

Manuvie Un pour entreprises

LE PRÊT HYPOTHÉCAIRE COMMERCIAL LE PLUS SOUPLE AU CANADA
POUR LES PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES DE PLACEMENT



Gestion souple des liquidités, réduction des frais d'intérêts,
accès à la valeur nette de l'immeuble

Telles sont les trois qualités essentielles d'un prêt hypothécaire commercial recherchées par les propriétaires d'un immeuble de placement.

- 1. Programme de remboursement souple qui allège la gestion des liquidités.** Lorsque vous êtes propriétaire d'un immeuble de placement, les logements inoccupés, l'entretien et les rénovations représentent des charges d'exploitation. Que diriez-vous d'un prêt hypothécaire commercial souple qui vous permettrait de ne verser des intérêts que sur une fraction de votre dette et même de réemprunter le capital déjà remboursé afin de mieux gérer ces charges?
- 2. Réduction des frais d'intérêts par des paiements de capital excédentaires selon vos capacités.** Vous avez peut-être vendu un immeuble et disposez temporairement de liquidités excédentaires, ou un nouveau locataire vous a peut-être versé le dernier mois de loyer et un dépôt de garantie. Lorsque vous disposez de liquidités, ne serait-il pas fantastique de pouvoir rembourser votre dette plus rapidement et de réduire vos frais d'intérêts?
- 3. Accès rapide à des fonds pour financer votre prochain projet.** Lorsque vous avez remboursé le capital et que vous songez à votre prochain projet, votre prêt hypothécaire commercial devrait faciliter l'obtention de fonds supplémentaires. Après tout, il s'agit de la valeur nette de votre immeuble. Ne devriez-vous pas pouvoir en faire ce que vous voulez?

LA SOLUTION :

Manuvie Un pour entreprises, une marge de crédit garantie par un immeuble commercial.

Une solution simple et souple!

- Vous utilisez votre marge de crédit lorsque vous avez besoin de fonds pour faire croître vos affaires.
- Vous avez la possibilité de faire des versements d'intérêts seulement et même de réemprunter le capital déjà remboursé lorsque vous avez besoin de liquidités.
- Vous réduisez vos frais d'intérêts en remboursant votre marge de crédit selon vos capacités. Si vous optez pour un taux fixe, vous pourrez rembourser par anticipation chaque année jusqu'à 20 % du solde initial, sans pénalité.

Histoires de propriétaires d'immeubles de placement :

Comment Manuvie Un pour entreprises leur a permis d'atteindre leurs objectifs

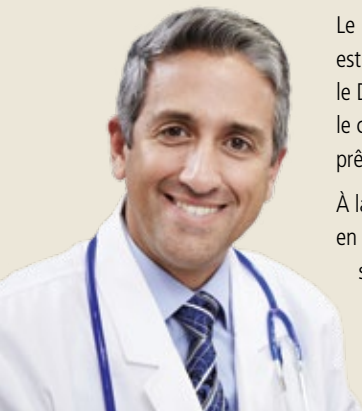
Les exemples fictifs suivants sont fournis à titre indicatif.



Histoire de Michel et Jeanine : une gestion souple des liquidités

Michel et Jeanine Bonin détiennent un immeuble de 15 logements par l'entremise d'une société de portefeuille. De temps à autre, un locataire part sans prévenir et ils se retrouvent alors à court de liquidités. Une fois, il leur a fallu refaire le toit, ce qui n'aurait normalement pas dû poser problème. Cependant, comme Jeanine venait de perdre son emploi, la réfection du toit a eu d'importantes répercussions sur le revenu du couple. C'est alors que Michel et Jeanine se sont mis à la recherche d'autres solutions hypothécaires.

Ils ont vite découvert Manuvie Un pour entreprises. La marge de crédit était la solution idéale pour eux; ils ont donc transféré leur prêt hypothécaire de la caisse populaire à la Banque Manuvie. Maintenant, chaque fois qu'ils ont besoin de fonds aux fins de travaux d'entretien ou de rénovation ou pour traverser une période difficile en raison de l'inoccupation d'un ou de plusieurs logements, ils peuvent effectuer des versements d'intérêts seulement sur leur marge de crédit. De plus, ils savent que les fonds remboursés sont disponibles au cas où ils auraient besoin de les réemprunter.



Histoire du Dr Hamelin : la réduction des frais d'intérêts

Le Dr Hamelin, chiropraticien, est propriétaire d'un immeuble de bureaux dans lequel il compte neuf locataires. L'immeuble est grevé d'une hypothèque commerciale auprès d'une grande banque canadienne. Grâce à l'expansion de son cabinet, le Dr Hamelin a amassé une somme considérable dans un compte d'épargne. Il aurait voulu utiliser ces fonds pour rembourser le capital de son prêt hypothécaire et réduire ainsi ses frais d'intérêts, mais la pénalité pour le remboursement anticipé de son prêt hypothécaire était trop élevée.

À la date de renouvellement du prêt, le Dr Hamelin a transféré ce dernier à un compte Manuvie Un pour entreprises. Il a fait en sorte que la moitié du prêt soit établie sous forme de marge de crédit, ce qui lui permet d'effectuer des versements supplémentaires à son gré et de réduire ainsi ses frais d'intérêts. La deuxième moitié consiste en un prêt à taux fixe de cinq ans qui lui garantit un faible taux d'intérêt. Le Dr Hamelin a également été surpris d'apprendre que le compte Manuvie Un pour entreprises lui permet aussi de rembourser par anticipation chaque année jusqu'à 20 % du solde initial de ce prêt à taux fixe, sans pénalité.



Histoire de Gérard : l'accès à la valeur nette de l'immeuble

Gérard est propriétaire d'un entrepôt dans une zone industrielle dense. Il loue des locaux à un important grossiste de meubles à monter soi-même. Il a pratiquement fini de rembourser son prêt hypothécaire commercial existant auprès d'une importante compagnie d'assurance et estime qu'il est temps de faire l'acquisition d'un nouvel immeuble. Il veut toutefois avoir la souplesse de faire une offre non conditionnelle à l'obtention d'un financement pour saisir les occasions qui pourraient se présenter.

Après avoir examiné les options qui s'offrent à lui, Gérard a transféré son prêt hypothécaire à un compte Manuvie Un pour entreprises. Il a demandé la marge de crédit maximale à laquelle il était admissible. Il peut maintenant utiliser cette marge de crédit pour acheter cet autre immeuble et faire une offre non conditionnelle à l'obtention d'un financement, ce qui renforce son pouvoir de négociation.



Questions clés posées par des propriétaires d'immeubles de placement

Combien puis-je emprunter?

Vous pouvez emprunter jusqu'à 65 % de la valeur marchande de l'immeuble commercial.¹

Quel est le montant disponible à titre de marge de crédit (compte principal)?

Le montant maximal d'un compte principal correspond à 50 % de la valeur marchande de l'immeuble. Si vous voulez emprunter davantage (par exemple, 65 % de la valeur marchande de l'immeuble), le montant supplémentaire est affecté à un sous-compte de crédit non renouvelable avec période d'amortissement².

Si, par exemple, la valeur marchande de votre immeuble commercial est de 1 000 000 \$, vous pouvez emprunter jusqu'à 65 % de ce montant, soit 650 000 \$. Si vous obtenez la marge de crédit maximale, soit 50 % de la valeur marchande de l'immeuble, votre compte principal s'élève à 500 000 \$. La différence de 150 000 \$ est affectée à un sous-compte à terme. Si votre marge de crédit est établie à un montant inférieur au maximum, par exemple à 30 % de la valeur marchande, votre compte principal est de 300 000 \$, et une part de 35 % de la valeur marchande, soit 350 000 \$, est affectée à un sous-compte à terme.

Quelle est la structure du compte et comment ce dernier fonctionne-t-il?

Le compte que vous utilisez pour effectuer des dépôts et des retraits s'appelle « compte principal ». Ce compte principal est une marge de crédit à taux variable. Vous pouvez également établir quatre types de sous-comptes qui sont liés à votre compte principal. Selon vos préférences et vos besoins particuliers, vous pourriez décider de transférer à l'occasion des fonds de votre compte principal à un ou plusieurs de vos sous-comptes.

Vous pouvez établir jusqu'à 15 sous-comptes ouverts à taux variable :

- i. Sans amortissement
- ii. Avec amortissement

Vous pouvez établir jusqu'à cinq sous-comptes à taux fixe :

- iii. Taux variable avec amortissement
- iv. Taux fixe avec amortissement

Nous pouvons vous aider à déterminer si un sous-compte serait utile à la gestion de votre entreprise et, dans un tel cas, vous indiquer le type de sous-compte qui vous convient.

Le tableau suivant en donne des exemples.

	Marge de crédit maximale		Exemple de marge de crédit non maximale	
	\$	Emprunt par rapport à la valeur marchande	\$	Emprunt par rapport à la valeur marchande
<i>Valeur marchande de l'immeuble</i>	1 000 000 \$		1 000 000 \$	
Compte principal (marge de crédit)	500 000 \$	50 %	300 000 \$	30 %
Sous-compte avec amortissement	150 000 \$	15 %	350 000 \$	35 %
Emprunt total	650 000 \$	65 %	650 000 \$	65 %

¹ La valeur marchande est déterminée par la Banque Manuvie qui tient compte de divers facteurs dont notamment la valeur estimative et le prix d'achat.

² À mesure que vous affectez des versements de capital au sous-compte de crédit non renouvelable, vous en réduisez le solde de façon permanente. Ces versements n'augmentent aucunement votre marge d'emprunt dans le compte principal.

Quels sont les montants minimal et maximal de prêt?

Le prêt minimal au titre d'un compte Manuvie Un pour entreprises est de 250 000 \$. La valeur marchande minimale de l'immeuble commercial correspondant à ce montant est de 385 000 \$ (étant donné qu'un prêt de 250 000 \$ représente 65 % du montant de 385 000 \$).

Le prêt maximal est de 3 millions de dollars. Pour y être admissible, la valeur marchande de votre immeuble commercial doit être d'au moins 4,6 millions de dollars.

Quelles sont les restrictions quant au type de bâtiment?

Les types de bâtiments sur lesquels vous pouvez emprunter sont les suivants ³ :

- les immeubles résidentiels à logements multiples (un seul titre de propriété portant sur cinq logements ou plus);
- les immeubles de bureaux et les copropriétés;
- les galeries marchandes, les commerces en rangée et les centres commerciaux;
- les immeubles à usage industriel léger.

Les immeubles détenus par des organismes sans but lucratif, les propriétés présentant un danger pour l'environnement, les propriétés à usage unique, les propriétés exploitées pour le tourisme d'accueil, les résidences pour personnes âgées, les industries moyennes ou lourdes, les terres et les projets immobiliers en cours de développement ne sont pas admissibles à un financement.

Me faut-il transférer l'ensemble de mes avoirs bancaires à la Banque Manuvie pour être admissible?

Non. Un bon nombre de nos clients conservent leurs comptes bancaires existants. Il est facile de transférer des fonds entre votre compte Manuvie Un pour entreprises et votre compte bancaire existant par virement en ligne.

Nous voulons vous aider à trouver la meilleure solution pour vous et votre entreprise. Nous collaborerons donc avec vous pour déterminer la meilleure structure, en fonction des besoins uniques de votre entreprise.

Comment votre compte tout-en-un fonctionne-t-il?

Vous pouvez choisir d'utiliser Manuvie Un pour entreprises comme principal compte d'exploitation d'entreprise afin d'optimiser la gestion de vos liquidités. Vous recevrez alors une carte de débit, des bordereaux de dépôt et des chèques. Tous vos dépôts sont immédiatement affectés au remboursement de la marge de crédit. Il n'est plus nécessaire de conserver des fonds de caisse, les chèques et les paiements étant affectés directement au remboursement de la marge de crédit. L'un de nos directeurs de comptes régionaux peut vous aider à déterminer si cette stratégie vous convient.

Profitez des avantages du prêt hypothécaire commercial le plus souple au Canada

- Le compte principal est une marge de crédit à taux variable.
- Le compte principal vous permet de faire des chèques, de payer des factures et de virer des fonds à d'autres comptes.
- Vous pouvez établir jusqu'à 15 sous-comptes ouverts.
- Vous pouvez également établir jusqu'à cinq sous-comptes à taux fixe.
- Si vous optez pour un taux fixe, vous pouvez réduire vos frais d'intérêts en remboursant par anticipation jusqu'à 20 % du solde initial chaque année, et ce, sans pénalité.
- Vous pouvez utiliser les services bancaires par Internet et par téléphone (prélèvements automatiques, règlement de factures, virements à d'autres comptes, etc.).
- Vous pouvez envoyer et recevoir des fonds par Virement *Interac*.
- Vous pourriez obtenir une carte de débit et vous servir de guichets automatiques si la structure de propriété de votre entreprise le permet.
- Une fois l'ensemble de la dette remboursée, Manuvie Un pour entreprises applique un taux d'intérêt concurrentiel à chaque dollar dans le compte.
- Un relevé mensuel détaillé rend compte de toute somme déposée et retirée. Y figurent les opérations effectuées, groupées par catégorie (chèques émis, retraits, prélèvements automatiques, Virements *Interac*, etc.), et le total cumulatif des intérêts versés.

³ La Banque Manuvie détermine à son gré si elle financera un immeuble donné.

