

Ventes de logements en novembre au Canada

LE MARCHÉ CANADIEN DU LOGEMENT : TOUT CE QU'ON VEUT POUR NOËL, C'EST UNE HAUSSE DE L'OFFRE!

RÉSUMÉ

En novembre, les ventes de logements au Canada ont gagné 0,6 % (en chiffres désaisonnalisés sur un mois), alors que les inscriptions ont inscrit une hausse de 3,3 % (en chiffres désaisonnalisés sur un mois), ce qui est une bonne nouvelle. Cette hausse plus importante des inscriptions a abaissé le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions, indicateurs du durcissement du marché, pour le porter à 77 % — ce qui est toujours nettement supérieur à sa moyenne à long terme de 54,5 %. En raison de ce durcissement historique de la conjoncture du marché, l'indice des prix des propriétés (IPP) MLS composé a augmenté de 2,7 % (en chiffres désaisonnalisés sur un mois), en gardant le même rythme qu'en octobre. Il semble que la progression des prix en novembre ait également été portée par tous les segments de types de logements.

En novembre, les mouvements du marché ont été moins généralisés : dans certaines parties du pays, les gains des ventes ont en quelque sorte compensé les baisses ailleurs. Les ventes ont décollé dans 18 des 31 marchés locaux que nous suivons. Regina a comptabilisé la hausse la plus importante (21 % en chiffres désaisonnalisés sur un mois), suivie de Saskatoon, de l'Île-du-Prince-Édouard, de l'Okanagan-Mainline et de Calgary — qui ont tous inscrit des hausses de 9 % ou plus (en chiffres désaisonnalisés sur un mois). St. Catharines et Thunder Bay ont enregistré les baisses les plus importantes (plus de 14 % en chiffres désaisonnalisés sur un mois); les marchés primaires de Toronto et de Montréal se sont ralentis d'environ 3 % (en chiffres désaisonnalisés sur un mois). Malgré ce qui paraît être une légère hausse mensuelle, les volumes de ventes se maintiennent à un sommet absolu. Effectivement, le niveau national des ventes de novembre est statistiquement vigoureux : il a inscrit le deuxième plus haut dans les annales pour novembre, après novembre 2020, ainsi qu'une hausse remarquable de 41 % (en données désaisonnalisées) par rapport à la moyenne de novembre 2000-2019.

L'augmentation des inscriptions a elle aussi été assez également répartie parmi les différents marchés locaux; elle a toutefois été plus importante que les ventes. Parmi les 31 marchés que nous suivons, les inscriptions ont monté dans 19 marchés, dont 10 ont aussi inscrit des gains dans les ventes. La réduction négligeable qui s'ensuit dans le ratio des ventes sur les nouvelles inscriptions n'a pas eu pour effet d'abaisser le nombre de nos centres locaux en territoire de marché favorable aux vendeurs, qui continuent de s'inscrire à 25 centres. Les mois d'inventaire ont poursuivi leur baisse, en s'établissant à 1,8 mois en novembre — et en plongeant à leur plus creux dans les annales, en mars 2021, ce qui est nettement inférieur à la moyenne à long terme de cinq mois. Les mois d'inventaire ont inscrit des creux sans précédent en Colombie-Britannique, en Ontario, au Québec et au Nouveau-Brunswick.

Tous les types de logements ont apporté un concours relativement égal aux gains de prix de novembre : les maisons en rangée ont connu la plus forte accélération par rapport à octobre. L'IPP MLS du segment a augmenté de 2,8 % (en chiffres désaisonnalisés sur un mois), alors que les maisons unifamiliales ont gagné 2,7 %, et les appartements, 2,6 % (en chiffres désaisonnalisés sur un mois) — ce qui correspond à peu près à leur rythme d'octobre. Dans l'ensemble, l'IPP MLS composé pour tous les logements au Canada s'est chiffré à 25,3 % (en données non désaisonnalisées sur un an); le résultat de novembre 2021 est donc supérieur à ce qu'il était dans le même mois l'an dernier — ce qui représente la plus forte hausse sur un an dans les annales.

CONSÉQUENCES

Les ventes de logements au Canada ont poursuivi l'ascension qu'elles ont entamée en septembre en gagnant 0,6 % en novembre : même s'il s'agit d'une modeste augmentation à première vue, ce gain suit une hausse de 9 % en octobre, soit la plus forte augmentation depuis juillet 2020. En raison des hausses dans les derniers mois, le niveau des ventes en 2021 pulvérise déjà le record de l'an dernier, après le répit des mois de l'été, qui allaient être de courte durée selon l'avertissement que nous avons lancé, puisqu'on s'attendait à ce que les acheteurs reviennent sur le marché en automne après avoir marqué une pause absolument nécessaire pour avoir perdu de brutales enchères afin de profiter de l'été dans la foulée de leur double vaccination et, pour certains, de mettre de côté un acompte plus considérable afin de

RENSEIGNEMENTS

Farah Omran, économiste

416.866.4315

Études économiques de la Banque Scotia

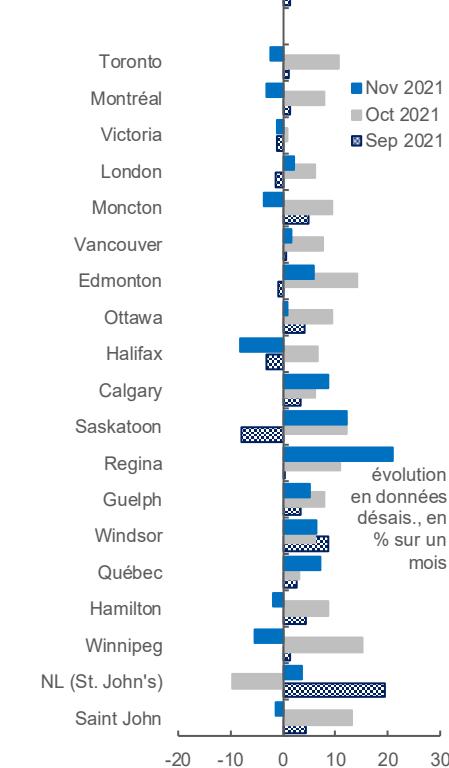
farah.omran@scotiabank.com

| Canada | Nov-21 | Oct-21 | Nov-20 |
|---|------------------|------------------|------------------|
| | m/m ¹ | m/m ¹ | y/y ² |
| Ventes (variation en %) | 0,6 | 9,0 | -0,7 |
| Nouvelles inscriptions (variation en %) | 3,3 | 4,5 | -4,6 |
| Prix moyen (variation en %) | 1,4 | 2,5 | 19,4 |
| IPL MLS (variation en %) | 2,7 | 2,7 | 25,3 |
| | Nov-21 | Oct-21 | Nov-20 |
| Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) ¹ | 77,0 | 79,1 | 74,6 |
| Mois d'inscriptions actives (niveau) ¹ | 1,8 | 1,8 | 2,5 |

¹ Données désaisonnalisées ² Données non désaisonnalisées

Ventes de logements dans certaines villes

Ensemble du pays



Sources pour les graphiques et les tableaux : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

respecter les nouvelles règles de contrôle de la résistance. De même, le marché du logement tourne au ralenti en cette période de l'année, puisqu'on est sur le point de souligner les Fêtes. Il ne faut donc pas se laisser tromper par l'accalmie de décembre et de janvier.

La hausse des ventes est étayée par les solides fondamentaux de la demande, ancrés dans la vigueur de la reprise économique, d'un marché du travail qui a largement récupéré ses pertes pendant la COVID-19 et dans l'accélération de l'immigration. Même si les chiffres de l'immigration accusent un décalage d'un mois, ils continuent de pointer un redoublement des efforts du gouvernement pour atteindre sa cible dans l'immigration pour l'année. Les admissions d'octobre ont fracassé le record établi le mois précédent puisque le Canada a accueilli 46 315 nouveaux immigrants, soit un sommet absolu dans l'histoire moderne du Canada, ce qui porte de 67 % à 78 % le progrès accompli dans la réalisation de l'objectif de l'année.

Toutefois, un autre facteur entre manifestement en ligne de compte dans la remontée du marché du logement cette année : les investisseurs. La hausse de l'immigration et le retour des étudiants internationaux ont au moins en partie stimulé la demande des investisseurs qui tâchent de louer leurs logements à ces segments de la population. Les différents points de données laissent entendre que l'activité des investisseurs s'est considérablement relevée cette année. Les données de la Banque du Canada, qui fait la ventilation de la hausse sur un an du nombre de nouveaux emprunts hypothécaires par type d'acheteur, pointent un afflux d'investisseurs sur le marché au T2 de 2021. Par rapport à la même période l'an dernier, les achats de logements neufs par les investisseurs ont augmenté de 100 %, contre 65 % pour les acheteurs de logements anciens et d'environ 50 % pour les primo-accédants à la propriété. Ces données cadrent avec celles d'Equifax, qui indique que le nombre de personnes qui ont plus de quatre emprunts hypothécaires au T2 de 2021 a augmenté de 7,7 % par rapport à l'an dernier, alors que le nombre des personnes qui ont un emprunt hypothécaire a augmenté de 3 %. Les données de Teranet nous apprennent qu'en date d'août 2021, 25 % des acheteurs ontariens étaient propriétaires de différents biens-fonds, ce qui fait de cette province le segment d'acheteurs le plus important et ce qui constitue un record.

Dans l'ensemble, on consent plus de prêts hypothécaires aujourd'hui que pendant la période qui a précédé la pandémie, sans égard aux clients qui empruntent, et ces prêts hypothécaires augmentent eux aussi. Au total, les volumes de nouveaux prêts hypothécaires ont augmenté de 60 % au T2 de 2021 par rapport à la même période l'an dernier — pour atteindre leur plus haut dans les annales pour un même trimestre. Dans le même temps, le prêt moyen pour les nouvelles hypothèques a augmenté de 22 % sur la même période. En raison de cette augmentation du montant des prêts hypothécaires, les emprunteurs sont plus sensibles aux hausses de taux, qui représentent des augmentations relativement importantes dans le paiement des intérêts sur la durée de l'emprunt hypothécaire. On s'attend à ce que la Banque du Canada hausse ses taux à plusieurs reprises l'an prochain, en commençant à le faire dès avril. Le durcissement du discours de la Banque face à la flambée de l'inflation et aux blocages tenaces de l'offre a continué de faire monter les rendements obligataires et, dans le même temps les taux hypothécaires fixes intimement liés aux rendements obligataires. Puisque cette hausse des taux fixes devrait ralentir l'activité d'emprunt, elle est aussi appelée à donner lieu à un bond à court terme de l'emprunt, puisque les emprunteurs se précipitent pour verrouiller des taux plus avantageux : de nouvelles données sur l'origine des prêts hypothécaires et sur les ventes dans les prochains mois permettront d'évaluer l'importance de cette conséquence involontaire de la hausse des taux.

Au moment d'écrire ces lignes, nous pensons que la Banque haussera son taux pour un total de 100 points de base en 2022 et de 100 points de base encore en 2023. Les calculs de Brett House démontrent que ceux qui renouveleront leur emprunt hypothécaire d'une durée de cinq ans en 2022 et 2023 subiront une hausse moyenne de leurs taux hypothécaires de 36 et de 45 points de base respectivement. Heureusement, les taux auxquels ces emprunteurs devaient répondre aux conditions étaient nettement supérieurs aux taux du marché actuels et probablement projetés.

Un autre aspect de la hausse des taux qu'il est utile de surveiller dans les prochains jours et les prochaines semaines correspond à l'activité des investisseurs, qui a un caractère plus spéculatif et qui est plus sensible aux attentes vis-à-vis de la hausse du loyer de l'argent et d'une moindre rentabilité. Puisque la part des investisseurs parmi les acheteurs est plus importante, les hausses de taux pourraient entraîner une baisse démesurée de la demande, ce qui amoindrirait la pression imposée au marché. Or, comme la pandémie nous l'a appris, on ne peut pas être certain de l'humeur du marché du logement tant qu'on n'a pas pris connaissance des données, et en raison de la vigueur des résultats du marché du travail et des niveaux d'immigration, les fondamentaux de la demande sont toujours aussi solides.

L'envers de la médaille, c'est qu'il n'y a guère eu de bonnes nouvelles cette année, puisque typiquement, les inscriptions ne suivent pas le rythme de la hausse constante de la demande. Même si les inscriptions ont heureusement monté en novembre, on est très loin de ce qui est jugé nécessaire pour rattraper les ventes, ce qui a continué à durcir la conjoncture du marché et à porter les prix à la hausse. La semaine dernière, dans un sondage mené par Mustel Group et par Sotheby's International Realty Canada, nous apprenions que plus de 80 % des Canadiens de 18 à 28 ans s'inquiètent de ne jamais pouvoir acheter leur première maison dans leur ville de prédilection en raison de la hausse soutenue des prix, puisque l'obstacle principal est de pouvoir économiser pour un acompte tout en continuant de financer les frais de subsistance en cours. De ce nombre, 50 % ont fait savoir qu'ils renonceraient complètement à leur rêve d'être propriétaire d'une maison unifamiliale. Si la taille de l'échantillon est très modeste, il n'est pas difficile de croire que cette opinion est répandue parmi de nombreux jeunes Canadiens qui surveillent l'évolution du marché sur la touche. Pour nombre d'entre eux, ce qu'il y a de mieux à faire est d'espérer de trouver sous le sapin un acompte en cadeau. Puisque le marché du logement tourne typiquement au ralenti dans cette période de l'année, nous devrons probablement attendre le printemps pour connaître le nombre de ceux qui ont réussi à s'inscrire sur la liste du père Noël du logement pour les bons candidats.

Veille du marché du logement de la Banque Scotia — novembre 2021

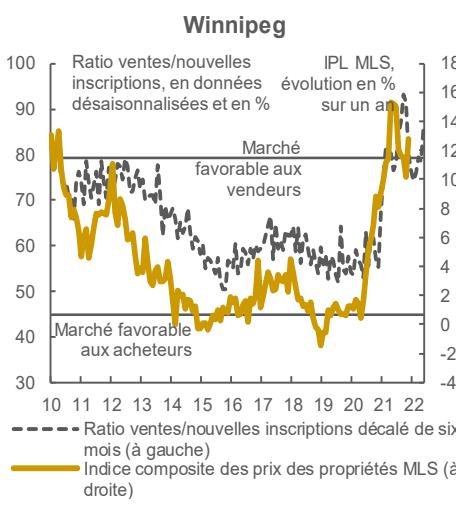
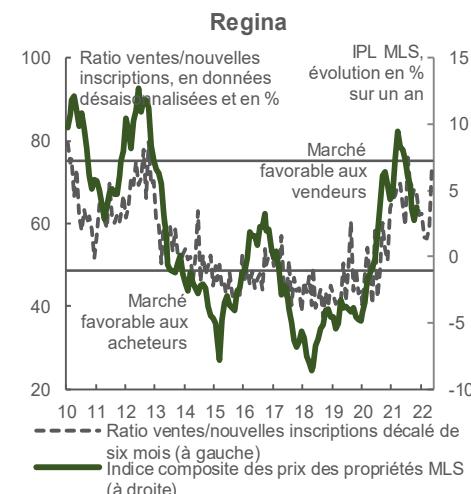
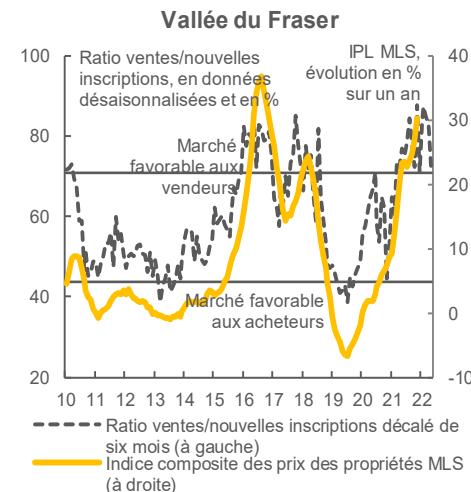
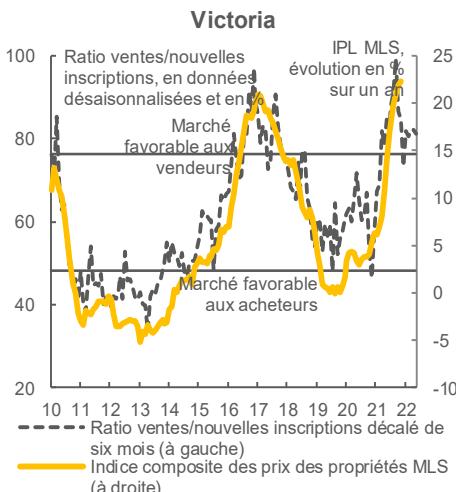
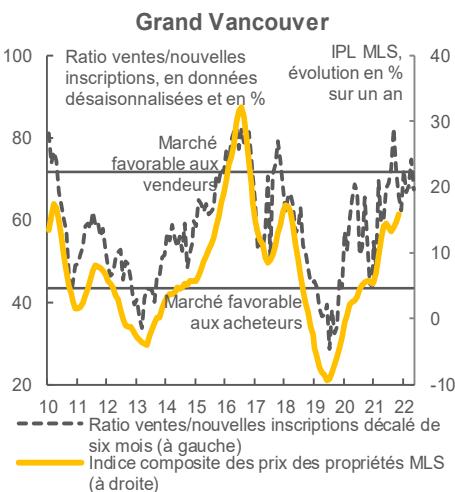
| Rang ¹ | Association de l'immobilier | Ratio ventes/inscriptions nouvelles | | | | | Ventes unitaires ³ | | | Prix moyen de vente ³ | | | Nouvelles inscriptions ³ | | | |
|-------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-------------|---------------------------|---|----------------|---|--------------|---------------------|----------------------------------|--------------|---------------------|-------------------------------------|--------------|---------------------|------------------|
| | | Rang mois préc. | Var. m.ens. | Ratio ventes/nouv. Inscr. | Écart-type/moy. long terme ² | Type de marché | Évolution 24 mois | Dernier mois | Trois derniers mois | 12 derniers mois | Dernier mois | Trois derniers mois | 12 derniers mois | Dernier mois | Trois derniers mois | 12 derniers mois |
| -- | National | -- | -- | 77,0 | 2,2 | + | Vendeurs  | 0,6 | -10,5 | 24,3 | 1,4 | 17,9 | 21,3 | 3,3 | -15,8 | 10,4 |
| 1 | Moncton | 1 | — 0 | 94,5 | 3,2 | + | Vendeurs  | -3,7 | -0,3 | 20,9 | 2,2 | 26,5 | 28,0 | -4,6 | -2,9 | 18,9 |
| 2 | Saint John | 10 | + 8 | 88,6 | 3,1 | + | Vendeurs  | -1,5 | 2,5 | 24,7 | -13,1 | 27,6 | 26,4 | -18,0 | -2,1 | 13,1 |
| 3 | Quebec City | 13 | + 10 | 92,9 | 2,4 | + | Vendeurs  | 7,1 | -20,8 | 0,4 | -1,1 | 9,6 | 14,6 | -1,6 | -16,6 | -1,2 |
| 4 | Calgary | 14 | + 10 | 89,6 | 2,3 | + | Vendeurs  | 8,6 | 25,2 | 69,1 | 2,6 | 5,4 | 8,8 | -3,4 | 4,8 | 30,4 |
| 5 | Sudbury | 6 | + 1 | 85,4 | 2,2 | + | Vendeurs  | 4,3 | -4,5 | 18,6 | -2,4 | 27,3 | 28,5 | 4,0 | -8,9 | 12,6 |
| 6 | NL (St. John's) | 16 | + 10 | 71,5 | 2,2 | + | Vendeurs  | 3,5 | 20,0 | 48,5 | 0,4 | 7,1 | 11,2 | -8,0 | -10,8 | 11,3 |
| 7 | Montreal | 3 | - 4 | 80,3 | 1,9 | + | Vendeurs  | -3,1 | -23,1 | 2,5 | 0,8 | 14,9 | 19,6 | 5,0 | -20,1 | 1,3 |
| 8 | London | 7 | - 1 | 79,2 | 1,6 | + | Vendeurs  | 2,2 | -7,8 | 18,1 | 1,3 | 24,9 | 32,6 | 12,3 | -5,6 | 12,0 |
| 9 | Ottawa | 18 | + 9 | 79,9 | 1,6 | + | Vendeurs  | 1,0 | -22,0 | 9,3 | 1,8 | 16,6 | 22,9 | -2,8 | -21,7 | 15,4 |
| 10 | Saskatoon | 27 | + 17 | 75,6 | 1,6 | + | Vendeurs  | 12,2 | 0,4 | 27,1 | 2,3 | 5,3 | 6,3 | -3,8 | -8,2 | 7,3 |
| 11 | St. Catharines | 2 | - 9 | 80,6 | 1,6 | + | Vendeurs  | -13,9 | -10,2 | 19,7 | 4,9 | 30,5 | 30,8 | 5,5 | -12,5 | 6,3 |
| 12 | Lethbridge | 23 | + 11 | 79,9 | 1,6 | + | Vendeurs  | -1,7 | 2,1 | 37,1 | 6,8 | 6,7 | 8,9 | -8,9 | 1,1 | 13,2 |
| 13 | Okanagan-Mainline (Kelowna) | 26 | + 13 | 77,6 | 1,5 | + | Vendeurs  | 9,2 | -19,8 | 32,4 | 1,3 | 18,1 | 24,4 | -6,7 | -4,7 | 6,1 |
| 14 | KW* | 12 | - 2 | 82,8 | 1,5 | + | Vendeurs  | 6,4 | -16,4 | 19,4 | -2,1 | 28,5 | 26,2 | 12,0 | -15,0 | 12,8 |
| 15 | Kingston | 8 | - 7 | 71,7 | 1,5 | + | Vendeurs  | -4,3 | -22,7 | 10,9 | -0,8 | 23,4 | 28,3 | 8,4 | -19,3 | 0,6 |
| 16 | Winnipeg | 25 | + 9 | 86,0 | 1,4 | + | Vendeurs  | -5,3 | -2,7 | 19,4 | -0,1 | 6,0 | 10,0 | -13,4 | -6,9 | -1,1 |
| 17 | Toronto | 9 | - 8 | 73,2 | 1,4 | + | Vendeurs  | -2,5 | -8,4 | 32,8 | 2,5 | 19,8 | 18,7 | 7,6 | -29,2 | 8,5 |
| 18 | Victoria | 19 | + 1 | 81,3 | 1,4 | + | Vendeurs  | -1,1 | -22,3 | 23,1 | -0,4 | 17,6 | 17,8 | 0,1 | -24,4 | -2,0 |
| 19 | Brantford | 21 | + 2 | 80,3 | 1,2 | + | Vendeurs  | -2,1 | -14,9 | 9,8 | 10,0 | 32,1 | 34,2 | 1,1 | -2,8 | 9,9 |
| 20 | Guelph | 24 | + 4 | 85,5 | 1,1 | + | Vendeurs  | 5,0 | -20,8 | 15,6 | -0,8 | 25,3 | 27,6 | 3,7 | -20,7 | 9,2 |
| 21 | Edmonton | 28 | + 7 | 72,8 | 1,1 | + | Vendeurs  | 5,8 | 11,5 | 46,4 | 1,6 | 0,3 | 6,3 | -2,3 | 2,0 | 19,9 |
| 22 | Fraser Valley (Abbotsford) | 11 | - 11 | 72,3 | 1,1 | + | Vendeurs  | 2,2 | -13,4 | 48,6 | 3,6 | 21,5 | 24,6 | 17,4 | -25,4 | 16,9 |
| 23 | Thunder Bay | 4 | - 19 | 76,0 | 1,1 | + | Vendeurs  | -16,5 | -2,3 | 14,8 | 1,1 | 10,6 | 15,6 | 3,4 | 3,1 | 14,1 |
| 24 | Peterborough | 5 | - 19 | 71,8 | 1,0 | + | Vendeurs  | 4,7 | -14,4 | 20,7 | 0,3 | 28,7 | 32,1 | 35,7 | -4,3 | 17,4 |
| 25 | Windsor | 15 | - 10 | 68,1 | 1,0 | + | Vendeurs  | 6,3 | -2,9 | 16,9 | 3,9 | 30,1 | 35,6 | 15,8 | 12,2 | 18,5 |
| 26 | Regina | 31 | + 5 | 73,4 | 0,9 | + | Équilibré  | 21,1 | -4,4 | 23,2 | -3,2 | 4,8 | 5,7 | -2,8 | 0,1 | 14,0 |
| 27 | Hamilton-Burlington | 17 | - 10 | 75,9 | 0,8 | + | Équilibré  | -1,8 | -19,3 | 12,8 | 0,1 | 25,3 | 27,0 | 13,5 | -20,4 | 8,1 |
| 28 | Halifax | 20 | - 8 | 78,1 | 0,8 | + | Équilibré  | -8,3 | -28,5 | 5,7 | -1,4 | 23,7 | 30,5 | 5,7 | -27,8 | -0,3 |
| 29 | Vancouver | 22 | - 7 | 67,4 | 0,7 | + | Équilibré  | 1,6 | -4,0 | 48,5 | 2,1 | 10,5 | 11,6 | 12,9 | -17,9 | 17,2 |
| 30 | PEI (Charlottetown) | 30 | — 0 | 63,6 | 0,4 | + | Équilibré  | 9,7 | -11,2 | 12,2 | -6,4 | 16,1 | 22,8 | 3,2 | 13,0 | 17,7 |
| 31 | Barrie | 29 | - 2 | 73,4 | 0,4 | + | Équilibré  | 0,8 | -16,9 | 17,5 | 0,0 | 8,6 | 34,6 | 3,4 | -15,5 | 11,8 |

¹Ordered from most- to least-tilted towards sellers. ²A market is tilted towards sellers, and likely to witness upward pressure on prices, if its sales-to-new listings ratio greater than the long-term mean plus one standard deviation. A

sales-to-new listings ratio below the long-term mean less than one deviation is considered a buyer's market and likely to see a flat or downward trend in prices over the next six months. We define the long-term average as the 1990–2020 mean. ³Year-over-year percentage change. *Kitchener-Waterloo. Sources: Scotiabank Economics, CREA.

Indice des prix des logements (IPL) MLS

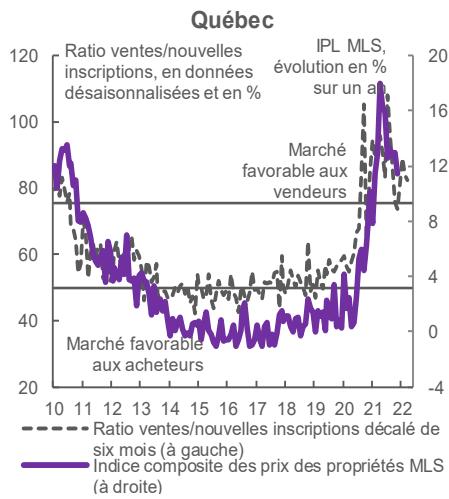
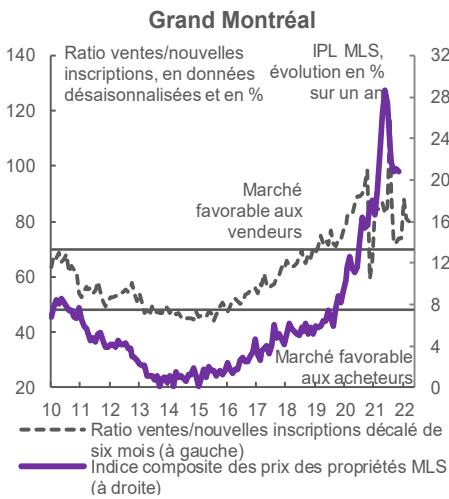
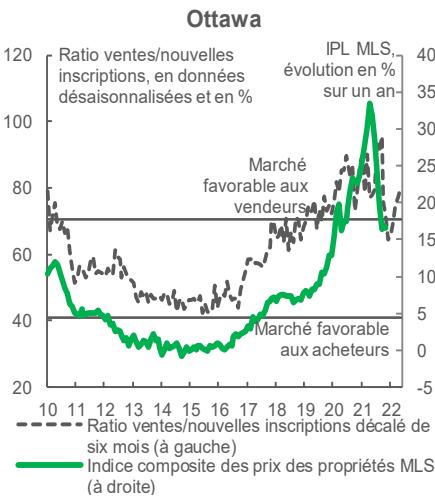
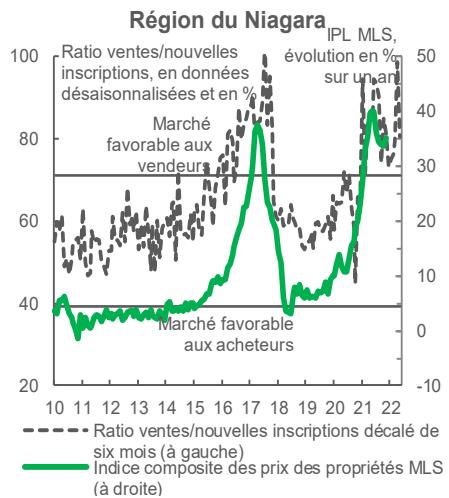
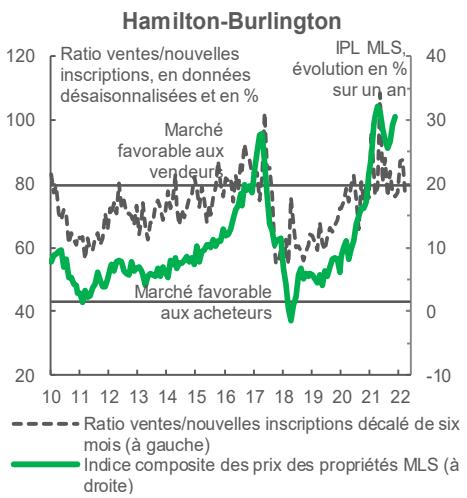
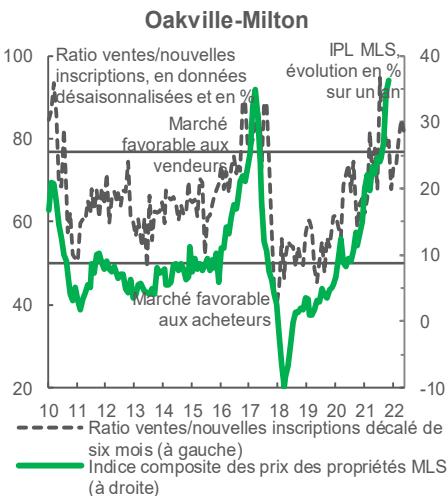
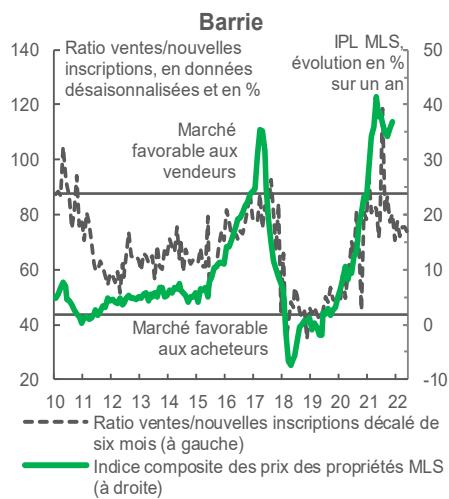
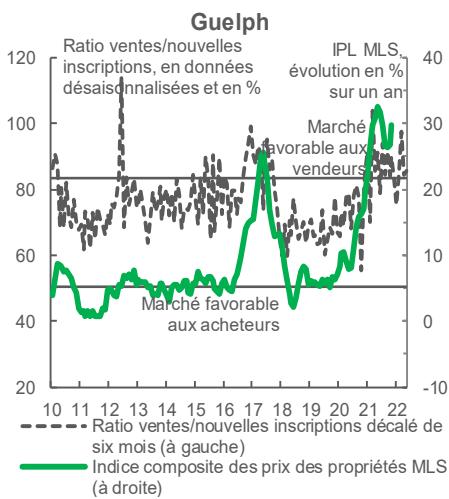
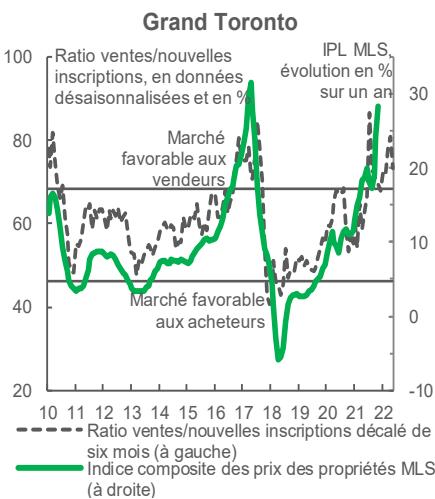
OUEST DU CANADA



Sources : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

Indices des prix des logements MLS (suite)

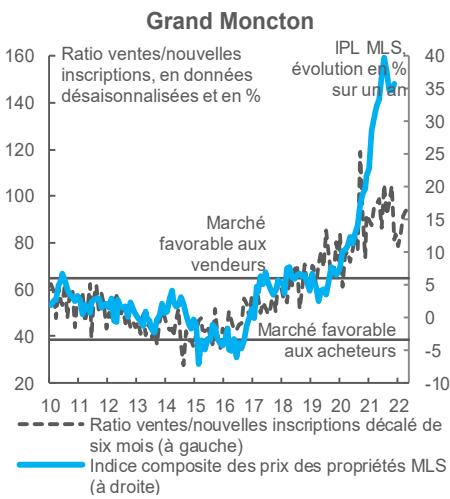
EST DU CANADA



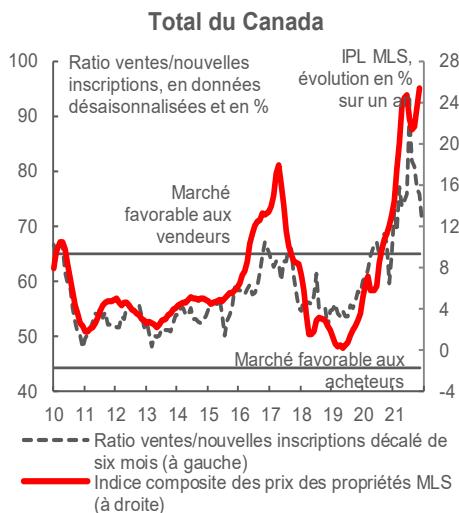
Sources : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

Indices des prix des logements MLS (suite)

EST DU CANADA



TOTAL DU CANADA



Le présent rapport a été préparé par Études économiques Scotia à l'intention des clients de la Banque Scotia. Les opinions, estimations et prévisions qui y sont reproduites sont les nôtres en date des présentes et peuvent être modifiées sans préavis. Les renseignements et opinions que renferme ce rapport sont compilés ou établis à partir de sources jugées fiables; toutefois, nous ne déclarons ni ne garantissons pas, explicitement ou implicitement, qu'ils sont exacts ou complets. La Banque Scotia ainsi que ses dirigeants, administrateurs, partenaires, employés ou sociétés affiliées n'assument aucune responsabilité, de quelque nature que ce soit, en cas de perte directe ou consécutive découlant de la consultation de ce rapport ou de son contenu.

Ces rapports vous sont adressés à titre d'information exclusivement. Le présent rapport ne constitue pas et ne se veut pas une offre de vente ni une invitation à offrir d'acheter des instruments financiers; il ne doit pas non plus être réputé constituer une opinion quant à savoir si vous devriez effectuer un swap ou participer à une stratégie de négociation comportant un swap ou toute autre transaction. L'information reproduite dans ce rapport n'est pas destinée à constituer et ne constitue pas une recommandation de swap ou de stratégie de négociation comportant un swap au sens du Règlement 23.434 de la Commodity Futures Trading Commission des États-Unis et de l'Appendice A de ce règlement. Ce document n'est pas destiné à être adapté à vos besoins individuels ou à votre profil personnel et ne doit pas être considéré comme un « appel à agir » ou une suggestion vous incitant à conclure un swap ou une stratégie de négociation comportant un swap ou toute autre transaction. La Banque Scotia peut participer à des transactions selon des modalités qui ne concordent pas avec les avis exprimés dans ce rapport et peut détenir ou être en train de prendre ou de céder des positions visées dans ce rapport.

La Banque Scotia et ses sociétés affiliées ainsi que tous leurs dirigeants, administrateurs et employés peuvent périodiquement prendre des positions sur des monnaies, intervenir à titre de chefs de file, de cochefs de file ou de preneurs fermes d'un appel public à l'épargne ou agir à titre de mandants ou de placeurs pour des valeurs mobilières ou des produits dérivés, négocier ces valeurs et produits dérivés, en faire l'acquisition, ou agir à titre de teneurs de marché ou de conseillers, de courtiers, de banques d'affaires et/ou de maisons de courtage pour ces valeurs et produits dérivés. La Banque Scotia peut toucher une rémunération dans le cadre de ces interventions. Tous les produits et services de la Banque Scotia sont soumis aux conditions des ententes applicables et des règlements locaux. Les dirigeants, administrateurs et employés de la Banque Scotia et de ses sociétés affiliées peuvent siéger au conseil d'administration de sociétés.

Il se peut que les valeurs mobilières visées dans ce rapport ne conviennent pas à tous les investisseurs. La Banque Scotia recommande aux investisseurs d'évaluer indépendamment les émetteurs et les valeurs mobilières visés dans ce rapport et de faire appel à tous les conseillers qu'ils jugent nécessaire de consulter avant de faire des placements.

Le présent rapport et l'ensemble des renseignements, des opinions et des conclusions qu'il renferme sont protégés par des droits d'auteur. Il est interdit de les reproduire sans que la Banque Scotia donne d'abord expressément son accord par écrit.

MD Marque déposée de La Banque de Nouvelle-Écosse.

La Banque Scotia, de pair avec l'appellation « Services bancaires et marchés mondiaux », est une dénomination commerciale désignant les activités mondiales exercées dans le secteur des services bancaires aux sociétés, des services bancaires de placement et des marchés financiers par La Banque de Nouvelle-Écosse et certaines de ses sociétés affiliées dans les pays où elles sont présentes, dont

Scotiabank Europe plc; Scotiabank (Ireland) Designated Activity Company; Scotiabank Inverlat S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, Scotia Inverlat Derivados S.A. de C.V., lesquelles sont toutes des membres du groupe de la Banque Scotia et des usagers autorisés de la marque Banque Scotia. La Banque de Nouvelle-Écosse est constituée au Canada sous le régime de la responsabilité limitée et ses activités sont autorisées et réglementées par le Bureau du surintendant des institutions financières du Canada. Au Royaume-Uni, les activités de La Banque de Nouvelle-Écosse sont autorisées par la Prudential Regulation Authority et assujetties à la réglementation de la Financial Conduct Authority et à la réglementation limitée de la Prudential Regulation Authority. Nous pouvons fournir sur demande les détails du périmètre de l'application, à La Banque de Nouvelle-Écosse, de la réglementation de la Prudential Regulation Authority du Royaume-Uni. Les activités de Scotiabank Europe plc sont autorisées par la Prudential Regulation Authority et réglementées par la Financial Conduct Authority et la Prudential Regulation Authority du Royaume-Uni.

Les activités de Scotiabank Inverlat, S.A., de Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., de Grupo Financiero Scotiabank Inverlat et de Scotia Derivados, S.A. de C.V. sont toutes autorisées et réglementées par les autorités financières du Mexique.

Les produits et les services ne sont pas tous offerts dans toutes les administrations. Les services décrits sont offerts dans les administrations dont les lois le permettent.