

## Avis de publication des ACVM Modifications concernant les créances hypothécaires syndiquées

Projet de modifications à la Norme canadienne 45-106 sur les  
*dispenses de prospectus*

Projet de modifications à la Norme canadienne 31-103 sur les  
*obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des  
personnes inscrites*

Modification de l'Instruction complémentaire relative à la Norme  
canadienne 45-106 sur les *dispenses de prospectus et d'inscription*

Modification de l'Instruction complémentaire relative à la Norme  
canadienne 31-103 sur les *obligations et dispenses d'inscription et les  
obligations continues des personnes inscrites*

Le 6 août 2020

### Introduction

Les Autorités canadiennes en valeurs mobilières (les **ACVM** ou **nous**) apportent des modifications concernant les créances hypothécaires syndiquées (collectivement, les **modifications**) aux textes réglementaires suivants :

- La Norme canadienne 45-106 sur les *dispenses de prospectus* (la **Norme canadienne 45-106**) et la Norme canadienne 31-103 sur les *obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites* (la **Norme canadienne 31-103**);
- l'Instruction complémentaire relative à la Norme canadienne 45-106 sur les *dispenses de prospectus* (l'**Instruction complémentaire 45-106**) et l'Instruction complémentaire relative à la Norme canadienne 31-103 sur les *obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites*.

Les modifications ont été initialement publiées pour consultation le 8 mars 2018 (le **projet de 2018**) et une version révisée en a été publiée pour une deuxième consultation le 15 mars 2019 (le **projet de 2019**).

### Objet

Les modifications comprennent des changements apportés à certaines dispenses de prospectus et d'inscription ouvertes pour le placement de créances hypothécaires syndiquées, dont les suivants :

- élimination des dispenses de prospectus et d'inscription prévues à l'article 2.36 de la Norme canadienne 45-106 et à l'article 8.12 de la Norme canadienne 31-103 (les **dispenses relatives aux créances hypothécaires**), respectivement, pour le placement de créances hypothécaires syndiquées à l'Île-du-Prince-Édouard, en Nouvelle-Écosse, au Nunavut, en Ontario, à Terre-Neuve-et-Labrador, dans les Territoires du Nord-Ouest et au Yukon<sup>1</sup>;
- introduction de conditions supplémentaires à la dispense pour placement au moyen d'une notice d'offre prévue à l'article 2.9 de la Norme canadienne 45-106 (la **dispense pour notice d'offre**) qui s'appliqueront lorsque la dispense servira à placer des créances hypothécaires syndiquées;
- modification de la dispense de prospectus pour l'émetteur fermé prévue à l'article 2.4 de la Norme canadienne 45-106 (la **dispense pour l'émetteur fermé**) de sorte qu'elle ne puisse être invoquée pour le placement de créances hypothécaires syndiquées.

### Résumé des changements apportés au projet de 2018

Nous avons reçu 26 mémoires en réponse au projet de 2018.

À la lumière des commentaires reçus :

- l'Ontario, le Nouveau-Brunswick, la Nouvelle-Écosse et Terre-Neuve-et-Labrador ont proposé des dispenses de prospectus et d'inscription à titre de courtier, et l'Alberta et le Québec, une dispense de prospectus, pour les créances hypothécaires syndiquées admissibles, qui sont similaires aux dispenses déjà offertes en Colombie-Britannique en vertu de la Rule 45-501 *Mortgages* de la British Columbia Securities Commission (la **Rule 45-501**);
- l'Alberta a proposé une dispense de prospectus pour les créances hypothécaires syndiquées placées auprès de clients autorisés, qui est similaire à celle relative aux placements de créances hypothécaires syndiquées auprès d'investisseurs institutionnels prévue par la Rule 45-501;
- nous avons proposé des changements aux modifications relatives à la dispense pour notice d'offre, notamment ce qui suit :
  - une modification de la date du rapport d'évaluation d'un immeuble de sorte qu'elle tombe dans les 6 mois, plutôt que dans les 12 mois, précédant celle de sa remise au souscripteur;
  - l'élimination du projet d'attestation du courtier hypothécaire;
  - l'ajout d'indications concernant l'identité de l'émetteur des créances hypothécaires syndiquées;

---

<sup>1</sup> Les créances hypothécaires syndiquées sont déjà exclues des dispenses relatives aux créances hypothécaires en Alberta, en Colombie-Britannique, au Manitoba, au Nouveau-Brunswick, au Québec et en Saskatchewan.

- nous avons changé les dates d'entrée en vigueur proposées afin que toutes les modifications entrent simultanément en vigueur, au lieu que les modifications liées au prospectus n'entrent en vigueur avant celles relatives à l'inscription.

Ces projets de modification ont été publiés pour consultation dans le cadre du projet de 2019 et sont essentiellement compris dans les modifications.

### **Résumé des changements apportés au projet de 2019**

Nous avons reçu 11 mémoires en réponse au projet de 2019. Les commentaires sont résumés à l'Annexe A du présent avis.

Les modifications sont essentiellement identiques à celles du projet de 2019. À la lumière des commentaires reçus, les changements suivants ont été apportés :

- nous avons clarifié la définition de l'expression « association professionnelle »;
- nous avons ajouté des exemples de facteurs de risque potentiels dans les instructions à la rubrique 3 de l'Annexe 45-106A18, *Information supplémentaire à fournir dans la notice d'offre relative aux créances hypothécaires syndiquées* (l'**Annexe 45-106A18**);
- nous avons révisé la rubrique 7 de l'Annexe 45-106A18 pour inclure de l'information sur la subordination éventuelle de la créance hypothécaire syndiquée et clarifier le mode de calcul du ratio prêt-valeur;
- nous avons reporté la date d'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> mars 2021;
- les autorités de certains territoires proposent des modifications supplémentaires à leurs dispenses relatives aux créances hypothécaires syndiquées d'application locale, tel qu'il est énoncé dans l'annexe locale pour ces territoires.

### **Incidences sur les investisseurs**

Les investisseurs des créances hypothécaires syndiquées qui se prévalent de la dispense pour notice d'offre auront droit à de l'information supplémentaire sur leur investissement. Nous nous attendons à ce que cela les aide à prendre des décisions éclairées, tout en permettant aux personnes inscrites qui participent au placement de mieux remplir leurs obligations à cet égard.

Les investisseurs bénéficieront également, dans tous les territoires, des protections associées à la participation d'une personne inscrite au placement.

### **Coûts et avantages prévus des modifications**

On s'attend à ce que les coûts et avantages prévus des modifications soient essentiellement identiques à ceux du projet de mars 2018. Dans les territoires où des modifications locales sont

mises en œuvre, y compris une dispense relative aux créances hypothécaires admissibles, une annexe du présent avis peut renfermer des renseignements supplémentaires.

### **Autres solutions envisagées**

Nous avons envisagé la mise en œuvre du projet de 2019 dans sa forme initiale de même que des autres solutions suggérées par les intervenants dans l'Annexe A.

### **Points d'intérêt local**

Une annexe au présent avis est publiée dans tout territoire intéressé où sont proposées des modifications à la législation en valeurs mobilières locale, notamment à des avis ou à d'autres documents de politique locaux. Elle peut également contenir toute autre information qui ne se rapporte qu'au territoire intéressé.

Dans certains territoires, la mise en œuvre des modifications nécessite l'approbation ministérielle. Sous réserve de l'approbation des ministres compétents, les modifications entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2021.

### **Contenu des annexes**

Annexe A – Résumé des commentaires et réponses

Annexe B – Projet de modifications à la Norme canadienne 45-106 sur les *dispenses de prospectus*

Annexe C – Modification de l'Instruction complémentaire relative à la Norme canadienne 45-106 sur les *dispenses de prospectus*

Annexe D – Projet de modifications à la Norme canadienne 31-103 sur les *obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites*

Annexe E – Modification de l'Instruction complémentaire relative à la Norme canadienne 31-103 sur les *obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites*

Annexe F – Points d'intérêt local

### **Questions**

Pour toute question, prière de vous adresser à l'une des personnes suivantes :

*Autorité des marchés financiers*

Alexandra Lee  
Analyste à la réglementation

514 395-0337, poste 4465  
[alexandra.lee@lautorite.qc.ca](mailto:alexandra.lee@lautorite.qc.ca)

*Commission des valeurs mobilières de l'Ontario*

David Surat  
Senior Legal Counsel, Corporate Finance  
416 593-8052  
[dsurat@osc.gov.on.ca](mailto:dsurat@osc.gov.on.ca)

Matthew Au  
Senior Accountant, Corporate Finance  
416.593-8132  
[mau@osc.gov.on.ca](mailto:mau@osc.gov.on.ca)

Melissa Taylor  
Legal Counsel, Corporate Finance  
416 596-4295  
[mtaylor@osc.gov.on.ca](mailto:mtaylor@osc.gov.on.ca)

Paul Hayward  
Senior Legal Counsel, Compliance and Registrant Regulation  
416 593-8288  
[phayward@osc.gov.on.ca](mailto:phayward@osc.gov.on.ca)

Adam Braun  
Legal Counsel, Compliance and Registrant Regulation  
416 593-2348  
[abraun@osc.gov.on.ca](mailto:abraun@osc.gov.on.ca)

*Alberta Securities Commission*

Lanion Beck  
Senior Legal Counsel  
403 355-3884  
[lanion.beck@asc.ca](mailto:lanion.beck@asc.ca)

Jan Bagh  
Senior Legal Counsel  
403 355-2804  
[jan.bagh@asc.ca](mailto:jan.bagh@asc.ca)

*British Columbia Securities Commission*

Leslie Rose  
Senior Legal Counsel, Corporate Finance  
604 899-6654  
[lrose@besc.bc.ca](mailto:lrose@besc.bc.ca)

*Financial and Consumer Affairs Authority of Saskatchewan*

Mikale White  
Legal Counsel, Securities Division  
306 798-3381  
[mikale.white@gov.sk.ca](mailto:mikale.white@gov.sk.ca)

*Commission des services financiers et des services aux consommateurs, Nouveau-Brunswick*

Ella-Jane Loomis  
Conseillère juridique principale, Valeurs mobilières  
506 453-6591  
[ella-jane.loomis@fcnb.ca](mailto:ella-jane.loomis@fcnb.ca)

*Commission des valeurs mobilières du Manitoba*

Sarah Hill  
Legal Counsel  
204 945-0605  
[sarah.hill@gov.mb.ca](mailto:sarah.hill@gov.mb.ca)

*Nova Scotia Securities Commission*

H. Jane Anderson  
Executive Director and Secretary to the Commission  
902 424-0179  
[jane.anderson@novascotia.ca](mailto:jane.anderson@novascotia.ca)

**ANNEXE A**  
**RÉSUMÉ DES COMMENTAIRES ET RÉPONSES**

<b>Intervenant</b>
Institut canadien des évaluateurs (Keith Lancaster)
The Canadian Advocacy Council for Canadian CFA Institute Societies
Fondation canadienne pour l'avancement des droits des investisseurs (Ermanno Pascutto and Vanisha Sukdeo)
Firm Capital Corporation (Eli Dadouch)
Foremost Financial Corporation (Evan Cooperman and Ricky Dogon)
MarshallZehr Group (Murray Snedden)
Ontario Mortgage Investment Companies Association (Adam Rose, Ricky Dogon and Robert Trager)
Ordre des évaluateurs agréés du Québec <sup>1</sup>
The Private Capital Markets Association (Craig Skauge, Diane Soloway, Frank Laferrière and Georgina Blanas)
PMC Funding (Stephen Lidsky)
Vector Financial Services Limited (Mitchell Oelbaum)

<b>Numéro</b>	<b>Commentaire</b>	<b>Réponse</b>
<i>Soutien des objectifs des projets de modification</i>		
1.	Six intervenants appuient les objectifs généraux d'amélioration de la protection des investisseurs et d'harmonisation de la réglementation des créances hypothécaires syndiquées. Un seul salue les efforts déployés par les ACVM et leurs partenaires provinciaux pour combler les lacunes en matière d'investissements dans de telles créances en vue de protéger le public et d'atténuer les risques de fraude hypothécaire. Un intervenant est entièrement d'accord avec les objectifs sous-tendant le projet, à savoir introduire des mécanismes supplémentaires de protection des investisseurs pour le	Nous remercions les intervenants de leur appui et de leurs commentaires.

<sup>1</sup> Soumis dans le cadre de la consultation sur la publication initiale du 8 mars 2018.

Numéro	Commentaire	Réponse
	placement de créances hypothécaires syndiquées.	
2.	Un intervenant reconnaît la nécessité de surveiller davantage les sociétés offrant aux investisseurs des prêts ne leur convenant pas, mais estime que les nouvelles obligations devraient être limitées aux « financements par capitaux propres » et ne pas viser les agents privés de syndication hypothécaire.	<p>Ce projet a notamment pour objectif de répondre aux préoccupations concernant le placement inapproprié de produits d'investissement à risque élevé dans le cadre de projets immobiliers sous le régime actuel des dispenses de prospectus et d'inscription relatives aux créances hypothécaires. Toutefois, les modifications visent principalement à harmoniser substantiellement les obligations applicables aux créances hypothécaires syndiquées à l'échelle des ACVM.</p> <p>À l'Île-du-Prince-Édouard, en Nouvelle-Écosse, au Nunavut, en Ontario, à Terre-Neuve-et-Labrador, dans les Territoires du Nord-Ouest et au Yukon, l'exclusion des créances hypothécaires syndiquées des dispenses de prospectus et d'inscription relatives aux créances hypothécaires conformera le traitement de ces investissements avec celui qui leur est actuellement réservé en Alberta, en Colombie-Britannique, au Manitoba, au Nouveau-Brunswick, au Québec et en Saskatchewan.</p>
3.	Un intervenant trouve louable l'objectif d'ordre public du projet consistant à protéger les investisseurs/prêteurs tout en évitant le risque systémique qui découlerait de la syndication d'investissements dans des titres assimilables à des capitaux propres déguisés en créances hypothécaires. Selon lui, il s'agit d'une bonne pratique et il est clairement d'un intérêt stratégique à long terme d'avoir un marché viable pour le secteur qui répond aux critères d'octroi adéquat du crédit en fonction de la tolérance au risque des investisseurs.	Nous remercions l'intervenant de son appui et de son commentaire. Pour ce qui est des dispenses applicables aux créances hypothécaires syndiquées admissibles dans certains territoires, nous sommes convaincus qu'elles sont restreintes aux créances hypothécaires ne soulevant pas les mêmes préoccupations en matière de protection des investisseurs que les investissements sur lesquels le projet est censé porter.

Numéro	Commentaire	Réponse
	Cependant, en l'absence de modifications élargissant la définition de l'expression « créance hypothécaire syndiquée admissible », les projets entraîneraient à son avis une diminution du crédit disponible et des incidences défavorables.	
<i>Participation des investisseurs individuels</i>		
4.	Un intervenant suggère, dans le contexte de la législation relative aux prêts hypothécaires en vigueur en Ontario, d'interdire carrément aux investisseurs individuels d'investir dans des créances hypothécaires syndiquées non admissibles.	<p>Nous sommes conscients des inquiétudes entourant l'offre de créances hypothécaires syndiquées non admissibles à des investisseurs individuels qui ne sont pas des investisseurs qualifiés. Nous n'estimons toutefois pas approprié d'exclure complètement ces offres. L'ajout de conditions à la dispense pour placement au moyen d'une notice d'offre vise à donner suite aux préoccupations en matière de protection des investisseurs pouvant découler de la commercialisation de ces produits auprès d'investisseurs individuels.</p> <p>L'autre dispense de prospectus que nous nous attendons à voir invoquer pour la vente de créances hypothécaires syndiquées non admissibles aux investisseurs individuels est la dispense de prospectus pour placement auprès de parents, amis et partenaires. Sous le régime de cette dispense, l'obligation que l'émetteur et l'acquéreur soient étroitement liés vise à assurer que les investisseurs individuels sont mieux outillés pour évaluer le risque du placement. En outre, la déclaration de placement avec dispense requise permettra aux autorités en valeurs mobilières de surveiller le recours à cette dispense pour le placement de créances hypothécaires syndiquées.</p>

Numéro	Commentaire	Réponse
5.	<p>Un intervenant fait valoir que le plafond annuel actuellement applicable en vertu de la législation relative aux prêts hypothécaires de l'Ontario aux placements dans des « hypothèques consortiales non admissibles » (appellation qui y est donnée aux créances hypothécaires non syndiquées), soit 60 000 \$ pour les investisseurs n'appartenant pas à une catégorie désignée, empêche de fait les investisseurs d'investir dans des prêts hypothécaires de premier rang parce que les sommes sont supérieures à 60 000 \$ et les obligations en matière de syndication, trop lourdes. Selon lui, ce plafond expose les investisseurs à davantage de risques en les restreignant à des prêts hypothécaires privés de moins de 60 000 \$.</p>	<p>En Ontario, nous prévoyons que bon nombre des obligations visant les « hypothèques consortiales non admissibles » en vertu de la législation relative aux prêts hypothécaires, dont le plafond de 60 000 \$, cesseront de s'appliquer après la date d'entrée en vigueur des modifications.</p> <p>Des plafonds d'investissement peuvent s'appliquer sous le régime de la dispense de prospectus expressément invoquée, comme celle pour placement au moyen d'une notice d'offre dans certains territoires. En outre, les personnes inscrites participant à un placement de créances hypothécaires syndiquées seront assujetties aux normes de convenance et de concentration des placements en vertu de leurs obligations envers les clients.</p>
<i>Risques associés aux créances hypothécaires syndiquées et comparaison avec d'autres titres</i>		
6.	<p>Quatre intervenants estiment que les créances hypothécaires syndiquées sont considérées à tort comme des investissements à risque élevé et qu'elles ne devraient pas être traitées différemment des autres titres.</p>	<p>L'un des principaux objectifs de ces modifications à l'Île-du-Prince-Édouard, en Nouvelle-Écosse, au Nunavut, en Ontario, à Terre-Neuve-et-Labrador, dans les Territoires du Nord-Ouest et au Yukon consiste à harmoniser les obligations relatives aux créances hypothécaires syndiquées avec celles du reste des membres des ACVM.</p> <p>Nous sommes d'avis que des obligations expressément prévues pour ces créances sous le régime de la dispense pour placement au moyen d'une notice d'offre sont appropriées, car cette dispense est généralement associée aux placements auprès d'investisseurs individuels. Par ailleurs, nous ne croyons pas que ces produits devraient être offerts sous le régime de la dispense de prospectus</p>

Numéro	Commentaire	Réponse
		pour l'émetteur fermé. Les créances hypothécaires syndiquées offertes sous le régime d'autres dispenses, comme la dispense de prospectus pour placement auprès d'investisseurs qualifiés, seront soumises aux mêmes conditions que les autres titres offerts sous le régime de ces dispenses.
<i>Période de transition</i>		
7.	Un intervenant indique que la date d'entrée en vigueur proposée, à savoir le 31 décembre 2019, des modifications apportées aux dispenses de prospectus et d'inscription ne laisse pas assez de temps aux participants au marché, et que l'entrée en vigueur des modifications relatives à l'inscription devrait être reportée d'un an, soit au 31 décembre 2020.	La date d'entrée en vigueur des modifications a été reportée au 1 <sup>er</sup> mars 2021 pour accorder davantage de temps aux participants au marché.
8.	Un intervenant fait remarquer qu'il faut donner aux fournisseurs existants de ce type de financement et aux participants actuels à celui-ci suffisamment de temps pour s'ajuster au nouveau régime d'obtention de permis et de réglementation. Les engagements de financement en place assortis d'exigences de financement continues sont difficilement modifiables à la mi-durée du prêt hypothécaire, et une mise en défaillance de l'emprunteur en raison de son incapacité de respecter les nouvelles normes ne fait qu'exposer les prêteurs participants à des risques accrus.	Nous reconnaissons que les participants au marché auront besoin de temps pour s'ajuster à l'élimination des dispenses actuellement ouvertes pour le placement de créances hypothécaires syndiquées à l'Île-du-Prince-Édouard, en Nouvelle-Écosse, au Nunavut, en Ontario, à Terre-Neuve-et-Labrador, dans les Territoires du Nord-Ouest et au Yukon. Les obligations s'appliqueront aux créances placées après la date d'entrée en vigueur des modifications et non aux créances existantes. Toutefois, les avances futures de fonds par les prêteurs existants seront conditionnelles à la disponibilité d'autres dispenses de prospectus pour les investisseurs individuels qui ne sont pas des investisseurs qualifiés.
<i>Conformité</i>		
9.	Selon un intervenant, les mécanismes de conformité réglementaire devraient être rehaussés de sorte que les participants au	Comme c'est déjà le cas en Alberta, en Colombie-Britannique, au Manitoba, au Nouveau-Brunswick, au Québec et

Numéro	Commentaire	Réponse
	<p>processus d'offre de placements dans des créances hypothécaires syndiquées respectent les dispositions réglementaires et n'induisent pas les investisseurs en erreur. Les ACVM et la CVMO devraient affecter des ressources à la facilitation de la conformité et à la mise en application des dispositions réglementaires visant ce type de placements une fois celles-ci en place.</p>	<p>en Saskatchewan, la surveillance des créances hypothécaires syndiquées tombera sous le coup de nos programmes existants de conformité et d'application pour le marché dispensé. Les autorités de tous les territoires s'attendent à ce que les renseignements fournis au moyen des déclarations de placement avec dispense facilitent la surveillance de l'activité relative à ces créances.</p>
<i>Réglementation des créances hypothécaires syndiquées par plusieurs organismes</i>		
10.	<p>Cinq intervenants proposent qu'une seule autorité surveille toutes les activités de collecte de capital hypothécaire, peu importe les caractéristiques de la créance hypothécaire et que cela prenne la forme d'une syndication ou d'une structure de fonds.</p>	<p>Les intervenants font principalement référence à l'état actuel de la réglementation en Ontario. Se reporter à l'annexe locale en Ontario pour un exposé des changements prévus à la réglementation d'application locale.</p> <p>Comme nous l'avons mentionné, les créances hypothécaires syndiquées sont actuellement soumises à la réglementation par l'autorité en valeurs mobilières en Alberta, en Colombie-Britannique, au Manitoba, au Nouveau-Brunswick, au Québec et en Saskatchewan. Les placements dans des créances hypothécaires effectués par l'entremise d'une structure de fonds ou d'une entité de placement hypothécaire sont actuellement réglementés de la même façon que tout autre titre, et visés par les obligations de prospectus et d'inscription dans l'ensemble des territoires.</p>

Numéro	Commentaire	Réponse
11.	D'après quatre intervenants, les dédoublements réglementaires auront pour résultat de dédoubler les exigences en matière de permis, les frais d'assurance, les besoins de fonds de roulement et les frais administratifs. Ils trouvent que la présence de plusieurs organismes de réglementation ne cadre pas avec l'objectif de réduction du fardeau réglementaire.	Nous faisons remarquer que les créances hypothécaires syndiquées sont déjà réglementées par plus d'un organisme dans plusieurs territoires canadiens. Les modifications reflètent le point de vue selon lequel leurs placements devraient être réglementés pas les autorités en valeurs mobilières, car il s'agit de valeurs mobilières soulevant des préoccupations en matière de protection des investisseurs. Les ACVM continueront de collaborer avec les organismes locaux de réglementation des prêts hypothécaires à l'élimination des chevauchements et dédoublements dans la mesure du possible.
12.	Un intervenant appuie les efforts soutenus de collaboration avec d'autres organismes de réglementation provinciaux (comme l'Autorité ontarienne de réglementation des services financiers), et estime qu'il faudrait mettre l'accent sur la réduction des chevauchements dans la réglementation des activités hypothécaires.	Nous reconnaissons l'importance de collaborer et de réduire le plus possible les chevauchements dans la réglementation.
13.	Quatre intervenants notent que les investisseurs participent fréquemment à la syndication de produits de fonds et de créances hypothécaires. Ils craignent un dédoublement des procédures en matière de connaissance du client et de convenance au client, ainsi qu'une obligation de remplir divers formulaires. Selon eux, les différentes obligations relatives aux placements hypothécaires et aux investissements dans des fonds de placement hypothécaires risquent de mêler les investisseurs.	L'élimination des dispenses de prospectus et d'inscription pour le placement de créances hypothécaires syndiquées à l'Île-du-Prince-Édouard, en Nouvelle-Écosse, au Nunavut, en Ontario, à Terre-Neuve-et-Labrador, dans les Territoires du Nord-Ouest et au Yukon signifiera que, dans l'ensemble des territoires, ces créances seront réglementées essentiellement de la même façon que les placements d'autres titres hypothécaires. Ainsi, les obligations applicables aux différents produits seront harmonisées.
14.	Quatre intervenants mentionnent également qu'un potentiel d'arbitrage réglementaire est créé en cas de différences entre les compétences requises	Nous croyons comprendre que ce commentaire se rapporte à la réglementation des parties qui effectuent des opérations sur des

Numéro	Commentaire	Réponse
	<p>aux fins d'obtention de permis et les obligations réglementaires continues. Par ailleurs, si les exigences sont similaires, on peut s'interroger sur la pertinence de faire participer divers organismes de réglementation.</p>	<p>créances hypothécaires syndiquées ou fournissent des conseils à leur égard. Comme nous l'indiquons ailleurs, il est notamment proposé dans ce projet d'exclure ces créances de la dispense d'inscription actuellement ouverte à l'Île-du-Prince-Édouard, en Nouvelle-Écosse, au Nunavut, en Ontario, à Terre-Neuve-et-Labrador, dans les Territoires du Nord-Ouest et au Yukon. En général, la participation d'une partie inscrite en vertu de la législation en valeurs mobilières constitue une importante mesure de protection des investisseurs, particulièrement si la créance hypothécaire syndiquée comporte un risque élevé et des modalités complexes.</p> <p>Il ne semble pas non plus y avoir confusion en Alberta, en Colombie-Britannique, au Manitoba, au Nouveau-Brunswick, au Québec et en Saskatchewan, où la dispense d'inscription relative aux créances hypothécaires exclut déjà les créances hypothécaires syndiquées (et, par conséquent, les autorités en valeurs mobilières réglementent les parties qui effectuent des opérations sur ces créances ou fournissent des conseils à leur égard).</p>
15.	<p>Quatre intervenants suggèrent que le fait d'avoir un seul organisme de réglementation permettrait une meilleure harmonisation. Ils font remarquer que la fragmentation des fonctions de surveillance réglementaire entre les autorités en valeurs mobilières et les organismes de réglementation des prêts hypothécaires dans chaque territoire est complexe et rend difficile la mise en œuvre à l'échelle du pays.</p>	<p>Nous reconnaissons que le fait d'avoir un seul organisme de réglementation pourrait réduire le fardeau des entités réglementées. Les modifications harmoniseront substantiellement à l'échelle nationale les obligations applicables aux créances hypothécaires syndiquées en vertu de la législation en valeurs mobilières. Toutefois, des variations locales demeureront en raison des approches différentes préconisées par les divers</p>

Numéro	Commentaire	Réponse
		territoires au chapitre de la législation relative aux créances hypothécaires.
<i>Définitions des expressions « créance hypothécaire syndiquée », « créance hypothécaire syndiquée admissible » et « créance hypothécaire syndiquée non admissible »</i>		
16.	<p>Quatre intervenants proposent de modifier la définition de l'expression « hypothèque consortiale admissible » en Ontario (appellation qui y est donnée aux créances hypothécaires syndiquées admissibles) pour mettre en œuvre une disposition permettant expressément le paiement de frais aux administrateurs d'une manière similaire à ce qui est prévu dans la définition donnée à l'expression « <i>qualified syndicated mortgage</i> » dans la Rule 45-501 de la British Columbia Securities Commission.</p>	<p>La définition de l'expression « créance hypothécaire syndiquée admissible » en Alberta, au Nouveau-Brunswick, en Nouvelle-Écosse, en Ontario et au Québec n'empêche pas l'imposition de frais aux investisseurs. Les autorités de certains territoires ont proposé des modifications à la définition locale de cette expression afin de clarifier cette question. Se reporter à l'annexe locale des territoires concernés.</p>
17.	<p>Quatre intervenants suggèrent que la définition de l'expression « créance hypothécaire syndiquée admissible » englobe toute créance hypothécaire syndiquée respectant les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• elle est négociée ou établie par l'entremise d'un courtier hypothécaire;</li> <li>• le montant total de la créance, avec toutes les autres créances garanties par l'immeuble et ayant égalité ou priorité de rang, n'excède pas 90 % de la juste valeur de marché de l'immeuble, à l'exclusion de toute valeur pouvant être attribuée aux activités de promotion projetées ou en cours de celui-ci;</li> <li>• mis à part des frais d'administration raisonnables, elle est assortie d'un taux d'intérêt égal à celui de la créance;</li> <li>• elle ne prévoit pas de commissions pour la collecte des capitaux nécessaires au financement du prêt hypothécaire, lorsque le résultat</li> </ul>	<p>En Alberta, au Nouveau-Brunswick, en Nouvelle-Écosse, en Ontario et au Québec, les dispenses relatives aux créances hypothécaires syndiquées admissibles partent du principe que ces créances ne sont pas censées susciter des préoccupations importantes en matière de protection des investisseurs et n'exigent pas que l'investisseur comprenne l'activité de l'emprunteur pour pouvoir prendre une décision d'investissement éclairée. La définition se limite donc aux immeubles existants qui sont principalement résidentiels.</p> <p>De l'avis des autorités des territoires ci-dessus, une définition qui engloberait les projets de promotion immobilière, ou les immeubles industriels et commerciaux, n'est pas appropriée.</p> <p>En outre, il est inutile d'exiger dans la définition de l'expression « créance hypothécaire syndiquée admissible » que la créance soit négociée ou établie par l'intermédiaire d'un courtier</p>

Numéro	Commentaire	Réponse
	<p>est que moins de 100 % du capital du prêteur/de l'investisseur est affecté au financement de ce prêt.</p>	<p>hypothécaire, puisque la participation d'un courtier hypothécaire inscrit constitue déjà une condition des dispenses applicables à pareilles créances.</p> <p>Les dispenses relatives aux créances hypothécaires syndiquées admissibles n'empêchent pas l'imposition de frais, tant que ceux-ci sont communiqués aux investisseurs.</p>
18.	<p>Selon un intervenant, la catégorie des créances hypothécaires syndiquées non admissibles comprend de nombreux types d'investissements qui devraient être réglementés différemment. Par exemple, le financement de projets de construction et de promotion soulève d'autres inquiétudes que le financement d'actifs stabilisés, de terrains vierges ou d'immeubles résidentiels, et devrait donc être traité différemment. Il note que les multiples prélèvements effectués dans le cadre du financement de projets de construction suscitent des enjeux uniques que ne posent pas les créances hypothécaires sur des immeubles existants.</p>	<p>Le fait que les créances hypothécaires syndiquées englobent un large éventail de placements, potentiellement assortis de caractéristiques différentes, vient étayer leur exclusion des dispenses générales de prospectus et d'inscription applicables aux créances hypothécaires à l'Île-du-Prince-Édouard, en Nouvelle-Écosse, au Nunavut, en Ontario, à Terre-Neuve-et-Labrador, dans les Territoires du Nord-Ouest et au Yukon.</p>
19.	<p>Un intervenant suggère de considérer comme une créance hypothécaire syndiquée admissible toute créance hypothécaire syndiquée ne visant pas un projet de promotion immobilière de 5 unités ou plus. Il suggère aussi de n'exclure de la définition de l'expression « créance hypothécaire syndiquée admissible » que les prêts dont on projette que la valeur future de l'immeuble sera quelque peu différente de la valeur actuelle ou encore ceux dont le rang du prêteur peut changer à son insu ou sans son consentement.</p>	<p>Nous avons délibérément attribué une définition étroite à l'expression « créance hypothécaire syndiquée admissible ». Pareille créance est censée être garantie par un type plus simple d'immeuble existant (principalement résidentiel). Il n'est pas approprié d'étendre la définition à d'autres types d'immeubles ou de projets, comme des projets de promotion immobilière ou encore des immeubles industriels ou commerciaux.</p> <p>Se reporter à l'annexe locale pour des précisions sur les modalités de la définition applicable de l'expression</p>

Numéro	Commentaire	Réponse
		« créance hypothécaire syndiquée admissible ».
20.	Un intervenant ne voit aucune raison de considérer les immeubles industriels ou commerciaux comme des investissements plus risqués que les immeubles résidentiels et se demande pourquoi ils sont exclus de la définition de l'expression « créance hypothécaire syndiquée admissible ».	Les investissements dans des immeubles principalement commerciaux ou industriels sont plus susceptibles d'exiger une compréhension des risques inhérents à une entreprise en exploitation et ne sont pas inclus dans la définition de l'expression « créance hypothécaire syndiquée admissible ».
21.	Un intervenant fait valoir que les petits projets de construction, comme ceux ayant trait à des logements intercalaires ou des rénovations, ne devraient pas être exclus de la définition de l'expression « créance hypothécaire syndiquée admissible », car il ne s'agit pas de projets de promotion immobilière spéculatifs risquant de ne jamais se matérialiser.	Comment le font remarquer les intervenants, les projets de promotion immobilière sont complexes. C'est pourquoi ils ne devraient pas être inclus dans la définition de l'expression « créance hypothécaire syndiquée admissible », même s'ils ne concernent qu'un petit nombre d'unités.
22.	<p>Un intervenant propose de permettre aux agences hypothécaires ou maisons de courtage d'hypothèques qui ne syndiquent pas de placements dans des titres de capitaux propres ou des titres de créance à risque élevé d'être réglementées par un seul organisme de réglementation. Il suggère aussi de mettre en œuvre les définitions suivantes des expressions « créance hypothécaire syndiquée » et « créance hypothécaire syndiquée admissible » :</p> <p>« créance hypothécaire syndiquée » : un investissement dans des créances hypothécaires qu'une agence hypothécaire ou maison de courtage d'hypothèques affecterait à plus d'un investisseur qui n'est pas ce qui suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="370 1724 740 1793">i) une institution financière réglementée;</li> <li data-bbox="370 1812 784 1843">ii) un émetteur assujetti ouvert;</li> </ul>	<p>La définition de l'expression « créance hypothécaire syndiquée » est déjà utilisée dans la législation en valeurs mobilières, notamment la Norme canadienne 45-106 et la Norme canadienne 31-103. En outre, elle correspond au sens ordinaire de l'expression et il ne serait pas pertinent de définir cette dernière en fonction du type d'investisseurs potentiels.</p> <p>Nous notons que les catégories d'investisseurs mentionnées par l'intervenant correspondent essentiellement aux investisseurs qui seraient en mesure de souscrire des créances hypothécaires syndiquées sous le régime de la dispense de prospectus pour placement auprès d'investisseurs qualifiés ou de la dispense de prospectus pour placement auprès de parents, amis et partenaires.</p> <p>Comme nous l'avons indiqué ci-dessus, il n'y a pas lieu d'inclure</p>

Numéro	Commentaire	Réponse
	<p><i>iii)</i> un fonds hypothécaire en gestion commune, une société hypothécaire ou une fiducie de fonds communs de placement dont le conseil d'administration approuve les investissements;</p> <p><i>iv)</i> tout membre du conseil d'administration ou de la direction, tout salarié et toute partie liée à eux, y compris toute entité liée à une personne physique affiliée à l'agence hypothécaire ou à la maison de courtage d'hypothèques et aux entités visées aux alinéas <i>i</i>, <i>ii</i> et <i>iii</i>.</p> <p>L'expression « créance hypothécaire syndiquée admissible » devrait être définie comme n'étant pas une créance hypothécaire syndiquée non admissible, ce qui, selon l'intervenant, devrait inclure un placement dans des créances hypothécaires syndiquées qui, à tous égards, représente les capitaux propres requis pour un projet de promotion immobilière qui est déguisé en des créances hypothécaires et traité comme tel, si une agence hypothécaire ou maison de courtage d'hypothèques a obtenu une commission pour la sollicitation des investisseurs</p>	<p>toutes les créances hypothécaires syndiquées, sauf les investissements à risque élevé, dans la définition de l'expression « créance hypothécaire syndiquée admissible », étant donné qu'elles sont plus adéquatement réglementées de la même façon que les autres titres offerts sur le marché dispensé de prospectus.</p>
23.	<p>Un intervenant note qu'il y aura des différences au chapitre des dispenses applicables aux créances hypothécaires syndiquées admissibles à l'échelle du pays en raison de divergences dans la réglementation provinciale relative aux prêts hypothécaires. Il encourage les ACVM à chercher à harmoniser les dispenses de prospectus autant que possible afin d'aider à alléger le fardeau de conformité des émetteurs et d'améliorer la compréhension qu'ont les investisseurs du marché dispensé.</p>	<p>Nous reconnaissons qu'il existera des différences au chapitre des dispenses relatives aux créances hypothécaires syndiquées admissibles en raison, en partie, de divergences dans la législation provinciale applicable aux prêts hypothécaires et dans la manière de superviser les placements hypothécaires dans les divers territoires. Toutefois, les définitions de ces créances sont essentiellement harmonisées.</p>

Numéro	Commentaire	Réponse
<i>Déclarations de placement avec dispense</i>		
24.	<p>D'après quatre intervenants, le fardeau administratif de devoir se conformer à l'obligation de dépôt de déclarations de placement avec dispense pour le placement de créances hypothécaires syndiquées est significatif sur le plan des frais administratifs et financiers. Ces intervenants demandent aussi de préciser la raison pour laquelle le moment du dépôt de ces déclarations sort du cadre de ce projet.</p>	<p>L'obligation de dépôt d'une déclaration de placement avec dispense dans le cadre du recours à certaines dispenses de prospectus est une obligation de routine prévue depuis longtemps dans la législation en valeurs mobilières du Canada.</p> <p>En général, nous ne voyons aucune raison de principe de traiter les placements de créances hypothécaires syndiquées différemment d'autres types de placements, comme ceux dans des entités de placement hypothécaire, des fiducies de placement immobilier et des entités de placement dans des projets de promotion immobilière.</p> <p>La déclaration de placement avec dispense fournit aux autorités en valeurs mobilières canadiennes d'importants renseignements sur les activités de financement menées dans leurs territoires, en plus de jouer un important rôle de protection des investisseurs en permettant à ces autorités de surveiller le recours à ces dispenses aux fins de conformité aux obligations en valeurs mobilières.</p> <p>Les ACVM envisagent d'apporter des modifications aux dispositions sur le moment du dépôt des déclarations de placement avec dispense en tant que projet distinct.</p> <p>Se reporter à l'annexe locale pour de plus amples renseignements sur les dispenses supplémentaires dans certains territoires n'exigeant pas le dépôt de déclarations de placement avec dispense.</p>
25.	<p>Quatre intervenants notent que les prêts hypothécaires à la construction sont</p>	<p>Les avances multiples de fonds constituent une caractéristique de</p>

Numéro	Commentaire	Réponse
	consentis en plusieurs versements et que différents investisseurs participent à chaque stade, ce qui peut nécessiter le dépôt de plus d'une déclaration de placement avec dispense.	nombreux types de placements sur le marché dispensé et nous ne voyons pas pourquoi le moment du dépôt d'une déclaration de placement avec dispense dans le cadre d'un placement de créances hypothécaires syndiquées devrait différer de celui d'autres types de placements, comme ceux dans des entités de placement hypothécaire, des fiducies de placement immobilier et des projets de promotion immobilière.
26.	<p>D'après quatre intervenants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les prêts hypothécaires à la construction devraient nécessiter le dépôt d'une déclaration de placement avec dispense lors du financement initial, et les avances subséquentes devraient être exemptées de cette obligation;</li> <li>• les déclarations de placement avec dispense devraient être déposées chaque mois et contenir l'information sur toutes les activités du mois;</li> <li>• si le délai de dépôt de 10 jours est maintenu, les émetteurs devraient pouvoir regrouper l'information relative à toutes les activités de cette période dans une seule et même déclaration;</li> <li>• les droits de dépôt devraient être réduits;</li> <li>• les opérations avec des investisseurs autorisés ne devraient pas déclencher l'obligation de dépôt d'une déclaration de placement avec dispense.</li> </ul>	<p>Nous remercions les intervenants de leurs suggestions. Nous soulignons que, selon la structure de l'opération, les avances subséquentes de fonds au titre d'un prêt hypothécaire peuvent constituer un nouveau placement de titres et donner lieu au dépôt d'une déclaration de placement avec dispense.</p> <p>Nous confirmons que les émetteurs sont libres de fournir de l'information sur tous les placements effectués au cours d'une période de 10 jours dans une seule et même déclaration en vertu des obligations actuelles.</p> <p>Dans la plupart des territoires membres des ACVCM, une déclaration de placement avec dispense devra être déposée pour le placement de créances hypothécaires syndiquées non admissibles auprès d'investisseurs qualifiés, y compris d'investisseurs qui sont des clients autorisés en vertu de la Norme canadienne 31-103. Ce dépôt n'est toutefois pas requis dans certains territoires, tel qu'il est indiqué dans l'annexe locale applicable.</p>
<i>Identification de l'émetteur de créances hypothécaires syndiquées</i>		
27.	Selon quatre intervenants, établir l'identité de l'émetteur de créances hypothécaires	L'obligation d'établir l'identité de l'émetteur de créances hypothécaires syndiquées n'est pas nouvelle, puisque

Numéro	Commentaire	Réponse
	syndiquées demeure difficile et il y aurait lieu de fournir davantage de précisions.	<p>les émetteurs et autres participants au marché doivent déjà identifier l'émetteur de titres de créance sous le régime d'autres dispenses de prospectus en vue, notamment, de déposer des déclarations de placement avec dispense.</p> <p>Nous reconnaissons qu'il peut exister un éventail de pratiques sectorielles concernant la façon dont les créances hypothécaires syndiquées sont structurées et offertes aux investisseurs, et nous avons inclus à l'article 3.8 de l'Instruction complémentaire relative à la Norme canadienne 45-106 des indications visant à aider les participants au marché à s'y retrouver.</p> <p>Les participants au marché qui peinent à identifier l'émetteur de créances hypothécaires syndiquées dans le cadre d'une opération devraient consulter le personnel des ACVM de leur territoire.</p> <p>Le personnel des ACVM demande régulièrement conseil aux divers comités consultatifs qu'il a mis sur pied relativement aux préoccupations des participants au marché, et il est disposé à se tourner vers les participants au marché des prêts hypothécaires si des préoccupations persistent à ce sujet.</p> <p>Il peut aussi publier des indications sous forme de foires aux questions s'il continue de recevoir des questions sur un point donné.</p>
<i>Dispenses pour fonds hypothécaires et investisseurs avertis</i>		
28.	Quatre intervenants font valoir que les fonds hypothécaires et les investisseurs avertis des créances hypothécaires syndiquées n'ont pas besoin de	Dans la mesure où un fonds hypothécaire ou un investisseur hypothécaire averti répond à la définition donnée à l'expression

Numéro	Commentaire	Réponse
	<p>protections supplémentaires et qu'une dispense de prospectus particulière devrait leur être ouverte.</p>	<p>« investisseur qualifié » à l'article 1.1. de la Norme canadienne 45-106 ou à l'article 73.3 de la <i>Loi sur les valeurs mobilières</i> de l'Ontario, l'émetteur peut placer des créances hypothécaires syndiquées auprès d'un tel investisseur sous le régime de la dispense de prospectus pour placement auprès d'investisseurs qualifiés.</p> <p>Les autorités de certains territoires proposent des dispenses locales pouvant viser les types d'investisseurs mentionnés par les intervenants. Se reporter à l'annexe locale des territoires concernés pour de plus amples renseignements.</p>
<i>Rapports d'évaluation</i>		
29.	<p>Deux intervenants sont en faveur du changement apporté au projet d'obligation de fournir un rapport d'évaluation sous le régime de la dispense pour placement au moyen d'une notice d'offre, qui exigerait que l'émetteur remette un tel rapport établi dans les 6 mois, plutôt que dans les 12 mois, précédant sa remise au souscripteur potentiel, étant donné que les marchés peuvent changer radicalement en peu de temps.</p>	<p>Nous remercions tous les intervenants de leur appui et de leurs commentaires.</p>
30.	<p>Un intervenant suggère d'envisager la remise d'un nouveau rapport d'évaluation en cas d'événement ayant une incidence défavorable importante sur la valeur de l'immeuble.</p>	<p>Nous avons modifié la disposition afin d'exiger que le rapport d'évaluation indique la valeur de l'immeuble à une date tombant dans les 6 mois (et non dans les 12 mois proposés au départ) précédant sa remise au souscripteur, pour tenir compte des variations potentielles de la valeur de l'immeuble.</p> <p>Par ailleurs, un événement ayant une incidence défavorable importante sur la valeur de l'immeuble lié à une créance hypothécaire syndiquée constituerait probablement un fait important devant être communiqué</p>

Numéro	Commentaire	Réponse
		aux investisseurs potentiels. En vertu de la dispense pour placement au moyen d'une notice d'offre, la notice d'offre ne doit pas contenir d'information fausse ou trompeuse, notamment par omission. L'émetteur ne pourrait pas continuer de se prévaloir de la dispense pour placer des titres si la valeur indiquée à la rubrique 8 de l'Annexe 45-106A18 de la notice d'offre comportait des inexactitudes importantes.
31.	Selon un intervenant, le paragraphe 19.3 de l'article 2.9 de la Norme canadienne 45-106, qui exige la communication des hypothèses ou facteurs importants ayant servi à établir toute valeur autre que celle figurant dans le rapport d'évaluation, devrait également exiger une description des risques et limites inhérents aux hypothèses utilisées.	Grâce à cette information, les investisseurs pourront évaluer les risques et limites associés aux hypothèses posées. Les autres obligations prévues au paragraphe 19.3, comme celle de présenter la juste valeur de marché figurant dans le rapport d'évaluation et d'indiquer si la valeur mise de l'avant par l'émetteur a été établie ou non par une partie indépendante, leur permettront de prendre une décision de placement éclairée.
32.	Un intervenant est d'avis que le projet d'obligation de remettre un rapport d'évaluation donne trop d'importance à l'évaluation « telle quelle » dans les projets de promotion ou de construction immobilière. Il estime qu'une illustration plus complète de l'effet de levier reflétant les activités à valeur ajoutée menées tout au long du projet serait plus appropriée qu'un simple ratio prêt-valeur fondé sur la valeur actuelle.	Les rapports d'évaluation peuvent être mis à jour aussi souvent que souhaité. En outre, d'autres valeurs peuvent être fournies en vertu de la dispense pour placement au moyen d'une notice d'offre, sous réserve de certaines conditions.
33.	Un intervenant indique que, en cas de défaillance de créances hypothécaires liées à des projets de promotion ou de construction inachevés, la liquidation du projet n'est probablement pas dans l'intérêt des investisseurs, car elle se ferait moyennant un escompte significatif incalculable à l'avance. Il suggère un	Rien n'empêche d'effectuer des placements supplémentaires en vue de recueillir davantage de fonds pour des projets en difficulté. Toutefois, si l'émetteur se prévaut de la dispense pour placement au moyen d'une notice d'offre, il serait probablement tenu de fournir une notice d'offre modifiée

Numéro	Commentaire	Réponse
	mécanisme permettant aux investisseurs existants d'avancer d'autres fonds pour achever le projet.	aux nouveaux investisseurs et de respecter l'obligation relative à l'évaluation.
<i>Évaluateur qualifié</i>		
	Un intervenant suggère d'obliger les évaluateurs qualifiés à posséder une assurance responsabilité professionnelle appropriée au mandat d'évaluation.	Nous nous attendons à ce que les associations professionnelles fixent pour leurs membres des normes en matière d'assurance responsabilité appropriée. Il ne s'agit pas là d'une fonction de la réglementation des valeurs mobilières.
<i>Association professionnelle</i>		
34.	Un intervenant trouve un peu trop restrictif l'élément suivant de la définition de l'expression « association professionnelle » : « il sanctionne, suspend ou expulse tout membre qui commet un manquement ». Il propose de le remplacer par ce qui suit : « il peut sanctionner, suspendre ou expulser tout membre s'il apprend qu'il a commis un manquement ».	Nous avons révisé la définition pour exiger que l'association professionnelle ait la capacité de suspendre ou d'expulser tout membre.
35.	Selon un intervenant, au Québec, un ordre professionnel diffère d'une association professionnelle du fait que les ordres se voient déléguer un mandat public par le ministère de la Justice. Il suggère d'ajouter une mention expresse des ordres professionnels à la version antérieure de la définition proposée de l'expression « association professionnelle ».	Nous avons élargi la définition de l'expression « association professionnelle » pour préciser qu'un ordre professionnel peut être inclus. Comme nous l'indiquons dans le projet d'indications figurant dans l'Instruction complémentaire 45-106, nous sommes d'avis que l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec tombe sous cette définition.

*Indépendance*

36.	Un intervenant note que le projet de paragraphe 19 de l'article 2.9 indique ce qui suit : « Pour l'application des paragraphes 19.1 et 19.3, l'évaluateur qualifié est indépendant de l'émetteur des créances hypothécaires syndiquées si, de l'avis d'une personne raisonnable informée de tous les faits pertinents, rien n'est susceptible d'entraver l'exercice de son jugement à l'égard de l'évaluation d'un immeuble. ». Il suggère de mentionner explicitement les circonstances pouvant raisonnablement perçues comme entravant potentiellement l'exercice du jugement de l'évaluateur.	L'interprétation actuelle de l'indépendance concorde avec son interprétation en vertu de la Norme canadienne 43-101 sur l' <i>information concernant les projets miniers</i> et de la Norme canadienne 51-101 sur l'information concernant les <i>activités pétrolières et gazières</i> . Le critère de détermination de l'indépendance fonctionne généralement bien en vertu de ces règles et il semble inutile d'ajouter des exemples.
37.	Un intervenant recommande d'étoffer les indications proposées au paragraphe 13 de l'article 3.8 de l'Instruction complémentaire relative à la Norme canadienne 45-106 concernant la détermination de l'indépendance pour y inclure d'autres liens susceptibles de nuire à l'indépendance, notamment lorsque des services additionnels sont fournis par la société d'évaluation ou des services sont rendus par une entité liée.	Nous convenons que la prestation de services additionnels par la société d'évaluation ou la prestation de services par une entité liée constituerait des circonstances nuisant à l'indépendance de l'évaluateur qualifié. Les exemples donnés dans les indications figurant dans l'Instruction complémentaire ne sont pas exhaustifs et concordent avec ceux que l'on retrouve dans d'autres textes.

*États financiers audités*

38.	<p>Un intervenant s'interroge sur la valeur des états financiers audités pour les placements de créances hypothécaires syndiquées à la lumière de ce qui suit :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• les prêteurs offrent principalement du financement reposant sur l'actif et portent surtout attention à la valeur de la garantie hypothécaire;</li><li>• la plus-value d'un audit peut être limitée, particulièrement si l'emprunteur est une nouvelle entité ad hoc. L'obligation pourrait donner lieu à une structuration visant à limiter les emprunteurs qui sont partis au prêt et à la garantie hypothécaire;</li><li>• des états financiers audités ne sont pas requis lorsque les prêteurs sont des entités réglementées par le BSIF, ce qui mine la compétitivité des prêteurs autres que des banques;</li><li>• l'obligation d'établir des états financiers selon les IFRS peut être trop contraignante, étant donné que la plupart des sociétés utilisent les normes comptables applicables aux entreprises à capital fermé.</li></ul>	<p>Des états financiers audités ne sont requis qu'à l'égard des créances hypothécaires syndiquées placées sous le régime d'une dispense pour placement au moyen d'une notice d'offre. Nous ne voyons aucune raison de traiter ces créances différemment des autres titres placés sous le régime de cette dispense. Quant aux placements en vertu d'autres dispenses, comme celle pour investisseurs qualifiés, il revient à l'émetteur de déterminer l'information à fournir pour répondre aux besoins d'investisseurs potentiels.</p>
-----	--	--

*Projet d'Annexe 45-106A18, Information supplémentaire à fournir dans la notice d'offre relative aux créances hypothécaires syndiquées (Annexe 45-106A18)*

39.	<p>Un intervenant trouve utile l'introduction de l'Annexe 45-106A18 parce qu'elle exige l'ajout d'information sur la nature spéculative d'un placement dans des créances hypothécaires syndiquées. Toutefois, il craint que l'information à fournir sur le risque demeure insuffisante, car bon nombre d'investisseurs individuels ne possèdent pas assez de connaissances financières pour être compétents dans les questions financières associées aux placements dans pareilles créances. Il suggère qu'il y ait des</p>	<p>La rubrique 3 de l'Annexe 45-106A18 exige la mention en caractères gras du risque afférent aux créances hypothécaires syndiquées, de même qu'une description des facteurs de risque associés à l'offre.</p>
-----	---	--

	instructions et mentions claires concernant les risques inhérents à de tels placements.	
40.	Un intervenant propose que le paragraphe 1 de la rubrique 2 du projet d'Annexe 45-106A18, qui exige des précisions sur la période durant laquelle les fonds seront réunis et sur les facteurs déterminant les moments auxquels ils le seront, exige également de l'information sur les capitaux engagés, ainsi qu'un calendrier des appels de liquidité antérieurs, si les collectes de capitaux courantes comprennent des prêts hypothécaires à avances progressives ou des placements assujettis à des appels de liquidité. Il note que cette information cadre avec les pratiques d'information du client suggérées à la rubrique « <i>Reporting to Clients</i> » de l'ASC Notice 33-705, <i>Exempt Market Dealer Sweep</i> , publiée le 10 mai 2017 (l'Avis 33-705 de l'ASC).	L'obligation d'avancer de futurs versements dans le cadre d'un placement est une modalité importante qui devrait être présentée dans la notice d'offre utilisée sous le régime de la dispense pour placement au moyen d'une notice d'offre, sans égard à la nature précise du titre offert. Par conséquent, une obligation propre aux créances hypothécaires syndiquées n'est pas nécessaire. Néanmoins, nous convenons qu'il pourrait être pertinent que le courtier souligne l'incidence potentielle d'appels de liquidité futurs dans l'information destinée au client et lors des discussions avec ce dernier au sujet de la convenance d'un placement.
41.	Un intervenant propose d'ajouter l'obligation de fournir de l'information supplémentaire sur les créances hypothécaires et les modalités du prêt, ainsi que sur les risques connexes et les efforts d'atténuation potentiels  Selon lui, il faut davantage de renseignements sur le risque parce que les émetteurs peuvent effectuer des opérations à risque de crédit élevé comme l'octroi de prêts non garantis et de prêts assortis de différentiels de taux d'intérêt élevés par rapport aux taux des obligations sans risque.	La liste de facteurs de risque potentiels figurant dans les instructions de la rubrique 3 de l'Annexe 45-106A18 n'est pas exhaustive et les émetteurs sont tenus d'exposer tous les facteurs de risque importants. Nous avons ajouté des exemples correspondant à certains des facteurs de risque suggérés.  Nous faisons aussi remarquer que les modifications visent les créances hypothécaires syndiquées, qui sont garanties par un immeuble. Elles ne portent pas sur les prêts non garantis ni sur d'autres créances.
42.	Un intervenant propose d'introduire l'obligation explicite d'indiquer tout lien existant à la rubrique 4 [Administration des créances hypothécaires] du projet d'Annexe 45-106A18, outre les qualifications du fournisseur de services. Tout conflit d'intérêts ou risque opérationnel important, notamment associé à la gestion du prêt, peut y être	Les conflits de cette nature sont abordés à la rubrique 16 de l'Annexe 45-106A18.

	exposé en plus de ceux à la section sur les risques de la rubrique 3.	
43.	<p>Un intervenant est d'avis que la description de l'immeuble exigée à la rubrique 6 du projet d'Annexe 45-106A18 devrait comprendre de l'information sur tous les ajustements importants antérieurs des évaluations de l'immeuble et expliquer leur raison d'être. De tels ajustements peuvent être apportés pour diverses raisons, dont un changement de l'entreprise d'évaluation ou des modifications des hypothèses sous-jacentes (c'est-à-dire taux plafond/taux d'escompte) posées.</p>	<p>Nous nous attendons à ce qu'un rapport d'évaluation courant établi par un évaluateur qualifié renferme de l'information adéquate sur les facteurs et hypothèses importants sous-tendant l'évaluation, dont un exposé des variations de la valeur, s'il y a lieu. Nous n'avons pas apporté le changement proposé afin d'éviter tout conflit d'intérêts potentiel avec les normes prescrites par l'association professionnelle pertinente.</p>
44.	<p>Un intervenant suggère des obligations expresses de fournir les renseignements suivants dans la description des créances hypothécaires syndiquées prévue à la rubrique 7 du projet d'Annexe 45-106A18 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'information qui pourrait entraîner une dépréciation de la garantie hypothécaire, le ratio du service de la dette, et les événements importants susceptibles de se répercuter sur les paiements, comme la disponibilité d'une protection d'assurance en cas de catastrophes naturelles, le cas échéant.</li> <li>• L'Annexe exigera de l'information sur le ratio prêt-valeur de l'immeuble, calculé globalement au moyen de la valeur d'emprunt de la créance hypothécaire syndiquée et de toute autre créance hypothécaire ou charge garantie par l'immeuble hypothéqué ayant priorité sur la créance hypothécaire syndiquée, ainsi que la valeur de l'immeuble figurant dans l'évaluation. Peut-être que, à l'avenir, les ACVM voudront</li> </ul>	<p>Nous sommes d'avis que l'information à fournir sur les facteurs de risque répond à ces préoccupations. Toutefois, nous exigeons de l'information additionnelle en vertu de la rubrique 7 de l'Annexe 46-106A18 compte tenu des préoccupations soulevées à propos du ratio prêt-valeur.</p>

	<p>s'appuyer sur des éléments comme que le ratio prêt-valeur pour harmoniser la méthode de classement du risque et ainsi permettre aux investisseurs de mieux évaluer la viabilité des créances hypothécaires.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durée des baux. En incluant la durée des baux, l'émetteur pourra mieux évaluer la convenance au prêteur et l'horizon temporel de placement de ce dernier en tenant compte de la durée ou de la longueur du bail.</li> <li>• Le risque de crédit élevé inhérent à ce type de placement devrait être expliqué en langage clair.</li> </ul>	
45.	<p>Selon un intervenant, les hypothèses de simulation de crise devraient être un facteur requis dans une évaluation, car elles fournissent de l'information utile aux investisseurs potentiels. En ce qui concerne la responsabilité de connaissance du produit revenant à une société, il est suggéré dans l'Avis 33-705 de l'ASC que la simulation de crise englobe des variables économiques et financières pouvant se répercuter sur le rendement de l'émetteur (par exemple les taux d'intérêt, le taux de chômage, les prix des marchandises et les taux de change).</p>	<p>Nous prenons acte des préoccupations de l'intervenant. Cependant, nous sommes d'avis que les méthodes d'évaluation particulières devraient être prescrites par l'association professionnelle ou l'ordre dont fait partie l'évaluateur qualifié.</p>
<i>Logiciel d'administration commun</i>		
46.	<p>Selon un intervenant, idéalement, l'organisme de réglementation devrait exiger que le secteur utilise un logiciel d'administration conçu pour gérer, suivre et diffuser l'information requise (que ce soit au moment du placement initial ou dans le cadre des obligations d'information continue) pour tous les intéressés.</p>	<p>Nous sommes conscients qu'un tel logiciel d'administration aurait pour avantage d'établir des normes communes. Toutefois, nous ne trouvons pas approprié que les organismes de réglementation exigent l'utilisation d'un logiciel donné dans ces circonstances.</p>

## ANNEXE B

### PROJET DE MODIFICATIONS À LA NORME CANADIENNE 45-106 SUR LES *DISPENSES DE PROSPECTUS*

1. L'article 1.1 de la Norme canadienne 45-106 sur les *dispenses de prospectus* est modifié :

1° par l'insertion, après la définition de l'expression « agence de notation désignée », de la suivante :

« « association professionnelle » : une association ou un autre organisme, constitué en personne morale ou non, regroupant des évaluateurs immobiliers qui remplit les conditions suivantes :

- a) son siège est situé au Canada;
- b) il admet ses membres en fonction de leurs titres scolaires, de leur expérience et de leur aptitude éthique;
- c) il exige que ses membres respectent des normes en matière de compétence et un code de déontologie qu'il a établis ou approuvés;
- d) il oblige ou incite ses membres à suivre une formation professionnelle continue;
- e) en vertu des pouvoirs conférés par ses statuts ou une convention, il peut suspendre ou expulser tout membre qui commet un manquement; »;

2° par l'insertion, après la définition de l'expression « conseiller en matière d'admissibilité », de la suivante :

« « créance hypothécaire syndiquée » : une créance hypothécaire à laquelle 2 personnes ou plus sont parties, directement ou indirectement, à titre de prêteurs et qui est garantie par l'hypothèque; »;

3° par l'insertion, après la définition de l'expression « états financiers », de la suivante :

« « évaluateur qualifié » : une personne physique qui remplit les conditions suivantes :

- a) elle effectue régulièrement des évaluations immobilières moyennant une rémunération;
- b) elle est membre d'une association professionnelle et détient le titre professionnel, l'agrément ou le permis l'autorisant à agir à titre d'évaluateur pour le type d'immeuble évalué;
- c) elle est en règle avec l'association professionnelle visée à l'alinéa b; ».

2. L'article 2.4 de cette règle est modifié :

1° par l'insertion, dans le paragraphe 4 et après les mots « d'un produit titrisé à court terme », des mots « ou de créances hypothécaires syndiquées »;

2° par l'addition du paragraphe suivant :

« 6) En Ontario, le paragraphe 2 de l'article 73.4 de la Loi sur les valeurs mobilières ne s'applique pas au placement d'un produit titrisé à court terme ou de créances hypothécaires syndiquées. ».

3. L'article 2.5 de cette règle est modifié par la suppression, dans le paragraphe 3, de « ou, en Ontario, à un placement en vertu du paragraphe 2 de l'article 73.4 de la Loi sur les valeurs mobilières (L.R.O., 1990, c. S.5) ».

4. L'article 2.9 de cette règle est modifié :

1° par le remplacement, dans le texte anglais de l'alinéa *d* du paragraphe 11.1, de « 10 » par « (10) »;

2° par l'addition, après le paragraphe 18, des suivants :

« 19) Pour l'application des paragraphes 19.1 et 19.3, l'évaluateur qualifié est indépendant de l'émetteur des créances hypothécaires syndiquées si, de l'avis d'une personne raisonnable informée de tous les faits pertinents, rien n'est susceptible d'entraver l'exercice de son jugement à l'égard de l'évaluation d'un immeuble.

« 19.1) Les paragraphes 1, 2 et 2.1 ne s'appliquent au placement de créances hypothécaires syndiquées par l'émetteur que si, au moment où celui-ci remet une notice d'offre au souscripteur conformément à ces paragraphes, ou auparavant, il lui remet un rapport d'évaluation de l'immeuble visé par ces créances qui remplit les conditions suivantes :

*a)* il est établi par un évaluateur qualifié qui est indépendant de l'émetteur;

*b)* il comprend une attestation signée par l'évaluateur qualifié indiquant qu'il est établi conformément aux normes et au code de déontologie établis ou approuvés par l'association professionnelle dont l'évaluateur qualifié est membre;

*c)* il fournit la juste valeur de marché de l'immeuble établie par l'évaluateur qualifié, compte non tenu des améliorations projetées ou des projets de promotion immobilière;

*d)* il fournit la juste valeur de marché de l'immeuble établie par l'évaluateur qualifié à une date tombant dans les 6 mois précédant celle de sa remise au souscripteur.

« 19.2) L'émetteur de créances hypothécaires syndiquées qui se prévaut d'une dispense prévue au paragraphe 1, 2 ou 2.1 ne peut formuler une déclaration ou une opinion quant à la valeur d'un immeuble visé par ces créances dans une communication relative au placement sous le régime de la dispense que s'il a un fondement valable pour établir cette valeur.

« 19.3) Dans le cas où l'émetteur de créances hypothécaires syndiquées qui se prévaut d'une dispense prévue au paragraphe 1, 2 ou 2.1 formule dans une communication relative au placement sous le régime de la dispense une déclaration ou une opinion quant à la valeur d'un immeuble visé par ces créances, sauf la juste valeur de marché établie par l'évaluateur qualifié qui figure dans le rapport d'évaluation prévu au paragraphe 19.1, il présente dans la même communication les éléments suivants :

*a)* la juste valeur de marché établie par l'évaluateur qualifié, en la mettant autant ou davantage en évidence que la déclaration ou l'opinion;

*b)* les hypothèses ou facteurs importants ayant servi à formuler la déclaration ou l'opinion;

*c)* le fait que la déclaration ou l'opinion a été formulée ou non par un évaluateur qualifié indépendant de lui.

« 19.4) L'émetteur dépose un exemplaire du rapport d'évaluation prévu au paragraphe 19.1 auprès de l'autorité en valeurs mobilières au moment du dépôt de la notice d'offre. ».

5. L'article 2.36 de cette règle est modifié :

- 1° par l'abrogation du paragraphe 1;
- 2° par le remplacement, dans le paragraphe 2, des mots « Sauf en Ontario, l'obligation », par les mots « L'obligation »;
- 3° par le remplacement du paragraphe 3 par le suivant :  
« 3) Le paragraphe 2 ne s'applique pas au placement de créances hypothécaires syndiquées. ».

6. L'article 6.4 de cette règle est modifié par l'addition, après le paragraphe 2, du suivant :

« 3) Malgré les paragraphes 1 et 2, la notice d'offre pour le placement de créances hypothécaires syndiquées en vertu de l'article 2.9 est établie conformément à l'Annexe 45-106A2 et à l'Annexe 45-106A18. ».

7. Cette règle est modifiée par l'addition, après l'Annexe 45-106A17, de la suivante :

**« ANNEXE 45-106A18**

**INFORMATION SUPPLÉMENTAIRE À FOURNIR DANS LA NOTICE D'OFFRE  
RELATIVE AUX CRÉANCES HYPOTHÉCAIRES SYNDIQUÉES**

*INSTRUCTIONS*

1. *Fournir toute l'information prévue à l'Annexe 45-106A2 et à la présente annexe, y compris les renseignements sur l'emprunteur dans le cadre des créances hypothécaires syndiquées. Lorsque les titres des rubriques de l'Annexe 45-106A2 et de la présente annexe sont identiques, fournir toute l'information exigée à l'Annexe 45-106A2.*
2. *Il n'y a pas d'obligation de respecter l'ordre des rubriques de la présente annexe et il est inutile de répéter l'information déjà fournie conformément à l'Annexe 45-106A2.*
3. *Il n'est pas nécessaire de fournir l'information prévue aux rubriques de la présente annexe qui ne s'appliquent pas.*
4. *Certaines rubriques de la présente annexe exigent la présentation d'information sur l'émetteur de créances hypothécaires syndiquées et sur l'emprunteur dans le cadre de ces créances. Dans certains cas, l'emprunteur est également l'émetteur. En pareille occurrence, les expressions « émetteur » et « emprunteur » sont interchangeables et il est inutile de répéter l'information.*
5. *Dans la présente annexe, le placement de créances hypothécaires syndiquées est aussi appelé « offre », et les prêteurs de créances hypothécaires syndiquées ou les investisseurs dans ces créances sont également appelés « souscripteurs ».*
6. *Dans la présente annexe, on entend par « porteur principal » toute personne qui a la propriété véritable de 10 % ou plus des titres comportant droit de vote d'une autre personne ou qui exerce directement ou indirectement une emprise sur ceux-ci. Si le porteur principal n'est pas une personne physique, en plus des autres renseignements exigés, présenter l'information à fournir sur lui relativement à toute personne qui a la propriété véritable de plus de 50 % des titres comportant droit de vote du porteur principal ou qui exerce directement ou indirectement une emprise sur ceux-ci.*
7. *Dans la présente annexe, l'expression « partie liée » a le sens qui lui est attribué dans les instructions générales de l'Annexe 45-106A2.*
8. *Si la présente annexe oblige l'émetteur à indiquer qu'on peut obtenir des exemplaires d'un document sur demande, l'émetteur est tenu de fournir l'exemplaire du document.*

**Rubrique 1 Description de l'offre**

- 1) Fournir l'information suivante sur l'investissement offert et les droits du souscripteur :

a) la nature de l'investissement, c'est-à-dire s'il s'agit d'une participation dans une créance hypothécaire, de la cession d'une telle participation, d'une part hypothécaire ou encore d'un autre droit ou d'une autre participation directs ou indirects dans une hypothèque immobilière, ainsi que les droits légaux du souscripteur qui s'y rattachent;

b) les droits du souscripteur en cas de défaillance de l'emprunteur et ses droits à une part de tout produit recouvré auprès de celui-ci, particulièrement ses droits de vote et de poursuites individuelles contre l'emprunteur et, dans la négative, la ou les personnes qui peuvent introduire de telles poursuites ou en coordonner l'introduction;

c) si l'émetteur des créances hypothécaires syndiquées n'est pas l'emprunteur de ces créances, les droits du souscripteur contre l'émetteur en cas de défaillance de l'emprunteur;

d) toute autre information importante sur l'investissement ou les droits du souscripteur.

2) Décrire le projet et l'emploi prévu des fonds.

## **Rubrique 2 Collecte de fonds**

1) Si les fonds à réunir dans le cadre de l'offre doivent l'être par étapes, préciser la période durant laquelle ils seront réunis et les facteurs déterminant les moments auxquels ils le seront.

2) Dans le cas où des mécanismes prévoient qu'une partie des fonds réunis ne seront mis à la disposition de l'emprunteur que si certaines conditions sont respectées, décrire ces conditions, la procédure de remboursement des fonds au souscripteur si elles ne sont pas respectées, ainsi que toute déduction ou pénalité qui sera imposée à l'emprunteur ou à toute autre personne qui ne les respecte pas. Donner le détail des dispositions prises en vue de la supervision des comptes dans lesquels les fonds seront détenus en fiducie ou entiercés ou du placement des fonds non libérés, en indiquant les personnes responsables de leur exécution, et exposer la politique de placement suivie.

## **Rubrique 3 Autres facteurs de risque propres aux créances hypothécaires syndiquées**

1) Inscrire la mention suivante en caractères gras :

**« Les placements dans les créances hypothécaires syndiquées sont spéculatifs et comportent un degré élevé de risque. Il convient donc de savoir que ce type de placement est exposé non seulement aux risques habituels associés à la capacité de remboursement de l'emprunteur, mais aussi à ceux liés à la syndication. ».**

2) Si les créances hypothécaires syndiquées sont assorties d'un engagement ou d'une garantie personnels de nature financière, inscrire la mention suivante en caractères gras :

**« La capacité de la personne d'honorer l'engagement ou la garantie personnels de nature financière fournis dépendra de sa solidité financière. Rien ne garantit qu'elle y parviendra. Il se pourrait que vous ne tiriez aucun rendement de votre placement ou ne récupériez pas la somme initiale investie. ».**

3) Exposer les facteurs de risque importants associés à l'offre.

### *INSTRUCTIONS*

*Les facteurs de risque potentiels sont notamment liés à ce qui suit :*

a) *la capacité de l'emprunteur d'effectuer des versements hypothécaires;*

b) *la solidité financière de toute personne qui fournit un engagement ou une garantie personnels de nature financière;*

c) *la capacité de réunir d'autres fonds à mesure que progresse le projet de promotion ou de construction immobilière;*

d) *les modifications de la valeur foncière;*

- e) *les coûts et retards imprévus du projet de promotion et de construction;*
- f) *l'expertise des parties participant à l'administration des créances hypothécaires ou aux activités d'exploitation se rapportant à l'immeuble;*
- g) *la capacité de récupérer la somme investie en cas de saisie hypothécaire;*
- h) *les risques opérationnels afférents aux entreprises des locataires de l'immeuble;*
- i) *les restrictions de la capacité des souscripteurs d'intenter une action individuelle en cas de défaillance de l'emprunteur;*
- j) *l'existence d'autres dettes garanties par l'immeuble hypothéqué et leur échéancier;*
- k) *le rang de la créance hypothécaire syndiquée par rapport aux autres créances hypothécaires et dettes garanties par l'immeuble hypothéqué, y compris sa subordination éventuelle;*
- l) *les conflits d'intérêts éventuels entre l'emprunteur, les souscripteurs, l'émetteur ou les autres participants à l'offre;*
- m) *une couverture d'assurance inadéquate;*
- n) *l'incapacité de changer de fiduciaire, le cas échéant;*
- o) *les restrictions à la revente des créances hypothécaires syndiquées imposées par la législation en valeurs mobilières et l'illiquidité en découlant.*

#### **Rubrique 4 Administration des créances hypothécaires**

- 1) Indiquer la manière dont les créances hypothécaires syndiquées seront administrées, ainsi que toutes les parties concernées, y compris le nom, l'adresse, la personne-ressource et les permis ou inscriptions pertinents de chacune d'entre elles.
- 2) Fournir l'information suivante sur les responsabilités de toutes les parties à l'administration des créances hypothécaires syndiquées :
  - a) le recouvrement de tous les paiements exigibles au titre des créances hypothécaires syndiquées;
  - b) l'introduction d'une action en justice en cas de défaillance;
  - c) le suivi des expirations ou annulations de polices d'assurance;
  - d) toutes les autres questions importantes d'ordre administratif qui relèveront de la personne administrant les créances hypothécaires syndiquées.
- 3) Décrire les modalités importantes de toute convention d'administration liée aux créances hypothécaires syndiquées.
- 4) Présenter tous les frais à facturer au souscripteur en vertu de la convention d'administration et leur mode de calcul.
- 5) Indiquer qu'on peut obtenir des exemplaires de la convention d'administration sur demande adressée à l'émetteur et expliquer la manière de procéder.

#### **Rubrique 5 Convention de fiducie ou autre**

- 1) Indiquer s'il existe une convention, notamment de fiducie, prévoyant qu'une personne est tenue d'avancer des fonds à l'emprunteur et de distribuer le produit des remboursements effectués par ce dernier.

- 2) Fournir l'information suivante sur toute convention visée au paragraphe 1 :
- a) le cas échéant, le fait que le souscripteur est tenu d'accorder une procuration au fiduciaire et les modalités de celle-ci;
  - b) tous les frais à facturer au souscripteur en vertu de la convention;
  - c) les responsabilités propres à toutes les parties à la convention à l'égard de ce qui suit :
    - i) l'ouverture d'un compte en fiducie dans lequel doivent être versés tout le produit de l'investissement avant d'être avancé à l'emprunteur ainsi que tout le produit reçu en remboursement des créances hypothécaires syndiquées avant d'être distribué aux souscripteurs;
    - ii) le détail du mode de versement de tout paiement relatif aux créances hypothécaires syndiquées;
    - iii) le mécanisme de remplacement du fiduciaire et la procédure de règlement des différends;
  - d) toute autre modalité importante de la convention.
- 3) Indiquer qu'on peut obtenir des exemplaires de toute convention visée au paragraphe 1 sur demande adressée à l'émetteur et expliquer la manière de procéder.

#### **Rubrique 6 Immeuble hypothéqué**

Fournir l'information suivante sur l'immeuble hypothéqué :

- a) l'adresse et la description légale;
- b) l'usage passé, actuel et prévu;
- c) toutes les améliorations projetées;
- d) la date d'acquisition et le prix d'achat;
- e) les détails, y compris le prix d'achat, de toutes les autres opérations visant l'immeuble connues de l'emprunteur, de toute partie liée à lui ou de l'un de leurs associés, administrateurs ou dirigeants respectifs, ou encore des porteurs principaux;
- f) si l'emprunteur n'est pas l'émetteur des créances hypothécaires syndiquées, les détails, y compris le prix d'achat, de toutes les autres opérations visant l'immeuble connues de l'émetteur, de toute partie liée à lui ou de l'un de leurs associés, administrateurs ou dirigeants respectifs, ou encore des porteurs principaux;
- g) toute entente contractuelle importante visant l'immeuble;
- h) toutes les polices d'assurance applicables à l'immeuble et leur état;
- i) toute réclamation ou tout litige importants;
- j) toute contamination ou préoccupation d'ordre environnemental connues;
- k) tout autre fait important.

#### **Rubrique 7 Description de la créance hypothécaire syndiquée**

- 1) Fournir l'information suivante sur la créance hypothécaire syndiquée :
- a) le capital, la durée, la période d'amortissement, le taux d'intérêt, la date d'échéance, toute modalité de remboursement anticipé, le rang (c'est-à-dire premier, deuxième,

etc.), de même que la capacité de l'emprunteur de la subordonner à d'autres créances ou d'exiger de l'acquéreur qu'il consente à sa subordination;

b) les modalités importantes et le rang relatif de toute autre créance hypothécaire ou dette garantie par l'immeuble hypothéqué;

c) le ratio prêt-valeur de l'immeuble, calculé globalement selon la formule suivante :

$$A \div B$$

où A est la somme des éléments suivants :

i) la valeur d'emprunt de la créance hypothécaire syndiquée;

ii) la valeur d'emprunt de toute autre créance hypothécaire ou dette garanties par l'immeuble hypothéqué ayant égalité ou priorité de rang par rapport à cette dernière, dans l'hypothèse où le montant maximal serait prélevé sur cette créance ou dette;

et B correspond à la valeur de l'immeuble visée à la rubrique 8;

d) l'incidence sur le ratio prêt-valeur de sa subordination éventuelle;

e) le montant total, en dollars, des fonds recueillis dans le cadre de l'offre;

f) l'état de la créance hypothécaire syndiquée, y compris s'il y a des arriérés et, le cas échéant, leurs montant et date d'échéance;

g) le mode de distribution des remboursements effectués par l'emprunteur et la procédure d'établissement de la quote-part de la distribution revenant à chaque souscripteur;

h) la provenance des fonds que l'emprunteur affectera aux paiements sur la créance hypothécaire syndiquée, y compris les comptes de réserve ou les autres fonds conservés à cette fin par lui ou toute autre personne;

i) toute autre modalité importante.

2) Décrire les modalités importantes de la lettre ou de tout autre document d'engagement qui expose les modalités de l'engagement à avancer des fonds à l'emprunteur.

3) Indiquer qu'on peut obtenir des exemplaires de la lettre ou de l'autre document d'engagement sur demande adressée à l'émetteur et expliquer la manière de procéder.

## **Rubrique 8 Évaluation**

1) Fournir l'information suivante sur la plus récente évaluation de l'immeuble hypothéqué établie par un évaluateur qualifié conformément au paragraphe 19.1 de l'article 2.9 de la Norme canadienne 45-106 sur les *dispenses de prospectus* :

a) la méthode utilisée;

b) toutes les hypothèses posées;

c) les réserves et limites applicables;

d) la date de l'évaluation.

2) Décrire la plus récente évaluation de l'immeuble hypothéqué, y compris les améliorations existantes, par tout organisme d'évaluation municipal ou provincial.

## **Rubrique 9 Dispenses**

Mentionner toute dispense légale ou discrétionnaire de l'obligation d'inscription dont se prévaut toute personne participant à l'offre des créances hypothécaires syndiquées.

## **Rubrique 10 Garanties ou autres engagements financiers similaires**

- 1) Résumer les modalités de tout engagement ou garantie personnels de nature financière fournis à l'égard des créances hypothécaires syndiquées. Expliquer le fonctionnement de cet engagement ou garantie.
- 2) Indiquer qu'on peut obtenir des exemplaires de l'engagement ou de la garantie personnels de nature financière sur demande adressée à l'émetteur et expliquer la manière de procéder.
- 3) Décrire l'expérience professionnelle de la personne fournissant l'engagement ou la garantie personnels de nature financière.
- 4) Décrire les ressources financières de la personne fournissant l'engagement ou la garantie personnels de nature financière afin de permettre à un souscripteur raisonnable faisant des efforts raisonnables de comprendre la capacité de cette personne de respecter ses obligations selon cet engagement ou cette garantie.
- 5) Indiquer si les souscripteurs auront droit à de l'information continue sur la situation financière de la personne fournissant un engagement ou une garantie personnels de nature financière pendant leur durée, et décrire la nature de cette information, la manière dont elle sera vérifiée, le moment de sa communication et sa fréquence.

## **Rubrique 11 Constitution du courtier hypothécaire, de l'agence hypothécaire ou de la maison de courtage d'hypothèques**

Indiquer les lois en vertu desquelles toute société agissant à titre de courtier hypothécaire, d'agence hypothécaire ou de maison de courtage d'hypothèques est constituée et sa date de constitution.

## **Rubrique 12 Renseignements sur l'emprunteur**

Si l'emprunteur n'est pas l'émetteur des créances hypothécaires syndiquées, fournir l'information prévue aux rubriques 2 à 4 et 12 de l'Annexe 45-106A2 comme s'il en était l'émetteur.

## **Rubrique 13 Promoteur immobilier**

Si l'immeuble visé par les créances hypothécaires syndiquées fait l'objet d'un projet immobilier, indiquer les lois en vertu desquelles le promoteur immobilier est constitué et sa date de constitution. Décrire l'activité du promoteur immobilier et son expérience antérieure sur des projets similaires.

## **Rubrique 14 Courtier hypothécaire, agence hypothécaire ou maison de courtage d'hypothèques, associés, administrateurs, dirigeants et porteurs principaux**

- 1) Fournir le nom, la ville de résidence et le poste principal au cours des 5 années précédant la date de la notice d'offre de toute personne physique qui est un courtier hypothécaire participant à l'offre ainsi que des associés, administrateurs, dirigeants et porteurs principaux de toute société agissant à titre de courtier hypothécaire, d'agence hypothécaire ou de maison de courtage d'hypothèques participant à l'offre.
- 2) Indiquer toute amende ou sanction, y compris les motifs, en précisant si elle est toujours en vigueur, imposée au cours des 10 années précédant la date de la notice d'offre, ou toute interdiction d'opérations qui a été en vigueur plus de 30 jours consécutifs au cours des 10 années précédant cette date, à l'encontre des personnes suivantes :
  - a) tout courtier hypothécaire, toute agence hypothécaire ou toute maison de courtage d'hypothèques participant à l'offre;
  - b) tout administrateur, dirigeant ou porteur principal d'une société agissant à titre d'un tel courtier, d'une telle agence ou d'une telle maison de courtage;
  - c) tout émetteur dont une personne visée ci-dessus était administrateur, dirigeant ou porteur principal au moment de l'imposition de l'amende ou de la sanction.

3) Indiquer les déclarations de faillite, cessions de biens volontaires, propositions concordataires faites en vertu de la législation relative à la faillite ou l'insolvabilité, poursuites, concordats ou compromis avec les créanciers, ou la nomination d'un séquestre, d'un séquestre-gérant ou d'un syndic de faillite pour détenir des biens en vigueur au cours des 10 années précédant la date de la notice d'offre à l'égard des personnes suivantes :

a) tout courtier hypothécaire, toute agence hypothécaire ou toute maison de courtage d'hypothèques participant à l'offre;

b) tout administrateur, dirigeant ou porteur principal d'une société agissant à titre d'un tel courtier, d'une telle agence ou d'une telle maison de courtage;

c) tout émetteur dont une personne visée ci-dessus était administrateur, dirigeant ou porteur principal au moment de la déclaration, de la cession, de la proposition, de la poursuite, du concordat, du compromis ou de la nomination.

### **Rubrique 15 Promoteur immobilier, associés, administrateurs, dirigeants et porteurs principaux**

1) Fournir le nom et l'adresse de tout promoteur de l'immeuble visé par les créances hypothécaires syndiquées.

2) Indiquer toute amende ou sanction, y compris les motifs, en précisant si elle est toujours en vigueur, imposée au cours des 10 années précédant la date de la notice d'offre, ou toute interdiction d'opérations qui a été en vigueur plus de 30 jours consécutifs au cours des 10 années précédant cette date, à l'encontre des personnes suivantes :

a) tout promoteur de l'immeuble visé par les créances hypothécaires syndiquées;

b) tout administrateur, dirigeant ou porteur principal d'un tel promoteur;

c) tout émetteur dont une personne visée ci-dessus était administrateur, dirigeant ou porteur principal au moment de l'imposition de l'amende ou de la sanction.

3) Indiquer les déclarations de faillite, cessions de biens volontaires, propositions concordataires faites en vertu de la législation relative à la faillite ou l'insolvabilité, poursuites, concordats ou compromis avec les créanciers, ou la nomination d'un séquestre, d'un séquestre-gérant ou d'un syndic de faillite pour détenir des biens en vigueur au cours des 10 années précédant la date de la notice d'offre à l'égard des personnes suivantes :

a) tout promoteur de l'immeuble visé par les créances hypothécaires syndiquées;

b) tout administrateur, dirigeant ou porteur principal d'un tel promoteur;

c) tout émetteur dont une personne visée ci-dessus était administrateur, dirigeant ou porteur principal au moment de la déclaration, de la cession, de la proposition, de la poursuite, du concordat, du compromis ou de la nomination.

### **Rubrique 16 Conflits d'intérêts**

1) Décrire les conflits d'intérêts actuels ou potentiels entre les personnes suivantes :

a) l'emprunteur;

b) l'émetteur;

c) tout courtier hypothécaire, toute agence hypothécaire ou toute maison de courtage d'hypothèques participant à l'offre;

d) tout promoteur de l'immeuble visé par les créances hypothécaires syndiquées;

e) tout associé, administrateur, dirigeant ou porteur principal de l'emprunteur, de l'émetteur, du courtier hypothécaire, de l'agence hypothécaire ou de la maison de courtage d'hypothèques, ou du promoteur immobilier;

f) le fiduciaire, l'administrateur des créances hypothécaires ou toute autre personne fournissant des biens ou services à l'emprunteur, à l'émetteur, au courtier hypothécaire, à l'agence hypothécaire ou à la maison de courtage d'hypothèques, ou au promoteur immobilier relativement aux créances hypothécaires syndiquées.

2) Décrire tout intérêt direct ou indirect dans l'immeuble visé par les créances hypothécaires syndiquées, l'emprunteur ou l'entreprise de l'emprunteur détenu par les personnes suivantes :

a) tout courtier hypothécaire, toute agence hypothécaire ou toute maison de courtage d'hypothèques, tout promoteur immobilier, tout fiduciaire ou tout administrateur participant à l'offre;

b) tout administrateur, dirigeant ou porteur principal d'une personne visée ci-dessus.

### **Rubrique 17 Contrats importants**

1) Dans la mesure où cette information ne figure pas ailleurs dans la notice d'offre, décrire chaque contrat important relatif à l'offre ou aux créances hypothécaires syndiquées qui est en vigueur ou prévu par l'emprunteur, l'émetteur, le courtier hypothécaire, l'agence hypothécaire, la maison de courtage d'hypothèques ou le promoteur, ou toute partie liée à eux.

2) Indiquer qu'on peut obtenir des exemplaires des contrats importants sur demande adressée à l'émetteur et expliquer la manière de procéder.

### **Rubrique 18 Renseignements sur les frais**

1) Indiquer si un courtier hypothécaire, une agence hypothécaire ou une maison de courtage d'hypothèques a remis à l'emprunteur une déclaration en vertu de la législation relative aux prêts hypothécaires concernant tous les frais, quelle que soit leur appellation, qui lui seront facturés. Mentionner qu'on peut obtenir des exemplaires de cette déclaration sur demande adressée à l'émetteur et expliquer la manière de procéder.

2) Si aucun courtier hypothécaire, aucune agence hypothécaire ni aucune maison de courtage d'hypothèques n'a remis de déclaration à l'emprunteur, préciser les frais, quelle que soit leur appellation, qui lui seront facturés, leur mode de calcul et de versement, et la date à laquelle toute personne participant au placement y aura droit.

3) Décrire tous les frais, quelle que soit leur appellation, à la charge du souscripteur, directement ou indirectement, relativement aux créances hypothécaires syndiquées.

### **Rubrique 19 Documentation relative à l'inscription**

Inscrire la mention suivante :

« Outre tous les autres documents reçus, le souscripteur devrait demander à l'emprunteur, à l'émetteur, ou à tout courtier hypothécaire, à toute agence hypothécaire ou à toute maison de courtage d'hypothèques participant au placement, les documents suivants :

a) un exemplaire du certificat de créance hypothécaire ou de cession de la créance hypothécaire, ou tout autre document attestant l'investissement;

b) un exemplaire de toute confirmation signée par un créancier garanti dont la sûreté a priorité sur la créance hypothécaire syndiquée, qui précise le solde impayé de sa charge sur l'immeuble et indique que l'emprunteur a effectué tous ses paiements à temps;

c) une confirmation écrite de l'existence d'une police d'assurance valide à l'égard de l'immeuble et une déclaration de l'intérêt du souscripteur dans cette police;

d) une confirmation écrite de l'absence d'arriérés ou de comptes de taxes municipales en souffrance à l'égard de l'immeuble;

*e)* un certificat de titre, ou l'équivalent, montrant que la créance hypothécaire syndiquée est inscrite;

*f)* un exemplaire de toute convention d'administration ou de fiducie;

*g)* un exemplaire de toute convention que le souscripteur a conclue relativement au placement de la créance hypothécaire syndiquée. » ».

**8.** 1° La présente règle entre en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2021.

2° En Ontario, malgré le paragraphe 1, la présente règle entre en vigueur à la plus éloignée des dates suivantes :

*a)* le 1<sup>er</sup> mars 2021;

*b)* le jour de l'entrée en vigueur par proclamation des articles 4 et 5 de l'Annexe 37 du projet de loi 177, Loi de 2017 pour un Ontario plus fort et plus juste (mesures budgétaires).

3° En Saskatchewan, malgré le paragraphe 1, le présent règlement entre en vigueur à la date de son dépôt auprès du registraire des règlements si celle-ci tombe après le 1<sup>er</sup> mars 2021.

## ANNEXE C

### MODIFICATION DE L'INSTRUCTION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA NORME CANADIENNE 45-106 SUR LES *DISPENSES DE PROSPECTUS*

1. L'article 3.8 de l'Instruction complémentaire relative à la Norme canadienne 45-106 sur les *dispenses de prospectus* est modifié par l'addition, après le paragraphe 10, des suivants :

« 11) Émetteur de créances hypothécaires syndiquées

L'émetteur ne peut se prévaloir de la dispense pour notice d'offre que pour placer ses propres titres. L'émetteur de créances hypothécaires syndiquées ne peut donc y recourir que pour placer ces créances.

Si un emprunteur conclut une créance hypothécaire avec 2 personnes ou plus qui sont parties à titre de prêteurs de la créance qu'elle garantit, ou en vue de sa syndication ultérieure en faveur d'au moins 2 souscripteurs, prêteurs ou investisseurs, l'emprunteur est l'émetteur des créances hypothécaires syndiquées. Par conséquent, il lui incombe de respecter les conditions de la dispense et les obligations d'information (dont le dépôt d'une déclaration de placement avec dispense).

Il se peut qu'une autre personne que l'emprunteur soit l'émetteur des créances hypothécaires syndiquées. Par exemple, une partie n'agissant pas pour le compte de l'emprunteur qui syndique en faveur de prêteurs les créances hypothécaires existantes ou engagées sera généralement l'émetteur des créances hypothécaires syndiquées. L'établissement de l'identité du ou des émetteurs de ces créances dépendra des faits et circonstances de l'opération.

Dans le cas où une autre personne que l'emprunteur est l'émetteur des créances hypothécaires syndiquées, la capacité de l'émetteur de se prévaloir de la dispense pour placement au moyen d'une notice d'offre afin de placer ces créances sera tributaire de la présentation, par l'émetteur, de l'information requise sur l'emprunteur, notamment ses états financiers, dans la notice d'offre. L'attestation de l'émetteur selon laquelle la notice d'offre ne contient aucune information fautive ou trompeuse s'étendra à toute information donnée sur l'emprunteur de ces créances.

« 12) Association professionnelle

La définition de l'expression « évaluateur qualifié » à l'article 1.1. de la règle exige que l'évaluateur qualifié soit membre d'une association professionnelle. L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, l'Institut canadien des évaluateurs et l'Association nationale des évaluateurs immobiliers du Canada sont des exemples d'« association professionnelle » au sens de cet article.

« 13) Évaluateur qualifié indépendant pour les créances hypothécaires syndiquées

Le paragraphe 19 de l'article 2.9 de la règle prévoit le critère que l'émetteur de créances hypothécaires syndiquées et l'évaluateur qualifié doivent appliquer pour établir s'ils sont indépendants l'un de l'autre. Voici une liste non exhaustive d'exemples de circonstances dans lesquelles l'évaluateur qualifié ne serait pas considéré comme indépendant :

- a) il est salarié ou administrateur de l'émetteur ou initié à son égard;
- b) il est salarié ou administrateur d'une personne liée à l'émetteur ou initié à son égard;
- c) il est associé d'une personne visée à l'alinéa a ou b;
- d) il détient ou prévoit détenir, directement ou indirectement, des titres de l'émetteur ou d'une partie liée à lui;

e) il détient ou prévoit détenir, directement ou indirectement, des titres d'un autre émetteur qui a un droit direct ou indirect sur l'immeuble visé par le rapport d'évaluation ou sur un immeuble adjacent;

f) il est salarié ou administrateur d'un autre émetteur, ou initié à son égard, qui a un droit direct ou indirect sur l'immeuble visé par le rapport d'évaluation ou sur un immeuble adjacent;

g) il détient ou prévoit détenir, directement ou indirectement, un droit de propriété, un droit de redevance ou tout autre droit sur l'immeuble visé par le rapport d'évaluation ou sur un immeuble adjacent;

h) au cours des 3 exercices précédant la date du rapport d'évaluation, il a reçu la plus grande partie de son revenu directement ou indirectement de l'émetteur ou d'une personne liée à lui.

#### « 14) Rapport d'évaluation

Le paragraphe 19.1 de l'article 2.9 de la règle exige que l'émetteur remette un rapport d'évaluation de l'immeuble visé par les créances hypothécaires syndiquées. Ce rapport doit indiquer la juste valeur de marché de l'immeuble, compte non tenu des améliorations projetées ou des projets de promotion immobilière. Cette valeur, dans l'état actuel de l'immeuble, constitue de l'information importante pour les souscripteurs, car elle leur permet de comprendre la protection accordée par la sûreté grevant l'immeuble hypothéqué en cas de défaillance de l'emprunteur. ».

2. L'article 4.7 de cette instruction complémentaire est modifié par la suppression du premier paragraphe.

## ANNEXE D

### **PROJET DE MODIFICATIONS À LA NORME CANADIENNE 31-103 SUR LES OBLIGATIONS ET DISPENSES D'INSCRIPTION ET LES OBLIGATIONS CONTINUES DES PERSONNES INSCRITES**

1. L'article 8.12 de la Norme canadienne 31-103 sur les *obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites* est modifié :

1° par le remplacement, dans le paragraphe 3, de « En Alberta, en Colombie-Britannique, au Manitoba, au Nouveau-Brunswick, au Québec et en Saskatchewan, le paragraphe 2 » par « Le paragraphe 2 »;

2° par l'abrogation du paragraphe 4.

2. 1° La présente règle entre en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2021.

2° En Ontario, malgré le paragraphe 1, la présente règle entre en vigueur à la plus éloignée des dates suivantes :

a) le 1<sup>er</sup> mars 2021;

b) le jour de l'entrée en vigueur par proclamation des articles 4 et 5 de l'Annexe 37 du projet de loi 177, Loi de 2017 pour un Ontario plus fort et plus juste (mesures budgétaires).

3° En Saskatchewan, malgré le paragraphe 1, le présent règlement entre en vigueur à la date de son dépôt auprès du registraire des règlements si celle-ci tombe après le 1<sup>er</sup> mars 2021.

## ANNEXE E

### **MODIFICATION DE L'INSTRUCTION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA NORME CANADIENNE 31-103 SUR LES *OBLIGATIONS ET DISPENSES* *D'INSCRIPTION ET LES OBLIGATIONS CONTINUES DES PERSONNES INSCRITES***

1. L'article 3.3 de l'Instruction complémentaire relative à la Norme canadienne 31-103 sur les *obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites* est modifié par l'insertion, après le dernier point d'énumération sous l'intitulé « **Expérience pertinente dans le secteur des valeurs mobilières** », du paragraphe suivant :

« Dans certains cas, l'expérience pertinente dans le secteur des valeurs mobilières peut comprendre l'expérience acquise au sein d'une société qui s'est prévaluée d'une dispense d'inscription. Par exemple, l'expérience auprès d'un courtier hypothécaire, d'une agence hypothécaire ou d'une maison de courtage d'hypothèques inscrit ou titulaire d'un permis en vertu de la législation applicable peut être considérée comme pertinente s'il est possible de démontrer sa pertinence pour la catégorie dans laquelle l'inscription est demandée. Le cas échéant, l'autorité peut également imposer des conditions à la personne physique ou à la société inscrite qui la parraine en vue de restreindre leurs activités particulières. ».

## ANNEXE F

### POINTS D'INTÉRÊT LOCAL (NOUVEAU-BRUNSWICK)

#### **Dispense pour les créances hypothécaires syndiquées**

Le 15 mars 2019, la Commission des services financiers et des services aux consommateurs (la Commission) a publié pour consultation le projet de modification de certaines dispenses de prospectus et d'inscription pour le placement de créances hypothécaires. À la suite des commentaires reçus sur les dispenses proposées et sur les modifications en général, la Commission publie pour commentaires des modifications supplémentaires à la Règle locale 45-501 sur les *dispenses de prospectus et d'inscription* afin de préciser la définition de « créance hypothécaire syndiquée admissible » et d'étendre les dispenses proposées pour inclure les créances hypothécaires syndiquées vendues à des clients autorisés, comme indiqué ci-après.

#### **Dispenses relatives aux créances hypothécaires syndiquées admissibles**

Les créances hypothécaires syndiquées admissibles continueront à être réglementées par la *Loi sur les courtiers en hypothèques* (Nouveau Brunswick). Les membres du personnel de la Commission proposent de modifier la définition de la créance hypothécaire syndiquée admissible afin de préciser qu'elle est destinée à englober les produits à faible risque. Les changements visent notamment à :

- Clarifier l'exigence de 80 % de la valeur du prêt en indiquant que le montant de toute autre obligation ayant un rang supérieur ou le même rang que la créance hypothécaire syndiquée, doit être entièrement utilisé aux fins du calcul;
- Exclure les créances hypothécaires syndiquées qui sont soumises à une subordination future sans le consentement des prêteurs;
- Clarifier le libellé de la définition;
- Supprimer les éléments inutiles de la définition qui pouvaient prêter à confusion et qui laissaient entendre que les frais administratifs ne pouvaient pas être facturés.

La définition révisée de la créance hypothécaire syndiquée admissible figure à l'appendice 1 de la présente annexe.

#### **Créances hypothécaires syndiquées vendues à des clients autorisés**

Les commentaires que nous avons reçus sur la définition proposée de la créance hypothécaire syndiquée admissible suggèrent que la portée étroite de cette définition pourrait entraîner une réduction du financement disponible pour les petites entreprises et pourrait soumettre les maisons de courtage hypothécaire qui ne traitent pas avec des investisseurs de détail à un fardeau réglementaire indu.

Les membres du personnel de la Commission proposent d'inclure les créances hypothécaires syndiquées vendues à des clients autorisés dans le champ d'application des dispenses de prospectus et d'inscription proposées. Ces dispenses élargies visent à maintenir l'accès au capital pour les petites entreprises et à minimiser le fardeau des maisons de courtage hypothécaire qui ne traitent pas avec des investisseurs de détail.

Les membres du personnel de la Commission ont proposé d'utiliser la définition existante de client autorisé comme seuil pour les investisseurs institutionnels et les investisseurs fortunés. Cette définition a été conçue pour englober les investisseurs qui sont autorisés à renoncer à l'obligation pour un inscrit

de prendre des mesures raisonnables pour s'assurer que l'achat ou la vente d'une valeur mobilière convient à son client.

Les maisons de courtage d'hypothèques qui ne négocient des hypothèques et des créances hypothécaires syndiquées qu'avec des clients autorisés continueront à être réglementées par la *Loi sur les courtiers en hypothèques* (Nouveau Brunswick). et le placement de ces produits au nom d'un client autorisé sera exempté de l'obligation de prospectus.

Il est proposé de désigner comme placement la première opération effectuée sur un titre acquis en vertu de la dispense de prospectus pour la vente de créances hypothécaires syndiquées à un client autorisé. Toute revente ultérieure d'une créance hypothécaire syndiquée acquise par un client autorisé en vertu de la dispense sera effectuée conformément aux conditions d'une dispense de prospectus. Si les reventes à d'autres clients autorisés ou à des investisseurs admissibles peuvent se poursuivre sur une base d'exemption, les ventes aux investisseurs de détail seront limitées par la disponibilité des dispenses de prospectus. Les dispenses proposées figurant à l'appendice 1 de la présente annexe.

### **Déclaration des placements avec dispense**

Les membres du personnel de la Commission ne proposent pas d'exiger la déclaration des placements avec dispense effectués en vertu des dispenses de prospectus pour les créances hypothécaires syndiquées admissibles ou les créances hypothécaires syndiquées vendues à des clients autorisés. Nous nous attendons à ce que la déclaration de ces opérations soit régie par les exigences de la *Loi sur les courtiers en hypothèques* (Nouveau Brunswick).

### **Comment faire part de vos commentaires**

Les commentaires doivent être fournis, par écrit, au plus tard le 5 octobre 2020 :

Secrétaire générale

Commission des services financiers et des services aux consommateurs

85, rue Charlotte, bureau 300

Saint John (Nouveau-Brunswick), E2L 2J2

Téléphone : 506-658-3060

Sans frais : 866-933-2222 (au N.-B. uniquement)

Télécopieur : 506-658-3059

Courriel : [info@fcnb.ca](mailto:info@fcnb.ca)

Nous ne pouvons pas garder les soumissions confidentielles. Un résumé des commentaires écrits reçus pendant la période de consultation peut être publié.

### **Questions**

En cas de questions :

To-Linh Huynh

Directrice générale des valeurs mobilières

Commission des services financiers et des services aux consommateurs (N.-B.)

Tél. : 506-643-7856

Courriel : [To-Linh.Huynh@fcnb.ca](mailto:To-Linh.Huynh@fcnb.ca)

## APPENDICE 1 DE L'ANNEXE F

### PROJET DE MODIFICATIONS À LA RÈGLE LOCALE 45-501 SUR LES *DISPENSES DE PROSPECTUS ET D'INSCRIPTION*

**1. La présente règle modifie la Règle locale 45-501 sur les dispenses de prospectus et d'inscription.**

**2. L'ajout des définitions suivantes modifie l'article 1.1 :**

« créance hypothécaire syndiquée admissible » Créance hypothécaire qui réunit les conditions suivantes :

- a) la créance hypothécaire syndiquée garantit une créance sur un bien qui satisfait toutes les conditions suivantes :
  - (i) il est utilisé uniquement à des fins résidentielles;
  - (ii) il contient quatre logements tout au plus;
  - (iii) il contient un logement tout au plus utilisé à des fins non résidentielles;
- b) la créance hypothécaire syndiquée ne garantit pas une créance contractée en vue de la construction ou de l'aménagement d'un bien;
- c) au moment de l'établissement de la créance hypothécaire syndiquée, le montant de la créance que cette dernière garantit, combiné à toutes les autres créances garanties par des hypothèques sur le bien qui ont un rang supérieur ou le même rang que la créance hypothécaire syndiquée, en supposant dans tous les cas que les montants maximums de ces créances hypothécaires soient entièrement utilisés, ne dépasse pas 80 % de la juste valeur marchande du bien, compte non tenu de la valeur qui pourrait être attribuée à un aménagement proposé ou en cours sur le bien;
- d) la créance hypothécaire syndiquée ne peut être subordonnée à un financement futur sans le consentement de chaque prêteur;
- e) il n'existe aucun accord exigeant des prêteurs de la créance hypothécaire syndiquée qu'ils consentent à une subordination future de ladite créance;
- f) aucune personne ou société n'a la capacité de consentir à une subordination future de la créance hypothécaire syndiquée au nom des prêteurs de la créance sans obtenir leurs instructions.

« créance hypothécaire syndiquée » Créance hypothécaire à laquelle deux personnes ou plus sont parties, directement ou indirectement, à titre de prêteurs et qui est garantie par l'hypothèque.

**3. L'ajout des paragraphes suivants modifie l'article 2.2 :**

**Créances hypothécaires syndiquées**

**2.3 (1)** L'obligation d'inscription à titre de courtier ne s'applique pas aux personnes titulaires d'un permis en vertu de la *Loi sur les courtiers en hypothèques*, en ce qui concerne une opération portant sur

a) une créance hypothécaire syndiquée admissible sur un bien réel dans une province ou un territoire du Canada;

b) une créance hypothécaire syndiquée sur un bien réel dans une province ou un territoire du Canada avec un client autorisé.

**(2)** L'exigence de prospectus ne s'applique pas à un placement effectué par une personne titulaire d'un permis en vertu de la *Loi sur les courtiers en hypothèques*, s'il s'agit :

a) d'une créance hypothécaire syndiquée admissible sur un bien réel dans une province ou un territoire du Canada;

b) d'une créance hypothécaire syndiquée sur un bien réel dans une province ou un territoire du Canada avec un client autorisé.

**(3)** la première opération portant sur un titre acquis en vertu de l'alinéa (1)b) est un placement. .

**4. La présente règle entre en vigueur le [\*].**