> de 10,25 % et TP +7,05 %
<b>Emplacement</b>	Alberta	<b>Ratio prêt-valeur</b>	73,00 %
<b>Type de propriété</b>	Usage mixte	<b>Privilège</b>	Prêt hypothécaire à la construction de deuxième rang

## TRANSACTIONS RÉCENTES



### ALBERTA

Prêt pour convertir un immeuble de bureaux de 13 étages en 117 logements locatifs

<b>Montant</b>	35 500 000 \$ CA	<b>Loan Interest</b>	> de 9,50 % et TP +5,80 %
<b>Emplacement</b>	Alberta	<b>Ratio prêt-valeur</b>	65,14 %
<b>Type de propriété</b>	Résidentiel pour la location	<b>Lien</b>	Prêt de réaménagement de premier rang



### ONTARIO

Refinancement garanti par un complexe locatif de deux immeubles avec un total combiné de 141 logements.

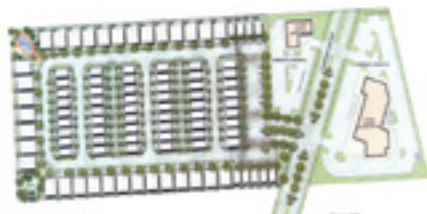
<b>Montant</b>	24 000 000 \$ CA	<b>Intérêts</b>	> de 5,99 % et TP +2,29 %
<b>Emplacement</b>	Ontario	<b>Ratio prêt-valeur</b>	75,00 %
<b>Type de propriété</b>	Résidentiel pour la location	<b>Privilège</b>	Prêt de repositionnement de premier rang



### WASHINGTON

Prêt à la construction garanti par un immeuble de bureaux de trois étages et un entrepôt qui sera converti en complexe à usage mixte commercial et résidentiel multifamilial de location.

<b>Montant</b>	14 600 000 \$ US	<b>Intérêts</b>	> de 7,99 % et TP WSJ +2,99 %
<b>Emplacement</b>	Washington	<b>Ratio prêt-valeur</b>	66,67 %
<b>Type de propriété</b>	Résidentiel et commercial pour la location	<b>Privilège</b>	Prêt hypothécaire à la construction de premier rang



### TEXAS

Acquisition et aménagement d'un terrain de 12,97 acres en 114 parcelles résidentielles unifamiliales. Environ 3,4 acres seront vendus pour des sites commerciaux.

<b>Montant</b>	5 736 503 \$ US	<b>Intérêts</b>	12,00 % fixe
<b>Emplacement</b>	Texas	<b>Ratio prêt-valeur</b>	64,24 %
<b>Type de propriété</b>	Résidentiel	<b>Privilège</b>	Prêt hypothécaire à la construction de premier rang et prêt d'aménagement des terrains

