



## Accord de financement de projets d'AMCBI

Un accord de financement de projets d'AMCBI se caractérise par le délai habituellement considérable (parfois un an ou plus) qui s'écoule entre le versement du prêt et l'échéance des premiers versements d'intérêt. Ce type d'accord de financement peut aussi prévoir que le prêteur a droit à un ou à plusieurs paiements selon le degré de rentabilité du projet lui-même. Ces montants s'ajoutent aux paiements, d'intérêt et autres, qui sont exigibles quel que soit le résultat du projet.

Le BSIF estime que, si les caractéristiques d'un accord de financement de projets d'AMCBI sont telles que la nature de son rendement est assimilable à celui d'un placement de portefeuille en titres de participation, ce rendement devrait être comptabilisé conformément aux principes comptables qui s'appliquent à ce type de placement.

## Critères de classement

Aux fins de la présente ligne directrice, les «gains escomptés» désignent le total des paiements, à l'exception du remboursement du principal du prêt, que le prêteur s'attend de toucher relativement au projet et les «bénéfices résiduels» désignent la partie des gains escomptés qui dépend, selon le contrat, d'événements éventuels relatifs au financement.

Un accord de financement de projets d'AMCBI doit être classé comme un prêt si, au moment de sa conclusion, le paiement de l'intérêt et des droits est assujéti à un échéancier préétabli et le total des gains escomptés du prêteur :

- soit ne comprend pas de bénéfices résiduels;
- soit comprend des bénéfices résiduels d'au plus 15 p. 100 du total des gains escomptés du prêteur, et l'accord satisfait à au moins l'une des conditions suivantes :
  - a) au moment de la conclusion de l'accord, la participation de l'emprunteur dans le projet représente au moins 25 p. 100 de la valeur estimative du coût du projet immobilier en question et n'est pas financée par le prêteur ou un affilié de ce dernier. La participation peut prendre la forme de paiements au comptant effectués par l'emprunteur ou de la contribution du terrain par l'emprunteur (compte non tenu de la valeur qui pourrait être ajoutée par les travaux de mise en valeur ou de construction futurs) ou d'autres biens corporels. La valeur attribuée au terrain ou à ces autres biens doit correspondre à la valeur marchande actualisée, déduction faite des obligations hypothécaires. Des biens assortis de sûretés réelles importantes qui rendent incertain le recouvrement des montants peuvent avoir une valeur moindre. De façon générale, la valeur des biens acquis récemment ne doit pas dépasser leur coût;

- b) en vertu de l'accord, au moins 35 p. 100 de l'encours du prêt est garanti de l'une des manières suivantes :
  - (i) par des biens corporels vendables de l'emprunteur donnés en nantissement (déduction faite des obligations hypothécaires et des frais de vente), à l'exception du projet immobilier; ou
  - (ii) par une lettre de crédit irrévocable d'une tierce partie solvable; ou
  - (iii) par une garantie fournie par une tierce partie solvable, lorsque la substance et la capacité d'exécution du garant peuvent être mesurées avec certitude et que la garantie peut être appliquée en pratique par l'instance visée;
- c) au moment de la conclusion de l'accord, un engagement de rachat représentant le montant intégral des prêts consentis par l'institution financière a été obtenu d'un tiers personne indépendante et solvable. Les modalités de cet engagement doivent être raisonnables et leur réalisation, probable;
- d) au moment de la conclusion de l'accord, il existe des contrats de vente, des baux ou des engagements de location non résiliables et légalement exécutoires liant des tierces parties indépendantes et solvables qui assureront des liquidités nettes suffisantes lors de la réalisation du projet pour acquitter l'ensemble du principal et des intérêts du prêt pendant une période jugée raisonnable dans les circonstances. Le respect des modalités de ces contrats ou engagements doit être probable.

Tout accord qui ne répond pas à l'une des exigences qui précèdent doit être classé à titre de placement de portefeuille en titres de participation.

Lorsque les modalités de l'accord de financement de projets d'AMCBI prévoient que l'emprunteur peut être soustrait à l'une des conditions qui précèdent, la condition à laquelle l'emprunteur est soustrait n'est pas prise en compte dans le classement de l'accord.

Lorsqu'un prêteur accorde un autre prêt au même emprunteur à l'égard du même accord de financement de projets d'AMCBI au moment de la conclusion de l'accord initial ou aux environs de cette date, ou s'engage à accorder un tel prêt, le classement de l'accord doit être établi selon l'ensemble des faits.

Les modalités d'un accord de financement de projets d'AMCBI, qui servent à déterminer le classement au moment de la conclusion de l'accord, peuvent être modifiées par la suite si le prêteur et l'emprunteur conviennent des changements à apporter à l'accord initial.

Lorsqu'un accord de financement de projets d'AMCBI classé comme prêt est renégocié par suite de la détérioration de la situation financière de l'emprunteur, les nouvelles modalités ne sont pas assujetties à une réévaluation en vertu des critères précités.

Lorsqu'un accord de financement de projets d'AMCBI est renégocié pour des motifs autres que la détérioration de la situation financière de l'emprunteur, il faut évaluer les nouvelles modalités conformément aux critères précités pour déterminer si le classement initial de l'accord de financement doit être maintenu ou s'il convient de le modifier.

### **Comptabilisation**

Lorsque le classement d'un accord de financement de projets d'AMCBI est déterminé, les principes comptables généralement reconnus à l'égard des prêts ou des placements de portefeuille en titres de participation doivent s'y appliquer selon les circonstances.

Les bénéfices résiduels auxquels l'institution financière a droit en vertu d'un accord de financement de projets d'AMCBI classé à titre de prêt ne doivent être comptabilisés dans les revenus que lorsqu'ils sont reçus ou à recevoir, c'est-à-dire à la date à laquelle ils sont exigibles en vertu du contrat. Toutefois, à défaut de garantie raisonnable de perception des bénéfices résiduels, ces derniers ne doivent être comptabilisés qu'une fois reçus.

La comptabilisation des droits relatifs à un accord de financement de projets d'AMCBI classé comme prêt doit être conforme aux dispositions de la ligne directrice comptable intitulée «Commissions et coûts associés aux activités de crédit» et publiée dans le Manuel de l'ICCA en octobre 1987.

Lorsqu'un accord de financement de projets d'AMCBI classé comme prêt est renégocié par suite de la détérioration de la situation financière de l'emprunteur, le prêteur peut se retrouver avec un prêt restructuré ou, à la fois, avec un prêt restructuré et des éléments d'actif acquis pour respecter une partie des modalités de l'accord initial. Par ailleurs, dans le cas d'une forclusion, le prêteur peut acquérir d'autres éléments d'actif tels que des participations et des biens immobiliers. Un prêt d'AMCBI restructuré et tout actif acquis à la suite d'une renégociation ou d'une forclusion doit être comptabilisé conformément aux principes comptables généralement reconnus qui s'appliquent aux prêts restructurés et aux éléments d'actif saisis, selon les circonstances.

Un accord de financement de projets d'AMCBI qui est renégocié pour des motifs autres que la détérioration de la situation financière de l'emprunteur, et qui a été réévalué en vertu de critères de classement doit être comptabilisé conformément aux principes comptables généralement reconnus qui s'appliquent au classement de l'accord renégocié.

Les gains tirés d'un accord de financement de projets d'AMCBI classé à titre de placement de portefeuille en titres de participation ne doivent être comptabilisés que dans la mesure où ils ont été reçus ou sont exigibles (c'est-à-dire, à la date à laquelle ils sont exigibles en vertu du contrat).

Aux fins de rapports, les accords de financement de projets d'AMCBI classés parmi les placements de portefeuille en titres de participation ne doivent pas être combinés avec ceux classés parmi les prêts. S'il est important, le montant reporté des accords comptabilisés à titre de placements de portefeuille en titres de participation doit être déclaré séparément parmi les titres dans le bilan ou dans les notes afférentes au rapport financier annuel, ou encore dans la déclaration annuelle présentée au BSIF, dans le cas d'une SBE. Les gains réalisés dans le cadre d'accords de financement de projets d'AMCBI classés parmi les placements de portefeuille en titres de participation doivent être comptabilisés comme un bénéfice tiré de valeurs mobilières.

### **Dossier de classement**

Les institutions financières doivent conserver un dossier portant sur chaque accord de financement de projets d'AMCBI important pour fournir aux inspecteurs du BSIF les renseignements suivants, qui doivent être à jour à la date de la conclusion de l'accord :

- le classement de l'accord;
- une note explicative à l'appui du classement de l'accord; et
- un résumé des droits et des obligations des parties à l'accord en ce qui concerne la décision en matière de classement.

Par la suite, une mise à jour de ces renseignements ne sera exigée que si la renégociation de l'accord entraîne une révision du classement.

- FIN -