

Optimisez votre prêt hypothécaire

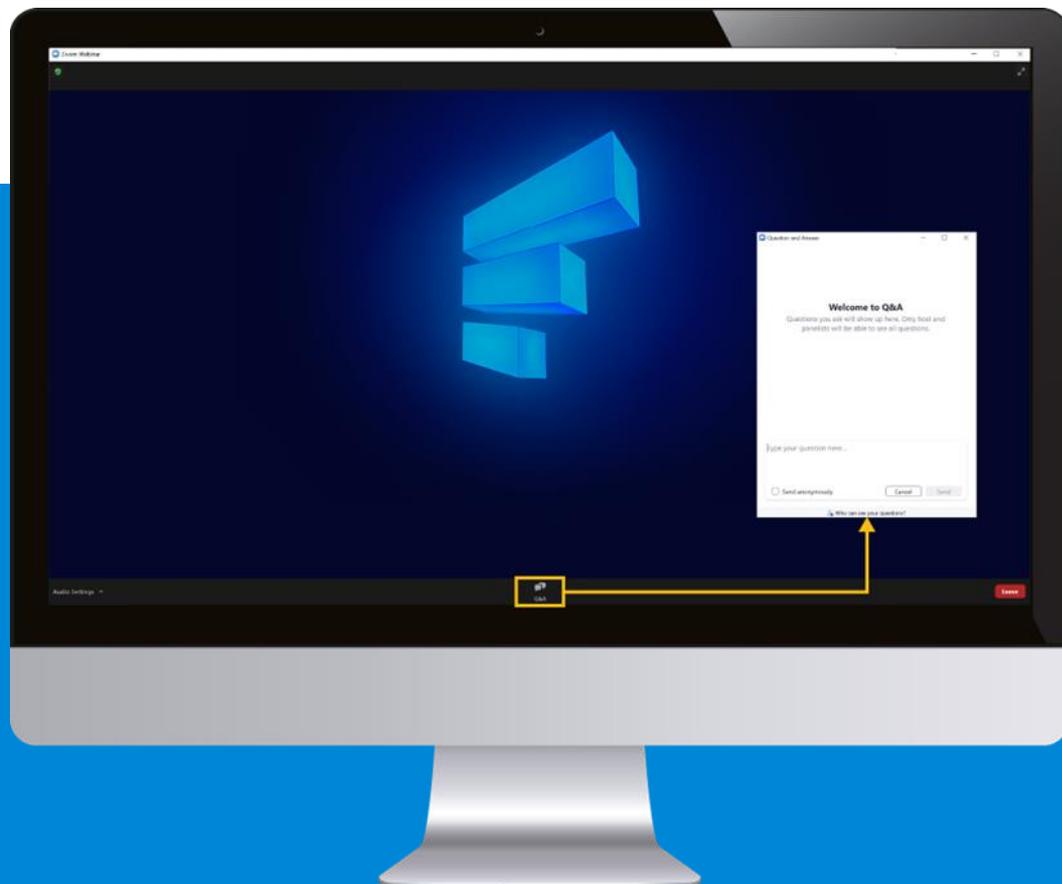
– DISCUSSION AVEC NESTO –

20 octobre 2022

Accueil

Information technique

Adressez vos questions par **messagerie**, dans la boîte qui se trouve au bas de la fenêtre de la plateforme et cliquez sur Envoyer.



Optimisez votre prêt hypothécaire avec



Nicolas Samaan
PL. FIN.

Vice-président adjoint,
Développement des
affaires



Serge Lessard

Directeur Opérations
Hypothécaire



Mise en garde



Avant de mettre en application toute stratégie, nous vous suggérons d'en discuter avec un **professionnel en prêt hypothécaire** afin de vous assurer qu'elle réponde à votre situation et à vos besoins.

Cette présentation vous est donnée à titre informatif seulement.

Ordre du jour

Introduction

- Modèle d'affaire unique
- Offre exclusive

Tendances du prix des propriétés au Québec

Votre hypothèque au-delà du taux

Stratégies d'épargne pour votre hypothèque

Au-delà des services financiers,
il y a un OBNL

Accélérer l'autonomie financière
des professionnels en génie
du Québec



Pour tout savoir sur
Gestion FÉRIQUE et
Services d'investissement
FÉRIQUE* rendez-vous au:

[FERIQUE.COM](https://www.ferique.com)



Gestion FÉRIQUE en chiffres

AU 30 SEPTEMBRE 2022



3,4 G\$
D'ACTIF
SOUS GESTION



PLUS DE
23 677
CLIENTS



18
FONDS
ET PORTEFEUILLES
D'INVESTISSEMENT



3
FONDS AXÉS
SUR LE DÉVELOPPEMENT
DURABLE ET L'INNOVATION

Plusieurs promotions pour accueillir vous et vos proches



Invitez un proche
et courez la chance
de gagner 100\$*



*Des conditions s'appliquent. Services d'investissement FÉRIQUE, placeur principal des Fonds FÉRIQUE



Une offre de bienvenue
bien calculée.

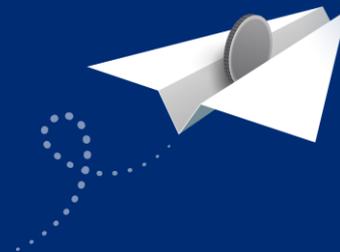


*Des conditions s'appliquent



Remboursement
des frais de transfert

Lorsque vous transférez un compte de 5 000 \$ ou plus, Services d'investissement FÉRIQUE vous rembourse les frais de transfert jusqu'à concurrence de 150 \$.



*Des conditions s'appliquent. Services d'investissement FÉRIQUE, placeur principal des Fonds FÉRIQUE

Comment peut-on vous aider avec votre hypothèque?

Services d'investissement FÉRIQUE s'associe à Nesto pour vous donner accès aux **hypothèques les plus concurrentielles du marché**. De plus, en tant que client de Services d'investissement FÉRIQUE, vous obtiendrez une **remise de 0,15 %** du montant de votre hypothèque à investir dans les Fonds FÉRIQUE*.

Obtenez un taux concurrentiel dès maintenant :

www.ferique.com/hypothèque

nesto

Experts hypothécaires

*Offre réservée aux ingénieurs, diplômés en génie et leurs familles.
Voir les conditions d'admissibilité à ferique.com/admissibilite
Services d'investissement FÉRIQUE, placeur principal des Fonds FÉRIQUE

FÉRIQUE
GESTION DE FONDS



nesto est la **1ère plateforme hypothécaire 100% en ligne** au Canada

- ✓ Les meilleurs taux dès le départ : nous réduisons nos marges grâce à des gains d'efficacité technologique
- ✓ La meilleure expérience hypothécaire au Canada
- ✓ Avec l'approbation hypothécaire la plus efficace et rapide
- ✓ Taux hypothécaire bas dès le départ, à chaque fois. Conseils d'experts. Aucune commission



Notre mission

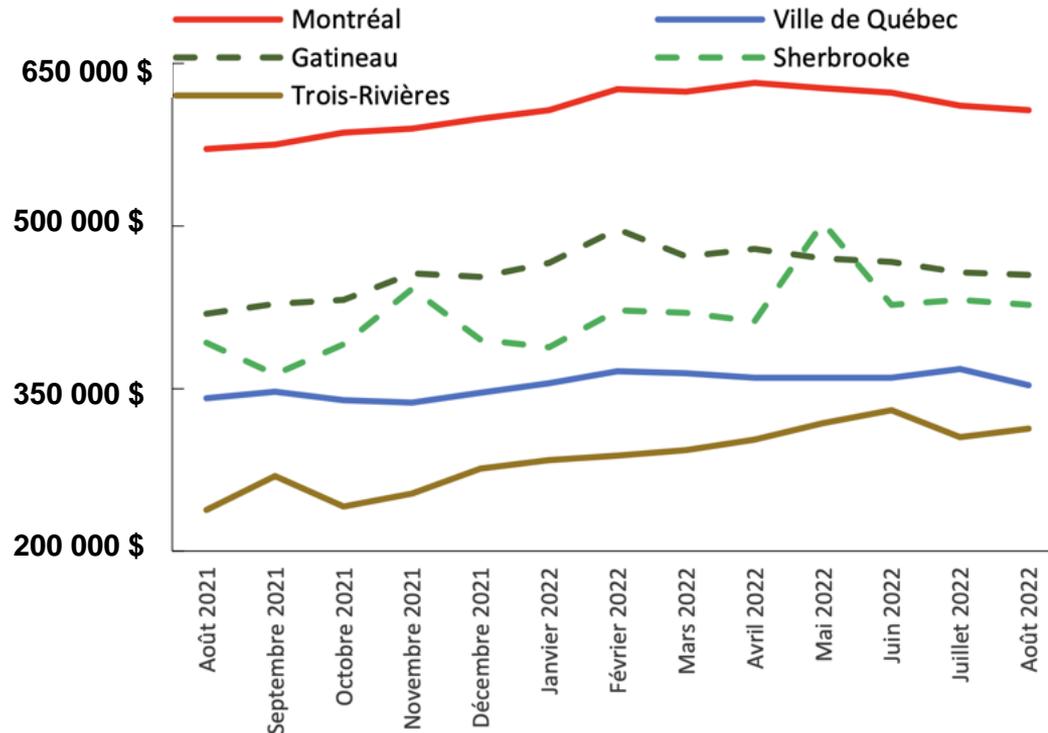
Chez nesto, nous avons pour mission d'offrir une expérience de financement hypothécaire **positive**, **transparente** et **simplifiée** du début à la fin.

Tendances du prix des propriétés au Québec



Les prix des propriétés se stabilisent au Québec

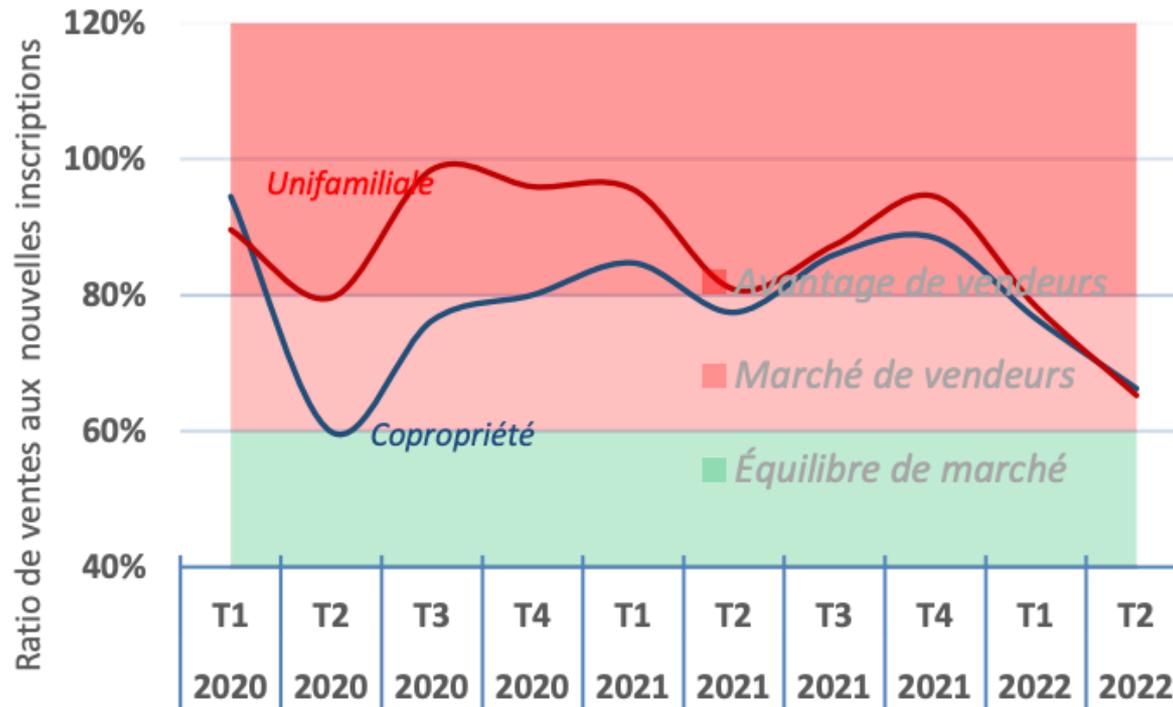
Évolution du prix moyen des propriétés au Québec



Source : Statistique Canada, Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec, Association canadienne de l'immeuble.

Vers un marché immobilier plus équilibré au Québec

Ratio ventes/inscriptions - Grand Montréal



Comment pensez-vous que le prix moyen d'une propriété au Québec va évoluer en 2023 ?

A) 15% d'augmentation

B) 5% d'augmentation

C) Aucun changement

D) Diminution de 5%

E) Diminution de 15%.

Comment les prix de l'immobilier vont-ils évoluer en 2023 ?

Projection des prix de
l'immobilier au Canada en
2023

↓ **19%**

Projection du prix de
l'immobilier au Québec en
2023

↓ **5,3%**

**Facteurs
déterminants**



Inflation



Taux d'intérêt



Offre de logements

Votre hypothèque au-delà du taux



Selon vous, quelle est la principale caractéristique qu'un emprunteur doit prendre en considération lorsqu'il souhaite se procurer un nouveau prêt hypothécaire ?

- A) Le type de taux
- B) Les options de remboursement anticipé
- C) L'amortissement
- D) La portabilité
- E) Les pénalités

Éléments clés à prendre en compte lors de la souscription d'un nouveau prêt hypothécaire

Caractéristiques de base



Type de taux



Durée



Amortissement

Caractéristiques souvent négligées



Prise en charge
du prêt
hypothécaire



Portabilité



Options de
remboursement
anticipé



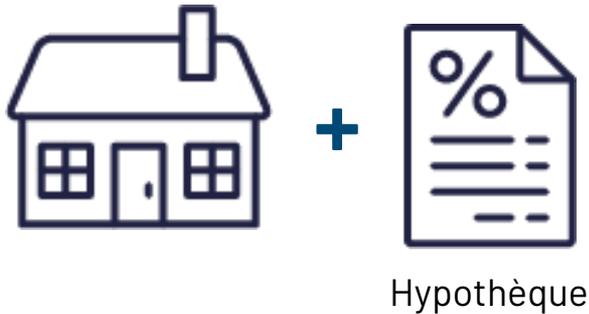
Pénalités

Prise en charge du prêt hypothécaire

Définition : L'hypothèque en cours sur une propriété est transférée du propriétaire actuel à la personne qui achète la propriété.

Propriétaire actuel

Acheteur



Prise en charge du prêt hypothécaire

Définition : L'hypothèque en cours sur une propriété est transférée du propriétaire actuel à la personne qui achète la propriété.

Propriétaire actuel

Acheteur



Portabilité

Définition : Grâce à la transférabilité des hypothèques, l'emprunteur peut transférer son hypothèque existante (ainsi que son taux et ses conditions actuelles) de sa propriété actuelle à sa nouvelle propriété.

Propriété actuelle



+



Hypothèque

Nouvelle propriété



Portabilité

Définition : Grâce à la transférabilité des hypothèques, l'emprunteur peut transférer son hypothèque existante (ainsi que son taux et ses conditions actuelles) de sa propriété actuelle à sa nouvelle propriété.

Propriété actuelle



Nouvelle propriété



Hypothèque

Options de remboursement anticipé

Définition : La possibilité de payer au-delà de la mensualité allouée pour votre prêt hypothécaire, afin de rembourser votre prêt plus rapidement.



Somme forfaitaire annuelle

+ 10 à 20 % (généralement)

Solde du prêt hypothécaire : **350 000 \$**

Vous pouvez payer de **35 000 \$ à 70 000 \$** par année, sans pénalité.



Augmentation du paiement

+ 10 à 20 % (généralement)

Versements mensuels actuels : **1 200 \$**

Vous pouvez augmenter votre paiement mensuel à : **1 320 \$ ou 1 440 \$**

Exemple

Les paiements anticipés sont directement affectés au remboursement du capital.

Pénalités

Une pénalité est un frais que votre prêteur hypothécaire peut exiger si vous :



Payez plus que le montant supplémentaire autorisé



Rompez votre contrat hypothécaire



Transférez votre hypothèque avant la fin de votre terme



Remboursez la totalité de votre hypothèque avant la fin de votre terme (ex: vente)

Pénalités - % du solde par rapport à l'intérêt de 3 mois par rapport au différentiel de taux d'intérêt

Pénalité	% du solde	Intérêt de 3 mois	Différence de taux d'intérêt
Définition	Égal à un pourcentage fixe du solde restant	Égal à un intérêt de 3 mois sur le solde restant	Différence dans la perte des intérêts perçus si le prêteur devait prêter à nouveau au taux d'aujourd'hui pour une durée comparable.
Type d'hypothèque	Variable ou fixe	Variable ou fixe	Fixe
Solde du prêt hypothécaire	319 000 \$	319 000 \$	319 000 \$
Taux d'intérêt	3% (Fixe sur hypothèque restrictive)	4,67% (Taux préférentiel moins 0,78%)	4,89%
Calcul	319 000 \$ x 3% = 9 570 \$	319 000 \$ x 4,67% / 12 x 3 = 3 724 \$	(4,67% - 4,89%) x 319 000 \$ / 12 x 24 = (1 404 \$)

Stratégies d'épargne pour votre prêt hypothécaire



Tirer parti des options de prépaiement

Produit A

- Montant = 400 000 \$
- Amortissement = 25 ans
- Taux = 4,10%
- Terme = 5 ans

- **Aucune option de remboursement anticipé**

VS

Produit B

- Montant = 400 000 \$
- Amortissement = 25 ans
- Taux = 4,20%
- Terme = 5 ans

- **Option de remboursement anticipé de 20%**

Intérêts payés pendant la durée prêt

78 279 \$

29 307 \$

Quand est-il judicieux de procéder à un renouvellement anticipé ?



Considérations :



Taux hypothécaire
actuel



Taux hypothécaire
projeté



Pénalités

Transfert d'un prêt hypothécaire



Solde de l'hypothèque:
450 000 \$
 Taux hypothécaire
 existant: **2,5% fixed**



Prix des logements neufs:
700 000 \$
 Taux hypothécaire actuel:
4,5%



Stratégie = Portage de l'hypothèque

- Portage du prêt hypothécaire existant au taux fixe actuel de 2,5 %.
- Ajouter une nouvelle hypothèque pour les \$250 000 restants au taux actuel de 4,5 %.



=

**taux hypothécaire
 effectif total**

3,21%



Des questions ?

**Obtenez un taux concurrentiel dès
maintenant :**

www.ferique.com/hypothèque

nesto

Experts hypothécaires

Avis

FÉRIQUE est une marque déposée de Gestion FÉRIQUE et est utilisée sous licence par sa filiale, Services d'investissement FÉRIQUE. Gestion FÉRIQUE est un gestionnaire de fonds d'investissement et assume des fonctions de gestion à l'égard des Fonds FÉRIQUE. Services d'investissement FÉRIQUE est un courtier en fonds d'investissement et un cabinet de planification financière, ainsi que le distributeur principal des Fonds FÉRIQUE. Veuillez noter qu'à des fins commerciales, Services d'investissement FÉRIQUE est également connu en anglais sous le nom de FÉRIQUE Investment Services.

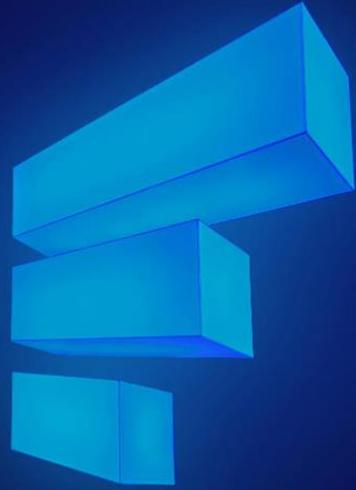
Les informations publiées dans ce document ainsi que les commentaires des conférenciers invités représentent les opinions des conférenciers et pas nécessairement celles de Gestion FÉRIQUE et de Services d'investissement FÉRIQUE.

Gestion FÉRIQUE et Services d'investissement FÉRIQUE ne garantissent pas l'exactitude ou la fiabilité des informations publiées ou divulguées et ne seront pas responsables de toute perte ou de tout dommage résultant de l'utilisation de ces informations.

L'information contenue dans cette communication ne constitue pas une offre ou une sollicitation de quelque nature que ce soit dans toute juridiction où une telle offre ou sollicitation ne serait pas autorisée ou à toute personne à qui il serait illégal de faire une telle offre ou sollicitation. Les informations contenues dans cette communication ne constituent pas des conseils spécifiques de nature financière, juridique, comptable ou fiscale concernant les investissements. Vous ne devez pas agir ou vous fier à ces informations sans demander l'avis d'un professionnel.

nesto

Approbation soumise à l'assurance prêt hypothécaire à ratio élevé. D'autres conditions et restrictions s'appliquent. Taux en vigueur à ce jour. nesto Inc. Maison de courtage d'hypothèques : Alberta, Ontario #13044. Courtier en hypothèques : Colombie-Britannique #X300823. Firme de courtage hypothécaire : Québec 605058



Merci!