

Débloquez plus d'occasions pour vos clients avec le Programme Équité de nesto

Tous les clients ne cadrent pas parfaitement dans le modèle du prêt traditionnel basé sur le revenu. De nombreuses personnes à valeur nette élevée (HNW), allant des propriétaires d'entreprise aux investisseurs et professionnels chevronnés, se retrouvent souvent riches en actifs mais limités en revenu et en liquidités. Le financement hypothécaire traditionnel restreint le pouvoir d'emprunt et la capacité de crédit en fonction du revenu, même lorsque les emprunteurs disposent des actifs nécessaires pour démontrer leur solidité financière.

Pour servir ce segment de clients HNW, nesto a créé le **Programme Équité**. Conçu exclusivement pour bénéficier aux propriétaires d'entreprise et aux entrepreneurs, le **Programme Équité** vous offre des solutions hypothécaires uniques pour aider vos clients à bâtir leur richesse.

En tant que conseiller financier, ce programme vous permet d'offrir à vos clients des solutions de financement hypothécaire personnalisées qui répondent à leurs besoins particuliers. Vous aidant à faire ce que vous faites le mieux : utiliser leur richesse pour bâtir plus de richesse.

Pourquoi le Programme Équité est important pour vos clients

- Conçu pour les clients HNW qui peuvent ne pas se qualifier pour l'hypothèque dont ils ont besoin uniquement sur la base de leur revenu
- Idéal pour les travailleurs autonomes, propriétaires d'entreprise et professionnels ayant une valeur nette élevée (HNW)
- Avec nesto, vous conservez et gérez leur portefeuille d'investissements tout en gardant la propriété de leur parcours de financement hypothécaire

Admissibilité des emprunteurs et des propriétés

- ✓ Résidents canadiens avec revenu canadien déclaré
- ✓ Financement jusqu'à 1 000 000 \$
- ✓ Une propriété par client dans le cadre du programme
- ✓ Admissible pour résidences principales et résidences secondaires (1 à 4 logements, dont au moins 1 occupé par le propriétaire)

Types de prêts admissibles



Achat
(nouvelle propriété)



Refinancement
(propriété détenue)



Transfert
(vers nesto)

(Toutes les transactions sont considérées non assurées)

Principaux avantages du programme

Obtenir une approbation hypothécaire à ce niveau nécessite plus qu'un état de revenus solide. Les prêteurs veulent une preuve claire que les emprunteurs ont la discipline financière et les réserves nécessaires pour gérer à la fois l'achat de la propriété et les obligations futures. Voici ce qui distingue les candidats qualifiés des autres : actifs liquides solides, mise de fonds importante, excellent crédit et revenu vérifiable.

Débloquez plus d'occasions pour vos clients avec le Programme Équité de nesto

Utilisation des actifs liquides

Les demandeurs doivent démontrer des actifs liquides équivalents à 150 % du montant de l'hypothèque, détenus dans des institutions financières canadiennes.

- **Ratio dette/équité requis** : pour chaque 1 \$ en fonds hypothécaires requis, 1,50 \$ doit être détenu en capitaux liquides.
- **Types d'actifs acceptés** : espèces, épargne, CPG, actions, fonds communs, fonds distincts
- **Comptes acceptés** : CELI, REER, Non enregistré

Capital | Prouve que l'emprunteur a un coussin financier solide au-delà de la propriété, donnant confiance aux prêteurs qu'il peut gérer les urgences ou les changements de marché.

Mise de fonds

- Minimum 20 % du prix d'achat provenant de ses propres ressources (sans dons ni fonds empruntés)
- Financement disponible jusqu'à 80 % du prêt-valeur (LTV)

Garantie (Collateral) | Réduit le risque du prêteur et assure que l'emprunteur a un engagement financier important dans la propriété.

Exigence de crédit

- Cote FICO de 700+ obligatoire
- Aucun retard ou paiement manqué au cours des 24 derniers mois

Une cote 700+ place les emprunteurs dans la catégorie de crédit supérieure, les rendant admissibles aux options les plus compétitives.

Crédit et caractère | Démonstre un historique éprouvé de responsabilité financière, ce qui réduit le risque perçu par le prêteur.

Revenu et structure du prêt

- Revenu canadien vérifiable requis
- Revenu annuel minimum déclaré : 20 000 \$ ou 5 % du montant hypothécaire (le plus élevé des deux)
- Revenu étranger non accepté

Ratio prêt-valeur (LTV) maximal :

- 80 % si GDS/TDS $\leq$ 40/50
- 65 % si GDS/TDS $\leq$ 50/60

Capacité | Confirme que l'emprunteur dispose d'un revenu stable pour soutenir ses paiements à long terme, tandis que les limites de service de la dette assurent un financement durable.

Débloquez plus d'occasions pour vos clients avec le Programme Équité de nesto

Pourquoi recommander le Programme Équité?

- Aide vos clients à tirer parti de leurs actifs sans les barrières traditionnelles de revenu
- Évite à vos clients les frais de financement élevés typiquement associés aux hypothèques non qualifiées par revenu (INQ) ou inversées
- Vous positionne comme conseiller de confiance offrant une solution exclusive et flexible adaptée à la situation financière de vos clients
- Débloque des références de plus grande valeur et plus complexes, qui élèvent votre rôle-conseil et votre expertise

Exemple Scénario A – Équité seulement

Client qui demande une hypothèque de 800 000 \$ sur une propriété de 1 M\$:

- **Mise de fonds** : au moins 200 000 \$
- **Revenu** : au moins 40 000 \$ en revenu annuel vérifiable (5 % de 800 000 \$)
- **LTV** : jusqu'à 80 % si ratios d'endettement 40/50 respectés
- **Actifs liquides requis** : 1,2 M\$ (150 % de 800 000 \$) détenus dans des comptes canadiens approuvés

Exemple Scénario B – Combinaison Équité et Revenu

Client qui demande une hypothèque de 800 000 \$ sur une propriété de 1,3 M\$:

- **Actifs liquides requis** : 1,2 M\$ dans des comptes canadiens approuvés
- **Mise de fonds** : au moins 500 000 \$
- **Revenu** : 100 000 \$ moyen sur 2 ans → équivaut à 333 000 \$ en crédit hypothécaire, reste donc 467 000 \$ à couvrir par actifs liquides
- **LTV** : < 65 % si ratios d'endettement 50/60 respectés
- **Actifs liquides requis pour la différence** : 700 500 \$ (150 % de 467 000 \$) détenus dans des comptes canadiens approuvés