

1 décembre 2017

Objet : Traitement du revenu de location aux fins de détermination de l'admissibilité

À compter du 1^{er} janvier 2018, Genworth Canada apportera des modifications aux règles de souscription quant au traitement du revenu de location pour les demandes à bas ratio (ratio prêt-valeur $\leq 80\%$). La politique relative au revenu de location en vigueur pour les demandes dont le ratio est élevé (ratio prêt-valeur $> 80\%$) s'appliquera maintenant à tous les ratios prêt-valeur comme il est décrit ci-dessous :

1. Propriétés occupées par le propriétaire (deux unités) et propriétés présentées dans le cadre du programme Immeuble locatif (investissement) :

Tous les ratios prêt-valeur

- Genworth acceptera tous les revenus de location (100 %) dans l'ensemble du Canada sous réserve de ce qui suit :
 - Chaque demandeur doit avoir une cote de solvabilité minimale de 680.
 - Le revenu de location peut être validé à l'aide d'une moyenne de deux ans établie en fonction des baux; ou
 - Lorsque le revenu de location ne peut pas être validé au moyen de baux pour une période de deux ans, le revenu de location provenant d'appartements neufs ou existants doit être confirmé selon la juste valeur locative dans le cadre d'une évaluation. Les prêteurs doivent aussi appliquer le taux d'inoccupation sur le marché, conformément à leur politique interne.
- Si les exigences en matière de cote de solvabilité et de revenu ne peuvent être satisfaites, 50 % des revenus de location seront utilisés pour déterminer l'admissibilité.
- Les taxes et les frais de chauffage resteront exclus du calcul du ratio d'amortissement de la dette.
- Calcul du ratio d'amortissement total de la dette (RATD) :

$$\text{RATD} = \frac{\text{Capital} + \text{intérêts} + 50\% \text{ des frais de copropriété (le cas échéant)} + \text{autres dettes}}{\text{Revenu annuel brut} + \% \text{ des revenus de location bruts}}$$

2. Propriétés occupées par le propriétaire (trois à quatre unités) et immeubles locatifs non occupés par le propriétaire

- Les prêteurs peuvent employer leur politique actuelle pour calculer le revenu de location net. Les frais d'exploitation doivent inclure au moins les intérêts hypothécaires, l'entretien et les logements vacants.
- Les surplus de revenus de location nets peuvent être ajoutés au revenu annuel brut.
- Le manque à gagner quant au revenu de location net doit être déduit du revenu annuel brut du demandeur.

Pour être admissibles en vertu de la politique de bas ratio en vigueur relativement au revenu de location, les demandes doivent être soumises à Genworth avant le 1^{er} janvier 2018. Toutes les demandes présentées le 1^{er} janvier 2018 ou après seront assujetties aux nouvelles règles de souscription mentionnées ci-dessus.

Pour toutes les autres règles de souscription ou des renseignements sur les produits, veuillez consulter notre site Web au www.genworth.ca.

Pour toute question, veuillez communiquer avec votre chef du développement des affaires.

| Nom | Titre | Téléphone | Courriel |
|--------------------|---|--------------|--------------------------------|
| Catherine Adams | Vice-présidente Développement des affaires | 905-287-5375 | catherine.adams@genworth.com |
| Scott Galbraith | Vice-président Développement des affaires | 905-287-5367 | scott.galbraith@genworth.com |
| Mark Stamm | Vice-président Développement des affaires | 514-347-5759 | mark.stamm@genworth.com |
| Marc Shendale | Vice-président Développement des affaires | 905-287-5392 | marc.shendale@genworth.com |
| Kiki Sauriol-Roode | Vice-présidente Développement des affaires | 905-287-5379 | kiki.sauriol-rood@genworth.com |
| Lisa Trudell | Vice-présidente Ventes régionales | 905-287-5369 | lisa.trudell@genworth.com |

Cordialement,



Debbie McPherson

Genworth Canada

Première vice-présidente, Ventes et marketing

Téléphone : 905-287-5465

Adresse de courriel : debbie.mcpherson@genworth.com