



J. Robert St. Pierre
Assistant Vice President

8 Octobre 2020

VIA COURRIEL (*consultation-en-cours@lautorite.qc.ca*)

Me Philippe Lebel
Secrétaire et directeur général des affaires juridiques
Autorité des marchés financiers
Place de la Cité, tour Cominar
2640, boulevard Laurier
Bureau 400
Québec (Québec) G1V 5C1

Télécopieur : (514) 864-6381

Objet Commentaires de First National Financial LP (« First National ») en regard du projet de Règlement sur le placement de créances hypothécaires syndiquées admissibles

Nous répondons à votre invitation à présenter nos commentaires sur les modifications proposées et nous vous remercions de l'opportunité qui nous est offerte de faire valoir notre position.

À propos de First National

First National est en affaires depuis plus de 30 ans et est le plus important prêteur, initiateur, preneur ferme et fournisseur de services d'hypothèques résidentielles et commerciales non-bancaire au Canada. First National est détenue à part entière par First National Financial Corporation, un émetteur assujéti dont les titres sont inscrits à la cote de la Bourse de Toronto (TSX:FN). First National fait affaires dans toutes les provinces et chacun des territoires du Canada. First National est un « prêteur agréé » au sens de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada). Au Québec First National détient un permis de courtage hypothécaire auprès de l'AMF portant le numéro d'inscription 605922.

First National se classe régulièrement parmi les trois plus importants prêteurs dans le réseau des courtiers hypothécaires au Canada et constitue le plus important prêteur hypothécaire non-bancaire de résidences unifamiliales au pays. Nous croyons également être le plus important prêteur hypothécaire commercial au Canada. En 2019, First National a financé pour 28,4 milliard \$ d'hypothèques commerciales et résidentielles (incluant les renouvellements).

Doc 10963v1

*

100 University Avenue, Sulte 700, North Tower • Toronto, Ontario • M5J 1V6
T: 416.593.1100 • Toll Free: 800.465.0039 • www.firstnational.ca

VANCOUVER • CALGARY • TORONTO • MONTREAL • HALIFAX



First National est aussi un chef de file de l'industrie et gestionnaire hypothécaire de confiance, gérant elle-même son propre portefeuille de prêts hypothécaires ainsi que ceux détenus par plusieurs des plus grandes institutions financières canadiennes. Au 30 juin 2020, nous avons 114,9 milliards \$ de prêts hypothécaires sous gestion. Notre expertise est reconnue à travers le pays.

Argumentation en faveur d'une dispense de prospectus spécifique ainsi que d'une dispense d'inscription pour le placement de créance hypothécaire syndiquée auprès de clients autorisés.

À l'heure actuelle, First National considère que les obligations d'inscription et de divulgation proposées aux termes de la réglementation sur les valeurs mobilières rendent trop onéreuses les transactions commerciales touchant les créances hypothécaires syndiquées au Québec et créent une situation en vertu de laquelle First National se trouve désavantagée par rapport aux banques offrant des produits identiques, au détriment du marché hypothécaire québécois.

First National est en compétition directe avec les banques sur le marché hypothécaire. Dans le cadre des créances hypothécaires syndiquées, suivant le modèle d'affaires brièvement décrit ci-dessus, nous ne traitons qu'avec d'autres parties prêteuses répondant à la définition de « **client autorisé** » au sens du Règlement 31-103 *sur les obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites*, tel des institutions financières, des caisses de retraite et autres participants aguerris du milieu financier généralement désignés comme « investisseurs institutionnels ». Nos partenaires ne sont jamais des consommateurs.

Nos activités sont déjà régies au Québec par l'AMF dans le cadre de son mandat d'encadrement du courtage hypothécaire et nous vous soumettons que les investisseurs institutionnels avec lesquels nous traitons ne requièrent ni la protection de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Québec), ni l'implication de l'Autorité des marchés financiers à titre d'autorité responsable en valeurs mobilières. D'assujettir à la réglementation sur les valeurs mobilières les activités d'un courtier hypothécaire déjà inscrit auprès de l'AMF en ce qui a trait à ses activités relatives aux créances hypothécaires syndiquées auprès de clients autorisés ou de les soumettre à des exigences d'inscription et de divulgation particulières, nous semble déraisonnable et indûment onéreux dans un contexte où il n'y a pas de consommateurs d'impliqués, mais bien deux parties expérimentées et sophistiquées, négociant à armes égales.

Avec égard, la définition proposée de « créance hypothécaire syndiquée » engloberait une grande variété de structures d'investissement, comportant différents niveaux de risque. Cette définition inclurait toutes les hypothèques à l'égard desquelles deux ou plusieurs personnes seraient des prêteurs ou des investisseurs directs ou indirects. Cela engloberait à la fois les activités de prêt syndiqué traditionnelles (dans lesquelles tous les investisseurs sont en lien avec l'emprunteur et toutes les parties supportent le risque contractuel direct) ainsi que les prêts à participation (où un seul prêteur a une relation contractuelle avec l'emprunteur et d'autres investisseurs agissent en tant que participant uniquement, via un accord de participation collatérale). Inversement, la définition proposée de « créance hypothécaire syndiquée admissible » pour laquelle une dispense de prospectus serait accordée est très étroite, ne prend pas en compte la nature ni le l'ampleur du risque et nous semble indûment restreinte et incomplète. Nous reconnaissons qu'une transaction hypothécaire syndiquée à haut risque dans un projet immobilier commercialisé auprès d'un grand nombre d'investisseurs non-professionnels ne serait en réalité qu'un investissement en équité déguisé pouvant bien mériter

Doc 10963v1

*

100 University Avenue, Sulte 700, North Tower • Toronto, Ontario • M5J 1V6
T: 416.593.1100 • Toll Free: 800.465.0039 • www.firstnational.ca

VANCOUVER • CALGARY • TORONTO • MONTREAL • HALIFAX



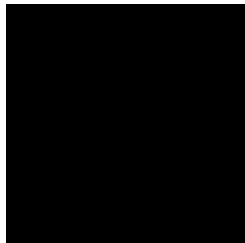
un certain niveau d'attention réglementaire. Cependant, des prêts hypothécaires commerciaux structurés comme de véritables titres de créance, détenus exclusivement par des investisseurs disposant des ressources, de l'expérience et des connaissances du marché nécessaires pour évaluer les risques inhérents à ce genre de transactions ne devraient pas susciter les mêmes considérations réglementaires. Pour de telles transactions, nous souhaiterions voir une réduction des exigences réglementaires pour les courtiers qui ont limité leurs activités de crédit hypothécaire syndiqué aux transactions commerciales impliquant uniquement des parties sophistiquées.

Pour les motifs énumérés ci-dessus, nous vous soumettons que le placement de créances hypothécaires syndiquées strictement auprès de clients autorisés devrait faire l'objet (i) d'une dispense de prospectus spécifique sans obligations de divulgations, ainsi que (ii) d'une dispense d'inscription en vertu de la réglementation sur les valeurs mobilières.

Nous vous serions très reconnaissant pour toute opportunité qui nous serait donnée de discuter de nos commentaires ci-dessus ou de toute autre question que ceux-ci pourraient susciter.

Veuillez agréer l'expression de nos sentiments les meilleurs.

FIRST NATIONAL FINANCIAL LP



J. Robert St. Pierre
Assistant Vice President

cc. Jeremy Wedgbury
cc. Michael Williams
cc. Susan Redmayne