

## Erratum

### Avis de consultation

#### Règlement sur le placement de créances hypothécaires syndiquées admissibles

Veuillez prendre note qu'une erreur s'est glissée dans les versions française et anglaise de l'avis de consultation concernant le *Règlement sur le placement de créances hypothécaires syndiquées admissibles* publiées à la section 6.2.1 du Bulletin du 6 août 2020 (vol. 17, n° 31).

Cette erreur s'est glissée sous la rubrique **Autres considérations**, *Obligation d'inscription à titre de courtier en valeurs mobilières*, en français et sous **Other considerations**, *Requirement to register as a securities dealer*, en anglais.

Dans la version française, le paragraphe se lisait comme suit :

Le placement de créances hypothécaires syndiquées admissibles continuera d'être assujéti à l'obligation d'inscription à titre de courtier en valeurs mobilières. En effet, **dans la mesure où** l'encadrement des courtiers hypothécaires par l'Autorité **n'est pas encore en place**, nous sommes d'avis qu'il serait prématuré de proposer toute dispense de l'obligation d'inscription en lien avec le placement de créances hypothécaires syndiquées admissibles. Par contre, **dans le cadre de la mise en place de l'encadrement des courtiers hypothécaires, nous évaluerons** la possibilité de proposer une dispense de l'obligation d'inscription à titre de courtier en valeurs mobilières.

Il aurait dû se lire comme suit :

Le placement de créances hypothécaires syndiquées admissibles continuera d'être assujéti à l'obligation d'inscription à titre de courtier en valeurs mobilières. **En effet, l'encadrement** des courtiers hypothécaires par l'Autorité **est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2020 et**, nous sommes d'avis qu'il serait prématuré de proposer toute dispense de l'obligation d'inscription en lien avec le placement de créances hypothécaires syndiquées admissibles. **Par contre, nous continuerons d'évaluer** la possibilité de proposer une dispense de l'obligation d'inscription à titre de courtier en valeurs mobilières.

Dans la version anglaise, le paragraphe se lisait comme suit :

The distribution of qualified syndicated mortgages will continue to be subject to the requirement to register as a securities dealer. **Insofar as the** AMF framework for mortgage brokers **has not yet been implemented**, it is the AMF's opinion that proposing any exemption from the registration requirement in connection with qualified syndicated mortgages would be premature. However, **in implementing the framework for mortgage brokers, the AMF will evaluate** the possibility of proposing an exemption from the requirement to register as a securities dealer.

Il aurait dû se lire comme suit :

The distribution of qualified syndicated mortgages will continue to be subject to the requirement to register as a securities dealer. **The AMF** framework for mortgage brokers **was adopted on May 1, 2020, and** it is the AMF's opinion that proposing any exemption from the registration requirement in connection with qualified syndicated mortgages would be premature. However, **the AMF will continue to evaluate** the possibility of proposing an exemption from the requirement to register as a securities dealer.

Les versions française et anglaise corrigées de l'avis de consultation concernant le *Règlement sur le placement de créances hypothécaires syndiquées admissibles* sont publiées ci-dessous.

**Fait le 1<sup>er</sup> octobre 2020**

## **Projet de règlement**

Loi sur les valeurs mobilières  
(chapitre V-1.1, art. 331.1, par. 11° et 34° et art. 331.2)

### ***Règlement sur le placement de créances hypothécaires syndiquées admissibles***

Avis est donné par l'Autorité des marchés financiers (l'« Autorité »), que, conformément à l'article 331.2 de la *Loi sur les valeurs mobilières*, chapitre V-1.1, le règlement suivant dont le texte est publié ci-dessous, pourra être pris par l'Autorité et ensuite soumis au ministre des Finances pour approbation, avec ou sans modification, à l'expiration d'un délai de 60 jours à compter de sa publication au Bulletin de l'Autorité :

- *Règlement sur le placement de créances hypothécaires syndiquées admissibles*

## **Contexte**

Dans le cadre des modifications réglementaires sur le placement de créances hypothécaires syndiquées publiées par les Autorités canadiennes en valeurs mobilières (les « ACVM ») à la section 6.2.2 du présent Bulletin, nous publions, pour consultation, un règlement local pour encadrer le placement de créances hypothécaires syndiquées admissibles sur le territoire québécois.

La « créance hypothécaire syndiquée » est définie comme une créance hypothécaire à laquelle deux personnes ou plus sont parties, directement ou indirectement, à titre de prêteur et qui est garantie par l'hypothèque. Une créance hypothécaire syndiquée est une valeur mobilière, et de ce fait, elle est soumise à la législation en valeurs mobilières. Son placement comporte ainsi l'obligation de prospectus et d'inscription.

## **Objet du règlement**

Le règlement proposé vise à dispenser de l'obligation de prospectus le placement de créances hypothécaires syndiquées admissibles.

La définition proposée de « créance hypothécaire syndiquée admissible » a pour objectif de limiter la portée de ce type de créances à des hypothèques à faible risque sur des propriétés utilisées principalement à des fins résidentielles. Même si la créance hypothécaire syndiquée admissible est une valeur mobilière, celle-ci ressemble davantage à une créance hypothécaire classique qu'à certaines créances hypothécaires syndiquées plus complexes. La définition proposée exclut donc toute créance hypothécaire syndiquée contractée pour un projet de construction ou de promotion immobilière. De même, le montant de la créance, avec toutes les autres créances garanties par hypothèque sur le même immeuble et ayant le même rang ou un rang antérieur, ne peut excéder 80% de la juste valeur marchande de l'immeuble.

## **Autres considérations**

### *Obligation d'inscription à titre de courtier en valeurs mobilières*

Le placement de créances hypothécaires syndiquées admissibles continuera d'être assujéti à l'obligation d'inscription à titre de courtier en valeurs mobilières. En effet, l'encadrement des courtiers hypothécaires par l'Autorité est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2020 et nous sommes d'avis qu'il serait prématuré de proposer toute dispense de l'obligation d'inscription en lien avec le placement de créances hypothécaires syndiquées admissibles. Par contre, nous continuerons d'évaluer la possibilité de proposer une dispense de l'obligation d'inscription à titre de courtier en valeurs mobilières.

## *Placement de créances hypothécaires syndiquées auprès de clients autorisés*

Dans le cadre de la publication des ACVM, certains territoires ont aussi publié des dispenses locales de prospectus et d'inscription, à des conditions différentes, pour le placement de créances hypothécaires syndiquées auprès de « clients autorisés » (au sens du Règlement 31-103 *sur les obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites*). Étant donné le cadre réglementaire québécois, nous avons décidé qu'il n'était pas opportun de proposer l'adoption de ces dispenses au Québec à ce moment, notamment en raison de la disponibilité d'autres dispenses de prospectus.

### **Consultation**

Les intéressés sont invités à présenter des commentaires sur les modifications proposées. En outre, nous souhaitons connaître votre opinion sur les questions suivantes :

1. Croyez-vous que nous devrions adopter une dispense de prospectus spécifique pour le placement de créances hypothécaires syndiquées auprès de « clients autorisés » au Québec? Si oui, pourquoi?
2. Croyez-vous que nous devrions adopter une dispense d'inscription pour le placement de créances hypothécaires syndiquées auprès de « clients autorisés » au Québec? Si oui, pourquoi?

Veuillez soumettre vos commentaires par écrit au plus tard le **9 octobre 2020**, en s'adressant à :

Me Philippe Lebel  
Secrétaire et directeur général des affaires juridiques  
Autorité des marchés financiers  
Place de la Cité, tour Cominar  
2640, boulevard Laurier, bureau 400  
Québec (Québec) G1V 5C1  
Télécopieur : (514) 864-6381  
Courrier électronique : [consultation-en-cours@lautorite.qc.ca](mailto:consultation-en-cours@lautorite.qc.ca)

À défaut d'avis contraire à cet effet, tous les commentaires seront affichés sur le site Internet de l'Autorité, au [www.lautorite.qc.ca](http://www.lautorite.qc.ca). Par conséquent, nous invitons les intervenants à ne pas inclure de renseignements personnels directement dans les commentaires à publier. Il importe que les intervenants précisent en quel nom ils présentent leur mémoire.

### **Renseignements additionnels**

Des renseignements additionnels peuvent être obtenus en s'adressant à :

Alexandra Lee  
Analyste à la réglementation  
Direction du financement des sociétés  
Autorité des marchés financiers  
514 395-0337, poste 4465  
Numéro sans frais : 1 877 525-0337  
[Alexandra.Lee@lautorite.qc.ca](mailto:Alexandra.Lee@lautorite.qc.ca)

**Le 6 août 2020**

## **Draft Regulation**

Securities Act  
(chapter V-1.1, s. 331.1, pars. (11) and (34), and s. 331.2)

### **Regulation respecting the distribution of qualified syndicated mortgages**

Notice is hereby given by the Autorité des marchés financiers (the "AMF" or the "Authority") that, in accordance with section 331.2 of the *Securities Act*, chapter V-1.1, the following Regulation, the text of which is published hereunder, may be made by the Authority and subsequently submitted to the Minister of Finance for approval, with or without amendment, after 60 days have elapsed since its publication in the Bulletin of the Authority:

- *Regulation respecting the distribution of qualified syndicated mortgages*

### **Background**

As part of the regulatory amendments relating to the distribution of syndicated mortgages published by the Canadian Securities Administrators (the "CSA") in section 6.2.2 of this Bulletin, the AMF is publishing for comment a local regulation governing the distribution of qualified syndicated mortgages within the jurisdiction of Québec.

"Syndicated mortgage" means a mortgage in which two or more persons participate, directly or indirectly, as a lender in a debt obligation that is secured by the mortgage. Syndicated mortgages are securities and are consequently subject to securities legislation. The prospectus and registration requirements therefore apply to their distribution.

### **Purpose of the Regulation**

The proposed Regulation exempts the distribution of qualified syndicated mortgages from the prospectus requirement.

The Regulation proposes a definition of "qualified syndicated mortgage" that limits the scope of this type of mortgage to low-risk mortgages on property that is used primarily for residential purposes. Even though a qualified syndicated mortgage is a security, it more closely resembles a conventional mortgage than other, more complex syndicated mortgages. The proposed definition therefore excludes syndicated mortgages incurred for the construction or development of property. Similarly, the amount of the debt the syndicated mortgage secures, together with all other debt secured by mortgages on the same property that have priority over, or the same priority as, the syndicated mortgage cannot exceed 80% of the fair market value of the property.

### **Other considerations**

#### *Requirement to register as a securities dealer*

The distribution of qualified syndicated mortgages will continue to be subject to the requirement to register as a securities dealer. The AMF framework for mortgage brokers was adopted on May 1, 2020, and it is the AMF's opinion that proposing any exemption from the registration requirement in connection with qualified syndicated mortgages would be premature. However the AMF will continue to evaluate the possibility of proposing an exemption from the requirement to register as a securities dealer.

### *Distribution of syndicated mortgages to permitted clients*

In connection with the CSA publication, certain jurisdictions have also published local prospectus and registration exemptions, subject to various conditions, for the distribution of syndicated mortgages to “permitted clients” (within the meaning of *Regulation 31-103 respecting Registration Requirements, Exemptions and Ongoing Registrant Obligations*). Given Québec’s regulatory framework, the AMF has decided that this would not be an appropriate time to propose the adoption of these exemptions, particularly in light of the availability of other prospectus exemptions.

### **Request for comments**

The AMF welcomes your comments on the proposed amendments. We would also like to know your opinion on the following questions:

1. Do you believe that the AMF should adopt a specific prospectus exemption for the distribution of syndicated mortgages to “permitted clients” in Québec. If so, why?
2. Do you believe that the AMF should adopt a registration exemption for the distribution of syndicated mortgages to “permitted clients” in Québec. If so, why?

Please submit your comments in writing on or before **October 9, 2020**, to:

Me Philippe Lebel  
Secrétaire et directeur général des affaires juridiques  
Autorité des marchés financiers  
Place de la Cité, tour Cominar  
2640, boulevard Laurier, bureau 400  
Québec (Québec) G1V 5C1  
Fax: (514) 864-6381  
E-mail: [consultation-en-cours@lautorite.qc.ca](mailto:consultation-en-cours@lautorite.qc.ca)

Unless otherwise noted, comments will be posted on the Authority’s website at [www.lautorite.qc.ca](http://www.lautorite.qc.ca). Therefore, you should not include personal information directly in comments to be published. It is important that you state on whose behalf you are making the submission.

### **Further information**

Additional information is available from:

Alexandra Lee  
Analyste à la réglementation  
Direction du financement des sociétés  
Autorité des marchés financiers  
514-395-0337, ext.4465  
Toll-free: 1-877-525-0337  
[Alexandra.Lee@lautorite.qc.ca](mailto:Alexandra.Lee@lautorite.qc.ca)

**August 6, 2020**