

August 12, 2020

A message from Canada's mortgage insurers to our mortgage lending partners
Default Management Playbook: Questions and Answers

1. What are the lender responsibilities for file documentation and calculation of debt service ratios?

The Playbook was developed to provide additional guidance as an extension to the mortgage insurer's existing policies and guidelines (1 to 4 units). The document does not replace the lender's responsibility to perform due diligence in reviewing each borrower's unique situation. When considering the application of default management, it is expected that the lender consider relevant borrower information and analyze the situation based on the circumstances.

For clarity, it is not mandatory to calculate the Total Debt Service (TDS) ratio when applying the default management tools, however, the lender must ensure that adequate steps are taken to understand the borrower's financial circumstances when implementing a solution for the borrower.

The lender must document their file with the information received from the borrower (verbal or written) or the lender's own internal resources and must retain in the lender's loan file to support the lender's analysis and rationale for pursuing a particular default management tool.

2. If an amortization extension stays within the original remaining amortization schedule, is an assessment of the borrower situation (including income and debt service ratio calculations) required?

Where a borrower has made lump-sum or accelerated payments, the amortization may be extended back to the original amortization schedule (e.g. to the original less time since Interest Adjustment Date (IAD)). This flexibility is available to any borrower and is not subject to the 39% Gross Debt Service (GDS) ratio requirement outlined in the Playbook.

3. Is a lender limited to the recommended default management solutions indicated for each borrower scenario?

Lenders have the flexibility to apply the tool that best suits the borrower situation with the objective of saving the loan and minimizing losses. Where default management tools are recommended outside of the four (4) options outlined in the Playbook, the lender should refer to the respective mortgage loan insurer for approval.

4. What limitations are there on amortization extensions?

In the case of an extension of amortization related to the COVID-19 mortgage relief options, the only limitation in extending the amortization is to bring the GDS not lower than 39% and to not exceed 40 years from the original IAD. As is the case with any default management steps taken, the lender must ensure that the mortgage remains enforceable in first position.

For example, a lender approves a request to extend the amortization on September 1st, 2020. If the original IAD is September 1st, 2010, the maximum the lender could extend would be up to 30 years (40 years less time elapsed from IAD [10 years] $40-10 = 30$).

Note: the lender may not be able to extend to the 30-year maximum if the GDS threshold is met with a lesser amortization.

5. How long can a lender offer interest only payments?

In the case of an interest only payment arrangement related to the COVID-19 mortgage relief option, the lender can offer this relief up to a cumulative amount of \$10,000 in interest only payments with a recovery period not exceeding 2 years for the deferred principal. The recovery period of 2 years starts the moment of the first deferred amount (i.e. the first interest only payment where principal is deferred). For clarity, recovery does not equate to a full repayment of the deferred amount, but an implementation of steps to recover the principal (e.g. capitalized and readjusting the amortization) needs to be exercised within the 2 year period. The lender may decide the appropriate option for recovering the deferred principal that best suits their processes and the borrower's needs.

Approval from the respective mortgage loan insurer is required for deferred payments that exceed \$10,000 or a recovery period that exceeds 2 years.

6. Is a 40 year amortization compliant with regulatory requirements?

Federal regulations applying to mortgage insurance allow for extending amortizations beyond the origination limits only in the case of default management. When used as a tool in the context of default management, longer amortizations are permitted.

7. Will non-adherence to the Playbook result in a claim adjustment or denial?

Any future claim will be subject to the Insurer's standard claims adjudication process, including the lender's application of reasonable care and prudent mortgage lending practices with regards to default management.

8. Can the default management tools in the Playbook be offered to borrowers not impacted by the COVID-19 pandemic?

All of the default management tools are available to help homeowners whether the reason for hardship is deemed COVID-19 related or not. These loss mitigation tools have always been in place to help homeowners and assist borrowers to bring the loan into good standing. The Playbook, a temporary guide, was created in order to outline the various options available to our lender partners and provide delegated authorities or solutions without the need for insurer approval.



12 août 2020

Message des assureurs hypothécaires du Canada à leurs partenaires du secteur du crédit hypothécaires

Guide stratégique de gestion des cas de défaut : questions et réponses

1. Quelles sont les responsabilités du prêteur en ce qui concerne la documentation des dossiers et le calcul des rapports d’amortissement de la dette?

Le guide stratégique a été élaboré pour fournir des directives supplémentaires sur les politiques et lignes directrices existantes de l’assureur hypothécaire (1 à 4 logements). Ce document ne se substitue pas à la responsabilité du prêteur de faire preuve de diligence raisonnable dans l’examen de la situation unique de chaque emprunteur. Lorsque le prêteur envisage de recourir aux outils de gestion des cas de défaut, il est censé tenir compte des informations pertinentes sur l’emprunteur et analyser la situation en fonction des circonstances.

Par souci de clarté, il n’est pas obligatoire de calculer le rapport d’amortissement total de la dette (ATD) au moment d’appliquer les outils de gestion des cas de défaut. Toutefois, le prêteur doit s’assurer de prendre des mesures adéquates pour comprendre la situation financière de l’emprunteur lors de la mise en œuvre d’une solution pour ce dernier.

Le prêteur doit documenter son dossier à l’aide des renseignements fournis par l’emprunteur (verbalement ou par écrit) ou des ressources internes du prêteur. Il doit les conserver dans le dossier du prêteur pour appuyer son analyse et pour justifier l’utilisation d’un outil particulier de gestion des cas de défaut.

2. Si une prolongation de la période d’amortissement respecte le calendrier d’amortissement initial résiduel, faut-il évaluer la situation de l’emprunteur (y compris le calcul du revenu et des rapports d’amortissement de la dette)?

Lorsqu’un emprunteur a effectué des paiements forfaitaires ou des paiements accélérés, la période d’amortissement peut être prolongée jusqu’à la période prévue au calendrier d’amortissement initial (soit jusqu’à la période initiale moins le temps écoulé depuis la date d’ajustement de l’intérêt). Cet assouplissement est offert à tous les emprunteurs et n’est pas assujéti à l’exigence d’un rapport d’amortissement brut de la dette (ABD) de 39 % présenté dans le guide stratégique.

3. Le prêteur est-il limité aux solutions de gestion des cas de défaut recommandées pour chaque scénario d’emprunteur?

Les prêteurs disposent de la souplesse nécessaire pour appliquer l’outil qui convient le mieux à la situation de l’emprunteur dans le but de sauver le prêt et de réduire au minimum les pertes. Lorsque des outils de gestion des cas de défaut sont recommandés en dehors des quatre

options présentées dans le guide stratégique, le prêteur doit demander l'approbation de l'assureur hypothécaire concerné.

4. Quelles sont les limites de la prolongation de la période d'amortissement?

Dans le cas d'une prolongation de la période d'amortissement relative aux options d'allègement hypothécaire lié à la COVID-19, la seule limite à la prolongation de la période d'amortissement est de ramener le rapport ABD à au moins 39 % et de ne pas dépasser 40 ans à partir de la première date d'ajustement de l'intérêt. Comme c'est le cas chaque fois que l'on prend une mesure de gestion des cas de défaut, le prêteur doit s'assurer que le prêt hypothécaire demeure exécutoire en tant que prêt de premier rang.

Par exemple, le prêteur approuve une demande visant la prolongation de la période d'amortissement le 1^{er} septembre 2020. Si la première date d'ajustement de l'intérêt est le 1^{er} septembre 2010, le prêteur pourrait prolonger la période d'amortissement d'au plus 30 ans (40 ans moins le temps écoulé depuis la date d'ajustement de l'intérêt [10 ans], soit $40 - 10 = 30$).

N.B. Il se peut que le prêteur ne puisse pas prolonger la période d'amortissement jusqu'au maximum de 30 ans si le seuil du rapport ABD est atteint avec une période d'amortissement plus courte.

5. Pendant combien de temps un prêteur peut-il offrir des paiements d'intérêts seulement?

Dans le cas d'une entente de paiement des intérêts seulement liée à l'option d'allègement hypothécaire en raison de la COVID-19, le prêteur peut offrir cet allègement jusqu'à un montant cumulatif de 10 000 \$ en paiements d'intérêts seulement, avec une période de recouvrement ne dépassant pas deux ans pour le capital reporté. La période de recouvrement de deux ans commence au moment du premier montant reporté (c'est-à-dire le premier paiement des intérêts seulement lorsque le capital est reporté). Par souci de clarté, le recouvrement n'équivaut pas à un remboursement intégral du montant reporté, mais la mise en œuvre d'étapes pour recouvrer le capital (p. ex., capitalisation et rajustement de la période d'amortissement) doit se faire au cours de la période de deux ans. Le prêteur peut décider de l'option appropriée pour recouvrer le capital reporté qui convient le mieux à ses processus et aux besoins de l'emprunteur.

L'approbation préalable de l'assureur hypothécaire concerné est requise pour tout report de paiement de plus de 10 000 \$ ou toute période de recouvrement supérieure à deux ans.

6. Est-ce qu'une période d'amortissement de 40 ans est conforme aux exigences réglementaires?

Les règlements fédéraux s'appliquant à l'assurance prêt hypothécaire permettent de prolonger la période d'amortissement au-delà des limites établies lors de l'octroi du prêt seulement en cas de gestion des cas de défaut. Lorsqu'elles sont utilisées comme outil dans le contexte de la gestion des cas de défaut, les périodes d'amortissement plus longues sont permises.

7. Le non-respect du guide stratégique entraînera-t-il un rajustement ou un rejet de la demande de règlement?

Toute demande de règlement future sera assujettie au processus standard de règlement des demandes de l'assureur, y compris l'application par le prêteur d'une diligence raisonnable et de pratiques prudentes en matière de crédit hypothécaire en ce qui concerne la gestion des cas de défaut.

8. Les outils de gestion des cas de défaut figurant dans le guide stratégique peuvent-ils être offerts aux emprunteurs qui ne sont pas touchés par la COVID-19?

Tous les outils de gestion des cas de défaut sont offerts pour aider les propriétaires-occupants, que les difficultés soient ou non liées à la COVID-19. Ces outils d'atténuation des pertes ont toujours été en place pour soutenir les propriétaires-occupants et aider les emprunteurs à régulariser leur prêt. Le guide stratégique temporaire a été créé pour décrire les diverses options offertes à nos partenaires prêteurs et pour fournir des pouvoirs délégués ou des solutions sans qu'il soit nécessaire d'obtenir l'approbation de l'assureur.



CANADA
GUARANTY

