



**Immo Finance**  
*Capital*

Présentation  
*aux* investisseurs



Notre expertise,  
votre tranquillité d'esprit !



# Résumé *exécutif*

## 500 PROJETS FINANCÉS

Investir avec Immo Finance Capital S.E.C offre un accès exceptionnel à un portefeuille diversifié en prêts hypothécaires alternatifs, géré par une équipe de professionnels et doté d'un processus éprouvé pour l'évaluation, le financement et l'administration de ces prêts.

Immo Finance est impliqué dans le milieu de l'immobilier et jouit d'une excellente réputation dans le domaine. L'organisation bénéficie de la confiance d'une clientèle composée d'entrepreneurs, de constructeurs et de particuliers et a financé plus de 500 projets immobiliers! Par ce flux de transactions important, Immo Finance Capital S.E.C offre donc aux investisseurs un accès privilégié aux prêts hypothécaires alternatifs au Canada.



## Mission

Notre mission est d'être un incubateur de projets immobiliers d'envergure en accompagnant nos clients, et ainsi devenir un vecteur de croissance dans le domaine de l'immobilier au Canada.



## Vision

Immo Finance est un leader à l'échelle nationale par sa notoriété dans le milieu des solutions de financement hypothécaire alternatif, en faisant une saine croissance de son chiffre d'affaires ce qui lui permet de respecter ses standards de qualité, de service, de gestion des risques et de rentabilité.



## Valeurs

Intégrité

Rigueur

Professionalisme

Humain

Passion du service

# Pourquoi le financement alternatif

Le resserrement des règles de financement dans les institutions financières<sup>1</sup> ainsi que les besoins de logements au Canada à venir dans les prochaines années<sup>2,3</sup> ont favorisé les demandes de prêts en financement alternatif.

Les emprunteurs venant chez Immo Finance s'offrent les avantages suivants.

1. SCHL. Recherche sur le logement. Rapport sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels. Édition printemps 2023

2. SCHL. Pénurie de logements au Canada : Estimation des besoins pour résoudre la crise de l'abordabilité du logement au Canada d'ici 2030. Juin 2022

3. Bloomberg, 18 août 2023. «Rental costs are soaring. What can the government do» <https://www.bnnbloomberg.ca/rental-costs-are-soaring-what-can-the-government-do-1.1960737>



## Plusieurs solutions de financement disponibles & faciles d'accès

Des conditions de prêt flexibles, adaptées aux besoins spécifiques de l'emprunteur, afin de répondre aux situations financières et/ou objectifs d'investissement uniques tout en conservant des conditions compétitives dans le secteur du financement alternatif.



## Service rapide, courtois & confidentiel

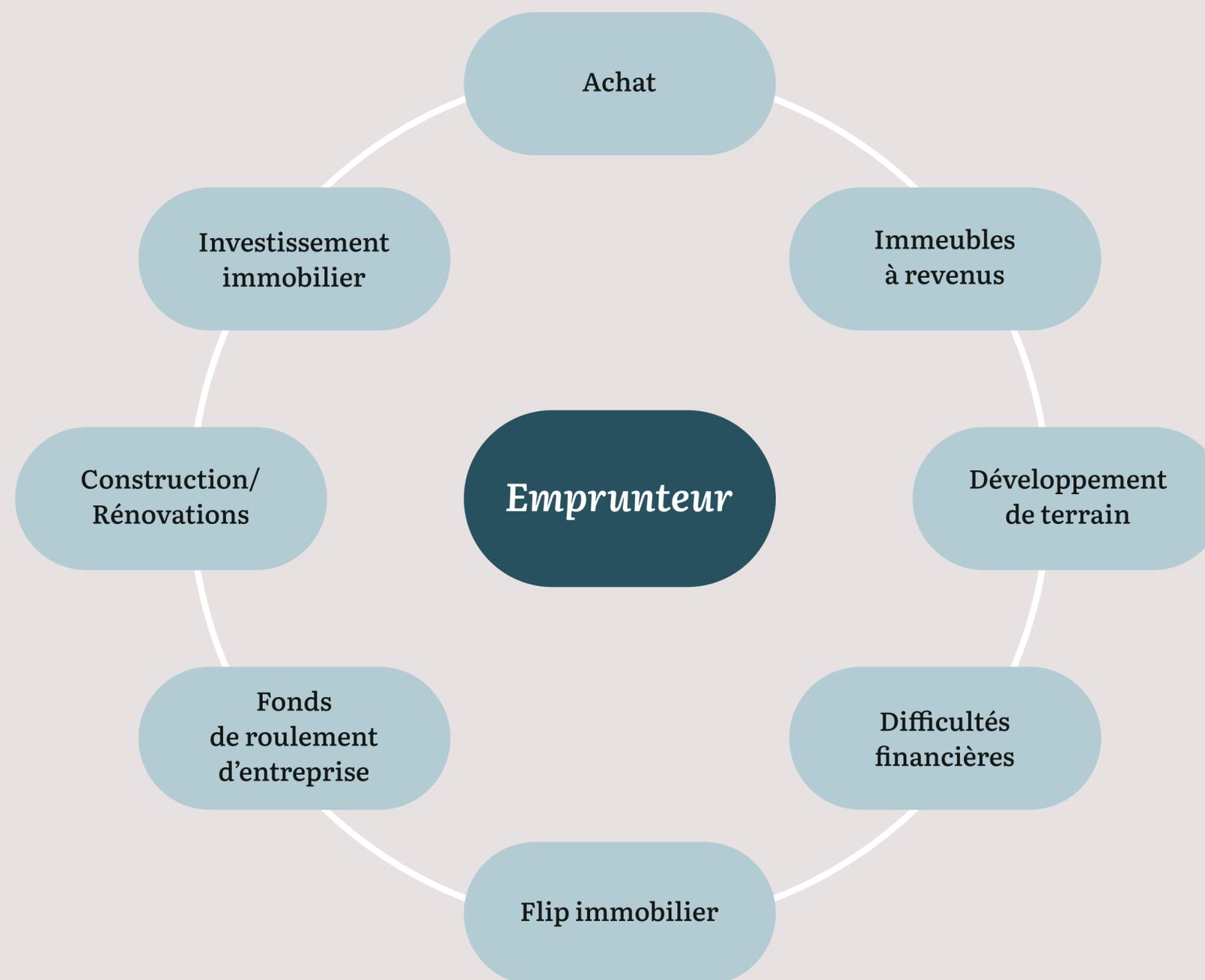
Nous offrons un financement en 48H, soit plus rapidement que les prêteurs conventionnels, ce qui est important pour les emprunteurs qui doivent agir dans un délai restreint pour réaliser leur projet.



## Équipe d'expérience

Notre équipe cumule plus de vingt ans d'expérience dans le domaine du financement et de l'immobilier.

# Scénarios d'utilisation de financement alternatif



# Nos avantages *concurrentiels*



- Équipe chevronnée possédant plus de 20 ans d'expérience dans le domaine financier et immobilier.
- Excellente réputation dans le milieu des solutions de financement alternatif.
- Méthodologie d'analyse des projets et gestion des prêts rigoureuse et éprouvée.
- Gestion du risque optimisée grâce à notre méthodologie structurée d'analyse des dossiers.
- Historique de rendements avantageux payés mensuellement.
- Flux de transactions important permettant d'être sélectif sur la qualité des dossiers.

# Pourquoi investir chez Immo Finance Capital

Les parts de S.E.C. s'adressent aux investisseurs à moyen et long terme qui recherchent les critères d'investissement suivants.

1

*Revenu stable distribué mensuellement*<sup>1</sup>

2

*Investissement sécurisé par des biens immobiliers*

3

*Stratégie alternative aux titres à revenu fixe, qui permet de générer des revenus avantageux fiscalement.*<sup>2</sup>

4

*Permet d'améliorer la composante « revenu » d'un portefeuille d'investissement diversifié.*<sup>2</sup>

5

*Le risque est partagé par l'ensemble des commanditaires, i.e. votre capital n'est pas assigné à un prêt en particulier mais est réparti sur l'ensemble du portefeuille de la S.E.C.*

6

*Votre capital est géré par une équipe expérimentée de spécialistes du financement hypothécaire.*

1: Les revenus mensuels aux commanditaires équivaldront à un taux annuel de 10 %, à condition que la S.E.C. ait générée ce rendement au cours du mois. 2: Selon le courtier en marché dispensé la Financière EMD Inc.

# Politique *de distribution* aux investisseurs

Cible de rendements  
aux investisseurs :

**11%**

Les revenus sont sous forme de  
**REVENUS ACTIFS  
D'ENTREPRISE,**  
ce qui est fiscalement  
avantageux.

## **Part A**

Taux des versements de la distribution mensuelle :  
10 % Versement effectué directement aux comptes bancaires  
des commanditaires\*.

## **Part B**

Réinvestissement trimestriel des distributions en rachat  
automatique de parts.

50% des profits en fin d'année seront répartis entre les  
commanditaires\*\*.

\* En fonction des rendements réels et de la distribution de fin d'année

\*\* Au prorata de la période de participation donnée

# Stratégie *globale*

## Expertise Immo Finance

- Équipe expérimentée dans le domaine du financement et de l'immobilier
- Méthodologie éprouvée pour l'analyse des dossiers et l'administration des prêts
- Gestion des risques rigoureuse



## Stratégie d'investissement

- Prêts à court terme et ratios conservateurs pour limiter l'exposition à la volatilité immobilière
- RPV moyen pondéré maximum de 75 % (RPV maximum 80 % sur prêt individuel)
- Durée moyenne pondérée des prêts de moins de 24 mois
- Actifs immobiliers en garantie et cautions personnelles de tous les emprunteurs OU dépossession d'actions de la compagnie propriétaire détenant l'immeuble en plus de cautions personnelles



## Résultats attendus

- Revenu stable mensuel
- Faible volatilité
- Préservation du capital

# Gestion *du risque*

Chaque dossier emprunteur est analysé selon les points suivants, de façon systématique, afin de rehausser la gestion du risque et la qualité des garanties associées.

Vérification des antécédents des emprunteurs

Vérification de la valeur marchande des garanties

Visite des lieux financés

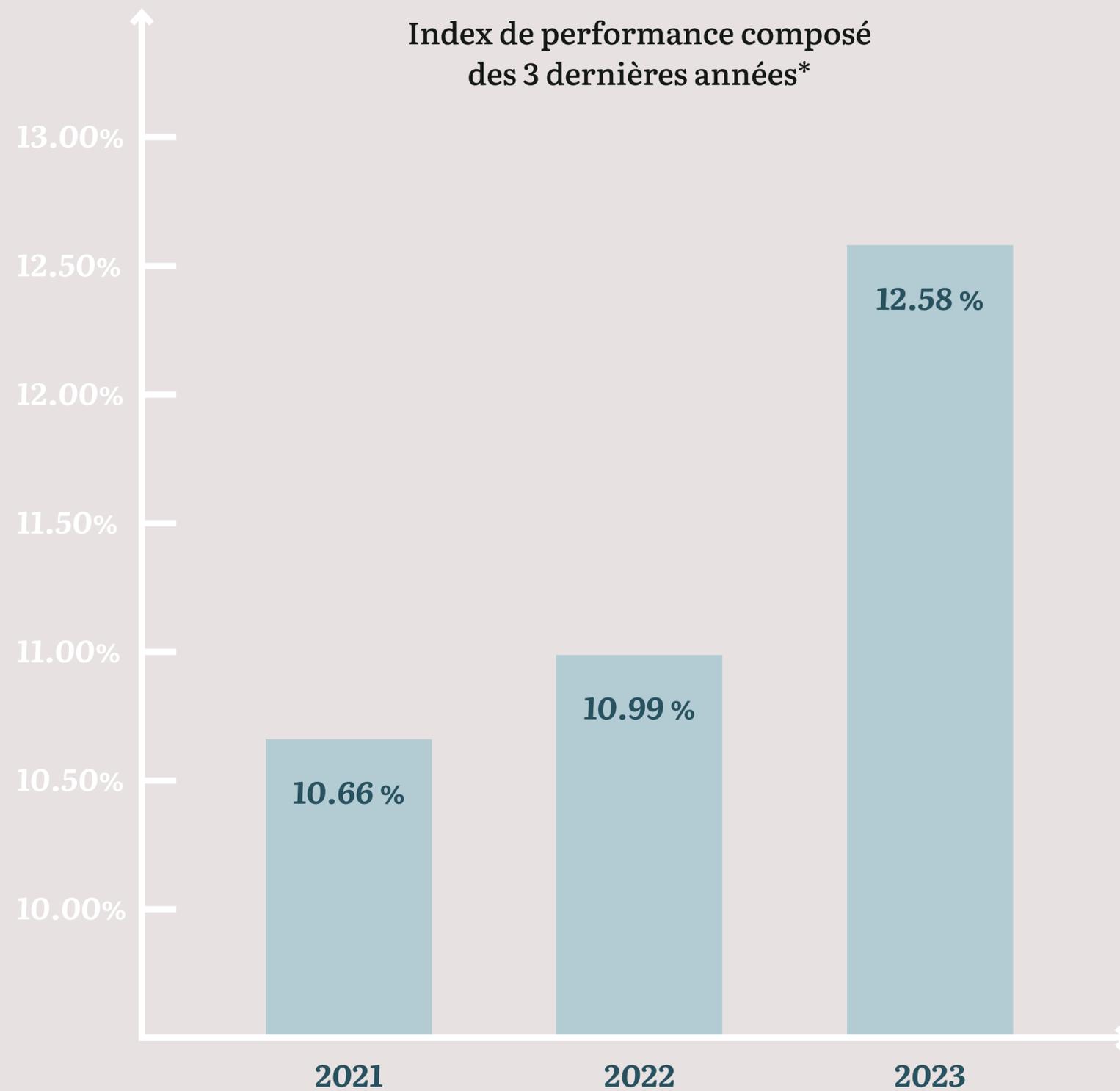
Vérification de la conformité du projet à financer avec la réglementation en vigueur

Validation des soumissions et permis de construction

Évaluation de la faisabilité du projet ainsi que du plan de sortie de l'emprunteur

Système de contre-vérification finale

# Historique de rendements



\* La performance historique est le rendement global des investissements hypothécaires individuels créés et administrés par une filiale d'Immo Finance Capital S.E.C., soit 9071-4999 Québec inc., selon ses états financiers. Ces rendements ne sont pas des résultats passés de Immo Finance Capital S.E.C. et ils n'ont pas été réalisés dans une structure de S.E.C. Les rendements ont été calculés comme le taux d'intérêt moyen pondéré de tous les prêts hypothécaires financés au cours de l'année civile indiquée. Les résultats obtenus dans le passé par une filiale d'Immo Finance Capital administrant des prêts hypothécaires individuels peuvent ne pas être révélateur des résultats qui seront obtenus par le fonds à l'avenir.



# L'équipe de direction

# Michel La Barre

## Fondateur

Diplômé en ingénierie de l'Université du Québec à Trois-Rivières et détenteur d'une maîtrise en administration des affaires de l'Université McGill, Michel La Barre a choisi très tôt la voie de l'entrepreneuriat. Fort de ses expériences fructueuses en acquisition, opération et revente d'entreprises et guidé par un intérêt marqué pour la finance et l'immobilier, Michel a lancé sa propre compagnie de prêts alternatifs. Depuis 20 ans, le « passion project » de Michel vient en aide à de nombreux clients non-desservis par les institutions financières traditionnelles, et leur permet de réaliser leurs projets immobiliers grâce à un partenariat gagnant-gagnant.



# Jean-François Caron

## Co-Président

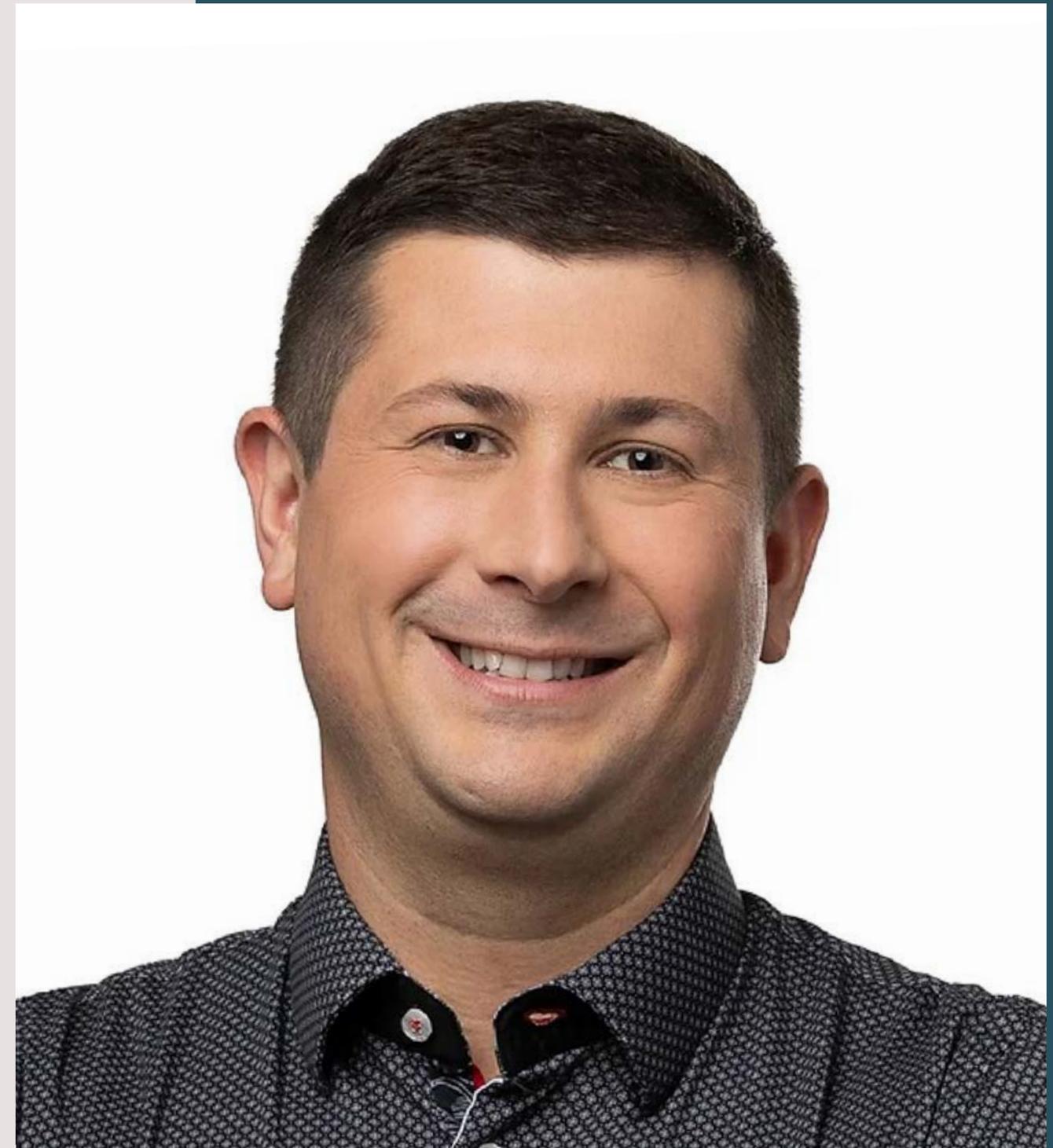
Détenteur d'un baccalauréat en administration des affaires de l'Université du Québec à Trois-Rivières, Jean-François Caron a évolué pendant 20 ans au sein d'institutions financières prestigieuses, notamment dans des rôles de cadre supérieur. Passionné par la relation client et le service conseil, il échange son rôle de gestionnaire pour celui d'entrepreneur et rejoint Michel chez Immo Finance en mai 2022.



# Mathieu Lemay

## Co-Président

Mathieu Lemay est détenteur d'une maîtrise en administration des affaires, et a suivi la formation de planificateur financier. Il a travaillé pendant plus de 15 ans dans le domaine financier, dont 7 en tant que cadre intermédiaire dans une institution financière. Partageant sa passion pour la relation client, et déjà connaisseur du domaine immobilier, Mathieu rejoint également l'équipe d'Immo Finance en mai 2022.



Notre  
*courtier*  
en marché  
*dispensé*



***La Financière EMD Inc.***

Courtier sur le marché dispensé.

Immo Finance Capital S.E.C travaille de concert avec la Financière EMD, qui est responsable de distribuer nos parts de S.E.C, de la gestion des investisseurs et de la revue diligente du produit financier.

# Coordonnées



## **Mathieu Lemay**

Co-Président

Cellulaire: (514) 623-8944

Courriel : [mlemay@immofinance.ca](mailto:mlemay@immofinance.ca)

## **Jean-François Caron**

Co-Président

Cellulaire : (514) 260-4732

Courriel : [jfcaron@immofinance.ca](mailto:jfcaron@immofinance.ca)

## **Rejoignez-nous**

[www.immofinance.ca](http://www.immofinance.ca)

Facebook & LinkedIn : [@immofinance](https://www.facebook.com/immofinance)

Courriel : [info@immofinance.ca](mailto:info@immofinance.ca)

Les opinions exprimées ici sont basées uniquement sur des informations disponibles publiquement/des données internes/d'autres sources fiables considérées comme vraies. Les informations fournies ne constituent pas une offre, une sollicitation d'achat ou de vente d'instruments financiers, une incitation, une promesse, une garantie ou une confirmation officielle de toute transaction ou contrat de quelque nature que ce soit. Les rapports comprennent des projections, des prévisions et d'autres déclarations prévisionnelles qui représentent les hypothèses et les attentes d'Immo Finance Capital S.E.C à la lumière des informations actuellement disponibles. Les informations qui y sont contenues ne peuvent constituer la base d'aucune réclamation, demande ou cause d'action. Ces données, rapports et informations ne constituent pas une publication scientifique et n'ont aucune valeur probante. Les données peuvent faire l'objet de mises à jour et de corrections sans préavis. Chaque destinataire des rapports doit mener les enquêtes jugées nécessaires pour parvenir à une évaluation indépendante d'un investissement dans les titres de sociétés/marchandises mentionnées dans ces rapports (y compris les mérites et les risques encourus).

Cette présentation aux investisseurs est uniquement à des fins d'information et n'est pas destinée à constituer la base d'une décision d'investissement. Elle ne constitue pas une offre ou une invitation à la vente ou à l'achat de tous titres, titres d'emprunt, fonds de commerce et/ou actifs ou toute recommandation ou engagement d'Immo Finance Capital S.E.C. ou de toute autre personne et ni cette présentation aux investisseurs, ni son contenu, ni aucune autre information écrite ou orale mise à disposition dans le cadre de cette présentation aux investisseurs ne constitueront la base de tout contrat d'investissement.

Cette présentation aux investisseurs a été préparée sans référence à vos objectifs d'investissement particuliers, votre situation financière, votre situation fiscale et besoins particuliers. Chaque destinataire des rapports devrait mener les enquêtes jugées nécessaires pour parvenir à une évaluation indépendante d'un investissement dans les titres de sociétés/marchandises mentionnés dans ces rapports (y compris les mérites et les risques encourus). Cette présentation aux investisseurs ne prétend pas être exhaustive ou contenir toutes les informations dont un destinataire peut avoir besoin concernant Immo Finance Capital S.E.C. Aucune représentation ou garantie, expresse ou implicite, est donnée et, dans la mesure permise par la loi et aucune responsabilité n'est acceptée par quiconque, en ce qui concerne l'exactitude ou l'exhaustivité de la Présentation aux investisseurs ou son contenu ou toute communication orale ou écrite en rapport avec la Présentation aux investisseurs. En particulier, mais sans s'y limiter, aucune représentation ou garantie n'est donnée quant à la réalisation ou au caractère raisonnable, et aucune confiance ne doit être accordée à tout projet, objectif, estimation ou prévision contenu dans cette Présentation aux Investisseurs. En donnant cette Présentation aux investisseurs, Immo Finance Capital ne s'engage aucune obligation de fournir toute information complémentaire ou de mettre à jour cette présentation aux investisseurs ou toute information complémentaire ou de corriger toute inexactitude qui peut devenir apparente.

Cette présentation aux investisseurs contient des projections, des prévisions et d'autres déclarations prévisionnelles qui représentent les hypothèses et les attentes d'Immo Finance Capital à la lumière des informations actuellement disponibles et des déclarations qui sont ou peuvent être des déclarations prospectives. Toutes les déclarations autres que les déclarations de faits historiques incluses dans cette présentation aux investisseurs peuvent être des déclarations prospectives. Ces déclarations prospectives ne constituent pas des garanties de performances financières futures. Ces déclarations prospectives impliquent des risques connus et inconnus et des incertitudes qui pourraient affecter de manière significative les résultats attendus et sont basées sur certaines hypothèses clés. De nombreux facteurs pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement de ceux projetés ou sous-entendus dans les déclarations prospectives. En raison de ces incertitudes et risques, les lecteurs sont avertis de ne pas se fier indûment à ces déclarations prospectives, qui ne sont valables qu'à la date des présentes. Toutes les déclarations prospectives ultérieures orales ou écrites attribuables à Immo Finance Capital S.E.C ou à l'un de ses administrateurs, dirigeants ou employés ou à toute personne agissant en leur nom sont expressément qualifiées dans leur intégralité par la mise en garde ci-dessus. Immo Finance Capital S.E.C se dégage de toute obligation de mettre à jour les déclarations prospectives ou autres contenues dans les présentes, sauf si la loi applicable l'exige.