

**May 29, 2020**

**A message from Canada's mortgage insurers to our mortgage lending partners**  
**Extension of timeline and updated reporting template**

---

As the uncertainty from the COVID-19 pandemic continues, we want to remind the lending community that we are here to support you and everyone living in Canada during this challenging time. Canada's three mortgage insurers would like to take this opportunity to provide the following updates to our valued lending partners:

1. We are extending the date such that the lender's approval of the first deferred payment occurs on or before **September 30, 2020**. All other conditions in the March 22<sup>nd</sup> communication remain in place, attached below for your reference. We wish to remind lenders to use their due diligence, where feasible, when approving new mortgage deferral requests to ensure that they are appropriate in the circumstances. We also encourage your continued communication with borrowers who have already taken a deferral in order to monitor changes in their circumstances.
2. We have amended the **Deferral Reporting Template** based on your feedback. The "Instructions" tab in the attached Excel file contains the specific details.
3. Canada's three MLIs are working together to provide a consistent experience for lenders for when the deferral program expires. We are developing **guidelines** regarding the application of default management tools to support your efforts to assist borrowers and to understand the options available to them. We will share more information on this in the coming weeks.

We will continue to provide coordinated updates to mortgage lenders as the COVID-19 pandemic progresses. We appreciate all of your collective feedback as we navigate this unprecedented period of uncertainty and stress together.



**March 22, 2020**

## A message from Canada's mortgage insurers to our mortgage lending partners

We recognize that many homeowners in Canada are facing challenges because of the COVID-19 outbreak.

Canada's three mortgage insurers are committed to providing homeowners with solutions to mitigate temporary financial hardship due to COVID-19.

Canada Guaranty, Canada Mortgage and Housing Corporation, and Genworth Canada previously communicated that lenders are permitted to defer up to six (6) monthly mortgage payments for borrowers impacted by COVID-19. The following provides additional clarity for lenders on the eligibility criteria for the payment deferral:

- The deferral program is available in addition to any previous payment deferrals;
- Approval by the mortgage insurer is not required in order to use this program;
- The total amount of the deferred payments, plus the outstanding balance, can exceed the original insured mortgage.
- The lender's approval of the deferred payment must occur on or before June 30, 2020. This date may be extended based on the impact of COVID-19, the mortgage insurers will advise if this date is revised.
- The lender is to document their file with the information received from the borrower, verbally or written, including how the borrower has been financially impacted by COVID-19 (for example, self-isolation, illness, income disruption, caring for others). The Lender is not required to obtain additional documentation to support the borrower's notification.
- Insured mortgages in arrears 90 days or more, as of March 1, 2020, are excluded from this flexibility.
- All existing default management tools continue to be available to lenders.

For insured mortgages already in default, lenders should cease all legal enforcement and collection activities until further notice.

As the COVID-19 outbreak continues to evolve, we are committed to providing consistent updates to our mortgage lending partners. This will include details regarding reporting requirements, as well as support for you in your efforts to assist borrowers, in the form of information to help borrowers better understand the options available to them through you.

[\[Questions and Answers\]](#)



## Questions and Answers

---

### **1. What is a 'deferred payment'? How is it applied by the lender?**

A mortgage payment deferral is where regularly scheduled mortgage payments are postponed for a defined period of time. The payments that are deferred are added to the outstanding balance and will accrue interest. Following the payment deferral period, the lender may adjust the mortgage payment to reflect the increased outstanding mortgage amount at the end of the payment deferral period or at renewal of the interest rate term.

### **2. Can the lender extend the amortization of a mortgage if the borrower has been impacted by COVID-19?**

Extended amortization is an assistance option, however, the lender must contact the mortgage insurer for an assessment and approval. Given that the majority of homeowners that require assistance through COVID-19 is temporary, lenders are encouraged to apply the six month deferred payments as the primary assistance tool.

### **3. What if a borrower needs assistance but is not impacted by COVID-19?**

There are no changes to the default management requirements that are unrelated to COVID-19. Under current policy, the lender may apply the payment deferral option up to four (4) monthly payments. If further assistance is required, the lender must contact the mortgage insurer for further assessment.

### **4. Is there a limit on the number of homeowners that the mortgage insurers will assist with the six month payment deferral?**

The mortgage insurers have committed to assist all eligible insured homeowners that have been impacted financially by COVID-19.

### **5. Does the lender need approval from the mortgage insurer to the grant payment deferral?**

Provided the eligibility criteria is met for the payment deferral, lenders may assess and approve the payment deferral without engaging the mortgage insurer.

### **6. Do portfolio insured files qualify for payment deferral?**

Yes, the deferral program applies to all insured loans, transactional and portfolio insured.

### **7. If payment deferral exceeds the original loan amount, does it still qualify?**

Yes, the total outstanding balance (inclusive of the payment deferral amount) may exceed the original insured amount under the deferral program.

**8. Does the lender need to advise the mortgage insurer of loans processed under the deferral program?**

Yes, the mortgage insurers will require reporting from lenders where the deferral program has been applied. The mortgage insurers will advise on the frequency and data requirements for the lender reporting shortly.

**9. What if the borrower has had a previous payment deferral (not related to COVID-19) and now requires assistance due to being impacted by COVID-19?**

Regardless if deferred payments were applied on a loan previously (due to other circumstances), the lender may apply up to six additional months of deferred payments if the borrower has been impacted by COVID-19 and the eligibility criteria is met.

**10. Does the deferred payment only apply to the mortgage payment (principal and interest)? Can other payments regularly withdrawn with the mortgage payment by the lender, such as property taxes or life/disability insurance, also be deferred?**

Under the deferral program, only the mortgage payment (principal and interest) may be added to the outstanding balance of the loan.

**11. Can securitized mortgages that are utilizing a mortgage deferral continue to remain in pools and are not considered to be in arrears?**

In the case of securitized mortgages and in line with regular process, where borrowers are unable to make their payments, Issuers would be responsible for making scheduled payments to NHA MBS Investors. Mortgages need not be liquidated from securitized pools provided they remain insured and in good standing. For clarity, where deferred payments have been exercised on a securitized mortgage, they are still considered to be in good standing as they are respecting the modified repayment arrangement as agreed between the borrower and the Mortgage Lender.

**29 mai 2020**

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

Report de la date limite et mise à jour du modèle utilisé pour les rapports

---

Alors que l'incertitude découlant de la pandémie de COVID-19 persiste, nous voulons vous rappeler que nous sommes là pour soutenir les prêteurs et toutes les personnes qui vivent au Canada en cette période difficile. Les trois assureurs hypothécaires du Canada aimeraient profiter de l'occasion pour fournir les mises à jour suivantes à leurs précieux partenaires, les prêteurs :

1. Nous repoussons la date d'échéance de manière à ce que l'approbation par le prêteur du report du premier paiement puisse se faire au plus tard **le 30 septembre 2020**. Toutes les autres conditions énoncées dans la communication du 22 mars demeurent en vigueur et sont jointes plus bas à titre d'information. Nous souhaitons rappeler aux prêteurs qu'ils doivent, dans la mesure du possible, faire preuve de diligence raisonnable lorsqu'ils approuvent de nouvelles demandes de report de paiements hypothécaires, afin de s'assurer que le report est approprié dans les circonstances. Nous vous encourageons aussi à continuer de communiquer régulièrement avec les emprunteurs qui se sont prévalus d'un report afin de suivre l'évolution de leur situation.
2. Nous avons **modifié notre modèle de rapport pour les reports de paiements** en fonction de vos commentaires. L'onglet « Instructions » du fichier Excel ci-joint contient des précisions.
3. Les trois assureurs hypothécaires du Canada travaillent ensemble pour offrir aux prêteurs une expérience uniforme à l'expiration du programme de report. Ensemble, nous élaborons des **lignes directrices** sur l'application des outils de gestion des cas de défaut pour que vous puissiez aider les emprunteurs et comprendre les options qui s'offrent à eux. Nous vous en dirons plus à ce sujet au cours des prochaines semaines.

Nous continuerons à fournir des mises à jour coordonnées aux prêteurs hypothécaires tant que la pandémie de COVID-19 durera. Nous vous remercions de vos commentaires collectifs pendant cette période d'incertitude et de stress sans précédent.



**22 mars 2020**

## Message de la part des assureurs hypothécaires du Canada à nos partenaires prêteurs hypothécaires

---

Nous reconnaissons que de nombreux propriétaires au Canada font face à des défis en raison de la pandémie de la COVID-19.

Les trois assureurs hypothécaires du Canada s'engagent à fournir aux propriétaires des solutions pour atténuer temporairement les difficultés financières résultant de la COVID-19.

Canada Guaranty, la Société canadienne d'hypothèques et de logement et Genworth Canada ont déjà indiqué que les prêteurs peuvent reporter jusqu'à six (6) mensualités hypothécaires pour les emprunteurs touchés par la COVID-19. Voici quelques précisions supplémentaires pour les prêteurs en ce qui concerne l'admissibilité au report des paiements :

- le programme de report s'ajoute aux reports de paiements déjà accordés;
- il n'est pas nécessaire d'obtenir l'approbation d'un assureur hypothécaire pour profiter de ce programme;
- le total des paiements reportés plus le solde en souffrance peut dépasser le montant du prêt hypothécaire assuré initial;
- l'approbation du report de paiement doit avoir lieu au plus tard le 30 juin 2020. Cette date pourrait être reportée selon l'impact de la COVID-19. Les assureurs hypothécaires enverront une communication si la date vient à changer.
- le prêteur doit verser au dossier les renseignements reçus de l'emprunteur, verbalement ou par écrit, notamment les répercussions financières de la COVID-19 sur ce dernier (par exemple, auto-isollement, maladie, interruption du revenu, soins à autrui). Il n'est pas nécessaire que le prêteur obtienne des documents supplémentaires à l'appui de l'avis fourni par l'emprunteur;
- les prêts hypothécaires assurés dont les paiements sont en retard de 90 jours ou plus au 1<sup>er</sup> mars 2020 ne sont pas admissibles à cet assouplissement.
- Les prêteurs continuent d'avoir accès à tous les outils existants de gestion des cas de défaut.

Pour les prêts hypothécaires assurés déjà en souffrance, les prêteurs peuvent interrompre les poursuites en justice et les activités de recouvrement jusqu'à nouvel ordre.

À mesure que la pandémie de COVID-19 évolue, nous nous engageons à fournir à nos partenaires prêteurs hypothécaires des mises à jour régulières. Cela comprend des précisions sur les exigences de rapports et le soutien qui vous est offert dans vos efforts pour aider les emprunteurs à demeurer informés, afin de les aider à mieux comprendre les options que vous leur offrez.

[\[Questions et réponses\]](#)



## Questions et réponses

---

### **1. Qu'entend-on par « report de paiement »? Comment le prêteur applique-t-il cette mesure?**

Il y a report de paiements hypothécaires lorsque des paiements hypothécaires réguliers sont reportés pendant une période déterminée. Les paiements ainsi reportés sont ajoutés au solde du prêt et portent intérêt. Après la période de report, le prêteur peut rajuster le paiement hypothécaire en fonction du solde du prêt hypothécaire accru, à la fin de la période de report ou au renouvellement du terme du taux d'intérêt.

### **2. Le prêteur peut-il prolonger la période d'amortissement d'un prêt hypothécaire si l'emprunteur a été touché par la COVID-19?**

La prolongation de la période d'amortissement est une option d'aide offerte. Toutefois, le prêteur doit contacter l'assureur hypothécaire pour obtenir une évaluation du dossier et une approbation. Comme la situation de la majorité des propriétaires qui ont besoin d'aide à cause de la COVID-19 n'est que temporaire, on recommande aux prêteurs d'accorder un report des paiements de six mois comme premier outil de soutien.

### **3. Qu'advient-il d'un emprunteur qui a besoin d'aide, mais qui n'est pas touché par la COVID-19?**

Les exigences relatives à la gestion des cas de défaut ne changent pas pour les situations qui ne sont pas liées à la COVID-19. Selon la politique actuelle, le prêteur peut permettre le report de quatre (4) mensualités. Si l'emprunteur a besoin d'aide supplémentaire, le prêteur doit contacter l'assureur hypothécaire pour obtenir une autre évaluation de dossier.

### **4. A-t-on fixé une limite pour le nombre de propriétaires pouvant obtenir le report de six mensualités hypothécaires par l'entremise des assureurs hypothécaires?**

Les assureurs hypothécaires se sont engagés à venir en aide à tous les propriétaires admissibles détenant un prêt hypothécaire assuré et qui sont touchés financièrement par la COVID-19.

### **5. Le prêteur doit-il obtenir l'approbation de l'assureur hypothécaire avant d'accorder le report de paiements?**

Si tous les critères d'admissibilité sont respectés, les prêteurs peuvent évaluer la situation et approuver le report de paiements sans l'intervention de l'assureur hypothécaire.

### **6. Les prêts assurés en portefeuille sont-ils admissibles au report de paiements?**

Oui, le programme de report de paiements s'applique à tous les prêts assurés, tant les prêts assurés à l'unité que ceux qui sont assurés en portefeuille.

**7. Si le montant du prêt initial est dépassé en raison du report de paiements, le prêt est-il tout de même admissible?**

Oui, dans le cadre du programme de report, le total du solde impayé (comprenant le montant des paiements reportés) peut dépasser le montant du prêt assuré initial.

**8. Le prêteur doit-il aviser l'assureur hypothécaire des prêts traités dans le cadre du programme de report?**

Oui, les assureurs hypothécaires demanderont aux prêteurs de leur signaler les cas où ils ont utilisé le programme de report. Les assureurs hypothécaires indiqueront sous peu aux prêteurs quelles données devront être fournies et à quelle fréquence.

**9. Qu'arrive-t-il si l'emprunteur a déjà bénéficié d'un report de paiements (non lié à la COVID-19) et a maintenant besoin de soutien parce qu'il est touché par la COVID-19?**

Même si un report de paiements a déjà été utilisé pour un prêt (dans d'autres circonstances), le prêteur peut reporter jusqu'à six autres mensualités si un emprunteur est touché par la COVID-19 et si les critères d'admissibilité sont respectés.

**10. Le report de paiements s'applique-t-il seulement aux paiements sur le prêt hypothécaire (capital et intérêts)? Les autres retraits également effectués en même temps que le paiement hypothécaire, comme l'impôt foncier ou l'assurance vie ou invalidité, peuvent-ils aussi être reportés?**

Dans le cadre du programme de report, seuls les paiements hypothécaires (capital et intérêts) peuvent être ajoutés au solde impayé du prêt.

**11. Les prêts hypothécaires titrisés dont les paiements sont reportés peuvent-ils demeurer dans les blocs et ne pas être considérés comme étant en souffrance?**

Dans le cas des prêts hypothécaires titrisés, et conformément à la pratique courante, lorsque des emprunteurs ne sont pas en mesure de faire leurs paiements, les émetteurs agréés sont tenus de faire les paiements prévus à leur place aux investisseurs de TH LNH. Il n'est pas nécessaire que les prêts hypothécaires soient liquidés des blocs de prêts titrisés tant qu'ils demeurent assurés et en règle. Plus précisément, lorsque des paiements d'un prêt hypothécaire titrisé ont été reportés, on juge que ces prêts sont toujours en règle, car ils respectent les modalités modifiées de remboursement, tel que convenu entre l'emprunteur et le prêteur hypothécaire.