

6.2

Réglementation et instructions générales

6.2 RÉGLEMENTATION ET INSTRUCTIONS GÉNÉRALES

6.2.1 Consultation

Aucune information.

6.2.2 Publication

DÉCISION N° 2021-PDG-0020

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

(Créances hypothécaires syndiquées)

Vu le pouvoir de l'Autorité des marchés financiers (l'« Autorité ») de prendre le *Règlement modifiant le Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus* (le « Règlement »), conformément aux paragraphes 1°, 6°, 11°, 14° et 34° de l'article 331.1 de la *Loi sur les valeurs mobilières*, RLRQ, c. V-1.1 (la « LVM »);

Vu le pouvoir de l'Autorité de prendre un règlement prévu à la LVM, qui appartient exclusivement à son président-directeur général, conformément à l'article 24 de la *Loi sur l'encadrement du secteur financier*, RLRQ, c. E-6.1;

Vu les publications pour consultation au Bulletin de l'Autorité (le « Bulletin ») le 8 mars 2018 [(2018) B.A.M.F., vol. 15, n° 9, section 6.2.1] et le 21 mars 2019 [(2019) B.A.M.F., vol.16, n° 11, section 6.2.1] du projet de Règlement accompagné de l'avis prévu à l'article 10 de la *Loi sur les règlements*, RLRQ, c. R-18.1, conformément à l'article 331.2 de la LVM;

Vu les modifications apportées au projet de Règlement à la suite de ces consultations;

Vu la publication pour information au Bulletin le 6 août 2020 [(2020) B.A.M.F., vol. 17, n° 31, section 6.2.2] du texte révisé du projet de Règlement;

Vu l'obligation de soumettre un règlement pris en vertu de l'article 331.1 de la LVM au ministre des Finances (le « Ministre »), qui peut l'approuver avec ou sans modification, conformément au premier alinéa de l'article 331.2 de la LVM;

Vu le projet de Règlement présenté par la Direction du financement des sociétés ainsi que la recommandation du surintendant des marchés de valeurs de prendre le Règlement et d'autoriser sa transmission au Ministre pour approbation;

En conséquence :

L'Autorité prend le *Règlement modifiant le Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus*, dans ses versions française et anglaise, dont les textes sont annexés à la présente décision, et en autorise la transmission au Ministre pour approbation.

Fait le 26 mai 2021.

Louis Morisset
Président-directeur général

DÉCISION N° 2021-PDG-0021**Modification de l'Instruction générale relative au Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus**

(Créances hypothécaires syndiquées)

Vu le pouvoir de l'Autorité des marchés financiers (l'« Autorité ») prévu à l'article 274 de la *Loi sur les valeurs mobilières*, RLRQ, c. V-1.1 (la « LVM »), d'établir des instructions générales qui indiquent comment l'Autorité entend exercer ses pouvoirs discrétionnaires aux fins de l'administration de la LVM;

Vu le pouvoir de l'Autorité d'établir une instruction générale prévu à la LVM, qui appartient exclusivement à son président-directeur général, conformément à l'article 24 de la *Loi sur l'encadrement du secteur financier*, RLRQ, c. E-6.1;

Vu les publications pour consultation au Bulletin de l'Autorité (le « Bulletin ») le 8 mars 2018 [(2018) B.A.M.F., vol. 15, n° 9, section 6.2.1] et le 21 mars 2019 [(2019) B.A.M.F., vol.16, n° 11, section 6.2.1] du projet de modification de l'Instruction générale relative au Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus (l'« instruction générale »);

Vu les modifications apportées au projet de modification de l'instruction générale à la suite de ces consultations;

Vu la publication pour information au Bulletin le 6 août 2020 [(2020) B.A.M.F., vol. 17, n° 31, section 6.2.2] du texte révisé du projet de modification de l'instruction générale;

Vu la décision n° 2021-PDG-0020 en date du 26 mai 2021, par laquelle l'Autorité a pris le *Règlement modifiant le Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus* et a autorisé sa transmission au ministre des Finances pour approbation, conformément à l'article 331.2 de la LVM;

Vu l'article 298 de la LVM prévoyant l'obligation de publier les instructions générales au Bulletin;

Vu le projet de modification de l'instruction générale présenté par la Direction du financement des sociétés ainsi que la recommandation du surintendant des marchés de valeurs de l'approuver et d'autoriser sa publication;

En conséquence :

L'Autorité établit la modification de l'Instruction générale relative au Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus, dans ses versions française et anglaise, dont les textes sont annexés à la présente décision, et autorise sa publication au Bulletin.

La modification de l'Instruction générale relative au Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus prend effet le 1^{er} juillet 2021.

Fait le 26 mai 2021.

Louis Morisset
Président-directeur général

DÉCISION N° 2021-PDG-0022***Règlement modifiant le Règlement 31-103 sur les obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites***

(Créances hypothécaires syndiquées)

Vu le pouvoir de l'Autorité des marchés financiers (l'« Autorité ») de prendre le *Règlement modifiant le Règlement 31-103 sur les obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites* (le « Règlement »), conformément aux paragraphes 11° et 26° de l'article 331.1 de la *Loi sur les valeurs mobilières*, RLRQ, c. V-1.1 (la « LVM »);

Vu le pouvoir de l'Autorité de prendre un règlement prévu à la LVM, qui appartient exclusivement à son président-directeur général, conformément à l'article 24 de la *Loi sur l'encadrement du secteur financier*, RLRQ, c. E-6.1;

Vu les publications pour consultation au Bulletin de l'Autorité (le « Bulletin ») le 8 mars 2018 [(2018) B.A.M.F., vol. 15, n° 9, section 6.2.1] et le 21 mars 2019 [(2019) B.A.M.F., vol.16, n° 11, section 6.2.1] du projet de Règlement accompagné de l'avis prévu à l'article 10 de la *Loi sur les règlements*, RLRQ, c. R-18.1, conformément à l'article 331.2 de la LVM;

Vu les modifications apportées au projet de Règlement à la suite de ces consultations;

Vu la publication pour information au Bulletin le 6 août 2020 [(2020) B.A.M.F., vol. 17, n° 31, section 6.2.2] du texte révisé du projet de Règlement;

Vu l'obligation de soumettre un règlement pris en vertu de l'article 331.1 de la LVM au ministre des Finances (le « Ministre »), qui peut l'approuver avec ou sans modification, conformément au premier alinéa de l'article 331.2 de la LVM;

Vu le projet de Règlement présenté par la Direction du financement des sociétés ainsi que la recommandation du surintendant des marchés de valeurs de prendre le Règlement et d'autoriser sa transmission au Ministre pour approbation;

En conséquence :

L'Autorité prend le *Règlement modifiant le Règlement 31-103 sur les obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites*, dans ses versions française et anglaise, dont les textes sont annexés à la présente décision, et en autorise la transmission au Ministre pour approbation.

Fait le 26 mai 2021.

Louis Morisset
Président-directeur général

DÉCISION N° 2021-PDG-0023**Modification de l'Instruction générale relative au Règlement 31-103 sur les obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites**

(Créances hypothécaires syndiquées)

Vu le pouvoir de l'Autorité des marchés financiers (l'« Autorité ») prévu à l'article 274 de la *Loi sur les valeurs mobilières*, RLRQ, c. V-1.1 (la « LVM »), d'établir des instructions générales qui indiquent comment l'Autorité entend exercer ses pouvoirs discrétionnaires aux fins de l'administration de la LVM;

Vu le pouvoir de l'Autorité d'établir une instruction générale prévu à la LVM, qui appartient exclusivement à son président-directeur général, conformément à l'article 24 de la *Loi sur l'encadrement du secteur financier*, RLRQ, c. E-6.1;

Vu les publications pour consultation au Bulletin de l'Autorité (le « Bulletin ») le 8 mars 2018 [(2018) B.A.M.F., vol. 15, n° 9, section 6.2.1] et le 21 mars 2019 [(2019) B.A.M.F., vol.16, n° 11, section 6.2.1] du projet de modification de l'Instruction générale relative au Règlement 31-103 sur les obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites (l'« instruction générale »);

Vu les modifications apportées au projet de modification de l'instruction générale à la suite de ces consultations;

Vu la publication pour information au Bulletin le 6 août 2020 [(2020) B.A.M.F., vol. 17, n° 31, section 6.2.2] du texte révisé du projet de modification de l'instruction générale;

Vu la décision n° 2021-PDG-0023 en date du 26 mai 2021, par laquelle l'Autorité a pris le *Règlement modifiant le Règlement 31-103 sur les obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites* et a autorisé sa transmission au ministre des Finances pour approbation, conformément à l'article 331.2 de la LVM;

Vu l'article 298 de la LVM prévoyant l'obligation de publier les instructions générales au Bulletin;

Vu le projet de modification de l'instruction générale présenté par la Direction du financement des sociétés ainsi que la recommandation du surintendant des marchés de valeurs de l'approuver et d'autoriser sa publication;

En conséquence :

L'Autorité établit la modification de l'Instruction générale relative au Règlement 31-103 sur les obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites, dans ses versions française et anglaise, dont les textes sont annexés à la présente décision, et autorise sa publication au Bulletin.

La modification de l'Instruction générale relative au Règlement 31-103 sur les obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites prend effet le 1^{er} juillet 2021.

Fait le 26 mai 2021.

Louis Morisset
Président-directeur général

DÉCISION N° 2021-PDG-0024***Règlement sur le placement de créances hypothécaires syndiquées***

Vu le pouvoir de l'Autorité des marchés financiers (l'« Autorité ») de prendre le *Règlement sur le placement de créances hypothécaires syndiquées* (le « Règlement »), conformément aux paragraphes 11° et 34° de l'article 331.1 de la *Loi sur les valeurs mobilières*, RLRQ, c. V-1.1 (la « LVM »);

Vu le pouvoir de l'Autorité de prendre un règlement prévu à la LVM, qui appartient exclusivement à son président-directeur général, conformément à l'article 24 de la *Loi sur l'encadrement du secteur financier*, RLRQ, c. E-6.1;

Vu les publications pour consultation au Bulletin de l'Autorité (le « Bulletin ») le 6 août 2020 [(2020) B.A.M.F., vol. 17, n° 31, section 6.2.1] et le 18 mars 2021 [(2021) B.A.M.F., vol. 18, n° 11, section 6.2.1] du projet de Règlement accompagné de l'avis prévu à l'article 10 de la *Loi sur les règlements*, RLRQ, c. R-18.1, conformément à l'article 331.2 de la LVM;

Vu les modifications apportées au projet de Règlement à la suite de la première consultation;

Vu l'obligation de soumettre un règlement pris en vertu de l'article 331.1 de la LVM au ministre des Finances (le « Ministre »), qui peut l'approuver avec ou sans modification, conformément au premier alinéa de l'article 331.2 de la LVM;

Vu le projet de Règlement présenté par la Direction du financement des sociétés ainsi que la recommandation du surintendant des marchés de valeurs de prendre le Règlement et d'autoriser sa transmission au Ministre pour approbation;

En conséquence :

L'Autorité prend le *Règlement sur le placement de créances hypothécaires syndiquées*, dans ses versions française et anglaise, dont les textes sont annexés à la présente décision, et en autorise la transmission au Ministre pour approbation.

Fait le 26 mai 2021.

Louis Morisset
Président-directeur général

Règlement modifiant le Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus - Créances hypothécaires syndiquéesⁱ

L'Autorité des marchés financiers (l'« Autorité ») publie, en versions française et anglaise, le/les règlement(s) suivant(s) :

- *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;*
- *Règlement sur le placement de créances hypothécaires syndiquées.*

Vous trouverez également ci-joint au présent bulletin, le/les texte(s) révisé(s), en versions française et anglaise, de l'instruction générale suivantes / des instructions générales suivantes :

- *Modification de l'Instruction générale relative au Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus;*
- *Modification de l'Instruction générale relative au Règlement 31-103 sur les obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites.*

Avis de publication

Les règlements ont été pris par l'Autorité le 26 mai 2021, ont reçu l'approbation ministérielle requise et entreront en vigueur le **1^{er} juillet 2021**.

Les arrêtés ministériels approuvant les règlements ont été publiés dans la *Gazette officielle du Québec*, en date du 16 juin 2021 et sont reproduits ci-dessous. Les instructions générales prendront effet de façon concomitante à l'entrée en vigueur des règlements.

Le 17 juin 2021

ⁱ Diffusion autorisée par Les Publications du Québec

Règlement modifiant le Règlement sur le représentant à la prévention dans un établissement

Loi sur la santé et la sécurité du travail (chapitre S-2.1, a. 223, 1^{er} al., par. 7^o, 9^o, 10^o, 12^o, 19^o, 21^o et 42^o et 2^e et 3^e al.)

1. Le Règlement sur le représentant à la prévention dans un établissement (chapitre S-2.1, r. 12) est modifié par le remplacement, à l'annexe 2, de « sonomètre dBA » par « sonomètre intégrateur ou dosimètre ».

2. Le présent règlement entre en vigueur le 16 juin 2023.

Règlement abrogeant le Règlement sur la qualité du milieu de travail

Loi sur la santé et la sécurité du travail (chapitre S-2.1, a. 223)

1. Le Règlement sur la qualité du milieu de travail (chapitre S-2.1, r. 11) est abrogé.

2. Le présent règlement entre en vigueur le quinzième jour qui suit la date de sa publication à la *Gazette officielle du Québec*.

74982

A.M., 2021-03

Arrêté numéro V-1.1-2021-03 du ministre des Finances en date du 4 juin 2021

Loi sur les valeurs mobilières (chapitre V-1.1)

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

Vu que les paragraphes 1^o, 6^o, 11^o, 14^o et 34^o de l'article 331.1 de la Loi sur les valeurs mobilières (chapitre V-1.1) prévoient que l'Autorité des marchés financiers peut adopter des règlements concernant les matières visées à ces paragraphes;

Vu que les troisième et quatrième alinéas de l'article 331.2 de cette loi prévoient qu'un projet de règlement est publié au Bulletin de l'Autorité des marchés financiers, qu'il est accompagné de l'avis prévu à l'article 10 de la Loi sur les règlements (chapitre R-18.1) et qu'il ne peut être soumis pour approbation ou être édicté avant l'expiration d'un délai de 30 jours à compter de sa publication;

Vu que les premier et cinquième alinéas de cet article prévoient que tout règlement pris en vertu de l'article 331.1 est approuvé, avec ou sans modification, par le ministre des Finances et qu'il entre en vigueur à la date de sa publication à la *Gazette officielle du Québec* ou à une date ultérieure qu'indique le règlement;

Vu que le Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus a été approuvé par l'arrêté ministériel n° 2009-05 du 9 septembre 2009 (2009, *G.O.* 2, 4824A);

Vu qu'il y a lieu de modifier ce règlement;

Vu que le projet de Règlement modifiant le Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus a été publié en première consultation au Bulletin de l'Autorité des marchés financiers, volume 15, n° 9 du 8 mars 2018;

Vu que le projet de Règlement modifiant le Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus a été publié en deuxième consultation au Bulletin de l'Autorité des marchés financiers, volume 16, n° 11 du 21 mars 2019;

Vu que le texte révisé du projet de Règlement modifiant le Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus a été publié au Bulletin de l'Autorité des marchés financiers, volume 17, n° 31 du 6 août 2020;

Vu que l'Autorité des marchés financiers a adopté le Règlement modifiant le Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus le 26 mai 2021, par la décision n° 2021-PDG-0020;

Vu qu'il y a lieu d'approuver ce règlement sans modification;

EN CONSÉQUENCE, le ministre des Finances approuve sans modification le Règlement modifiant le Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus, dont le texte est annexé au présent arrêté.

Le 4 juin 2021

Le ministre des Finances,
ERIC GIRARD

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT 45-106 SUR LES DISPENSES DE PROSPECTUS

Loi sur les valeurs mobilières
(chapitre V-1.1, a. 331.1, par. 1^o, 6^o, 11^o, 14^o et 34^o)

1. L'article 1.1 du Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus (chapitre V-1.1, r. 21) est modifié :

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

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

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

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

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

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

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

- a) elle effectue régulièrement des évaluations immobilières moyennant une rémunération;

b) elle est membre d'une association professionnelle et détient le titre professionnel, l'agrément ou le permis l'autorisant à agir à titre d'évaluateur pour le type d'immeuble évalué;

c) elle est en règle avec l'association professionnelle visée au sous-paragraphe b); ».

2. L'article 2.4 de ce règlement est modifié :

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

2^o par l'addition du paragraphe suivant :

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

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

4. L'article 2.9 de ce règlement est modifié :

1^o par le remplacement, dans le texte anglais du sous-paragraphe d du paragraphe 11.1, de « 10 » par « (10) »;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. L'article 2.36 de ce règlement est modifié :

1° par l'abrogation du paragraphe 1;

2° par le remplacement, dans le paragraphe 2, des mots « Sauf en Ontario, l'obligation », par les mots « L'obligation »;

3° par le remplacement du paragraphe 3 par le suivant :

« 3) Le paragraphe 2 ne s'applique pas au placement de créances hypothécaires syndiquées. ».

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

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

7. Ce règlement est modifié par l'addition, après l'Annexe 45-106A17, de la suivante :

**« ANNEXE 45-106A18
INFORMATION SUPPLÉMENTAIRE À FOURNIR DANS LA NOTICE D'OFFRE
RELATIVE AUX CRÉANCES HYPOTHÉCAIRES SYNDIQUÉES**

INSTRUCTIONS

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

Rubrique 1 Description de l'offre

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

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

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

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

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

Rubrique 2 Collecte de fonds

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

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

Rubrique 3 Autres facteurs de risque propres aux créances hypothécaires syndiquées

1) Inscrire la mention suivante en caractères gras :

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

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

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

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

INSTRUCTIONS

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

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

Rubrique 4 Administration des créances hypothécaires

- 1) Indiquer la manière dont les créances hypothécaires syndiquées seront administrées, ainsi que toutes les parties concernées, y compris le nom, l'adresse, la personne-ressource et les permis ou inscriptions pertinents de chacune d'entre elles.
- 2) Fournir l'information suivante sur les responsabilités de toutes les parties à l'administration des créances hypothécaires syndiquées :

- a)* le recouvrement de tous les paiements exigibles au titre des créances hypothécaires syndiquées;
 - b)* l'introduction d'une action en justice en cas de défaillance;
 - c)* le suivi des expirations ou annulations de polices d'assurance;
 - d)* toutes les autres questions importantes d'ordre administratif qui relèveront de la personne administrant les créances hypothécaires syndiquées.
- 3) Décrire les modalités importantes de toute convention d'administration liée aux créances hypothécaires syndiquées.
- 4) Présenter tous les frais à facturer au souscripteur en vertu de la convention d'administration et leur mode de calcul.
- 5) Indiquer qu'on peut obtenir des exemplaires de la convention d'administration sur demande adressée à l'émetteur et expliquer la manière de procéder.

Rubrique 5 Convention de fiducie ou autre

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

Rubrique 6 Immeuble hypothéqué

Fournir l'information suivante sur l'immeuble hypothéqué :

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

Rubrique 7 Description de la créance hypothécaire syndiquée

- 1) Fournir l'information suivante sur la créance hypothécaire syndiquée :
 - a) le capital, la durée, la période d'amortissement, le taux d'intérêt, la date d'échéance, toute modalité de remboursement anticipé, le rang (c'est-à-dire premier, deuxième, etc.), de même que la capacité de l'emprunteur de la subordonner à d'autres créances ou d'exiger de l'acquéreur qu'il consente à sa subordination;
 - b) les modalités importantes et le rang relatif de toute autre créance hypothécaire ou dette garantie par l'immeuble hypothéqué;
 - c) le ratio prêt-valeur de l'immeuble, calculé globalement selon la formule suivante :

$$A \div B$$

où A est la somme des éléments suivants :

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

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

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

- d)* l'incidence sur le ratio prêt-valeur de sa subordination éventuelle;
- e)* le montant total, en dollars, des fonds recueillis dans le cadre de l'offre;
- f)* l'état de la créance hypothécaire syndiquée, y compris s'il y a des arriérés et, le cas échéant, leurs montant et date d'échéance;
- g)* le mode de distribution des remboursements effectués par l'emprunteur et la procédure d'établissement de la quote-part de la distribution revenant à chaque souscripteur;
- h)* la provenance des fonds que l'emprunteur affectera aux paiements sur la créance hypothécaire syndiquée, y compris les comptes de réserve ou les autres fonds conservés à cette fin par lui ou toute autre personne;
- i)* toute autre modalité importante.

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

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

Rubrique 8 Évaluation

1) Fournir l'information suivante sur la plus récente évaluation de l'immeuble hypothéqué établie par un évaluateur qualifié conformément au paragraphe 19.1 de l'article 2.9 du Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus (chapitre V-1.1, r. 21) :

- a)* la méthode utilisée;
- b)* toutes les hypothèses posées;
- c)* les réserves et limites applicables;
- d)* la date de l'évaluation.

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

Rubrique 9 Dispenses

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

Rubrique 10 Garanties ou autres engagements financiers similaires

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

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

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

Rubrique 12 Renseignements sur l'emprunteur

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

Rubrique 13 Promoteur immobilier

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

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

- 1) Fournir le nom, la ville de résidence et le poste principal au cours des 5 années précédant la date de la notice d'offre de toute personne physique qui est un courtier hypothécaire participant à l'offre ainsi que des associés, administrateurs, dirigeants et porteurs principaux de toute société agissant à titre de courtier hypothécaire, d'agence hypothécaire ou de maison de courtage d'hypothèques participant à l'offre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) tout promoteur de l'immeuble visé par les créances hypothécaires syndiquées;
- b) tout administrateur, dirigeant ou porteur principal d'un tel promoteur;
- c) tout émetteur dont une personne visée ci-dessus était administrateur, dirigeant ou porteur principal au moment de la déclaration, de la cession, de la proposition, de la poursuite, du concordat, du compromis ou de la nomination.

Rubrique 16 Conflits d'intérêts

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

- a) l'emprunteur;
- b) l'émetteur;
- c) tout courtier hypothécaire, toute agence hypothécaire ou toute maison de courtage d'hypothèques participant à l'offre;
- d) tout promoteur de l'immeuble visé par les créances hypothécaires syndiquées;
- e) tout associé, administrateur, dirigeant ou porteur principal de l'emprunteur, de l'émetteur, du courtier hypothécaire, de l'agence hypothécaire ou de la maison de courtage d'hypothèques, ou du promoteur immobilier;
- f) le fiduciaire, l'administrateur des créances hypothécaires ou toute autre personne fournissant des biens ou services à l'emprunteur, à l'émetteur, au courtier hypothécaire, à l'agence hypothécaire ou à la maison de courtage d'hypothèques, ou au promoteur immobilier relativement aux créances hypothécaires syndiquées.

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

- a) tout courtier hypothécaire, toute agence hypothécaire ou toute maison de courtage d'hypothèques, tout promoteur immobilier, tout fiduciaire ou tout administrateur participant à l'offre;
- b) tout administrateur, dirigeant ou porteur principal d'une personne visée ci-dessus.

Rubrique 17 Contrats importants

- 1) Dans la mesure où cette information ne figure pas ailleurs dans la notice d'offre, décrire chaque contrat important relatif à l'offre ou aux créances hypothécaires syndiquées qui est en vigueur ou prévu par l'emprunteur, l'émetteur, le courtier hypothécaire, l'agence hypothécaire, la maison de courtage d'hypothèques ou le promoteur, ou toute partie liée à eux.
- 2) Indiquer qu'on peut obtenir des exemplaires des contrats importants sur demande adressée à l'émetteur et expliquer la manière de procéder.

Rubrique 18 Renseignements sur les frais

- 1) Indiquer si un courtier hypothécaire, une agence hypothécaire ou une maison de courtage d'hypothèques a remis à l'emprunteur une déclaration en vertu de la législation relative aux prêts hypothécaires concernant tous les frais, quelle que soit leur appellation, qui lui seront facturés. Mentionner qu'on peut obtenir des exemplaires de cette déclaration sur demande adressée à l'émetteur et expliquer la manière de procéder.
- 2) Si aucun courtier hypothécaire, aucune agence hypothécaire ni aucune maison de courtage d'hypothèques n'a remis de déclaration à l'emprunteur, préciser les frais, quelle que soit leur appellation, qui lui seront facturés, leur mode de calcul et de versement, et la date à laquelle toute personne participant au placement y aura droit.
- 3) Décrire tous les frais, quelle que soit leur appellation, à la charge du souscripteur, directement ou indirectement, relativement aux créances hypothécaires syndiquées.

Rubrique 19 Documentation relative à l'inscription

Inscrire la mention suivante :

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

- a) un exemplaire du certificat de créance hypothécaire ou de cession de la créance hypothécaire, ou tout autre document attestant l'investissement;
- b) un exemplaire de toute confirmation signée par un créancier garanti dont la sûreté a priorité sur la créance hypothécaire syndiquée, qui précise le solde impayé de sa charge sur l'immeuble et indique que l'emprunteur a effectué tous ses paiements à temps;
- c) une confirmation écrite de l'existence d'une police d'assurance valide à l'égard de l'immeuble et une déclaration de l'intérêt du souscripteur dans cette police;
- d) une confirmation écrite de l'absence d'arriérés ou de comptes de taxes municipales en souffrance à l'égard de l'immeuble;
- e) un certificat de titre, ou l'équivalent, montrant que la créance hypothécaire syndiquée est inscrite;

- f) un exemplaire de toute convention d'administration ou de fiducie;
- g) un exemplaire de toute convention que le souscripteur a conclue relativement au placement de la créance hypothécaire syndiquée. » ».
8. 1° Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} juillet 2021.
- 2° En Ontario, malgré le paragraphe 1, le présent règlement entre en vigueur à la plus éloignée des dates suivantes :
- a) le 1^{er} juillet 2021;
- b) le jour de l'entrée en vigueur par proclamation des articles 4 et 5 de l'Annexe 37 du projet de loi 177, Loi de 2017 pour un Ontario plus fort et plus juste (mesures budgétaires).
- 3° En Saskatchewan, malgré le paragraphe 1, le présent règlement entre en vigueur à la date de son dépôt auprès du registraire des règlements si celle-ci tombe après le 1^{er} juillet 2021.

74985

A.M., 2021-04**Arrêté numéro V-1.1-2021-04 du ministre des Finances en date du 4 juin 2021**Loi sur les valeurs mobilières
(chapitre V-1.1)

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

VU que les paragraphes 11° et 26° de l'article 331.1 de la Loi sur les valeurs mobilières (chapitre V-1.1) prévoient que l'Autorité des marchés financiers peut adopter des règlements concernant les matières visées à ces paragraphes;

VU que les troisième et quatrième alinéas de l'article 331.2 de cette loi prévoient qu'un projet de règlement est publié au Bulletin de l'Autorité des marchés financiers, qu'il est accompagné de l'avis prévu à l'article 10 de la Loi sur les règlements (chapitre R-18.1) et qu'il ne peut être soumis pour approbation ou être édicté avant l'expiration d'un délai de 30 jours à compter de sa publication;

VU que les premier et cinquième alinéas de cet article prévoient que tout règlement pris en vertu de l'article 331.1 est approuvé, avec ou sans modification, par le ministre des Finances et qu'il entre en vigueur à la date de sa publication à la *Gazette officielle du Québec* ou à une date ultérieure qu'indique le règlement;

VU que le Règlement 31-103 sur les obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites a été approuvé par l'arrêté ministériel n° 2009-04 du 9 septembre 2009 (2009, *G.O.* 2, 4768A);

VU qu'il y a lieu de modifier ce règlement;

VU que le projet de Règlement modifiant le Règlement 31-103 sur les obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites a été publié en première consultation au Bulletin de l'Autorité des marchés financiers, volume 15, n° 9 du 8 mars 2018;

VU que le projet de Règlement modifiant le Règlement 31-103 sur les obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites a été publié en deuxième consultation au Bulletin de l'Autorité des marchés financiers, volume 16, n° 11 du 21 mars 2019;

VU que le texte révisé du projet de Règlement modifiant le Règlement 31-103 sur les obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites a été publié au Bulletin de l'Autorité des marchés financiers, volume 17, n° 31 du 6 août 2020;

VU que l'Autorité des marchés financiers a adopté le Règlement modifiant le Règlement 31-103 sur les obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites le 26 mai 2021, par la décision n° 2021-PDG-0022;

**MODIFICATION DE L'INSTRUCTION GÉNÉRALE RELATIVE AU
RÈGLEMENT 45-106 SUR LES DISPENSES DE PROSPECTUS**

1. L'article 3.8 de l'*Instruction générale relative au Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus* est modifié par l'addition, après le paragraphe 10, des suivants :

« 11) Émetteur de créances hypothécaires syndiquées

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

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

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

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

« 12) Association professionnelle

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

« 13) Évaluateur qualifié indépendant pour les créances hypothécaires syndiquées

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

- a) il est salarié ou administrateur de l'émetteur ou initié à son égard;
- b) il est salarié ou administrateur d'une personne liée à l'émetteur ou initié à son égard;
- c) il est associé d'une personne visée au sous-paragraphe a ou b;
- d) il détient ou prévoit détenir, directement ou indirectement, des titres de l'émetteur ou d'une partie liée à lui;
- e) il détient ou prévoit détenir, directement ou indirectement, des titres d'un autre émetteur qui a un droit direct ou indirect sur l'immeuble visé par le rapport d'évaluation ou sur un immeuble adjacent;

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

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

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

« 14) Rapport d'évaluation

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

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

Regulation to repeal the Regulation respecting the quality of the work environment

Act respecting occupational health and safety (chapter S 2.1, s. 223)

1. The Regulation respecting the quality of the work environment (chapter S-2.1, r. 11) is revoked.

2. This Regulation comes into force on the fifteenth day following the date of its publication in the *Gazette officielle du Québec*.

105088

M.O., 2021-03

Order number V-1.1-2021-03 of the Minister of Finance dated 4 June 2021

Securities Act (chapter V-1.1)

CONCERNING the Regulation to amend Regulation 45-106 respecting Prospectus Exemptions

WHEREAS paragraphs 1, 6, 11, 14 and 34 of section 331.1 of the Securities Act (chapter V-1.1) provide that the *Autorité des marchés financiers* may make regulations concerning the matters referred to in those paragraphs;

WHEREAS the third and fourth paragraphs of section 331.2 of the said Act provide that a draft regulation shall be published in the *Bulletin de l'Autorité des marchés financiers*, accompanied with the notice required under section 10 of the Regulations Act (chapter R-18.1) and may not be submitted for approval or be made before 30 days have elapsed since its publication;

WHEREAS the first and fifth paragraphs of the said section provide that every regulation made under section 331.1 must be approved, with or without amendment, by the Minister of Finance and comes into force on the date of its publication in the *Gazette officielle du Québec* or on any later date specified in the regulation;

WHEREAS the Regulation 45-106 respecting Prospectus Exemptions was approved by ministerial order no. 2009-05 dated 9 September 2009 (2009, *G.O.* 2, 3362A);

WHEREAS there is cause to amend this Regulation;

WHEREAS the draft Regulation to amend Regulation 45-106 respecting Prospectus Exemptions was published for a first consultation in the *Bulletin de l'Autorité des marchés financiers*, vol. 15, no. 9 of 8 March 2018;

WHEREAS the draft Regulation to amend Regulation 45-106 respecting Prospectus Exemptions was published for a second consultation in the *Bulletin de l'Autorité des marchés financiers*, vol. 16, no. 11 of 21 March 2019;

WHEREAS the revised text of the draft Regulation to amend Regulation 45-106 respecting Prospectus Exemptions was published in the *Bulletin de l'Autorité des marchés financiers*, vol. 17, no. 31 of 6 August 2020;

WHEREAS the *Autorité des marchés financiers* made, on 26 May 2021, by the decision no. 2021-PDG-0020, Regulation to amend Regulation 45-106 respecting Prospectus Exemptions;

WHEREAS there is cause to approve this Regulation without amendment;

CONSEQUENTLY, the Minister of Finance approves without amendment the Regulation to amend Regulation 45-106 respecting Prospectus Exemptions appended hereto.

4 June 2021

ERIC GIRARD
Minister of Finance

REGULATION TO AMEND REGULATION 45-106 RESPECTING PROSPECTUS EXEMPTIONS

Securities Act
(chapter V-1.1, s. 331.1, par. (1), (6), (11), (14) and (34))

1. Section 1.1 of Regulation 45-106 respecting Prospectus Exemptions (chapter V-1.1, r. 21) is amended:

(1) by inserting, after the definition of the expression “private enterprise”, the following:

““professional association” means an association or other organization, whether incorporated or not, of real property appraisers that

- (a) has its head office in Canada,
- (b) admits its members on the basis of their academic qualifications, experience and ethical fitness,
- (c) requires its members to meet standards of competence and comply with a code of ethics it has established or endorsed,
- (d) requires or encourages its members to engage in continuing professional development, and
- (e) under the powers conferred by statute or under an agreement, may suspend or expel its members if misconduct occurs;”;

(2) by inserting, after the definition of the expression “QT circular”, the following:

““qualified appraiser” means an individual who

- (a) regularly performs property appraisals for compensation,
- (b) is a member of a professional association and holds the designation, certification or licence to act as an appraiser for the class of property appraised, and
- (c) is in good standing with the professional association referred to in paragraph (b);”;

(3) by inserting, after the definition of the expression “subsidiary”, the following:

““syndicated mortgage” means a mortgage in which 2 or more persons participate, directly or indirectly, as a lender in a debt obligation that is secured by the mortgage;”.

2. Section 2.4 of the Regulation is amended:

(1) by inserting, in paragraph (4) and after the words “a short-term securitized product”, the words “or a syndicated mortgage”;

- (2) by adding the following paragraph:

“(6) In Ontario, subsection 73.4(2) of the Securities Act does not apply to a distribution of a short-term securitized product or a syndicated mortgage.”

3. Section 2.5 of the Regulation is amended by deleting, in paragraph (3), “or, in Ontario, a distribution under subsection 73.4(2) of the Securities Act (R.S.O. 1990, c. S.5)”.

4. Section 2.9 of the Regulation is amended:

- (1) by replacing, in subparagraph (d) of paragraph (11.1), “10” with “(10)”;

- (2) by adding, after paragraph (18), the following:

“(19) For the purposes of subsections (19.1) and (19.3), a qualified appraiser is independent of an issuer of a syndicated mortgage if there is no circumstance that, in the opinion of a reasonable person aware of all the relevant facts, could interfere with the qualified appraiser’s judgment regarding the preparation of an appraisal for a property.

“(19.1) Subsections (1), (2) and (2.1) do not apply to a distribution of a syndicated mortgage by an issuer unless, at the same time or before the issuer delivers an offering memorandum to the purchaser in accordance with subsections (1), (2) or (2.1), the issuer delivers to the purchaser an appraisal of the property subject to the syndicated mortgage that

- (a) is prepared by a qualified appraiser who is independent of the issuer,
- (b) includes a certificate signed by the qualified appraiser stating that the appraisal is prepared in accordance with the standards and the code of ethics established or endorsed by the professional association of which the qualified appraiser is a member,
- (c) provides the appraised fair market value of the property subject to the syndicated mortgage, without considering any proposed improvements or proposed development, and
- (d) provides the appraised fair market value of the property as at a date that is within 6 months preceding the date that the appraisal is delivered to the purchaser.

“(19.2) An issuer of a syndicated mortgage relying on an exemption set out in subsection (1), (2) or (2.1) must not make a representation of, or give an opinion as to, the value of a property subject to the syndicated mortgage in any communication related to the distribution under the exemption, unless the issuer has a reasonable basis for that value.

“(19.3) If an issuer of a syndicated mortgage relying on an exemption set out in subsection (1), (2) or (2.1) discloses in any communication related to the distribution under the exemption any representation of, or opinion as to, the value of a property subject to the syndicated mortgage, other than the appraised fair market value disclosed in the appraisal referred to in subsection (19.1), the issuer must also disclose in that communication,

- (a) with equal or greater prominence as the representation or opinion, the appraised fair market value referred to in subsection (19.1),

(b) the material factors or assumptions used to determine the representation or opinion, and

(c) whether or not the representation or opinion was determined by a qualified appraiser who is independent of the issuer.

“(19.4) The issuer must file a copy of an appraisal delivered under subsection (19.1) with the securities regulatory authority concurrently with the filing of the offering memorandum.”.

5. Section 2.36 of the Regulation is amended:

(1) by repealing paragraph (1);

(2) by replacing, in paragraph (2), the words “Except in Ontario, the prospectus requirement” with the words “The prospectus requirement”;

(3) by replacing paragraph (3) with the following:

“(3) Subsection (2) does not apply to the distribution of a syndicated mortgage.”.

6. Section 6.4 of the Regulation is amended by adding, after paragraph (2), the following:

“(3) Despite subsections (1) and (2), an offering memorandum for the distribution of a syndicated mortgage under section 2.9 must be prepared in accordance with Form 45-106F2 and Form 45-106F18.”.

7. The Regulation is amended by adding, after Form 45-106F17, the following:

**“FORM 45-106F18
SUPPLEMENTAL OFFERING MEMORANDUM DISCLOSURE FOR SYNDICATED
MORTGAGES**

INSTRUCTIONS

1. *Provide all disclosure required under Form 45-106F2, as supplemented by this form, including information about the borrower under the syndicated mortgage. Where the headings in Form 45-106F2 and this form are the same, provide all of the required disclosure under the Form 45-106F2 heading.*

2. *You do not need to follow the order of items in this form. Information required in this form that has already been disclosed in response to the requirements of Form 45-106F2 need not be repeated.*

3. *You do not need to respond to any item in this form that is inapplicable.*

4. *Certain items in this form require disclosure about the issuer of a syndicated mortgage and the borrower under a syndicated mortgage. In some cases, the borrower is the issuer of the syndicated mortgage. In these circumstances, the terms “issuer” and “borrower” are interchangeable and there is no requirement to duplicate information.*

5. *In this form, the distribution of a syndicated mortgage is also referred to as the “offering”. The lenders or investors in a syndicated mortgage are also referred to in this form as the “purchasers”.*

6. *In this form, “principal holder” means each person who beneficially owns, or directly or indirectly has control or direction over, 10% or more of any class of voting securities of another person. If a principal holder is not an individual, in addition to the other disclosure requirements, provide the information required for the principal holder for any person that beneficially owns, or directly or indirectly has control or direction over more than 50% of the voting rights of the principal holder.*

7. *In this form, “related party” has the meaning set out in the General Instructions to Form 45-106F2.*

8. *Where this form requires an issuer to indicate that copies of a document are available on request, the issuer must provide a copy of such document when requested.*

Item 1 Description of the Offering

(1) Provide the following information about the investment being offered and the legal rights of the purchaser:

(a) the nature of the investment, i.e., whether it is a participation in a mortgage, an assignment of a participation in a mortgage, a mortgage unit or some other direct or indirect interest or participation in a mortgage over real property and the legal rights of the purchaser attaching to the investment;

(b) the rights of the purchaser on default by the borrower and the rights of the purchaser to share in the proceeds of any recovery from the borrower, in particular the purchaser's voting rights and whether the purchaser has the right to institute individual legal action against the borrower and, if not, the person or persons who may institute or coordinate the institution of legal action against the borrower;

(c) if the issuer of the syndicated mortgage is not the borrower under the syndicated mortgage, the rights of the purchaser against the issuer of the syndicated mortgage on default by the borrower, if any;

(d) any other material information about the investment or the legal rights of the purchaser.

(2) Describe the project and the plans for the use of the funds.

Item 2 Raising of Funds

(1) If the funds to be raised through the offering are required to be raised in stages, disclose the period over which the funds will be raised and the factors that determine when they will be raised.

(2) If there are any arrangements under which any part of the funds raised will only become available to the borrower if certain conditions are fulfilled, describe those conditions, the procedure for the return of funds to the purchaser if the conditions are not met and any deduction or penalty imposed on the borrower or any other person for not meeting the conditions. Disclose details of the arrangements made for, and the persons responsible for, the supervision of the trust or escrow account or the investment of unreleased funds, and the investment policy to be followed.

Item 3 Other Risk Factors Specific to Syndicated Mortgages

(1) State in bold:

“Investments in syndicated mortgages are speculative and involve a high degree of risk. You should be aware that this investment has not only the usual risks associated with the financial ability of the borrower to make repayments, but also additional risks associated with syndication.”

(2) If the syndicated mortgage includes a personal covenant, guarantee or other financial commitment, state in bold:

“The ability of the person providing the personal covenant, guarantee or other financial commitment to perform under the personal covenant, guarantee or other financial commitment will depend on the financial strength of the person. There is no assurance that the person will have the financial ability to be able to satisfy the person’s obligations under the personal covenant, guarantee or other financial commitment. You might not receive any return from your investment or the initial amount invested.”

(3) Disclose any material risk factors associated with the offering.

INSTRUCTIONS

Potential risk factors include, but are not limited to, any of the following:

- (a) *the reliance on the ability of the borrower to make payments under the mortgage;*
- (b) *the financial strength of any person offering a personal covenant, guarantee or other financial commitment;*
- (c) *the ability to raise further funds as progress in development or construction takes place;*
- (d) *changes in land value;*
- (e) *unanticipated construction and development costs or delays;*
- (f) *the expertise of the parties involved in administering the syndicated mortgage or operations involving the property;*
- (g) *the ability to recover one’s investment in the event of foreclosure;*
- (h) *operational risks involving the businesses of any tenants of the property;*
- (i) *restrictions on the ability of purchasers to take action individually if the borrower defaults;*
- (j) *whether there are other liabilities secured against the mortgaged property and their maturity schedule;*
- (k) *the ranking of the syndicated mortgage in relation to other mortgages and liabilities secured against the mortgaged property, including any potential for future subordination;*

(l) *conflicts of interest between the borrower, purchasers, issuer or others involved in the offering;*

(m) *inadequate insurance coverage;*

(n) *inability to change the trustee (if any);*

(o) *the restrictions imposed by securities legislation on the resale of the syndicated mortgage and the resulting lack of liquidity.*

Item 4 Administration of the Mortgage

(1) Describe how the syndicated mortgage will be administered as well as all parties involved, including the name, address, contact person and any relevant licences or registration held by each party.

(2) Provide the following information about the specific responsibilities of all parties involved in the administration of the syndicated mortgage:

(a) collection responsibility for payments due under the syndicated mortgage;

(b) commencement of legal action on default;

(c) follow-up on insurance expirations or cancellations;

(d) all other material matters of administration to be provided by the person administering the syndicated mortgage.

(3) Describe the material terms of any administration agreement related to the syndicated mortgage.

(4) Disclose all fees and expenses to be charged to the purchaser under the administration agreement and how they are to be calculated.

(5) Disclose that copies of the administration agreement are available from the issuer on request and explain how to request a copy.

Item 5 Trust or Other Agreement

(1) Disclose whether there is any trust or other agreement that provides for any person to make advances of the funds to the borrower and to distribute the proceeds of repayments made by the borrower.

(2) Provide the following information about any agreement disclosed under subsection (1):

(a) whether the purchaser is required to grant a power of attorney to the trustee and the terms of that power of attorney;

(b) all fees and expenses to be charged to the purchaser under the agreement;

- (c) the specific responsibilities of all parties to the agreement regarding the following:
 - (i) the opening of a trust account into which all investment proceeds must be paid until advanced to the borrower and into which all proceeds received in repayment of the syndicated mortgage must be paid before distribution to the purchasers;
 - (ii) details of how payments related to the syndicated mortgage will be made;
 - (iii) the mechanism for replacing the trustee and the procedures for dispute resolution;
 - (d) any other material terms of the agreement.
- (3) Disclose that copies of any agreement disclosed under subsection (1) are available from the issuer on request and explain how to request a copy.

Item 6 Property Subject to the Mortgage

Provide the following information about the property subject to the mortgage:

- (a) the address and legal description;
- (b) the past, current and intended use;
- (c) any proposed improvements;
- (d) the date of acquisition of the property and the purchase price paid;
- (e) the details, including the purchase price, of any other transactions involving the property known to the borrower, any related party of the borrower or any of their respective partners, directors, officers or principal holders;
- (f) if the borrower is not the issuer of the syndicated mortgage, the details, including the purchase price, of any other transactions involving the property known to the issuer, any related party of the issuer or any of their respective partners, directors, officers or principal holders;
- (g) any material contractual arrangements relating to the property;
- (h) any insurance policies applicable to the property and their status;
- (i) any material claims or litigation;
- (j) any known contamination or environmental concerns;
- (k) any other material facts.

Item 7 Description of the Syndicated Mortgage

(1) Provide the following information about the syndicated mortgage:

(a) the principal amount, term, amortization period, interest rate, maturity date, any prepayment entitlement, the ranking of the syndicated mortgage (i.e., first, second, etc.) and any ability of the borrower to subordinate the syndicated mortgage to other indebtedness or to require the purchaser to consent to the subordination of the syndicated mortgage;

(b) the material terms and relative priority of any other mortgages or liabilities secured against the mortgaged property;

(c) the loan-to-value ratio of the property, calculated on an aggregate basis using the following formula:

$$A \div B$$

where A is the aggregate of the following:

(i) the loan value of the syndicated mortgage and

(ii) the loan value of all other mortgages or liabilities secured against the mortgaged property with priority that is equal to or greater than the syndicated mortgage, assuming in all cases that the maximum amount of any such mortgage or liability is fully drawn, and B is the appraised value of the property described under item 8;

(d) the impact on the loan-to-value ratio of any potential future subordination of the syndicated mortgage;

(e) the aggregate dollar amount of the funds being raised under the offering;

(f) the status of the syndicated mortgage, including whether there are any arrears and, if so, the amount and due dates of outstanding payments;

(g) the means by which the repayments by the borrower will be distributed and the procedure for establishing the proportion to which each purchaser is entitled to share in the distribution;

(h) the source of funds that the borrower will use to make payments on the syndicated mortgage, including any reserve accounts or other fund maintained by the borrower or any other person;

(i) any other material terms.

(2) Describe the material terms of any commitment letter, or other commitment document, that sets out the terms of the commitment to advance funds to the borrower.

(3) Disclose that copies of the commitment letter, or other commitment document, are available from the issuer on request and explain how to request a copy.

Item 8 Appraisal

(1) Provide the following information about the most recent appraisal of the value of the property subject to the mortgage, prepared by a qualified appraiser in accordance with subsection 2.9(19.1) of Regulation 45-106 respecting Prospectus Exemptions (chapter V-1.1, r. 21):

- (a) the method used;
- (b) all assumptions made;
- (c) any qualifications or limitations;
- (d) the date of the valuation.

(2) Describe the most recent assessment of the property subject to the mortgage, including existing improvements by any provincial or municipal assessment authority.

Item 9 Exemptions

Disclose any statutory or discretionary exemption from the registration requirement that is being relied upon by any person involved in the offering of the syndicated mortgage.

Item 10 Guarantees or Other Similar Financial Commitments

(1) Summarize the terms of any personal covenant, guarantee or other financial commitment provided in connection with the syndicated mortgage. Explain how the personal covenant, guarantee or financial commitment works.

(2) Disclose that copies of the personal covenant, guarantee or other financial commitment are available from the issuer on request and explain how to request a copy.

(3) Describe the business experience of the person providing any personal covenant, guarantee or other financial commitment.

(4) Describe the financial resources of the person providing the personal covenant, guarantee or other financial commitment. The description must enable a reasonable purchaser applying reasonable effort to understand the person's ability to meet the obligations under the personal covenant, guarantee or other financial commitment.

(5) Disclose whether the purchasers will be entitled to ongoing disclosure of the financial position of the person providing any personal covenant, guarantee or other financial commitment during the period of the personal covenant, guarantee or other financial commitment, and the nature, verification, timing and frequency of any disclosure that will be provided to purchasers.

Item 11 Organization of Mortgage Broker, Mortgage Brokerage or Mortgage Agency

State the laws under which any firm acting as a mortgage broker, mortgage brokerage or mortgage agency is organized and the date of formation of the mortgage broker, mortgage brokerage or mortgage agency.

Item 12 Borrower Information

If the borrower is not the issuer of the syndicated mortgage, provide the disclosure required under items 2, 3, 4 and 12 of Form 45-106F2 as if the borrower were the issuer of the syndicated mortgage.

Item 13 Developer

If the property subject to the syndicated mortgage is being developed, state the laws under which the developer is organized and the date of formation of the developer. Describe the business of the developer and any prior experience of the developer in similar projects.

Item 14 Mortgage Broker, Mortgage Brokerage or Mortgage Agency, Partners, Directors, Officers and Principal Holders

(1) Disclose the name, municipality of residence and principal occupation for the 5 years preceding the date of the offering memorandum of any individual mortgage broker involved in the offering and the partners, directors, officers and any principal holders of any firm acting as a mortgage broker, mortgage brokerage or mortgage agency involved in the offering.

(2) Disclose any penalty or sanction, including the reason for it and whether it is currently in effect, that has been in effect during the 10 years preceding the date of the offering memorandum, or any cease trade order that has been in effect for a period of more than 30 consecutive days during the 10 years preceding the date of the offering memorandum against any of the following:

(a) a mortgage broker, mortgage brokerage or mortgage agency involved in the offering;

(b) a director, officer or principal holder of a firm acting as a mortgage broker, mortgage brokerage or mortgage agency involved in the offering;

(c) any issuer of which a person referred to above was a director, officer or principal holder at the time of the penalty or sanction.

(3) Disclose any declaration of bankruptcy, voluntary assignment in bankruptcy, proposal under any bankruptcy or insolvency legislation, proceedings, arrangement or compromise with creditors or appointment of a receiver, receiver manager or trustee to hold assets that has been in effect during the 10 years preceding the date of the offering memorandum with respect to any of the following:

(a) a mortgage broker, mortgage brokerage or mortgage agency involved in the offering;

(b) a director, officer or principal holder of a firm acting as a mortgage broker, mortgage brokerage or mortgage agency involved in the offering;

(c) any issuer of which a person referred to above was a director, officer or principal holder at the time of the declaration, assignment, proposal, proceedings, arrangement, compromise or appointment.

Item 15 Developer, Partners, Directors, Officers and Principal Holders

(1) Disclose the name and address of any developer of the property subject to the syndicated mortgage.

(2) Disclose any penalty or sanction, including the reason for it and whether it is currently in effect, that has been in effect during the 10 years preceding the date of the offering memorandum, or any cease trade order that has been in effect for a period of more than 30 consecutive days during the 10 years preceding the date of the offering memorandum against any of the following:

(a) a developer of the property subject to the syndicated mortgage;

(b) a director, officer or principal holder of a developer of the property subject to the syndicated mortgage;

(c) any issuer of which a person referred to above was a director, officer or principal holder at the time of the penalty or sanction.

(3) Disclose any declaration of bankruptcy, voluntary assignment in bankruptcy, proposal under any bankruptcy or insolvency legislation, proceedings, arrangement or compromise with creditors or appointment of a receiver, receiver manager or trustee to hold assets that has been in effect during the 10 years preceding the date of the offering memorandum with respect to any of the following:

(a) a developer of the property subject to the syndicated mortgage;

(b) a director, officer or principal holder of a developer of the property subject to the syndicated mortgage;

(c) any issuer of which a person referred to above was a director, officer or principal holder at the time of the declaration, assignment, proposal, proceedings, arrangement, compromise or appointment.

Item 16 Conflicts of Interest

(1) Describe any existing or potential conflicts of interest among any of the following:

(a) the borrower;

(b) the issuer;

(c) a mortgage broker, mortgage brokerage or mortgage agency involved in the offering;

(d) a developer of the property subject to the syndicated mortgage;

(e) any partners, directors, officers or principal holders of the borrower, issuer, mortgage broker, mortgage brokerage or mortgage agency, or developer;

(f) the trustee, administrator of the mortgage, or any other person providing goods or services to the borrower, issuer, mortgage broker, mortgage brokerage or mortgage agency or developer in connection with the syndicated mortgage.

(2) Describe any direct or indirect interest in the property subject to the syndicated mortgage, the borrower or the business of the borrower held by any of the following:

(a) any mortgage broker, mortgage brokerage or mortgage agency, developer, trustee or administrator involved in the offering;

(b) a director, officer or principal holder of a person listed above.

Item 17 Material Contracts

(1) To the extent not already disclosed elsewhere in the offering memorandum, describe each material contract relating to the offering or the syndicated mortgage that is in force or is to be entered into by the borrower, issuer, mortgage broker, mortgage brokerage, mortgage agency or developer, or any related party of the foregoing.

(2) Disclose that copies of the material contracts are available from the issuer on request and explain how to request a copy.

Item 18 Disclosure of Fees

(1) Disclose whether a mortgage broker, mortgage brokerage or mortgage agency has provided a disclosure statement under mortgage legislation to the borrower concerning all fees, by whatever name those fees are called, to be charged to the borrower. Disclose that copies of the disclosure statement are available from the issuer on request and explain how to request a copy.

(2) If no mortgage broker, mortgage brokerage or mortgage agency has provided a disclosure statement to the borrower, describe the fees, by whatever name those fees are called, that are to be charged to the borrower, how they are to be calculated and paid and when any person involved in the distribution is entitled to payment.

(3) Disclose all fees, by whatever name those fees are called, to be paid by the purchaser, directly or indirectly, in connection with the syndicated mortgage.

Item 19 Registration Documentation

State:

“In addition to all other documentation received, the purchaser should request from the borrower, issuer or any mortgage broker, mortgage brokerage or mortgage agency involved in the distribution, the following documentation:

(a) a copy of the certificate of mortgage interest or assignment of the mortgage or any other document evidencing the investment;

(b) a copy of any confirmation signed by any secured party with priority over the syndicated mortgage confirming the outstanding balance of its encumbrance over the property and confirming that the borrower is not in arrears with any payments;

(c) written confirmation of valid insurance on the property and disclosure of the interest of the purchaser in the insurance;

(d) written confirmation that there are no outstanding arrears or delinquent municipal property taxes on the property;

- (e) a state of title certificate or equivalent, showing the registration of the syndicated mortgage;
- (f) a copy of any administration agreement or trust indenture;
- (g) a copy of any agreement the purchaser entered into in connection with the distribution of the syndicated mortgage.”.

8. (1) This Regulation comes into force on 1 July 2021.
- (2) In Ontario, despite paragraph (1), this Regulation comes into force on the later of the following:
- (a) 1 July 2021; and
 - (b) the day on which sections 4 and 5 of Schedule 37 to Bill 177, Stronger, Fairer Ontario Act (Budget Measures), 2017 are proclaimed into force.
- (3) In Saskatchewan, despite paragraph (1), if this Regulation is filed with the Registrar of Regulations after 1 July 2021, this Regulation comes into force on the day on which it is filed with the Registrar of Regulations.

105090

M.O., 2021-04**Order number V-1.1-2021-04 of the Minister of Finance dated 4 June 2021**Securities Act
(chapter V-1.1)

CONCERNING the Regulation to amend Regulation 31-103 respecting Registration Requirements, Exemptions and Ongoing Registrant Obligations

WHEREAS paragraphs 11 and 26 of section 331.1 of the Securities Act (chapter V-1.1) provide that the *Autorité des marchés financiers* may make regulations concerning the matters referred to in those paragraphs;

WHEREAS the third and fourth paragraphs of section 331.2 of the said Act provide that a draft regulation shall be published in the *Bulletin de l'Autorité des marchés financiers*, accompanied with the notice required under section 10 of the Regulations Act (chapter R-18.1) and may not be submitted for approval or be made before 30 days have elapsed since its publication;

WHEREAS the first and fifth paragraphs of the said section 331.1 must be approved, with or without amendment, by the Minister of Finance and comes into force on the date of its publication in the *Gazette officielle du Québec* or on any later date specified in the regulation;

WHEREAS the Regulation 31-103 respecting Registration Requirements, Exemptions and Ongoing Registrant Obligations was approved by ministerial order no. 2009-04 dated 9 September 2009 (2009, *G.O.* 2, 3309A);

WHEREAS there is cause to amend this Regulation;

WHEREAS the draft Regulation to amend Regulation 31-103 respecting Registration Requirements, Exemptions and Ongoing Registrant Obligations was published for a first consultation in the *Bulletin de l'Autorité des marchés financiers*, vol. 15, no. 9 of 8 March 2018;

WHEREAS the draft Regulation to amend Regulation 31-103 respecting Registration Requirements, Exemptions and Ongoing Registrant Obligations was published for a second consultation in the *Bulletin de l'Autorité des marchés financiers*, vol. 16, no. 11 of 21 March 2019;

AMENDMENTS TO POLICY STATEMENT TO REGULATION 45-106 RESPECTING PROSPECTUS EXEMPTIONS

1. Section 3.8 of *Policy Statement to Regulation 45-106 respecting Prospectus Exemptions* is amended by adding, after paragraph (10), the following:

“(11) Issuer of a syndicated mortgage

The offering memorandum exemption may only be used by an issuer to distribute a security of its own issue. Accordingly, only the issuer of a syndicated mortgage may use the offering memorandum exemption to distribute the syndicated mortgage.

Where a borrower enters into a mortgage with 2 or more persons participating as lenders under the debt obligation secured by the mortgage, or enters into a mortgage with a view to the subsequent syndication of that mortgage to 2 or more purchasers, lenders or investors, the borrower is the issuer of the syndicated mortgage. Consequently, the obligations to comply with the conditions of the exemption and reporting requirements (including the filing of a report of exempt distribution) would fall on the borrower.

There may be circumstances where a person other than the borrower may be an issuer of a syndicated mortgage. For example, where an existing or committed mortgage is syndicated among lenders by a party not acting on behalf of the borrower, that party will generally be an issuer of the syndicated mortgage. The determination of the identity of the issuer, or issuers, of a syndicated mortgage will depend on the facts and circumstances of the transaction.

Where a person other than the borrower is the issuer of a syndicated mortgage, the ability of the issuer to rely on the offering memorandum exemption for the distribution of the syndicated mortgage will be dependent upon the issuer providing the required information regarding the borrower, including financial statements, in the offering memorandum. The issuer's certificate that the offering memorandum does not contain a misrepresentation will extend to any information provided about the borrower under the syndicated mortgage.

“(12) Professional association

The definition of “qualified appraiser” in section 1.1 of the Regulation requires a qualified appraiser to be a member of a professional association. The Appraisal Institute of Canada, The Canadian National Association of Real Estate Appraisers and l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec are examples of organizations that meet the definition of “professional association” in section 1.1 of the Regulation.

“(13) Independent qualified appraiser for syndicated mortgages

Subsection 2.9(19) of the Regulation provides the test that the issuer of a syndicated mortgage and a qualified appraiser must apply to determine whether a qualified appraiser is independent of the issuer. The following are examples of when we would consider that a qualified appraiser is not independent. These examples are not a complete list. We would consider that a qualified appraiser is not independent of an issuer if the qualified appraiser satisfies any of the following:

- (a) is an employee, insider or director of the issuer;
- (b) is an employee, insider or director of a related party of the issuer;
- (c) is a partner of any person in paragraph (a) or (b);
- (d) holds or expects to hold securities, either directly or indirectly, of the issuer or a related party of the issuer;
- (e) holds or expects to hold securities, either directly or indirectly, in another issuer that has a direct or indirect interest in the property that is the subject of the appraisal or in an adjacent property;

(f) is an employee, insider or director of another issuer that has a direct or indirect interest in the property that is the subject of the appraisal or in an adjacent property;

(g) has or expects to have, directly or indirectly, an ownership, royalty or other interest in the property that is the subject of the appraisal or in an adjacent property;

(h) has received the majority of their income, either directly or indirectly, in the 3 years preceding the date of the appraisal from the issuer or a related party of the issuer.

“(14) Appraisals

Subsection 2.9(19.1) of the Regulation requires the issuer to deliver an appraisal of the property subject to a syndicated mortgage. The appraisal must disclose the fair market value of the property, without taking into account any proposed improvements or proposed development. The fair market value of the property, as it currently exists, is important information for prospective purchasers to understand the protection afforded by the security interest in the property subject to the syndicated mortgage in the event of a default by the borrower.”.

2. Section 4.7 of the Policy Statement is amended by deleting the first paragraph.

- f) un exemplaire de toute convention d'administration ou de fiducie;
- g) un exemplaire de toute convention que le souscripteur a conclue relativement au placement de la créance hypothécaire syndiquée. » ».
8. 1° Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} juillet 2021.
- 2° En Ontario, malgré le paragraphe 1, le présent règlement entre en vigueur à la plus éloignée des dates suivantes :
- a) le 1^{er} juillet 2021;
- b) le jour de l'entrée en vigueur par proclamation des articles 4 et 5 de l'Annexe 37 du projet de loi 177, Loi de 2017 pour un Ontario plus fort et plus juste (mesures budgétaires).
- 3° En Saskatchewan, malgré le paragraphe 1, le présent règlement entre en vigueur à la date de son dépôt auprès du registraire des règlements si celle-ci tombe après le 1^{er} juillet 2021.

74985

A.M., 2021-04**Arrêté numéro V-1.1-2021-04 du ministre des Finances en date du 4 juin 2021**

Loi sur les valeurs mobilières
(chapitre V-1.1)

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

VU que les paragraphes 11° et 26° de l'article 331.1 de la Loi sur les valeurs mobilières (chapitre V-1.1) prévoient que l'Autorité des marchés financiers peut adopter des règlements concernant les matières visées à ces paragraphes;

VU que les troisième et quatrième alinéas de l'article 331.2 de cette loi prévoient qu'un projet de règlement est publié au Bulletin de l'Autorité des marchés financiers, qu'il est accompagné de l'avis prévu à l'article 10 de la Loi sur les règlements (chapitre R-18.1) et qu'il ne peut être soumis pour approbation ou être édicté avant l'expiration d'un délai de 30 jours à compter de sa publication;

VU que les premier et cinquième alinéas de cet article prévoient que tout règlement pris en vertu de l'article 331.1 est approuvé, avec ou sans modification, par le ministre des Finances et qu'il entre en vigueur à la date de sa publication à la *Gazette officielle du Québec* ou à une date ultérieure qu'indique le règlement;

VU que le Règlement 31-103 sur les obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites a été approuvé par l'arrêté ministériel n° 2009-04 du 9 septembre 2009 (2009, *G.O.* 2, 4768A);

VU qu'il y a lieu de modifier ce règlement;

VU que le projet de Règlement modifiant le Règlement 31-103 sur les obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites a été publié en première consultation au Bulletin de l'Autorité des marchés financiers, volume 15, n° 9 du 8 mars 2018;

VU que le projet de Règlement modifiant le Règlement 31-103 sur les obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites a été publié en deuxième consultation au Bulletin de l'Autorité des marchés financiers, volume 16, n° 11 du 21 mars 2019;

VU que le texte révisé du projet de Règlement modifiant le Règlement 31-103 sur les obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites a été publié au Bulletin de l'Autorité des marchés financiers, volume 17, n° 31 du 6 août 2020;

VU que l'Autorité des marchés financiers a adopté le Règlement modifiant le Règlement 31-103 sur les obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites le 26 mai 2021, par la décision n° 2021-PDG-0022;

2748

GAZETTE OFFICIELLE DU QUÉBEC, 16 juin 2021, 153^e année, n^o 24

Partie 2

VU qu'il y a lieu d'approuver ce règlement sans modification;

EN CONSÉQUENCE, le ministre des Finances approuve sans modification le Règlement modifiant le Règlement 31-103 sur les obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites, dont le texte est annexé au présent arrêté.

Le 4 juin 2021

Le ministre des Finances,
ERIC GIRARD

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT 31-103 SUR LES OBLIGATIONS ET DISPENSES D'INSCRIPTION ET LES OBLIGATIONS CONTINUES DES PERSONNES INSCRITES

Loi sur les valeurs mobilières
(chapitre V-1.1, a. 331.1, par. 11^o et 26^o)

1. L'article 8.12 du Règlement 31-103 sur les obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites (chapitre V-1.1, r. 10) est modifié :

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

2^o par l'abrogation du paragraphe 4.

2. 1^o Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} juillet 2021.

2^o En Ontario, malgré le paragraphe 1, le présent règlement entre en vigueur à la plus éloignée des dates suivantes :

a) le 1^{er} juillet 2021;

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

3^o En Saskatchewan, malgré le paragraphe 1, le présent règlement entre en vigueur à la date de son dépôt auprès du registraire des règlements si celle-ci tombe après le 1^{er} juillet 2021.

74986

MODIFICATION DE L'INSTRUCTION GÉNÉRALE RELATIVE AU RÈGLEMENT 31-103 SUR LES OBLIGATIONS ET DISPENSES D'INSCRIPTION ET LES OBLIGATIONS CONTINUES DES PERSONNES INSCRITES

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

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

- (e) a state of title certificate or equivalent, showing the registration of the syndicated mortgage;
- (f) a copy of any administration agreement or trust indenture;
- (g) a copy of any agreement the purchaser entered into in connection with the distribution of the syndicated mortgage.”.

8. (1) This Regulation comes into force on 1 July 2021.
- (2) In Ontario, despite paragraph (1), this Regulation comes into force on the later of the following:

- (a) 1 July 2021; and
- (b) the day on which sections 4 and 5 of Schedule 37 to Bill 177, Stronger, Fairer Ontario Act (Budget Measures), 2017 are proclaimed into force.

- (3) In Saskatchewan, despite paragraph (1), if this Regulation is filed with the Registrar of Regulations after 1 July 2021, this Regulation comes into force on the day on which it is filed with the Registrar of Regulations.

105090

M.O., 2021-04**Order number V-1.1-2021-04 of the Minister of Finance dated 4 June 2021**Securities Act
(chapter V-1.1)

CONCERNING the Regulation to amend Regulation 31-103 respecting Registration Requirements, Exemptions and Ongoing Registrant Obligations

WHEREAS paragraphs 11 and 26 of section 331.1 of the Securities Act (chapter V-1.1) provide that the *Autorité des marchés financiers* may make regulations concerning the matters referred to in those paragraphs;

WHEREAS the third and fourth paragraphs of section 331.2 of the said Act provide that a draft regulation shall be published in the *Bulletin de l'Autorité des marchés financiers*, accompanied with the notice required under section 10 of the Regulations Act (chapter R-18.1) and may not be submitted for approval or be made before 30 days have elapsed since its publication;

WHEREAS the first and fifth paragraphs of the said section 331.1 must be approved, with or without amendment, by the Minister of Finance and comes into force on the date of its publication in the *Gazette officielle du Québec* or on any later date specified in the regulation;

WHEREAS the Regulation 31-103 respecting Registration Requirements, Exemptions and Ongoing Registrant Obligations was approved by ministerial order no. 2009-04 dated 9 September 2009 (2009, *G.O.* 2, 3309A);

WHEREAS there is cause to amend this Regulation;

WHEREAS the draft Regulation to amend Regulation 31-103 respecting Registration Requirements, Exemptions and Ongoing Registrant Obligations was published for a first consultation in the *Bulletin de l'Autorité des marchés financiers*, vol. 15, no. 9 of 8 March 2018;

WHEREAS the draft Regulation to amend Regulation 31-103 respecting Registration Requirements, Exemptions and Ongoing Registrant Obligations was published for a second consultation in the *Bulletin de l'Autorité des marchés financiers*, vol. 16, no. 11 of 21 March 2019;

WHEREAS the revised text of the draft Regulation to amend Regulation 31-103 respecting Registration Requirements, Exemptions and Ongoing Registrant Obligations was published in the *Bulletin de l'Autorité des marchés financiers*, vol. 17, no. 31 of 6 August 2020;

WHEREAS the *Autorité des marchés financiers* made, on 26 May 2021, by the decision no. 2021-PDG-0022, Regulation to amend Regulation 31-103 respecting Registration Requirements, Exemptions and Ongoing Registrant Obligations;

WHEREAS there is cause to approve this Regulation without amendment;

CONSEQUENTLY, the Minister of Finance approves without amendment the Regulation to amend Regulation 31-103 respecting Registration Requirements, Exemptions and Ongoing Registrant Obligations appended hereto.

4 June 2021

ERIC GIRARD
Minister of Finance

REGULATION TO AMEND REGULATION 31-103 RESPECTING REGISTRATION REQUIREMENTS, EXEMPTIONS AND ONGOING REGISTRANT OBLIGATIONS

Securities Act
(chapter V-1.1, s. 331.1, par. (11) and (26))

1. Section 8.12 of Regulation 31-103 respecting Registration Requirements, Exemptions and Ongoing Registrant Obligations (chapter V-1.1, r. 10) is amended:

(1) by replacing, in paragraph (3), “In Alberta, British Columbia, Manitoba, New Brunswick, Québec and Saskatchewan, subsection (2)” with “Subsection (2)”;

(2) by repealing paragraph (4).

2. (1) This Regulation comes into force on 1 July 2021.

(2) In Ontario, despite paragraph (1), this Regulation comes into force on the later of the following:

(a) 1 July 2021; and

(b) the day on which sections 4 and 5 of Schedule 37 to Bill 177, Stronger, Fairer Ontario Act (Budget Measures), 2017 are proclaimed into force.

(3) In Saskatchewan, despite paragraph (1), if this Regulation is filed with the Registrar of Regulations after 1 July 2021, this Regulation comes into force on the day on which it is filed with the Registrar of Regulations.

105091

AMENDMENTS TO POLICY STATEMENT TO REGULATION 31-103 RESPECTING REGISTRATION REQUIREMENTS, EXEMPTIONS AND ONGOING REGISTRANT OBLIGATIONS

1. Section 3.3 of *Policy Statement to Regulation 31-103 respecting Registration Requirements, Exemptions and Ongoing Registrant Obligations* is amended by inserting, after the last bullet under “**Relevant securities industry experience**”, the following paragraph:

“In limited circumstances, relevant securities industry experience may include experience obtained during employment at a firm that has relied on a registration exemption. For example, experience obtained at a registered or licensed mortgage broker, mortgage brokerage, mortgage agency or mortgage dealer under applicable legislation may be considered relevant if the experience can be demonstrated to be relevant to the category applied for. In these circumstances, the regulator may also impose terms and conditions on the individual or the registered firm sponsoring the individual in order to limit their specific activities.”

A.M., 2021-05**Arrêté numéro V-1.1-2021-05 du ministre des Finances en date du 4 juin 2021**

Loi sur les valeurs mobilières
(chapitre V-1.1)

CONCERNANT le Règlement sur le placement de créances hypothécaires syndiquées

Vu que les paragraphes 11^o et 34^o de l'article 331.1 de la Loi sur les valeurs mobilières (chapitre V-1.1) prévoient que l'Autorité des marchés financiers peut adopter des règlements concernant les matières visées à ces paragraphes;

Vu que les troisième et quatrième alinéas de l'article 331.2 de cette loi prévoient qu'un projet de règlement est publié au Bulletin de l'Autorité des marchés financiers, qu'il est accompagné de l'avis prévu à l'article 10 de la Loi sur les règlements (chapitre R-18.1) et qu'il ne peut être soumis pour approbation ou être édicté avant l'expiration d'un délai de 30 jours à compter de sa publication;

Vu que les premier et cinquième alinéas de cet article prévoient que tout règlement pris en vertu de l'article 331.1 est approuvé, avec ou sans modification, par le ministre des Finances et qu'il entre en vigueur à la date de sa publication à la *Gazette officielle du Québec* ou à une date ultérieure qu'indique le règlement;

Vu que le projet de Règlement sur le placement de créances hypothécaires syndiquées a été publié en première consultation au Bulletin de l'Autorité des marchés financiers, volume 17, n^o 31 du 6 août 2020;

Vu que le projet de Règlement sur le placement de créances hypothécaires syndiquées a été publié en deuxième consultation au Bulletin de l'Autorité des marchés financiers, volume 18, n^o 11 du 18 mars 2021;

Vu que l'Autorité des marchés financiers a adopté le Règlement sur le placement de créances hypothécaires syndiquées le 26 mai 2021, par la décision n^o 2021-PDG-0024;

Vu qu'il y a lieu d'approuver ce règlement sans modification;

EN CONSÉQUENCE, le ministre des Finances approuve sans modification le Règlement sur le placement de créances hypothécaires syndiquées, dont le texte est annexé au présent arrêté.

Le 4 juin 2021

Le ministre des Finances,
ERIC GIRARD

RÈGLEMENT SUR LE PLACEMENT DE CRÉANCES HYPOTHÉCAIRES SYNDIQUÉES

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

CHAPITRE I DÉFINITIONS

1. Dans le présent règlement, on entend par :

« **client autorisé** » : un client autorisé au sens de l'article 1.1 du Règlement 31-103 sur les obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites (chapitre V-1.1, r. 10);

« **créance hypothécaire syndiquée** » : 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;

« **créance hypothécaire syndiquée admissible** » : une créance hypothécaire syndiquée dont l'hypothèque répond aux critères suivants :

- a) elle garantit une créance sur un immeuble qui réunit les conditions suivantes :
 - i) il est utilisé principalement à des fins résidentielles;
 - ii) il ne comprend pas plus de quatre unités;
 - iii) il ne comprend pas plus d'une unité servant à des fins non résidentielles;
- b) elle ne garantit pas une créance contractée pour un projet de construction ou de promotion immobilière;
- c) au moment où elle est constituée, le montant de la créance qu'elle garantit, avec toutes les autres créances garanties par hypothèques sur le même immeuble et ayant le même rang qu'elle ou un rang antérieur, en supposant que le montant maximal de toutes ces créances soit entièrement utilisé, n'excède pas 80 % de la juste valeur de marché de l'immeuble qui en garantit le paiement, à l'exclusion de toute valeur qui peut être attribuée aux opérations de promotion projetées ou en cours de l'immeuble;
- d) elle ne peut être subordonnée à un financement futur sans le consentement de chaque prêteur;

e) il n'existe aucune entente requérant que les prêteurs consentent à une subordination future de la créance;

f) aucune personne n'est habilitée à consentir à une subordination future de la créance au nom des prêteurs sans obtenir le consentement de chacun de ces derniers.

« **opération visée** » : une opération visée au sens de l'article 1.7 du Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus (chapitre V-1.1, r. 21).

CHAPITRE II DISPENSES DE PROSPECTUS

2. Malgré le paragraphe 3 de l'article 2.36 du Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus (chapitre V-1.1, r. 21), le placement d'une créance hypothécaire syndiquée admissible est dispensé de l'obligation d'établir un prospectus.

3. Malgré le paragraphe 3 de l'article 2.36 du Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus (chapitre V-1.1, r. 21), le placement d'une créance hypothécaire syndiquée sur un immeuble auprès d'un client autorisé est dispensé de l'obligation d'établir un prospectus.

4. Un prospectus ou une dispense de prospectus est requis pour effectuer la première opération visée d'un titre acquis en vertu de l'article 3.

CHAPITRE III DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR

5. Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} juillet 2021.

74984

M.O., 2021-05**Order number V-1.1-2021-05 of the Minister of Finance dated 4 June 2021**

Securities Act
(chapter V-1.1)

CONCERNING the Regulation respecting the Distribution of Syndicated Mortgages

WHEREAS paragraphs 11 and 34 of section 331.1 of the Securities Act (chapter V-1.1) provide that the *Autorité des marchés financiers* may make regulations concerning the matters referred to in those paragraphs;

WHEREAS the third and fourth paragraphs of section 331.2 of the said Act provide that a draft regulation shall be published in the *Bulletin de l'Autorité des marchés financiers*, accompanied with the notice required under section 10 of the Regulations Act (chapter R-18.1) and may not be submitted for approval or be made before 30 days have elapsed since its publication;

WHEREAS the first and fifth paragraphs of the said section provide that every regulation made under section 331.1 must be approved, with or without amendment, by the Minister of Finance and comes into force on the date of its publication in the *Gazette officielle du Québec* or on any later date specified in the regulation;

WHEREAS the draft Regulation respecting the Distribution of Syndicated Mortgages was published for a first consultation in the *Bulletin de l'Autorité des marchés financiers*, vol. 17, no. 31 of 6 August 2020;

WHEREAS the draft Regulation respecting the Distribution of Syndicated Mortgages was published for a second consultation in the *Bulletin de l'Autorité des marchés financiers*, vol. 18, no. 11 of 18 March 2021;

WHEREAS the *Autorité des marchés financiers* made, on 26 May 2021, by the decision no. 2021-PDG-0024, Regulation respecting the Distribution of Syndicated Mortgages;

WHEREAS there is cause to approve this Regulation without amendment;

CONSEQUENTLY, the Minister of Finance approves without amendment the Regulation respecting the Distribution of Syndicated Mortgages appended hereto.

4 June 2021

ERIC GIRARD
Minister of Finance

REGULATION RESPECTING THE DISTRIBUTION OF SYNDICATED MORTGAGES

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

CHAPTER I DEFINITIONS

1. In this Regulation:

“**permitted client**” has the same meaning as in section 1.1 of Regulation 31-103 respecting registration requirements, exemptions and ongoing registrant obligations (V-1.1, r. 10);

“**qualified syndicated mortgage**” means a syndicated mortgage that satisfies all of the following:

(a) the syndicated mortgage secures a debt obligation on an immovable that satisfies all of the following:

(i) it is used primarily for residential purposes;

(ii) it includes no more than four units;

(iii) it includes no more than one unit that is used for non-residential purposes;

(b) the syndicated mortgage does not secure a debt obligation incurred for the construction or development of an immovable;

(c) at the time the syndicated mortgage is arranged, the amount of the debt it secures, together with all other debt secured by mortgages on the immovable that have priority over, or the same priority as, the syndicated mortgage, assuming in all cases that the maximum amounts of any such mortgages are fully drawn, does not exceed 80 per cent of the fair market value of the immovable relating to the mortgage, excluding any value that may be attributed to proposed or pending development of the immovable;

(d) the syndicated mortgage cannot be subordinated to future financing without the consent of each lender;

(e) there is no existing agreement that requires the lenders of the syndicated mortgage to consent to future subordination of the syndicated mortgage;

(f) no person has the ability to consent to future subordination of the syndicated mortgage on behalf of the lenders of the syndicated mortgage without obtaining the consent of each lender.

“**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;

“**trade**” has the same meaning as in section 1.7 of Regulation 45-106 respecting prospectus exemptions (chapter V-1.1, r. 21).

CHAPTER II PROSPECTUS EXEMPTIONS

2. Despite subsection (3) of section 2.36 of Regulation 45-106 respecting prospectus exemptions (chapter V-1.1, r. 21), the prospectus requirement does not apply to a distribution of a qualified syndicated mortgage.
3. Despite subsection (3) of section 2.36 of Regulation 45-106 respecting prospectus exemptions (chapter V-1.1, r. 21), the prospectus requirement does not apply to a distribution of a syndicated mortgage on an immovable to a permitted client.
4. A prospectus or a prospectus exemption is required to carry out the first trade of a security acquired under section 3.

CHAPTER III COMING INTO FORCE

5. This Regulation comes into force on 1 July 2021.

105089