



# La valeur de l'assurance titres au cours des prochains mois

La pandémie de COVID-19 a eu une incidence soudaine et majeure sur le marché immobilier commercial canadien – une incidence qui influera probablement sur les décisions et présentera des défis pour les mois et peut-être les années à venir. Alors que les prêteurs et leurs clients réfléchissent à la façon dont ils s'y prendront pour composer avec cette nouvelle réalité, il doivent connaître tous les outils mis à leur disposition pour les aider.

L'une des réalités émergentes de la pandémie est les pressions imprévues qui s'exercent sur les entreprises. Cela signifie qu'il y aura d'autres restructurations de dette et une augmentation du nombre de sociétés cherchant à se placer sous la protection de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*. Les prêteurs et leurs conseillers juridiques ont demandé à FCT si nous sommes en mesure d'assurer le financement débiteur-exploitant offert aux entreprises placées sous la protection de la *Loi sur les arrangements avec les créances des compagnies*.

La réponse brève est « oui » et vous trouverez ci-dessous certaines des raisons pour lesquelles l'assurance titres convient à la restructuration des dettes, que ce soit dans le cadre de procédures officielles en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créances des compagnies* ou de procédures entre emprunteurs et prêteurs.

## Avancer rapidement les fonds

Le temps est de l'argent pour une entreprise qui restructure sa dette ou qui met en place un financement de débiteur-exploitant. Quand le financement est assuré par une assurance titres, seules 3 à 4 recherches sont habituellement effectuées (p. ex., recherche de titres, d'entreprise, de taxes et les actes d'exécutions, s'il y a lieu)\*. Cela accélère considérablement la clôture des transactions, car il suffit de jours plutôt que de semaines.

En se fiant à la couverture intérimaire, le prêteur peut avancer les fonds dès que les documents de garantie sont signés, plutôt que d'avoir à attendre qu'ils soient publiés au Registre foncier du Québec. Cela s'avère extrêmement utile lorsqu'il y a un délai de plusieurs jours ou semaines entre la clôture et la publication.

## Atténuer les risques imprévus

L'offre de financement de débiteur-exploitant place le prêteur dans une position unique, car il se voit accorder une priorité d'un privilège spéciale sur les créanciers d'emprunts garantis et non garantis. Malheureusement, le prêteur est toujours exposé au risque de litige potentiel découlant de réclamations imprévues de prêteurs, d'actionnaires ou de fournisseurs existants pendant la période de restructuration. Toutes les polices d'assurance titres de FTC comprennent une disposition relative à l'obligation de défendre, ce qui signifie que nous paierons tous les frais juridiques pour défendre l'intérêt du prêteur s'il est contesté par un tiers.

## Profiter de primes concurrentielles

Lorsqu'une dette est restructurée, pour ajouter de nouvelles propriétés en garantie ou pour modifier le montant des hypothèques, par exemple, FCT offre une réduction des primes si la dette était précédemment protégée par une assurance titres de FTC. De plus, pour les sociétés qui réussissent à se réorganiser après s'être placées sous la protection de la *Loi sur les arrangements avec les créances des compagnies*, FCT offre une réduction des primes pour le financement de sortie à plus long terme qui sera probablement mis en place, si le financement de débiteur-exploitant était protégé par une assurance titres de FTC. Tout cela signifie que l'emprunteur économise de l'argent et que ses prêteurs sont protégés.

## Accéder à une couverture souple

Peu importe le financement, sa structure peut être complexe, comme pour le financement de débiteur-exploitant et le financement de sortie subséquent, qui comporte souvent plusieurs facilités. FCT offre des avenants pour personnaliser la police d'assurance titres du prêteur en fonction du type de financement, afin d'offrir plus de souplesse et de protection. Les avenants sont offerts, par exemple, pour les marges de crédit renouvelables garanties et pour les prêts qui permettent des avances futures. FCT collabore avec les prêteurs et leurs conseillers juridiques pour les aider à comprendre la transaction et s'assurer que les prêteurs bénéficient de la meilleure protection pour leurs prêts.

## Pourquoi faire affaire avec FCT?

En tant que chef de file de l'industrie au Canada, FCT possède une expérience concrète de l'assurance titres pour les opérations de financement de débiteur-exploitant et d'autres prêts garantis d'un océan à l'autre.

- Vaste expérience dans l'assurance des transactions immobilières commerciales en proposant des solutions de souscription novatrices pour des problèmes complexes.
- Pionnière du secteur de l'assurance titres au Canada, elle compte maintenant plus de 900 employés à l'échelle nationale et établit près d'un million de polices par année.
- Au service d'environ 450 prêteurs, 43 000 professionnels juridiques et 5 000 professionnels du recouvrement partout au Canada.
- Nommée parmi les 50 Meilleurs lieux de travail au Canada<sup>MC</sup> pendant six années consécutives par le Great Place to Work<sup>®</sup> Institute.

**Communiquez avec notre équipe Solutions commerciales pour en savoir plus sur la façon dont FCT peut établir la meilleure police pour votre prochaine transaction de financement commercial.**

☎ 1.866.744.8962    ▶ [commercial.qc@fct.ca](mailto:commercial.qc@fct.ca)

\*Dans le cas des prêts d'une valeur de plus de 50 millions de dollars, des recherches supplémentaires sont habituellement effectuées.

La plupart des polices d'assurance titres commerciale sont offertes conjointement par la **Compagnie d'assurances FCT ltée** et la **Compagnie d'assurance titres First American**, les autres étant offertes uniquement par la **Compagnie d'assurances FCT ltée**. Il convient de consulter les documents de police pour confirmer l'identité de l'assureur relativement à toute transaction individuelle. Les services sont offerts par la **Compagnie de titres First Canadian Limitée**. La compagnie de services n'offre pas de produits d'assurance. Le présent document n'a pour but que de fournir des renseignements généraux. Pour connaître la couverture et les exclusions exactes, reportez-vous à la police applicable. Des exemplaires sont disponibles sur demande. Certains produits et services peuvent varier selon la province. Les prix ainsi que les produits et services peuvent changer sans préavis.

® Marque de commerce déposée de **Great Place to Work Institute, Inc.** <sup>MD1</sup> Marque de commerce déposée de **First American Financial Corporation.**

#7084F-Lender-07-20