

INSTRUCTION GÉNÉRALE

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 fidéicommissaires enregistrées 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.

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;
- 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.

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 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;

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.
