



PRÊT

Prêt pour investissement

GUIDE DU PRODUIT



Table des matières

1. Mise en contexte.....	2
Sommaire du prêt pour investissement	2
2. Avantages.....	3
3. Clientèles cibles.....	3
4. Situation financière et critères d’admissibilité	4
Critères d’admissibilité.....	5
Preuves de revenus.....	7
Preuves d’actifs	8
Preuves de passifs	8
Exigences en matière de crédit et capacité de remboursement.....	9
5. Fonctionnement	9
Prêt 100%	9
Prêt 1:1	9
Options de remboursement	10
Options de remboursement – intérêts seulement	10
6. Risques et mise en garde aux investisseurs	11
7. Concept de vente 1 : Effet de levier	12
8. Concept de vente 2 : Prestige	13
9. Outils de référence.....	14
10. Documents à inclure dans la demande de prêt	14

1. Mise en contexte

Le prêt pour investissement est un instrument efficace qui augmente le potentiel de croissance des placements grâce à une stratégie financière avec effet de levier.

Ce type de prêt s'adresse aux investisseurs avisés qui possèdent un portefeuille d'actifs non enregistré et qui envisagent des placements à long terme.

Pour en apprendre davantage sur le fonctionnement du prêt, consultez la [brochure explicative](#).

Sommaire du prêt pour investissement

	Prêt 100 %	Prêt 1:1
Type de contrat pour investissement à titre de garantie	Contrat non enregistré Programme Épargne et Retraite IAG (sauf l'étape Revenu de la série ÀVIE), Ecoflex et Ecoflextra (série classique seulement).	
Type de prêt	Prêt personnel Sans frais de souscription et sans appel de marge	
Options de remboursement	Remboursement mensuel des intérêts seulement ou du capital et des intérêts (5 à 20 ans)	
Ratio prêt-valeur (PV) maximum à l'approbation du prêt	100 %	50 %
Investissement initial	Aucun investissement initial effectué par le client	Prêt ≤ à l'investissement initial effectué par le client
Prêts minimum et maximum¹	10 000 \$ à 300 000 \$	
Rachat	Possibilité de retirer la valeur des fonds excédentaires. La valeur des fonds disponibles pour un retrait sera réduite des frais de rachat applicables	

¹ Les demandes de prêt de plus de 300 000 \$ seront analysées de manière exceptionnelle. Toutefois, nous nous réservons le droit d'exiger des pièces justificatives supplémentaires. De plus, les critères d'admissibilité au crédit, les documents requis et le délai de traitement peuvent varier.

2. Avantages

Avec le prêt pour investissement, iA Groupe financier vous permet d'offrir à votre **clientèle** de :

- Faire croître son patrimoine plus rapidement;
- Profiter de la déductibilité des frais d'intérêts (selon certaines conditions);
- Bonifier et diversifier son portefeuille de placements;
- Tirer profit des avantages des fonds distincts;
- Maximiser vos placements tout en gardant vos liquidités accessibles;
- Bénéficier d'une diminution des frais de gestion (selon certaines conditions).

En tant que **conseiller**, ce produit vous permet de :

- Créer des occasions de contacts;
- Fidéliser les clients à long terme;
- Mettre de l'avant son expertise et la valeur conseil;
- Faire bénéficier son client d'une réduction des frais de gestion (seuil d'admissibilité Prestige);
- Proposer la vente de produits complémentaires (offre globale).

3. Clientèles cibles

- Objectifs de placement à long terme
- Tolérance au risque au minimum « modérée »
- Revenus stables et supérieurs à la moyenne
- Côte de crédit supérieure, de très bonne à excellente
- Capacité d'honorer l'obligation mensuelle liée au prêt
- Valeur nette élevée
- Cotisations REER/CELI maximisées et portefeuille d'actifs non-enregistré.

4. Situation financière et critères d'admissibilité

Il est de votre responsabilité de bien évaluer la situation financière de votre client et d'analyser les documents pertinents afin d'offrir des solutions de crédit qui correspondent à sa réalité et ses objectifs financiers.

On compte sur vous pour :

- Prendre en considération des aspects précis de la situation financière de votre client;
- Valider que votre client détient un NAS permanent et qu'il répond à l'ensemble des critères d'admissibilité;
- Recommander des produits adéquats et, surtout, en toute confiance;
- Présenter la documentation nécessaire à l'analyse et l'autorisation du crédit.

Critères d'admissibilité

CRITÈRES

Revenus stables et supérieurs à la moyenne

— Supérieur à 65 000 \$



Si les revenus du client sont instables et inférieurs à la moyenne, la mention suivante sera indiquée dans le Suivi des dossiers : **revenus inadmissibles ou inférieurs au minimum requis.**

Valeur nette de l'emprunteur élevée

Calcul :

Valeur nette = Actif - Passif*

Si prêt < 100 000 \$:

avoir une valeur nette d'au moins 1 fois le montant du prêt.

Si prêt > ou = 100 000 \$:

avoir une valeur nette d'au moins 1,5 fois le montant du prêt.



Si la valeur nette du client est insuffisante, la mention suivante sera indiquée dans le Suivi des dossiers : **valeur nette négative ou faible.**

*Prêt (hypothécaire, personnel, REER, étudiant, auto, investissement), marge de crédit, carte de crédit, endossement sur prêt ou marge ou autres obligations financières.

ADMISSIBLES

- Revenus d'emploi
- 50 % des revenus bruts de location
- Revenus de dividendes et de placements : moyenne des 2 dernières années
- Revenus de retraite
- Travailleur autonome ou à la commission : moyenne des revenus nets des 2 dernières années (lignes 13500 à 13900 du formulaire T1 général)

- Valeur de la résidence principale et des immeubles locatifs
- Placements : enregistrés ou non-enregistrés
- Liquidités (à partir de relevés officiels et complets des 3 derniers mois)
- Actions en bourse

NOTE

- La valeur nette ne peut pas reposer uniquement sur la valeur de la résidence.
- L'obligation mensuelle liée au prêt hypothécaire peut être revue à la hausse si le montant déclaré est inférieur au minimum établi.

NON-ADMISSIBLES

- Revenus d'entreprise
- Allocations familiales
- Assurance-emploi
- Revenus non déclarés
- Invalidité
- Revenus gagnés hors Canada
- Pension alimentaire
- Revenus du conjoint

- Actions détenues dans une compagnie
- Valeur d'une entreprise
- Actifs détenus hors Canada
- Terrain et terre à bois
- Cryptomonnaie
- Véhicules
- Véhicules récréatifs
- Meubles
- Métaux précieux
- Outils

Bonnes habitudes financières



Si les habitudes financières du client sont insatisfaisantes, la mention suivante sera indiquée dans le Suivi des dossiers : **antécédents de crédit insatisfaisants.**

Il est question ici d'un ensemble. Plus précisément, cet ensemble comprend, entre autres, les habitudes d'épargne et les antécédents de crédit.

- Cote de crédit égale ou supérieure au minimum établi
 - o Le pointage minimum n'est pas publié et le pointage d'un client potentiel ne sera jamais divulgué au conseiller
 - o Fournisseur utilisé : Equifax (TransUnion ou Credit Karma ne sont pas admissibles)
- Peu ou pas d'antécédents défavorables (retards de paiement)
- Aucune faillite/jugement ou proposition au consommateur ne doit apparaître au bureau de crédit dans les 5 dernières années.

Capacité d'honorer l'obligation mensuelle liée au prêt pour investissement



Votre client a-t-il des revenus suffisants?
En considérant l'obligation mensuelle liée au prêt, le ratio d'amortissement total de la dette de l'emprunteur doit être inférieur ou égal à 35 %.

- Calcul : 35 % des revenus admissibles - les paiements mensuels des dettes existantes = montant qui doit être **supérieur** au paiement mensuel du prêt pour investissement.

- **Important :**
 - o Déclarer **toutes** les dettes du client
 - o Indiquer un **versement de 5 %** pour tous les soldes de carte de crédit et marge de crédit
 - o Porter une attention à la fréquence des versements (aux 2 semaines, hebdomadaire vs. mensuel)
 - o Incrire le solde et le paiement entier même si la dette est conjointe



Si la capacité du client à rembourser l'obligation mensuelle liée au prêt pour investissement est insuffisante, la mention suivante sera indiquée dans le Suivi des dossiers : **capacité de paiement insuffisante.**

Connaissance des investissements de modérée à élevée

- F51-122 : la réponse à la question 8 doit être égale ou supérieure à 5 points (profil modéré).
- Si elle est inférieure à 5 : le client doit compléter la section « Résultats de votre profil d'investisseur » en répondant Non à la question et en cochant les cases appropriées.

Tolérance au risque de modérée à élevée



Si la **connaissance des placements** et la **tolérance au risque** est insuffisante, la mention suivante sera indiquée dans le Suivi des dossiers : **profil d'investisseur non admissible**.

NAS permanent

- F51-122 : la réponse à la question 6 doit être égale ou supérieure à 5 points (profil modéré).
 - Si elle est inférieure à 5 : le client doit compléter la section « Résultats de votre profil d'investisseur » en répondant Non à la question et en cochant les cases appropriées.
-
- Le produit est accessible aux citoyens et aux résidents permanents canadiens seulement. Un client qui détient un NAS temporaire (débutant par 9) n'est pas admissible.

Preuves de revenus*

Revenus d'emploi

- Talon de chèque de paie récent (30 derniers jours), OU
- T4 et avis de cotisation les plus récent

Revenus locatifs

- Déclaration d'impôt des deux dernières années (y compris T776) pour valider les revenus déclarés. Seule la proportion détenue par l'emprunteur est considérée (s'il y a lieu).

Travailleurs autonomes ou à la commission

- Un ou des documents suivants peuvent être exigés :
- Rapport d'impôts des deux dernières années
 - T2125 des deux dernières années
 - Avis de cotisation des deux dernières années

Revenus de retraite

- Tous les feuillets applicables afin de valider les revenus totaux :
- Avis de cotisation le plus récent
 - T4A – État de revenus de pension
 - T5 – État de revenus de placement
 - Rapports d'impôt les plus récents

*NOTE : Certains documents additionnels peuvent être requis.

Preuves d'actifs

Immobilier

(résidence principale, immeubles locatifs, autres biens immobiliers)

Pour chaque propriété, fournir une des pièces suivantes :

- Évaluation foncière de la propriété (la plus récente)
- Facture de taxes municipales (la plus récente)

Placements et actions en bourse

Fournir le dernier relevé d'investissement :

- Compte REER
- Fonds non-enregistrés
- Compte CELI
- Comptes bancaires (les trois derniers mois sont requis)
- Actions en bourse

Preuves non admissibles

- Capture d'écran de services bancaires en ligne
- Relevés de comptes bancaires et d'investissement incomplets

NOTE : le relevé doit mentionner le nom, l'adresse du détenteur et le type de contrat.

Preuves de passifs

Créances

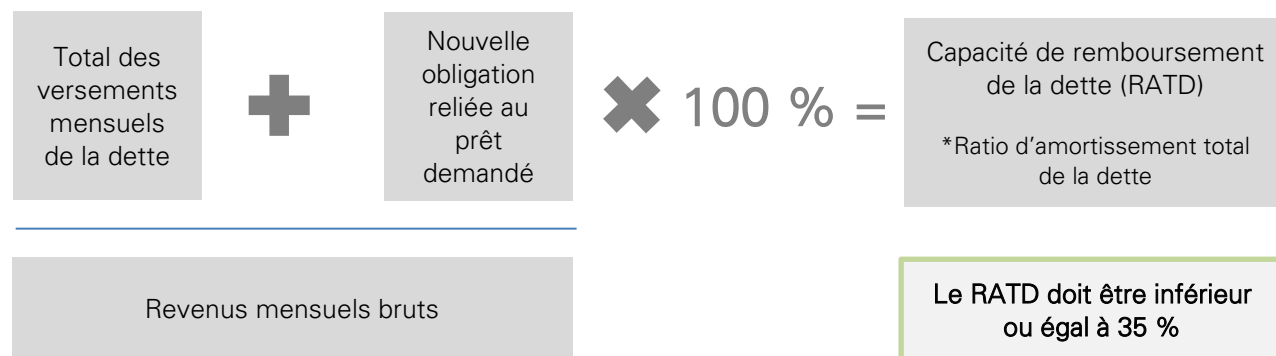
Fournir les documents suivants, si applicable :

- Relevés hypothécaires
- Relevés de marges de crédit (peu importe le type)
- Relevés de prêts leviers

Exigences en matière de crédit et capacité de remboursement

Voyez l'analyse du crédit comme un outil qui vous permet de comprendre l'aptitude du client à assumer son crédit.

Les informations suivantes sont exigées :



Notez que dans ce calcul, plusieurs obligations ne sont pas prises en compte, telles que les taxes foncières ou les frais de chauffage, ce qui justifie un ratio d'amortissement de la dette moins élevé que chez certains autres prêteurs.

5. Fonctionnement

Prêt 100 %

Aucun investissement initial effectué par le client. La totalité du dépôt sera financée par le prêt.

Prêt 1:1

Le client effectue un dépôt équivalent ou supérieur au montant de prêt demandé, ce qui permet de doubler le montant investi.

Aucun appel de marge ne s'applique à ces types de prêts.

Pour accéder à la grille de taux applicable selon le type de prêt, rendez-vous au www.ia.ca/pret-investissement.

Options de remboursement

Le client rembourse le prêt par DPA (débit préautorisé automatique) mensuellement, en fonction de l'une des deux options suivantes :

Remboursement des intérêts seulement

Les DPA varient en fonction du taux d'intérêt et correspondent aux intérêts imputés au prêt pour le mois précédent.

Remboursement du capital et des intérêts

Les DPA comprennent le remboursement du capital et des intérêts. Ils varient en fonction du taux d'intérêt en vigueur et de la période d'amortissement choisie (5 à 20 ans).

Il est possible en tout temps de rembourser la totalité ou une partie du prêt sans pénalité.

Options de remboursement – intérêts seulement

Exemple

Le montant du prélèvement mensuel variera de mois en mois afin de tenir compte du nombre de jours dans le mois et de toute fluctuation du taux préférentiel.

Pour calculer le montant approximatif d'un versement avec intérêts seulement, pour un mois de trente jours, utilisez la formule suivante :

$$\frac{\text{Montant du prêt} \times \text{Taux applicable} \times 30}{365}$$

En application

Montant du prêt 100 % : 100 000 \$

Taux préférentiel : 6,95 % *

Incrément au taux préférentiel : 0,75 %

Taux applicable : 7,70 % *

$\frac{100\,000 \$ \times 7,70 \% \times 30}{365} = 632,88 \$$
--

*En vigueur le 8 juin 2023.

Veuillez consulter le document [F13-1007](#).

6. Risques et mise en garde aux investisseurs

Le prêt pour investissement s'adresse à une clientèle spécifique. Il est de votre responsabilité d'informer votre client des risques suivants :

- Fluctuation des marchés boursiers et leurs impacts sur la rentabilité du portefeuille non enregistré
- Fluctuation des taux d'intérêt et leurs impacts sur paiement mensuel

Attention!

L'utilisation de la stratégie à effet de levier est encadrée par des règles particulières et ne s'adresse qu'à une clientèle spécifique.

Nous vous invitons à consulter la réglementation provinciale applicable.

7. Concept de vente 1 : Effet de levier

Prenons le cas hypothétique de Patrick et Nathalie :

- Nathalie et Patrick ont chacun 100 000 \$ en économies.
- Ils désirent investir cet argent.
- Patrick investit 100 000 \$, tandis que Nathalie utilise le programme de prêt pour investissement, ce qui lui permet de doubler ses placements immédiatement.

Les souhaits de Nathalie :

- Accélérer la croissance de son capital
- Tirer parti des intérêts sur le prêt qui sont déductibles d'impôt (selon certaines conditions)

Dans cet exemple, Nathalie génère **51 800 \$ supplémentaires** sur un horizon de **15 ans** grâce au prêt pour investissement.

	Patrick	Nathalie
Capital investi	100 000 \$	100 000 \$
Montant du prêt	-	100 000 \$
Investissement total	100 000 \$	200 000 \$
Investissements mensuels subséquents	272,50 \$	-
Remboursement mensuel des intérêts moins l'avantage de la déduction admissible	-	272,50 \$
Rendement	5 %	5 %
Taux d'intérêt sur le prêt	-	5,45 %
VALEUR DE L'INVESTISSEMENT APRÈS 15 ANS	SANS PRÊT	AVEC PRÊT
Solde accumulé	256 312 \$	415 786 \$
Remboursement du prêt	-	(100 000 \$)
Solde net du placement	256 312 \$	315 786 \$
Différence		59 474 \$
DISPOSITION DE L'INVESTISSEMENT APRÈS 15 ANS	SANS PRÊT	AVEC PRÊT
Imposition sur le gain en capital	20 380 \$	28 052 \$
Valeur nette du placement	235 932 \$	287 734 \$
Différence		51 801 \$

Intérêts sur le prêt : taux préférentiel (4,70 %) + 0,75 % (5,45 %)

Amortissement : 15 ans

Taux d'impôt marginal : 40,00 %

Option de remboursement : intérêts seulement

Note : Les taux présentés peuvent être modifiés sans préavis

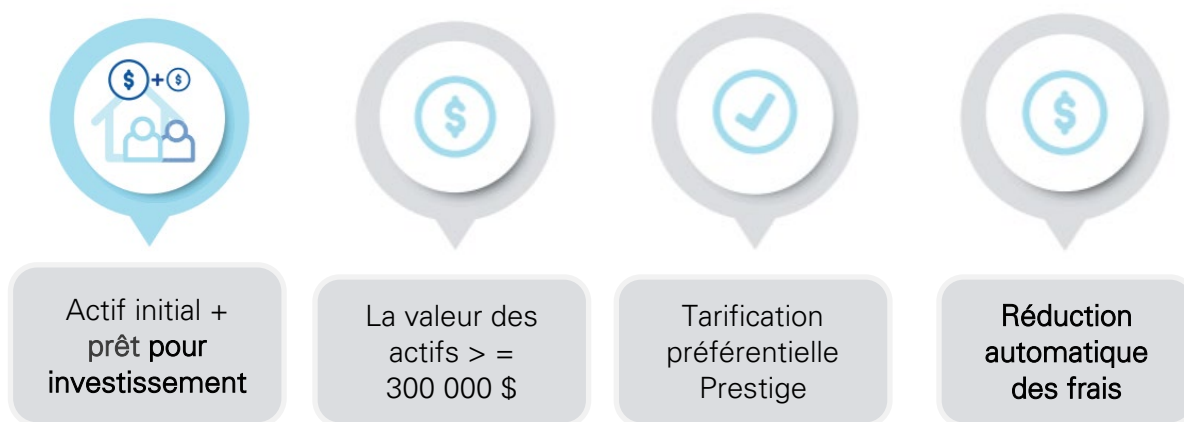
8. Concept de vente 2 : Prestige

Exemple de la Tarification préférentielle Prestige :

- Marie et Pierre ont respectivement 150 000 \$ et 100 000 \$ dans des fonds distincts non enregistrés chez iA.
- Marie obtient un prêt pour investissement de 100 000 \$. Ainsi, ils atteignent le seuil d'admissibilité Prestige de 300 000 \$.
- Marie et Pierre obtiennent une réduction des frais de gestion sur les fonds détenus dans les séries classique 75/75 et 75/100.

Leurs souhaits :

- Bénéficier des avantages d'un effet de levier
- Profiter de la déduction des intérêts
- **En prime, diminution des frais de gestion**



Tarification préférentielle Prestige
Réduction variant de 0,05 % à 0,52 %

- Pour en savoir davantage, consulter [la page Prestige](#) ou le document F13-994.

9. Outils de référence



[Brochure client](#)
(F13-618)



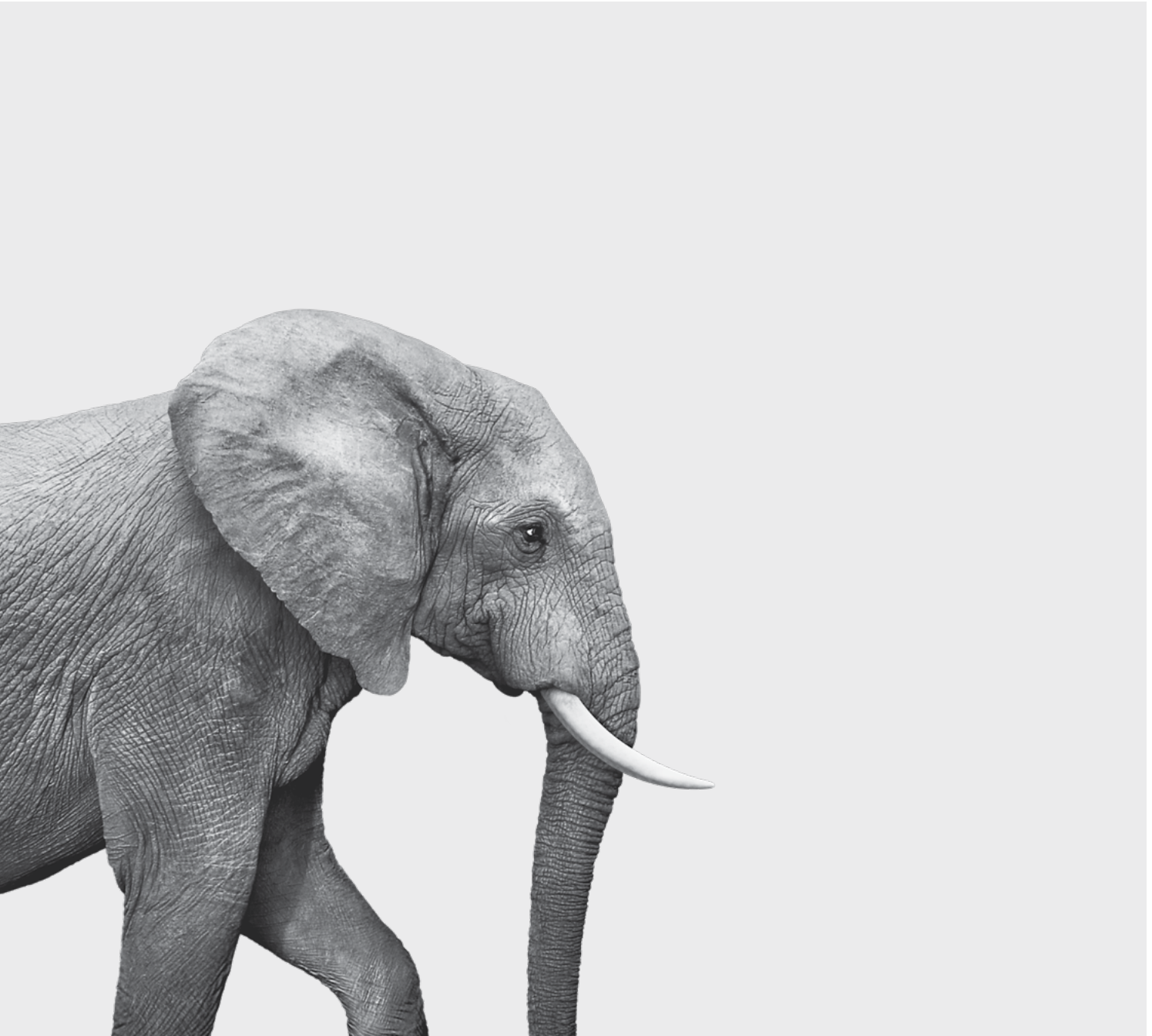
[FAQ](#)

10. Documents à inclure dans la demande de prêt

- Demande et contrat de prêt pour investissement ([F31](#)), incluant les documents requis
 - Profil d'investisseur ([F51-122](#))
 - Formulaire relatif au recyclage des produits de la criminalité et au financement des activités terroristes ([F51-208](#))
 - Spécimen de chèque
- Pour les nouveaux contrats non enregistrés:*
- Proposition et contrat d'investissement ([F17](#))



Nous comptons sur la bonne volonté de l'emprunteur à fournir l'information demandée.



F13-622

ON S'INVESTIT, POUR VOUS.

iA Groupe financier est une marque de commerce et un autre nom sous lequel
l'Industrielle Alliance, Assurance et services financiers inc. exerce ses activités.

ia.ca