

INSTRUCTION GÉNÉRALE N° C-29

ORGANISMES DE PLACEMENT COLLECTIF
EN CRÉANCES HYPOTHÉCAIRES

Partie I
CHAMP D'APPLICATION

1. La présente instruction générale s'applique à tout organisme de placement collectif (o.p.c.) dont le portefeuille compte 10 % ou plus de créances hypothécaires, à l'exception du paragraphe 1° de l'article 4, qui ne s'applique qu'aux organismes dont plus de 50 % du portefeuille est investi en créances hypothécaires.

2. Sauf s'il y a conflit avec la présente instruction générale, toutes les instructions générales concernant les o.p.c. trouvent application.

Partie II
DÉFINITIONS

3. Dans la présente instruction, il faut entendre par :

1° «évaluateur compétent» : une banque, une compagnie de fidéicommiss, de prêts ou d'assurance, ou toute autre personne qui procède à des évaluations et dont l'avis est utilisé en rapport avec des activités de prêts ou d'administration de prêts, et qui, dans l'opinion de la société de gestion ou du fiduciaire d'un o.p.c., est suffisamment compétente pour effectuer de telles évaluations;

2° «porteur important» : une personne qui possède plus de 10 % des droits de vote afférents aux actions de participation émises; pour apprécier la position du porteur important, il faut ajouter aux titres qu'elle possède ceux que possèdent les personnes avec qui elle a des liens ainsi que ceux qu'elle-même et les personnes avec qui elle a des liens contrôlent, notamment du fait qu'elles peuvent exercer le droit de vote afférent à ces titres;

3° «liquidités» : les espèces, les dépôts auprès d'une banque canadienne ou d'une compagnie de fidéicommiss enregistrée en vertu des lois d'une province canadienne, encaissables ou négociables avant échéance, les titres d'emprunt, évalués au cours du marché, émis ou garantis par le gouvernement du Canada ou d'une province canadienne, et les titres du marché monétaire venant à échéance moins d'une année après la date d'émission.

NATIONAL POLICY STATEMENT NO. 29

MUTUAL FUNDS INVESTING IN MORTGAGES

Part I
APPLICABILITY

1. This policy applies to any mutual fund having 10% or more of its portfolio invested in mortgages or hypothecs, except that paragraph (1) of section 4 applies only to a mutual fund having 50% or more of its portfolio invested in mortgages or hypothecs.

2. Except where in conflict with this policy, all relevant mutual fund policies apply.

Part II
DEFINITIONS

3. For the purpose of this policy:

(1) "qualified appraiser" means a bank, trust company, loan company or insurance company, or other person or company which makes appraisals and whose opinions are relied upon in connection with lending or servicing activities, and who in the judgment of the management company or trustee of the specific fund is properly qualified to make such a determination;

(2) "substantial security holder" means any person that beneficially owns more than 10% of the voting rights attached to all outstanding equity shares; to evaluate the holding of the substantial holder, it must be added to the securities he owns, those owned by associates and those controlled by him and associates, in particular due to the fact that they can exercise the voting rights attached to these securities;

(3) "liquid assets" means cash or deposits with a Canadian chartered bank or with any trust company registered under the laws of any province of Canada which are cashable or saleable prior to maturity, debt securities valued at market issued or guaranteed by the governments of Canada or any of the Canadian provinces, and money market instruments maturing prior to one year from the date of issue.

Partie III
POLITIQUE DE PLACEMENT

4. Liquidités

1° Le prospectus d'un o.p.c. en créances hypothécaires doit prévoir qu'il n'acquerra pas de créances hypothécaires si une telle acquisition avait pour effet de réduire ses liquidités à un niveau moindre que le montant établi selon la formule suivante :

Actif net de l'o.p.c. (valeur au cours du marché)	Montant minimum des liquidités
1 000 000 \$ ou moins	100 000 \$
1 000 000 \$	100 000 \$ + 10 % sur 1 000 000 \$ suivants
2 000 000 \$	200 000 \$ + 9 % sur 3 000 000 \$ suivants
5 000 000 \$	470 000 \$ + 8 % sur 5 000 000 \$ suivants
10 000 000 \$	870 000 \$ + 7 % sur 10 000 000 \$ suivants
20 000 000 \$	1 570 000 \$ + 6 % sur 10 000 000 \$ suivants
30 000 000 \$ ou plus	2 170 000 \$ + 5 % sur l'excédent

2° Un o.p.c. peut emprunter un montant ne dépassant pas 10 % de son actif net pour améliorer sa liquidité, mais seulement afin de faire face à des demandes de rachat.

5. Restrictions

1° Un o.p.c. ne peut faire de placements dans des créances hypothécaires :

a) pour plus de 10 % de son actif net tant que celui-ci est inférieur à 350 000 \$;

b) sur un terrain vierge ou non développé;

c) autres que des créances en première hypothèque sur des immeubles situés au Canada;

d) sur des immeubles résidentiels de plus de 8 logements et sur des immeubles commerciaux ou industriels avant que l'actif net de l'o.p.c. n'atteigne 15 000 000 \$. En aucun cas de telles créances hypothécaires ne doivent dépasser 40 % de l'actif net de l'o.p.c., pour autant que les créances hypothécaires qui excèdent 20 % de l'actif net investi dans de telles créances soient assurées par un organisme mandataire du gouvernement du Canada ou d'une province canadienne;

e) à moins que l'immeuble hypothéqué n'ait fait l'objet d'une évaluation par un évaluateur compétent;

Part III
INVESTMENT POLICY

4. Liquidity

(1) The prospectus of a mutual fund investing in mortgages shall include a provision that the fund will not invest in mortgages if such acquisition would have the effect of reducing the fund's liquid assets to an amount less than the amount established by the following formula:

Net assets of the fund (market value)	Minimum amount to be held as liquid assets
\$1 000 000 or less	\$100 000
\$1 000 000	\$100 000 + 10% on next \$1 000 000
\$2 000 000	\$200 000 + 9% on next \$3 000 000
\$5 000 000	\$470 000 + 8% on next \$5 000 000
\$10 000 000	\$870 000 + 7% on next \$10 000 000
\$20 000 000	\$1 570 000 + 6% on next \$10 000 000
\$30 000 000 or more	\$2 170 000 + 5% on excess

(2) To provide liquidity for redemption purposes only, a fund may borrow an amount not exceeding 10% of its net assets.

5. Restrictions

(1) A fund may not invest in mortgages:

(a) more than 10% of its net assets until its net assets have reached and continue to be maintained at a minimum of \$350 000;

(b) on raw land or undeveloped land;

(c) other than first mortgages on properties located in Canada;

(d) on residential properties of more than 8 units and on commercial and industrial properties, until the fund has net assets of at least \$15 000 000. In any event, the total amount of such mortgages must never exceed 40% of the net assets of the fund provided that those mortgages constituting the excess of 20% of the net assets of the fund that are invested in such mortgages must be insured either by an agency of the Government of Canada or of a Province of Canada;

(e) unless the property securing the mortgage has been appraised by a qualified appraiser;

f) sur plus de 75 % de la juste valeur au cours du marché de l'immeuble hypothéqué, sauf lorsque l'une ou l'autre des conditions suivantes est remplie :

i) la créance hypothécaire est assurée en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (Canada) ou de toute loi similaire d'une province;

ii) la partie qui excède 75 % de la valeur est assurée par une compagnie d'assurance autorisée ou enregistrée en vertu de la Loi sur les compagnies d'assurance canadiennes et britanniques (Canada), de la Loi sur les compagnies d'assurance étrangères (Canada) ou des lois sur l'assurance ou autres lois similaires d'une province ou d'un territoire du Canada;

g) ayant une échéance de plus de 10 ans pour des créances sur des immeubles visés en d) et de plus de 5 ans dans tous les autres cas sauf que 10 % de l'actif net de l'o.p.c. peut être investi dans des créances hypothécaires sur des immeubles résidentiels avec échéance n'excédant pas 10 ans; la période d'amortissement de chaque créance hypothécaire ne peut excéder 30 ans, sauf pour des créances hypothécaires assurées en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (Canada) ou de toute loi similaire d'une province;

h) d'un montant dépassant 75 000 \$ lorsque l'o.p.c. a un actif net inférieur à 1 500 000 \$, d'un montant dépassant le moindre de 1 000 000 \$ ou de 5 % de l'actif net lorsque l'actif net de l'o.p.c. est supérieur à 1 500 000 \$ mais inférieur à 50 000 000 \$, et d'un montant dépassant 2 % de l'actif net lorsque l'o.p.c. a un actif net supérieur à 50 000 000 \$, pour toute créance hypothécaire individuelle, une série de créances hypothécaires sur un immeuble en copropriété étant considérée comme une seule créance;

i) sur un immeuble dans lequel :

i) un haut dirigeant ou un fiduciaire de l'o.p.c., de la société de gestion ou du placeur,

ii) un porteur important de l'o.p.c., de la société de gestion ou du placeur,

iii) une personne qui a des liens avec les personnes mentionnées en i) et ii) ou qui fait partie du même groupe, sauf dans le cas d'une créance hypothécaire sur une habitation unifamiliale de moins de 75 000 \$,

ont un droit en tant que débiteur hypothécaire.

(f) an amount which is more than 75% of the fair market value of the property securing the mortgage, except when:

(i) such mortgage is insured under the National Housing Act (Canada) or any similar act of a province, or

(ii) the excess over 75% is insured by an insurance company registered or licensed under the Canadian and British Insurance Companies Act (Canada) the Foreign Insurance Companies Act (Canada) or insurance acts or similar acts of a Canadian province or territory;

(g) with a maturity exceeding 10 years for mortgages on the types of properties referred to in paragraph (d) and 5 years in all other cases except that up to 10% of the net assets of the fund may be invested in residential mortgages with a maturity not exceeding 10 years; the amortization period of each mortgage must not exceed 30 years, except for mortgages insured under the National Housing Act (Canada) or any similar act of a province;

(h) an amount exceeding \$75 000 for funds having less than \$1 500 000 in net assets; and the lesser of \$1 000 000 or 5% of its net assets when they exceed \$1 500 000, but are less than \$50 000 000; and an amount exceeding 2% of its net assets for funds having \$50 000 000 or more in net assets, for any one mortgage, and for the purpose of this paragraph, a series of mortgages on one condominium development shall be considered as one mortgage;

(i) on a property in which:

(i) any senior officer, director or trustee of the mutual fund, its management company or distribution company, or

(ii) any person or company who is a substantial security holder of the mutual fund, its management company or its distribution company, or

(iii) any associate or affiliate of persons or institutions mentioned in subparagraphs (i) or (ii), except in the case of a mortgage on a single family dwelling for less than \$75 000, has an interest as mortgagor.

2° Ni l'o.p.c., ni la société de gestion au nom de l'o.p.c. ne prendront d'engagements financiers à terme liant le fonds quant à l'acquisition de créances hypothécaires par celui-ci si, au moment où des fonds doivent être déboursés par l'o.p.c. par suite de ces engagements, les exigences de liquidités prévues au paragraphe 1° de l'article 4 n'étaient pas respectées.

Opérations entre personnes indépendantes

Rendement

3° Lorsqu'un o.p.c. acquiert des créances hypothécaires d'une institution prêteuse à l'égard de laquelle l'o.p.c., sa société de gestion ou les initiés de l'un ou l'autre sont indépendants, ces créances doivent être acquises à un montant en capital qui produit au moins le rendement que les principaux prêteurs hypothécaires peuvent obtenir pour la vente de créances comparables non administrées, dans des conditions semblables.

Opérations entre personnes non indépendantes

4° Dans tous les cas non prévus au paragraphe 3°, les créances hypothécaires doivent être acquises par l'o.p.c. selon une seule des trois méthodes suivantes :

Taux du prêteur

a) à un montant en capital qui produit pour l'o.p.c. un rendement égal au taux d'intérêt auquel l'institution prêteuse fait, au moment de l'achat par l'o.p.c., des engagements de prêts sur la garantie d'hypothèques comparables;

Taux de l'engagement financier à terme

b) à un montant en capital qui produit pour le fonds le même rendement que le taux d'intérêt exigé par l'institution prêteuse du débiteur hypothécaire à la date de l'engagement, pourvu que la date de l'engagement ne soit pas plus éloignée que 120 jours de la date d'acquisition de la créance hypothécaire par l'o.p.c., et pourvu que ce taux d'intérêt soit égal au taux auquel l'institution prêteuse a fait des engagements de prêts sur la garantie d'hypothèques comparables à la date de l'engagement;

Taux du prêteur modifié

c) à un montant en capital qui produit pour l'o.p.c. un rendement qui n'est pas inférieur de plus de 1/4 % au taux d'intérêt auquel l'institution prêteuse fait des engagements de prêts, au moment de l'achat, sur la garantie d'hypothèques comparables, pourvu que l'institution qui vend des créances hypothécaires à l'o.p.c. ait conclu un accord pour racheter les créances du fonds

(2) Neither the fund nor the management company on behalf of the fund shall enter into forward commitments binding on the fund with regard to mortgages to be acquired by it if, at the time moneys are to be disbursed by the fund as a result of such commitments, the liquidity requirements established under paragraph (1) of section 4 would be violated by such a disbursement.

Arm's length transactions

Investor's yield

(3) Where a fund acquires mortgages from a lending institution with which the fund, its management company and/or the insiders of either of them are dealing at arm's length, such mortgages shall be acquired at that principal amount which produces at least the yield prevailing for the sale of comparable unserviced mortgages by major mortgage lenders under similar conditions.

Not at arm's length transactions

(4) In all cases not covered by subsection (3), mortgages shall be acquired by the fund according to only one of the following three methods:

Lender's rate

(a) at that principal amount which will produce a yield to the fund equal to the interest rate at which the lending institution is making commitments to loan on the security of comparable mortgages at the time of purchase by the fund;

Forward commitment rate

(b) at that principal amount which will produce the same yield to the fund as the interest rate charged by the lending institution to the mortgagor on the date of commitment provided that the date of commitment is not more than 120 days prior to the date of acquisition of the mortgage by the fund, and the interest rate is equal to the rate at which the lending institution made commitments to loan on the security of comparable mortgages on the date of commitment; or

Modified lender's rate

(c) at that principal amount which will produce a yield to the fund of not more than a quarter of 1% less than the interest rate at which the lending institution is making commitments, at the time of purchase, to loan on the security of comparable mortgages, provided that the lending institution which sells mortgages to the fund has entered into an agreement to repurchase the

dans des circonstances où cela est avantageux pour l'o.p.c. et que les autorités en valeurs mobilières considèrent que cet accord justifie la différence de rendement pour l'o.p.c.

5° Afin d'établir la valeur d'actif net des créances hypothécaires comprises dans le portefeuille d'un o.p.c. :

a) les créances hypothécaires conventionnelles doivent être évaluées de façon uniforme, de manière à donner un montant en capital qui produit l'un ou l'autre des rendements suivants :

i) égal au rendement prévalant lors de la vente de créances hypothécaires conventionnelles comparables par les principaux prêteurs hypothécaires s'il peut être déterminé à la date d'évaluation;

ii) égal ou non inférieur de plus de 1/4 % au taux d'intérêt auquel les principaux prêteurs hypothécaires font des engagements à la date d'évaluation;

b) les créances hypothécaires assurées en vertu de la Loi nationale sur l'habitation doivent être évaluées à leur valeur au cours du marché.

6° Un o.p.c. doit obtenir l'approbation préalable des autorités en valeurs mobilières pour passer d'une des méthodes d'acquisition décrites au paragraphe 4° à une autre de ces méthodes et pour tout changement dans la méthode d'évaluation des créances hypothécaires comprises dans son portefeuille.

Partie IV INFORMATION

6. Le prospectus de l'o.p.c. doit contenir :

1° a) un exposé des diverses méthodes généralement utilisées par les o.p.c. pour déterminer le prix auquel ils acquièrent des créances hypothécaires en employant les termes des paragraphes 3° et 4° de l'article 5, et une comparaison sommaire de l'effet de l'emploi de ces méthodes sur le rendement de l'o.p.c. dans l'hypothèse de taux d'intérêts croissants, décroissants ou stables;

b) l'identification, parmi les méthodes indiquées en a), de celle qui est utilisée par l'o.p.c.;

c) la méthode utilisée pour déterminer le prix auquel des créances hypothécaires ont été vendues par l'o.p.c. au cours du dernier exercice financier, le cas échéant;

mortgages from the fund in circumstances benefiting the fund and that such an agreement is considered by the administrators to justify the difference in yield to the fund.

(5) For the purpose of determining the net asset value of mortgages in the portfolio:

(a) the value of conventional mortgages shall be calculated on a consistent basis, to produce a principal amount which will produce a yield,

(i) equal to the yield prevailing for the sale of comparable conventional mortgages by major lending institutions, if ascertainable on the date of valuation; or

(ii) equal to or not less than one quarter of 1% below the interest rate at which major lending institutions are making commitments on the date of valuation.

(b) in the case of mortgages guaranteed under the National Housing Act such mortgages shall be valued at market value.

(6) Any change by a fund from one of the methods of acquisition described in subsection (4) to another of these methods, or in the method of valuation of mortgages included in its portfolio, shall be subject to the prior approval of the Administrators.

Part IV DISCLOSURE

6. The prospectus of the fund shall include:

(1) (a) A statement of the various methods used by mutual funds generally for determining the price at which mortgages are acquired in the terms of paragraphs (3) and (4) of section 5, and a brief comparison of the effects these methods may have on the yield to the fund under the assumptions of increasing, decreasing and stable interest rates;

(b) A designation of which of the methods outlined in subparagraph (a) is used by the fund;

(c) The method used for determining the price at which mortgages have been sold by the fund during the preceding financial year, if any;

2° une description des méthodes d'évaluation de tous les éléments du portefeuille, y compris les créances hypothécaires en retard, pour déterminer la valeur de l'actif net de l'o.p.c.;

3° un exposé des bénéfices ou avantages que retire de l'administration de l'o.p.c. et des ventes ou achats de créances hypothécaires effectués avec l'o.p.c., la société de gérance, une personne qui a des liens avec celle-ci ou qui fait partie du même groupe;

4° a) la provenance des créances hypothécaires acquises par l'o.p.c. au cours du dernier exercice financier;

b) la répartition des créances hypothécaires selon qu'elles sont assurées en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (Canada) ou qu'elles sont conventionnelles, assurées et non assurées;

c) la politique de l'o.p.c. relativement à la provenance et à la répartition des créances hypothécaires que l'o.p.c. acquerra à l'avenir;

5° un tableau de la répartition du portefeuille de créances hypothécaires selon le genre d'immeuble hypothéqué (unifamilial, copropriété, multifamilial de 8 logements ou moins, multifamilial de plus de 8 logements, commercial, industriel);

6° un tableau des placements hypothécaires compris dans le portefeuille, répartis selon le taux d'intérêt nominal, par groupe variant d'au plus 1/4 %;

7° un tableau des placements hypothécaires compris dans le portefeuille, répartis selon leur date d'échéance, en utilisant des intervalles d'un an;

8° un tableau de la répartition géographique du portefeuille de créances hypothécaires;

9° un tableau montrant l'état des créances hypothécaires sur lesquelles les versements accusent un retard de 90 jours ou plus;

10° chacun des tableaux exigés au présent article doit indiquer le nombre de créances hypothécaires et leur valeur au cours du marché. De plus, les tableaux exigés en vertu des paragraphes 6° et 7° doivent montrer le coût amorti et le solde du capital.

(2) A description of the methods used to value all portfolio holdings (including mortgages in arrears) in determining the net asset value of the fund;

(3) A statement of the benefits or advantages derived by the management company or an affiliate or associate of the management company, from managing the fund and the sale or purchase of mortgages to or from the fund;

(4) (a) The origin of the mortgages acquired by the fund during the preceding financial year;

(b) The distribution of mortgages between mortgages insured under the National Housing Act (Canada) insured and uninsured conventional mortgages;

(c) The fund's policy concerning the origin and distribution of mortgages to be acquired by the fund in the future;

(5) A table showing the distribution of the mortgage portfolio according to the type of property securing the mortgage (single family dwelling, condominium, multi-unit dwelling of up to 8 units, multi-unit dwelling of more than 8 units, commercial, industrial);

(6) A table showing the contractual interest rate in groups of not more than one quarter of 1% for the mortgages in the portfolio;

(7) A table showing, with one year intervals, the date at which mortgages included in the portfolio reach maturity;

(8) A table showing the geographical distribution of the mortgage portfolio;

(9) A table showing the status of mortgages having instalments 90 days or more in arrears;

(10) In each of the tables required under this Section, the number of mortgages and market value shall be shown. Furthermore, in the case of the tables required under paragraphs (6) and (7) the amortized cost and outstanding principal value shall be shown.

Décision n° 5258 — 28 juin 1977

Décision n° 8613 — 23 novembre 1987
Bulletin CVMQ, vol. XVIII, n° 48, 1987-11-27