

Manuvie Un pour entreprises

LE PRÊT HYPOTHÉCAIRE COMMERCIAL LE PLUS SOUPLE AU CANADA
POUR LES IMMEUBLES OCCUPÉS PAR LEUR PROPRIÉTAIRE



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

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

- 1. Accès à la valeur nette de votre immeuble pour faire croître vos affaires.** Que vous vouliez ouvrir un nouvel établissement, lancer un nouveau produit ou service ou faire l'acquisition d'un concurrent, vous avez besoin de fonds pour investir dans la croissance de votre entreprise. Il s'agit de la valeur nette de votre immeuble. Ne devriez-vous pas pouvoir en faire ce que vous voulez?
- 2. Programme de remboursement souple qui allège la gestion de vos liquidités.** Les liquidités d'un propriétaire d'entreprise sont rarement stables ou prévisibles. Leur gestion peut être stressante, surtout si vos revenus diminuent en raison de l'investissement dans la croissance de votre entreprise. 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?
- 3. Réduction des frais d'intérêts par des paiements de capital excédentaires selon vos capacités.** Vous voulez sans doute éviter de payer des intérêts sur votre prêt hypothécaire alors que vous avez des fonds excédentaires dans un compte de chèques ou d'épargne dont le taux d'intérêt est très faible. Ne serait-il pas fantastique de pouvoir rembourser votre dette plus rapidement et de réduire vos frais d'intérêts lorsque vous disposez d'importantes liquidités?

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 pouvez verser par anticipation chaque année jusqu'à 20 % du solde initial, sans pénalité.

Histoires de propriétaires d'entreprise :

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

Les exemples fictifs suivants sont fournis à titre indicatif.



Histoire de Marie : la croissance des affaires

Marie est propriétaire d'une résidence pour adultes handicapés. Son entreprise est rentable et en croissance. Il y a quelques années, l'établissement avait une liste d'attente. Pour profiter de cette occasion de prendre de l'expansion, Marie comptait construire une annexe. Elle s'est donc adressée à la banque qui lui avait consenti un prêt hypothécaire commercial sur son immeuble pour lui présenter une demande inhabituelle, soit réemprunter une partie du capital déjà remboursé. Par ailleurs, elle désirait interrompre les versements de capital et ne payer que les intérêts jusqu'à l'achèvement de l'annexe. Malheureusement, la banque a refusé sa demande.

Marie a poursuivi sa recherche de financement et découvert Manuvie Un pour entreprises. Elle a obtenu de ne payer que les intérêts sur son prêt hypothécaire commercial jusqu'à l'achèvement de l'annexe. Au bout de six mois, elle a commencé à rembourser le capital de façon accélérée. Deux ans plus tard, elle a utilisé la valeur nette de son immeuble pour financer l'acquisition d'une deuxième propriété. Grâce à Manuvie Un pour entreprises, Marie a pu réaliser son plan d'affaires axé sur une forte croissance.



Histoire de Paul : une gestion souple des liquidités

L'entreprise de Paul installe de l'équipement dans le cadre de projets de construction d'immeubles de grande hauteur. Très rentable dans l'ensemble, son entreprise connaît un ralentissement considérable en hiver en raison du travail saisonnier. Le délai de recouvrement des créances est souvent prolongé, parfois à plus de 180 jours, ce qui complique pour Paul la gestion des liquidités. De plus, comme la banque a limité sa marge de crédit d'exploitation à 75 % des créances en retard de 90 jours et moins, cela aggrave encore les choses. Paul a discuté de ses problèmes à gérer les finances de son entreprise avec son banquier à plusieurs reprises, mais ce dernier ne lui a pas proposé de solution.

Pour optimiser la gestion de ses liquidités, Paul a transféré son prêt hypothécaire commercial à Manuvie Un pour entreprises. Sa marge de crédit est maintenant adossée à son immeuble de bureaux plutôt qu'à ses créances, ce qui lui donne la souplesse nécessaire pour mieux gérer ses liquidités. Il peut ainsi financer de nouveaux projets au démarrage au printemps. Dorénavant, il rembourse sa dette selon ses capacités, et attend le paiement des créances pendant les mois d'hiver. Grâce à ces améliorations, l'entreprise de Paul poursuit son expansion.



Histoire de Bernard : la réduction des frais d'intérêts

Bernard est propriétaire d'une florissante société de courtage immobilier. Au moment de l'achat de son bureau, il avait opté pour un prêt hypothécaire commercial ouvert à taux variable afin de pouvoir effectuer des versements supplémentaires et réduire ainsi ses frais d'intérêts. Cela semblait être une bonne stratégie au départ. Cependant, Bernard s'est rendu compte qu'il ne pouvait pas réemprunter les fonds remboursés par anticipation. Cette constatation l'a préoccupé, car il s'est demandé ce qui arriverait si le marché immobilier à la hausse sur son territoire prenait fin soudainement et qu'il avait besoin de fonds. Il a donc décidé de renoncer aux versements supplémentaires afin d'accumuler une somme importante dans un compte d'épargne. Il lui semblait qu'il se prêtait ainsi de l'argent à lui-même et que la banque, pour sa part, dégageait une marge.

C'est en cherchant une solution de rechange que Bernard a découvert Manuvie Un pour entreprises. Il a transféré son compte et immédiatement profité de son épargne pour réduire le capital de son prêt hypothécaire. La stratégie était dorénavant valable, le compte lui offrant la possibilité de réemprunter des fonds au besoin. Comme le marché sur son territoire est demeuré à la hausse pendant plusieurs années par la suite, Bernard a pu économiser des milliers de dollars en frais d'intérêts. À ce jour, il utilise tous fonds excédentaires pour rembourser sa marge de crédit et optimiser la gestion de ses liquidités.



Questions clés posées par des propriétaires d'entreprise

Combien puis-je emprunter?

Vous pouvez emprunter jusqu'à 65 % de la valeur marchande de l'immeuble commercial¹.

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 est une marge de crédit à taux variable. Vous pouvez également utiliser 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 avoir jusqu'à 15 sous-comptes ouverts à taux variable :

- i. Sans amortissement
- ii. Avec amortissement

Vous pouvez avoir 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
Valeur marchande de l'immeuble	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 suivants³ :

- les immeubles résidentiels à logements multiples (titre de propriété unique 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 appliqués au remboursement de la marge de crédit. Il n'est plus nécessaire de conserver des fonds de caisse, les chèques et les paiements étant appliqués 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.

