

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

*Règlement modifiant le Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus*

*Règlement modifiant le Règlement 31-103 sur les obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites*

*Modification de l'Instruction générale relative au Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus et d'inscription*

*Modification de l'Instruction générale relative au Règlement 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 :

- le *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus* (le **Règlement 45-106**) et le *Règlement 31-103 sur les obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites* (le **Règlement 31-103**);
- l'*Instruction générale relative au Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus* (l'**Instruction générale 45-106**) et l'*Instruction générale relative au Règlement 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 du Règlement 45-106 et à l'article 8.12 du Règlement 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 du Règlement 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 du Règlement 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 – Points d'intérêt local (Québec)

### **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 défaut 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 1791">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 le Règlement 45-106 et le Règlement 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 du Règlement 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 générale relative au Règlement 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 protections supplémentaires et qu'une	Dans la mesure où un fonds hypothécaire ou un investisseur hypothécaire averti répond à la définition donnée à l'expression « investisseur qualifié » à l'article 1.1.

Numéro	Commentaire	Réponse
	dispense de prospectus particulière devrait leur être ouverte.	<p>du Règlement 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.	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.	Nous remercions tous les intervenants de leur appui et de leurs commentaires.
30.	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>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 aux investisseurs potentiels. En vertu</p>

Numéro	Commentaire	Réponse
		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 du Règlement 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 mécanisme permettant aux investisseurs	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 aux nouveaux investisseurs et de

Numéro	Commentaire	Réponse
	existants d'avancer d'autres fonds pour achever le projet.	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 générale 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 du <i>Règlement 43-101 sur l'information concernant les projets miniers</i> et du <i>Règlement 51-101 sur l'information concernant les activités pétrolières et gazières</i> . Le critère de détermination de l'indépendance fonctionne généralement bien en vertu de ces règlements 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 générale relative au Règlement 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 générale 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

### POINTS D'INTÉRÊT LOCAL (QUÉBEC)

#### **Introduction**

Au Québec, nous avons publié pour consultation, le 15 mars 2019, des modifications aux dispenses relatives aux créances hypothécaires syndiquées en général, et proposé une dispense de prospectus d'application locale à l'égard du placement d'une sous-catégorie de pareilles créances, soit les « créances hypothécaires syndiquées admissibles ».

On entend par « créance hypothécaire syndiquée admissible » une créance hypothécaire syndiquée dont l'hypothèque garantit une créance sur un immeuble d'au plus quatre logements servant principalement à des fins résidentielles et qui n'est pas contractée pour un projet de construction ou de promotion de l'immeuble.

#### **Dispense de prospectus pour les créances hypothécaires syndiquées admissibles**

À la lumière des commentaires reçus sur notre publication de 2019, nous publions pour une autre période de consultation de 60 jours, au Québec, un projet de dispense de prospectus applicable au placement de créances hypothécaires syndiquées admissibles. Hormis la proposition de mettre en œuvre la dispense par voie de règlement plutôt que de décision générale, les seules autres modifications par rapport à la publication de 2019 sont les précisions apportées à la définition de l'expression « créance hypothécaire syndiquée admissible ». Sa définition est essentiellement identique dans l'ensemble des territoires.

Le projet de dispense de prospectus pour les créances hypothécaires syndiquées admissibles vise à permettre aux émetteurs de placer ces créances sans établir de prospectus ni recourir à une autre dispense de cette obligation. Puisque les créances hypothécaires syndiquées admissibles s'apparentent aux créances hypothécaires classiques sur des immeubles, nous proposons qu'elles soient, comme elles, dispensées des obligations de prospectus, sous réserve de certaines conditions. Ces créances présentent en outre moins de préoccupations en matière de protection des investisseurs que d'autres types plus complexes de créances hypothécaires syndiquées.

Ce projet de modification devrait alléger le fardeau réglementaire actuel pour ce type de placements au Québec.

#### **Dispense d'inscription pour les créances hypothécaires syndiquées admissibles**

La décision de mettre en œuvre des dispenses de prospectus et d'inscription relatives aux créances hypothécaires syndiquées admissibles diffère d'un territoire à l'autre. Ceci reflète les divergences locales entre les marchés immobiliers et entre les législations en vigueur dans chacun des territoires.

Nous ne proposons pas de dispense d'inscription pour le placement de créances hypothécaires syndiquées admissibles au Québec. L'Autorité des marchés financiers a adopté, le 1<sup>er</sup> mai 2020, la réglementation locale encadrant le courtage hypothécaire, et nous sommes d'avis qu'il serait prématuré de proposer une dispense d'inscription en faveur des personnes qui placent de telles

créances au Québec à ce moment. Nous continuerons d'évaluer si nous devrions proposer une dispense d'inscription pour les créances hypothécaires syndiquées admissibles au Québec.

**Dispenses pour les placements de créances hypothécaires syndiquées auprès de clients autorisés**

Finalement, bien que les autorités de certains territoires proposent de dispenser des obligations de prospectus et d'inscription les placements de créances hypothécaires syndiquées faits auprès de clients autorisés à des conditions différentes dans chaque territoire, nous ne proposons rien de tel au Québec. En plus des motifs susmentionnés, d'autres dispenses de prospectus, comme celle pour placement auprès d'investisseurs qualifiés, sont ouvertes à l'égard de pareils placements.

Se reporter aux annexes locales publiées par les autres autorités, et à l'avis de publication local du Québec, pour de plus amples renseignements.