



Ligne directrice

Objet : Comptabilisation des titres hypothécaires LNH

Catégorie : Comptabilité

N° : D-3

Date: Juillet 1992
Octobre 2002 (Révisée)

État d'avancement

En 2001, le Conseil des normes comptables de l'Institut Canadien des Comptables Agréés (ICCA) a diffusé une note d'orientation concernant la comptabilité, la NOC-12, « Cessions de créances », qui est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2001, mais s'appliquait à l'option du cédant à l'égard des cessions survenues à compter du 1^{er} avril 2001. Elle a remplacé la présente ligne directrice du BSIF pour toutes les opérations, à l'exception de celles qui font l'objet d'un droit de traitement comptable acquis. Le BSIF a diffusé une nouvelle ligne directrice, la D-8, « Cessions de créances, y compris la titrisation », qui fournit les directives d'application de la NOC-12.

Portée

La présente ligne directrice du BSIF continue de s'appliquer à la comptabilisation et à l'administration de chaque cession de titres hypothécaires LNH qui a eu lieu avant la date d'application de la NOC-12.

Introduction

La présente ligne directrice, qui s'applique à toutes les institutions financières fédérales (IFF), énonce les règles comptables applicables aux émetteurs-administrateurs de titres hypothécaires LNH. Elle précise en outre les montants que l'acheteur doit inscrire à son actif lorsqu'il acquiert le droit d'administrer des titres hypothécaires et la marge d'intérêt nette de l'émetteur-administrateur de titres hypothécaires LNH.

Les institutions financières dont l'importance relative des opérations sur titres hypothécaires LNH est négligeable n'ont pas à se conformer à cette ligne directrice. Les critères permettant de déterminer l'importance de ces opérations sont les mêmes que ceux régissant l'assujettissement aux recommandations figurant dans le Manuel de l'Institut canadien des comptables agréés (ICCA).

Table des matières

	Page
État d'avancement	1
Portée	1
Introduction	1
Description	2
Le Programme des titres hypothécaires LNH	2
Lots de créances hypothécaires	3
Marge d'intérêt	4
Frais de gestion normaux	4
Marge nette d'intérêt.....	5
Taux de remboursement anticipé imprévu du principal (RAIP)	5
Taux d'escompte.....	6
Frais d'émission directs	6
Méthode comptable	7
Information à fournir	8
Droits de gestion de titres hypothécaires.....	8
Achat des droits de gestion de titres hypothécaires.....	8
Achat de la marge d'intérêt nette et des droits de gestion de titre hypothécaires...	9

Description

Le Programme des titres hypothécaires LNH

Le gouvernement du Canada, par l'entremise de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) parraine un programme dans le cadre duquel des prêts hypothécaires consentis par des prêteurs du secteur privé et assurés en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH) et des assureurs privés sont regroupés, titrisés et émis sous forme de titres hypothécaires LNH. L'intérêt versé aux investisseurs correspond au taux nominal des titres. Les titres LNH émis représentent des droits de propriété sur des actions indivises du lot de créances hypothécaires sous-jacent. La SCHL assure le remboursement opportun du principal et de l'intérêt à ceux qui investissent dans les titres hypothécaires LNH émis par des prêteurs du secteur privé. Pour obtenir cette garantie, l'émetteur-administrateur verse un montant forfaitaire à la SCHL avant l'émission et la vente des titres.

Si la SCHL prend en charge la gestion de titres garantis par des lots de créances hypothécaires comportant soit aucune disposition de paiement anticipé de la part d'un émetteur-administrateur de titres hypothécaires LNH en défaillance, soit des dispositions limitées de cette nature, la Société versera à l'émetteur un montant égal à la valeur actualisée de la marge d'intérêt nette des lots de créances hypothécaires d'après le solde créance approprié. Cette promesse de paiement de la SCHL s'applique à tous les lots de titres hypothécaires LNH sauf ceux permettant le remboursement anticipé illimité sans pénalité.

Si la SCHL fait en sorte qu'un émetteur en défaut vend ses droits de gestion, ou si ces droits sont vendus par un syndic ou un liquidateur exerçant le contrôle de l'actif de l'émetteur, la Société veillera à ce que l'émetteur touche le même rendement que si cette dernière avait assumé directement l'administration des titres.

Quant à la promesse de paiement de la SCHL, le calcul de la valeur actualisée de la marge d'intérêt nette de chaque lot de créances hypothécaires admissible sera fonction :

- de l'encours du principal des prêts hypothécaires au moment où la SCHL déclare que l'émetteur est en défaillance ou lorsqu'un syndic prend le contrôle de l'émetteur (date de défaillance);
- de la marge entre le taux d'intérêt moyen pondéré appliqué aux prêts hypothécaires et le taux d'intérêt nominal des titres LNH, déduction faite d'un montant au titre des frais de gestion normaux. Le taux initial des frais de gestion, que la SCHL peut modifier de temps à autre à la lumière d'un examen périodique du marché, sera de 25 points de base pour les lots de prêts hypothécaires pour des logements de propriétaires-occupants et des lots mixtes, et de 15 points de base pour les lots de prêts hypothécaires visant les habitations multifamiliales et les logements sociaux;
- du taux de RAP utilisé par l'émetteur aux fins de comptabilité et vérifié par le vérificateur de ce dernier immédiatement avant la date de défaillance;
- d'un taux d'escompte égal au rendement original à l'échéance du lot de titres hypothécaires LNH à la date d'émission.

Lots de créances hypothécaires

En vertu du Programme, les créances hypothécaires sont désignés comme des prêts relatifs à des logements de propriétaires occupant, à des habitations multifamiliales et à des logements sociaux. Les deux premiers comportent diverses modalités de remboursement anticipé tandis que les prêts hypothécaires pour les fins de logements sociaux ne prévoient aucun remboursement anticipé. Aux fins de la présente ligne directrice les lots de créances hypothécaires se distinguent selon les modalités de remboursement anticipé. Il y a (1) les lots fermés, (2) les lots

partiellement ouverts et (3) les lots ouverts.

1. Les lots fermés ne renferment aucune disposition de remboursement par anticipation.
2. Les lots partiellement ouverts permettent le remboursement par anticipation imprévu restreint, avec ou sans pénalité.
3. Les lots ouverts permettent le remboursement illimité par anticipation en tout temps, sans aucune pénalité.

Marge d'intérêt

La marge d'intérêt représente une estimation des mouvements de trésorerie ultérieurs résultant de l'application de la marge de taux d'intérêt à l'encours estimatif du principal des prêts hypothécaires jusqu'à l'échéance des titres appropriés.

La marge de taux d'intérêt correspond à la différence entre le taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires dans le lot et le taux nominal des certificats relatifs aux titres hypothécaires. En vertu du programme des titres hypothécaires LNH, cette marge ne peut être inférieure à 50 points de base pour tout prêt hypothécaire compris dans le lot.

Les mouvements de trésorerie résultant de la marge d'intérêt constituent deux formes distinctes de dédommagement pour l'émetteur-administrateur :

- des frais pour la gestion du lot de prêts hypothécaires pour le compte des détenteurs des titres hypothécaires (les frais de gestion normaux);
- une partie de la contrepartie (produit de vente) tirée de la vente des titres hypothécaires aux investisseurs (la marge nette d'intérêt).

Frais de gestion normaux

Les frais de gestion normaux représentent une estimation raisonnable des frais nécessaires, établis en fonction du marché, pour administrer le lot de prêts sous-jacents jusqu'à l'échéance des titres hypothécaires. Les taux de ces frais ne doivent pas être inférieurs à ceux établis, de temps à autre, par la SCHL à la lumière d'un examen périodique du marché. À l'heure actuelle, ils sont respectivement de 25 points de base pour les lots de prêts hypothécaires pour des logements de propriétaires-occupants et des blocs mixtes (habituellement les propriétaires-occupant et les habitations multifamiliales), et de 15 points de base pour les lots de prêts hypothécaires visant les habitations multifamiliales et les logements sociaux.

Marge nette d'intérêt

La marge d'intérêt nette représente l'excédent de la marge d'intérêt estimative sur les frais de gestion normaux. La valeur actualisée de la marge d'intérêt nette figure au bilan du vendeur (de l'émetteur) parmi les créances et diminue à mesure que sont perçus les versements hypothécaires jusqu'à l'échéance des titres.

Calcul de la valeur actualisée de la marge d'intérêt nette

Valeur actualisée de

l'intérêt hypothécaire estimatif perçu du débiteur hypothécaire		xxx
moins la somme		
de l'intérêt estimatif versé aux investisseurs	xxx	
des frais de gestion normaux estimatifs	xxx	xxx
		<u>xxx</u>

Dans le cas des lots partiellement ouverts, les mouvements de trésorerie ultérieurs constituant la marge d'intérêt nette sont amputés du montant estimatif au titre du remboursement anticipé imprévu du principal (RAIP). Le BSIF a adopté les taux de RAIP suivants pour estimer le remboursement du principal pour ces lots.

Taux de remboursement anticipé imprévu du principal (RAIP)

Nouveaux lots

Au début de chaque trimestre d'exercice, l'émetteur doit fixer un taux estimatif de RAIP pour tous les nouveaux lots partiellement ouverts (les lots) émis au cours du trimestre. Aux fins de la présente section, tous les blocs émis au cours d'un même trimestre constituent un groupe. Si l'échéance ou d'autres caractéristiques des lots émis au cours du trimestre varie considérablement d'un lot à l'autre, il faut alors créer des groupes distincts formés de lots présentant des modalités essentiellement semblables, chaque groupe étant assujéti à un taux estimatif de RAIP approprié, lequel sera le plus élevé des taux suivants :

- le taux qui, de l'avis de l'émetteur, ne devrait pas être dépassé d'ici l'échéance des lots, compte tenu des taux hypothécaires courants et futurs probables, des modalités de remboursement anticipé des prêts hypothécaires, de l'expérience antérieure du RAIP par l'émetteur et d'autres facteurs susceptibles d'influer sur les perspectives de RAIP;
- 1,1 fois le taux moyen pondéré de RAIP depuis l'instauration de ce mécanisme (RAIP historique) pour tous les lots partiellement ouverts toujours en vigueur;

- le plus récent taux moyen pondéré de RAIP sur six mois pour tous les lots partiellement ouverts toujours en vigueur;
- 7,0 p. 100 par année (de l'encours initial du principal).

Lots émis au cours de trimestres antérieurs

Dans le cas des groupes émis au cours de trimestres antérieurs, le RAIP estimatif sera révisé à la hausse (ou à la baisse) de la façon suivante :

- le taux estimatif de RAIP du groupe sera majoré lorsque nécessaire de manière qu'il ne soit jamais inférieur au plus élevé des deux taux suivants : 1,1 fois le taux de RAIP historique pour ce groupe, et 7,0 p. 100 par année;
- le taux estimatif de RAIP du groupe peut être révisé à la baisse, sans toutefois être inférieur au taux appliqué aux nouveaux lots à ce moment, si le plus récent taux moyen pondéré de RAIP sur six mois pour le groupe est inférieur au RAIP historique de ce groupe depuis au moins six mois consécutifs.

Le nouvel émetteur doit adopter les procédures énoncées ci-haut pour déterminer le taux de RAIP des nouveaux lots, en utilisant les données publiées par l'industrie.

L'émetteur doit conserver et mettre à la disposition des inspecteurs du BSIF son calcul du RAIP estimatif en application de la présente ligne directrice. Le BSIF peut exiger du vérificateur externe de l'émetteur qu'il se prononce au sujet de l'exactitude du calcul.

Taux d'escompte

Le taux d'intérêt ou d'escompte servant à établir la valeur actualisée de la marge d'intérêt nette doit être égal au rendement original à l'échéance des titres hypothécaires à la date d'émission.

Frais d'émission directs

Les frais d'émission directs comprennent les frais relatifs à la préparation et à la vente des titres, y compris :

- a) les commissions versées à des tiers;
- b) les commissions versées à des tiers pour la vente de titres hypothécaires;
- c) les frais de dossier versés à la SCHL;
- d) les frais du débiteur principal et d'agent de transfert engagés à l'émission;
- e) les frais de garantie de la SCHL;
- f) les frais d'impression des nouveaux titres; et
- g) les frais juridiques reliés aux nouveaux titres.

Méthode comptable

L'émetteur-administrateur de titres hypothécaires LNH doit comptabiliser la transaction de la façon suivante :

- si les prêts hypothécaires sous-jacents sont des lots ouverts, les transferts de titres sont comptabilisés à titre de prêts garantis, et non comme une ventes; l'escompte et les frais d'émission directs engagés doivent être amortis sur l'échéance du prêt garanti;
- les transferts de titres garantis par des lots de prêts hypothécaires fermés ou partiellement ouverts constituent des ventes réalisées par l'émetteur-administrateur des blocs;
- le prix de vente des titres garantis par des blocs de prêts hypothécaires fermés ou partiellement ouverts doit être rajusté, pour déterminer le montant des gains ou des pertes sur la vente des titres, afin de prévoir des frais de gestion normaux pour chaque année entre l'émission et l'échéance des titres;
- pour déterminer le montant des gains ou des pertes le jour de la vente, le produit de la vente des titres doit comprendre la valeur actualisée de la marge d'intérêt nette, telle que définie précédemment et les frais d'émission directs doivent constituer une partie des coûts déduits des produits de la vente;
- à la fin de chaque période de déclaration, les sommes à recevoir, qui représente la valeur actualisée du solde de la marge d'intérêt nette, doivent être recalculé en tenant compte, notamment, du remboursement anticipé du principal effectué par les débiteurs hypothécaires et, le cas échéant, des estimations révisées à l'égard du RAIP futur jusqu'à l'échéance des titres hypothécaires;
- toute fluctuation de la valeur actualisée des sommes à recevoir entre le début et la fin de la période de déclaration pour chaque lot de prêts hypothécaires doit être appliquée aux recettes;
- si l'on prévoit que les frais de gestion estimatifs à la date de la vente ou à la fin d'une période de déclaration ultérieure seront supérieurs aux frais de gestion normaux couvrant l'échéance, résiduelle ou non, des titres hypothécaires, le déficit prévu au titre des frais de gestion doit être cumulé et imputé au revenu pour cette période;
- les paiements estimatifs au titre des intérêts moratoires que doit conserver l'émetteur et l'intérêt (intérêt flottant) devant être gagné sur les montants versés chaque mois par les débiteurs hypothécaires et investis provisoirement entre la date de réception et la date de remise aux investisseurs ne doivent pas être actualisés et capitalisés à la date de la vente. Ils doivent plutôt être comptabilisés à titre de revenu lorsque l'émetteur-administrateur les reçoit.

Information à fournir

Les éléments suivants doivent faire l'objet d'une déclaration dans une note afférente aux états financiers annuels (ou dans la déclaration annuelle à l'intention du BSIF dans le cas des institutions financières qui n'établissent pas d'états financiers annuels) d'un émetteur-administrateur au sujet des titres hypothécaires LNH :

- la politique comptable applicable à ces opérations, y compris la politique de constatation du revenu pour ce qui est de comptabiliser la marge d'intérêt nettement payable à l'émetteur-administrateur selon les modalités de l'opération, y compris les taux estimatifs de RAIP, les frais d'administration normalisés, de même que les frais d'émission et de gestion;
- une description du Programme des titres hypothécaires LNH, ainsi que des risques et des avantages liés au lot de prêts hypothécaires conservés par l'émetteur-administrateur et des obligations de l'émetteur-administrateur envers les acheteurs des titres. Cette description doit stipuler que, si l'émetteur-administrateur contrevient à l'une ou l'autre disposition du contrat de gestion, la SCHL peut conclure une entente avec un autre émetteur admissible et lui confier une partie ou la totalité des tâches de gestion;
- le solde des droits conservés représentant la valeur actuelle de la marge d'intérêt nette des émissions en cours de titres hypothécaires à la fin de l'exercice;
- pour tous les titres hypothécaires vendus, le montant du solde à payer du principal à la fin de l'exercice; et
- l'excédent, à la fin de l'exercice, du montant de la garantie totale sur la somme des pertes prévues en vertu des dispositions de garantie et du gain réalisé sur la vente, s'il en est.

Droits de gestion de titres hypothécaires

Achat des droits de gestion de titres hypothécaires

Lorsqu'un acheteur acquiert de l'émetteur-administrateur les droits relatifs à l'administration de titres hypothécaires, il porte à son actif le montant versé à l'égard de l'actif incorporel, sauf que :

- le montant inscrit ne doit pas dépasser l'excédent de la valeur actualisée du revenu futur au titre des frais de gestion normaux sur celle des coûts de gestion futurs prévus.

L'actif incorporel doit être amorti sur la période visée par l'estimation du revenu au titre des frais d'administration.

Il n'est pas tenu compte de l'actif incorporel dans le calcul des fonds propres de l'institution aux fins de l'évaluation de la suffisance du capital.

Achat de la marge d'intérêt nette et des droits de gestion de titres hypothécaires

Lorsqu'un acheteur acquiert de l'émetteur-administrateur la marge d'intérêt nette et les droits relatifs à l'administration de titres hypothécaires, il porte à son actif le montant versé, sauf que :

- le montant inscrit ne doit pas dépasser la valeur actualisée du revenu futur au titre de l'intérêt hypothécaire, déduction faite 1) de l'intérêt payable ultérieurement à ceux qui ont investi dans les titres hypothécaires, et 2) les frais de gestion futurs prévus.

L'actif acquis doit figurer au bilan sous forme de deux éléments d'actif distincts : une créance représentant la marge d'intérêt nette et un élément d'actif incorporel au titre des droits relatifs à l'administration des titres hypothécaires.

L'actif incorporel doit être amorti sur la période visée par l'estimation du revenu au titre des frais d'administration. Il n'est pas tenu compte de l'actif incorporel dans le calcul des fonds propres de l'institution aux fins de l'évaluation de la suffisance du capital.

- FIN -