

# 6.2

## Réglementation et instructions générales

---

---

## 6.2 RÉGLEMENTATION ET INSTRUCTIONS GÉNÉRALES

### 6.2.1 Consultation

#### Projet de règlement

Loi sur les valeurs mobilières  
(chapitre V-1.1, art. 331.1, par. 1°, 2°, 3°, 4.1°, 5°, 8°, 11°, 14°, 18°, 19°, 20° et 34° et art. 331.2 LVM)

#### ***Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier***

Avis est donné par l'Autorité des marchés financiers (l'« Autorité »), que, conformément à l'article 331.2 de la *Loi sur les valeurs mobilières*, chapitre V-1.1, le règlement suivant dont le texte est publié ci-dessous, pourra être pris par l'Autorité et ensuite soumis au ministre des Finances pour approbation, avec ou sans modification, à l'expiration d'un délai de 30 jours à compter de sa publication au Bulletin de l'Autorité :

- *Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier*

Vous trouverez également ci-dessous l'instruction générale suivante :

- *Instruction générale relative au Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier.*

Le règlement vise à prescrire et à alléger l'encadrement de certains placements dans le secteur immobilier en proposant, à certaines conditions, une dispense de prospectus pour la vente de contrats d'investissement immobilier qui y sont spécifiés. Ainsi, un document d'offre dans le secteur immobilier devra être remis au souscripteur et certaines obligations d'information sont prévues au règlement. Le règlement propose également une dispense de prospectus et d'inscription pour le placement d'un titre donnant un droit d'usage exclusif dans un immeuble. L'instruction générale qui y est jointe aide à l'interprétation du règlement et donne des indications sur l'application éventuelle du règlement, et plus spécifiquement, sur le déclenchement de l'obligation d'inscription pour la vente de contrats d'investissement immobilier.

Le règlement est publié suite à l'accroissement du nombre de mises en chantier de projets immobiliers au Québec, lequel a mis en lumière la nécessité d'un encadrement juridique adapté à ce type de placements. De plus, les dernières modifications apportées au *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus*, chapitre V-1.1, r. 21, visant certaines dispenses de prospectus sur le marché dispensé, ont restreint la portée de certaines dispenses qui auparavant étaient accessibles pour ce genre de placement.

#### Consultation

Toute personne intéressée ayant des commentaires à formuler à ce sujet est priée de les faire parvenir par écrit au plus tard le **24 décembre 2016**, en s'adressant à :

M<sup>e</sup> Anne-Marie Beaudoin  
Secrétaire générale  
Autorité des marchés financiers  
800, square Victoria, 22<sup>e</sup> étage  
C.P. 246, tour de la Bourse  
Montréal (Québec) H4Z 1G3

Télécopieur : (514) 864-6381

Courrier électronique : [consultation-en-cours@lautorite.gc.ca](mailto:consultation-en-cours@lautorite.gc.ca)

### **Renseignements additionnels**

Des renseignements additionnels peuvent être obtenus en s'adressant à :

Tania Boulanger  
Analyste en financement des sociétés  
Direction du financement des sociétés  
Autorité des marchés financiers  
514-395-0337, poste 4383  
Numéro sans frais : 1 877 525-0337  
[Tania.Boulanger@lautorite.gc.ca](mailto:Tania.Boulanger@lautorite.gc.ca)

**Le 24 novembre 2016**

#### **6.2.2 Publication**

Aucune information.

## RÈGLEMENT SUR LES DISPENSES DE PROSPECTUS ET D'INSCRIPTION DANS LE SECTEUR IMMOBILIER

Loi sur les valeurs mobilières

(chapitre V-1.1, art. 331.1, par. 1° à 3°, 4.1°, 5°, 8°, 11°, 14°, 19°, 20° et 34°)

### CHAPITRE I CHAMP D'APPLICATION ET INTERPRÉTATION

1. Le présent règlement s'applique au placement des formes d'investissement suivantes :

1° un contrat d'investissement qui comprend un droit réel de propriété dans un immeuble ainsi qu'une entente de gestion locative;

2° un titre d'un émetteur-propriétaire d'un immeuble donnant au porteur un droit d'usage exclusif d'une unité d'habitation ou d'un emplacement de cet immeuble.

2. Le document d'offre dans le secteur immobilier transmis à un souscripteur conformément au présent règlement est autorisé par l'Autorité des marchés financiers au lieu du prospectus.

### CHAPITRE II PLACEMENT D'UN CONTRAT D'INVESTISSEMENT

#### SECTION I DISPENSE DE PROSPECTUS

3. L'émetteur d'un contrat d'investissement visé au paragraphe 1° de l'article 1 est dispensé d'établir un prospectus lorsque les conditions suivantes sont réunies :

1° il transmet au souscripteur un document d'offre dans le secteur immobilier établi conformément à l'annexe A1 avant d'accepter un engagement de sa part;

2° lorsque le contrat d'investissement porte sur un projet immobilier en cours d'opération ou qui a été en opération dans les 12 mois précédents le placement, le document d'offre présente les états du revenu net suivants, selon le cas :

a) pour un projet immobilier qui n'a pas terminé un exercice, un état du revenu net audité de l'affaire pour la période comptable allant de la date du début de l'affaire jusqu'à une date remontant à 30 jours au plus avant la date du document d'offre;

b) pour un projet immobilier qui a terminé un ou plusieurs exercices:

i) un état du revenu net annuel audité de l'affaire pour chacun des deux derniers exercices, ou celui correspondant à l'exercice terminé si la période est moindre;

ii) un état du revenu net intermédiaire de l'affaire pour la période se terminant 6 mois à partir du premier jour de l'exercice et d'au plus 15 jours avant la date du document d'offre.

Pour l'application du présent règlement, l'état du revenu net présente le revenu net de l'affaire ainsi que la répartition des revenus entre les porteurs de chaque catégorie de titres, le promoteur et les dirigeants de l'affaire. Il indique également le solde des montants à rembourser à l'ensemble des porteurs de l'affaire et pour chaque titre.

4. Sur demande d'un souscripteur, l'émetteur fournit une copie de tout contrat important.

## **SECTION II INFORMATION PROSPECTIVE, INFORMATION FINANCIÈRE PROSPECTIVE ET PERSPECTIVES FINANCIÈRES**

5. L'émetteur ne peut communiquer de l'information prospective que s'il existe un fondement valable pour l'établir.

6. Toute information prospective importante présentée dans le document d'offre doit contenir les renseignements suivants :

1° une mention indiquant qu'il s'agit d'information prospective;

2° une mise en garde indiquant que les résultats réels peuvent différer de l'information prospective, et les facteurs de risque importants qui pourraient entraîner un écart important entre cette information et les résultats réels;

3° les hypothèses ou les facteurs importants utilisés dans l'établissement de l'information prospective;

4° s'il y a lieu, la description de la politique de l'émetteur en matière de mise à jour de l'information prospective.

7. L'information financière prospective ou les perspectives financières présentées dans le document d'offre doivent remplir les conditions suivantes :

1° elles sont fondées sur des hypothèses qui sont raisonnables dans les circonstances;

2° elles sont limitées à la période pour laquelle elles peuvent faire l'objet d'estimations raisonnables;

3° elles sont établies selon les méthodes comptables que l'émetteur prévoit suivre pour l'établissement de l'état du revenu net historique pour la période visée par l'information financière prospective ou les perspectives financières.

8. Outre l'information prévue à l'article 6, l'information financière prospective et les perspectives financières présentées dans le document d'offre doivent contenir les renseignements suivants :

1° la date d'approbation de l'information financière prospective ou des perspectives financières par la direction, si le document renfermant l'information financière prospective ou les perspectives financières n'est pas daté;

2° l'indication des fins auxquelles l'information financière prospective ou les perspectives financières sont destinées et une mise en garde indiquant que ces informations peuvent ne pas convenir à d'autres fins.

9. Pendant la durée du placement, aucune autre information prospective, information financière prospective ou perspective financière que celle contenue dans le document d'offre ne doit être communiquée.

### **SECTION III DOCUMENTS À DÉPOSER**

10. L'émetteur d'un contrat d'investissement dépose en format électronique auprès de l'Autorité le document d'offre visé au paragraphe 1° de l'article 3 et toute mise à jour de celui-ci. Il dépose également une ou plusieurs déclarations de placement avec dispense établies conformément à l'annexe 45-106A1 du Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus (chapitre V-1.1, r. 21) au plus tard dix jours après tout placement.

### **SECTION IV ATTESTATIONS**

11. Le document d'offre ou toute modification de celui-ci contient l'attestation suivante :

« Le présent document d'offre dans le secteur immobilier ne contient aucune information fausse ou trompeuse. »

Cette attestation est signée par le chef de la direction et le chef des finances de l'émetteur ou, s'il n'a pas de dirigeant possédant l'un de ces titres, par chaque personne physique exerçant des fonctions analogues. Le cas échéant, l'attestation est signée par 2 administrateurs autorisés à signer, qui ne sont ni le chef de la direction, ni le chef des finances, ni des personnes exerçant des fonctions analogues, ou, lorsqu'aucun administrateur n'est ainsi autorisé, par tous les administrateurs de l'émetteur.

Dans le cas où l'émetteur est une société en commandite, l'attestation doit également être signée par chaque commandité conformément aux règles prévues par le deuxième alinéa.

12. Outre l'émetteur, l'attestation est signée par la personne qui, au cours des deux années précédentes, a joué le rôle de promoteur par rapport à l'émetteur conformément aux règles prévues à l'article 11.

13. L'attestation fait foi des faits qu'elle atteste à la date de sa signature et à la date à laquelle le document d'offre est transmis au souscripteur.

### **SECTION V INFORMATION PÉRIODIQUE**

14. L'émetteur, le promoteur, la personne qui a la direction de l'affaire ou la personne désignée à cette fin par l'Autorité conformément à l'article 66 de la Loi sur les valeurs mobilières (chapitre V-1.1) sont tenus de transmettre aux porteurs :

1° l'état du revenu net annuel audité de l'affaire au plus tard le 120<sup>e</sup> jour suivant la fin de l'exercice financier de l'affaire;

2° l'état du revenu net intermédiaire de l'affaire pour la période commençant le premier jour de l'exercice et se terminant 6 mois avant la clôture de celui-ci, au plus tard le 60<sup>e</sup> jour suivant la fin de la période intermédiaire de l'affaire.

**15.** En cas de changement de promoteur ou d'une personne qui a la direction de l'affaire, ceux-ci doivent s'adresser à l'Autorité afin d'être dispensés des obligations prévues à l'article 14 à la condition que l'Autorité désigne une personne à cette fin conformément à l'article 66 de la Loi.

**16.** Dans certaines circonstances, l'Autorité peut, par dispense, mettre fin au régime d'information particulier, aux conditions qu'elle détermine, lorsqu'elle estime que cette décision ne porte pas atteinte à la protection des épargnants.

## **SECTION VI REVENTE**

**17.** Le prospectus n'est pas exigé à l'occasion du placement d'un contrat d'investissement visé au paragraphe 1° de l'article 1 effectué par un porteur auprès d'un acquéreur si le porteur a notifié, préalablement à la revente, la personne qui a la direction de l'affaire.

**18.** Sur notification du porteur, la personne qui a la direction de l'affaire doit, au plus tard dans les 30 jours de la notification, remettre à l'acquéreur l'état du revenu net audité de l'affaire disponible pour les 2 derniers exercices ou celui correspondant à l'exercice terminé si la période est moindre, et l'état du revenu net disponible de la dernière période intermédiaire, le cas échéant, terminée 6 mois après le dernier exercice.

Toutefois, si un premier exercice n'est pas terminé, l'information prévue au sous-paragraphe a du paragraphe 2° de l'article 3 doit être remise.

## **SECTION VII LANGUE**

**19.** Le document d'offre est rédigé en français seulement ou en français et en anglais.

## **CHAPITRE III PLACEMENT D'UN TITRE DONNANT UN DROIT D'USAGE EXCLUSIF DANS UN IMMEUBLE**

### **SECTION I DISPENSE DE PROSPECTUS ET D'INSCRIPTION**

**20.** Toute personne est dispensée d'établir un prospectus et de l'obligation d'inscription pour le placement d'un titre visé au paragraphe 2° de l'article 1 lorsque le souscripteur ou l'acquéreur doit signer une entente de location qui lui confère un droit d'usage exclusif d'une unité d'habitation qui est désignée ou d'un emplacement de cet immeuble.

## **CHAPITRE IV TRANSITION ET AUTRES DISPENSES**

**21.** À la date d'entrée en vigueur du présent règlement, toute personne qui bénéficie d'une dispense discrétionnaire relativement à un placement d'une des formes d'investissement visées à l'article 1 est dispensée des obligations du présent règlement si elle respecte les conditions de cette dispense. Cette personne peut toutefois choisir de se conformer aux obligations du présent règlement.

**22.** Malgré les dispositions qui sont autrement applicables en vertu du Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus (chapitre V-1.1, r. 21), toute personne qui a acquis un titre prévu par l'article 1 conformément à l'une des dispenses énumérées à l'annexe D du Règlement 45-102 sur la revente de titres (chapitre V-1.1, r. 20) est dispensée de l'obligation d'établir un prospectus lors de la revente de son titre et de la période de restriction applicable si elle se conforme aux obligations des articles 17 et 18 ou, à celle de l'article 20 du présent règlement, selon le cas.

#### **CHAPITRE V DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR**

**23.** Le présent règlement entre en vigueur le (*insérer ici la date d'entrée en vigueur du présent règlement*)



**ANNEXE A1****DOCUMENT D'OFFRE DANS LE SECTEUR IMMOBILIER**

**Date** : [date de l'attestation]

**L'émetteur**

Nom :

Siège social:

Adresse :

Téléphone :

Courriel :

Télécopieur :

Site internet :

Émetteur assujéti? [Oui/non. Si oui, indiquer le territoire.]

**Le placement**

Contrat d'investissement offert :

Prix et nombre d'unités immobilières : [Minimum/maximum]

Conditions du projet : [s'il n'y a pas de conditions, inscrire la mention suivante en caractères gras : « **Il n'y a pas de conditions pour démarrer le projet immobilier.** »]

Modalités de paiement :

Date (s) de clôture proposée (s) :

Intermédiaires : Incrire le nom des intermédiaires impliqués dans le placement. Référencer à la rubrique 7.

**Facteurs de risque**

Incrire la mention suivante en caractères gras :

**« Le présent placement comporte des risques. Il est possible qu'il n'y ait aucun retour sur l'investissement en regard du contrat d'investissement offert par le présent document d'offre. Voir la rubrique 10. »**

**Condition à la revente**

Incrire la mention suivante :

**« Il y a une condition de notification à la revente. Voir la rubrique 12. »**

### Droits du souscripteur

Inscrire la mention suivante :

« Vous pouvez exercer un droit de résolution de la souscription du contrat d'investissement dans les deux jours ouvrables. Si le présent document d'offre contient de l'information fautive ou trompeuse, vous avez un droit d'action en dommages-intérêts ou vous pouvez demander d'annuler le contrat d'investissement. Voir la rubrique 13. »

### Mention obligatoire

Inscrire la mention suivante en caractères gras :

**« L'Autorité des marchés financiers ne s'est pas prononcée sur la qualité du contrat d'investissement offert ni n'a examiné le présent document d'offre. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction. »**

*[L'ensemble de l'information ci-dessus doit figurer sur la page de présentation.]*

### Rubrique 1 Activité de l'émetteur [du promoteur et du gestionnaire]

**1.1. Structure** – Préciser la structure de l'émetteur, du promoteur et du gestionnaire, par exemple s'ils sont une société de personnes, une société par actions ou une fiducie, la loi en vertu de laquelle ils sont constitués ou continués, ainsi que le lieu et la date de leur constitution ou de leur continuation. Mentionner toute modification importante de leur acte constitutif.

**1.2. Activité** – Décrire brièvement la nature de l'activité actuelle et projetée de l'émetteur.

**1.3. Projet immobilier** – Décrire le projet immobilier relié au contrat d'investissement offert, incluant notamment l'historique de l'immeuble, les approbations requises pour démarrer le projet, l'échéancier des travaux et les objectifs du programme de location. Fournir suffisamment d'information pour permettre à un souscripteur de prendre une décision d'investissement éclairée.

**1.4. Contrats importants** – Indiquer les principales modalités de tous les contrats importants :

a) qui sont liés au projet immobilier ou le seront, incluant ceux auxquels le souscripteur sera partie;

b) conclus par le souscripteur et une partie liée à l'émetteur, au promoteur ou au gestionnaire, incluant le nom de la partie liée et la relation de l'émetteur, du promoteur ou du gestionnaire avec celle-ci.

### Rubrique 2 Administrateurs, membres de la direction, promoteurs, gestionnaires et porteurs principaux

**2.1. Nom, résidence principale et expérience** – Indiquer le nom et la municipalité où se trouve la résidence principale des administrateurs, des membres de la haute direction, des promoteurs, des porteurs principaux de l'émetteur et du gestionnaire ainsi que les principales fonctions qu'ils ont exercées au cours des 5 dernières années. Indiquer également l'expérience pertinente acquise dans une entreprise analogue.

**2.2. Amendes, sanctions, faillites et interdictions d'opérations** – Indiquer, à l'égard d'un administrateur, d'un membre de la haute direction, d'un promoteur, d'une personne participant au contrôle de l'émetteur ou du gestionnaire ou encore à l'égard d'un émetteur dont une personne précitée était administrateur, membre de la haute direction ou personne participant au contrôle :

a) toute amende ou sanction, y compris les motifs, imposée au cours des 10 dernières années, en précisant si elle est toujours en vigueur, ou toute interdiction d'opérations qui a été en vigueur plus de 30 jours consécutifs au cours des 10 dernières années;

b) les déclarations de faillite, cessions de biens volontaires, propositions concordataires faites en vertu de la législation relative à la faillite ou l'insolvabilité, les poursuites intentées par des créanciers, les concordats ou les compromis conclus avec ces derniers ou la nomination d'un séquestre, d'un séquestre-gérant ou d'un syndic de faillite pour détenir des biens au cours des 10 dernières années.

### Rubrique 3 Conflits d'intérêts

**3.1.** Décrire toute situation de conflit d'intérêts pour les administrateurs, les membres de la haute direction, le promoteur, le gestionnaire, les porteurs principaux de l'émetteur, du promoteur et du gestionnaire, ainsi que toute personne appelée à fournir des services professionnels dans le cadre du projet immobilier.

### Rubrique 4 Contrat d'investissement

**4.1. Souscription** – Décrire la façon de souscrire au contrat d'investissement et le mode de paiement.

**4.2. Détection en fiducie** – Indiquer que les fonds seront détenus en fiducie, préciser le fiduciaire et préciser la durée de détention comprenant au moins le délai obligatoire de deux jours.

**4.3. Clôture** – Indiquer les conditions de clôture. Dans le cas où les conditions ne sont pas respectées, préciser le moment où les fonds seront remboursés aux souscripteurs et indiquer si l'émetteur paiera des intérêts sur ces fonds.

### Rubrique 5 Entente de gestion locative

**5.1. Entente** – Joindre une copie de toute entente de gestion locative.

**5.2. Sommaire** – Fournir un sommaire des modalités importantes de toute entente de gestion locative, incluant l'aspect facultatif ou obligatoire de l'entente, la durée de l'entente, la résiliation de l'entente, le partage des revenus et dépenses le cas échéant, et tout programme de rénovation.

**5.3. Rémunération** – Indiquer toute rémunération ou commission payable au gestionnaire ou autre intermédiaire.

**5.4. Expérience** – Inclure l'expérience du gestionnaire dans la gestion d'administration d'immeubles ou d'ententes de gestion locative, ainsi que l'historique de réussites et d'échecs de telles ententes gérées par celui-ci au cours des 5 dernières années.

## Rubrique 6 Garantie ou autre engagement financier

**6.1. Entente** – Joindre une copie de toute entente de garantie ou autre engagement financier proposé au souscripteur par l'émetteur, le promoteur ou le gestionnaire dans le cadre du contrat d'investissement offert.

**6.2. Sommaire** – Fournir un sommaire des modalités importantes de toute garantie ou autre engagement financier, incluant la durée, le coût de la garantie ou de la prime, le fait que la garantie ou l'engagement soit basé sur des revenus bruts ou nets, si la garantie ou l'engagement inclut ou exclut certains frais, dont notamment des frais d'entretien, des frais de propriété, des impôts ou d'autres taxes, etc.

**6.3. Expérience** – Décrire l'expérience professionnelle du garant.

## Rubrique 7 Intermédiaires

**7.1.** Identifier les intermédiaires impliqués dans le placement et fournir une description de leurs activités et de leur rémunération dans le cadre du projet immobilier.

## Rubrique 8 Conséquences fiscales

**8.1.** Inscrire la mention suivante :

« Consultez votre conseiller pour connaître les conséquences fiscales dans votre cas. »

## Rubrique 9 Litiges

**9.1.** Décrire tout litige intenté contre l'émetteur, le promoteur ou le gestionnaire qui pourrait avoir un impact significatif sur le contrat d'investissement offert.

## Rubrique 10 Facteurs de risque

**10.1.** Inscrire la mention suivante en caractères gras :

**« Un investissement dans un contrat d'investissement demeure un investissement spéculatif. Le souscripteur doit être conscient que cet investissement présente non seulement les risques habituels rattachés à la propriété d'un immeuble, mais aussi ceux qui sont inhérents à la nature du contrat d'investissement. »**

**10.2. Description des facteurs de risques**

1) Décrire, par ordre d'importance, en commençant par le plus important, les facteurs de risque importants pour l'émetteur qui seraient jugés importants par un investisseur raisonnable envisageant de souscrire au contrat d'investissement offert.

2) Les facteurs de risque entrent généralement dans l'une des 3 catégories suivantes :

a) Risques de placement – risques propres au contrat d'investissement offert, par exemple :

- conjoncture économique;
- fluctuation du marché immobilier et du marché locatif;
- viabilité financière du garant.

- b) Risques relatifs à l'émetteur – risques propres à l'émetteur, par exemple :
  - insuffisance de ventes pour démarrer le projet immobilier;
  - historique inexistant ou limité;
  - manque d'expertise en gestion;
  - antécédents des membres de la direction à l'égard de la réglementation et en affaires;
  - dépendance à l'égard du gestionnaire, notamment de son habileté et de sa compétence;
  - litiges importants en instance.
- c) Risques sectoriels – risques propres au projet immobilier, par exemple :
  - réglementation sectorielle;
  - industrie touristique;
  - concurrence.

**10.3.** Inscrire la mention suivante en caractères gras :

**« Le succès de la gestion locative sera en partie relié aux habiletés ainsi qu'à la compétence du gestionnaire. Si les revenus bruts sont inférieurs aux frais d'exploitation, le souscripteur devra effectuer des contributions supplémentaires au-delà de son investissement initial. »**

**10.4.** Inscrire la mention suivante en caractères gras lorsque le contrat d'investissement est rattaché à une garantie ou à autre engagement financier :

**« La capacité de [nom du garant] d'honorer ses engagements de [garantie ou autre engagement financier] dépendra de sa capacité financière. Il n'y a aucune garantie que [nom du garant] aura la capacité financière requise afin de satisfaire ses engagements de [garantie ou autre engagement financier] et il est donc possible qu'il n'y ait aucun retour sur l'investissement en regard du contrat d'investissement offert par le présent document d'offre. ».**

## Rubrique 11 Obligations d'information

**11.1.** Indiquer que l'état du revenu net annuel audité de l'affaire et l'état du revenu net intermédiaire de l'affaire pour la période commençant le premier jour de l'exercice et se terminant 6 mois avant la clôture de celui-ci seront transmis aux porteurs de façon continue.

## Rubrique 12 Condition à la revente

**12.1.** Inscrire la mention suivante :

**« Lors de la revente du contrat d'investissement, le porteur devra notifier, préalablement à la revente, la personne qui a la direction de l'affaire. Sur notification du porteur, la personne qui a la direction de l'affaire devra remettre à l'acquéreur, dans un délai de 30 jours de la notification l'état du revenu net de l'affaire conformément à la section VI du Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier (chapitre XXX). »**

### Rubrique 13 Droits du souscripteur

**13.1.** Inscrire la mention suivante :

« Le contrat d'investissement offert est assorti de certains droits, notamment les suivants. Consultez un avocat pour connaître vos droits.

1) **Droit de résolution dans les 2 jours** – Vous pouvez résoudre votre souscription au contrat d'investissement en nous faisant parvenir un avis au plus tard à minuit le deuxième jour ouvrable après la signature du contrat d'investissement.

2) **Droits d'action prévus par la loi pour information fausse ou trompeuse** – Si le présent document d'offre contient de l'information fausse ou trompeuse, vous avez, en vertu de la loi, un droit d'action contre :

a) [nom de l'émetteur] pour demander d'annuler le contrat d'investissement;

b) [nom de l'émetteur et le titre de toute autre personne visée] en dommages-intérêts.

Vous pouvez exercer ces droits d'action même si vous ne vous êtes pas fondé sur l'information fausse ou trompeuse. Toutefois, le défendeur pourra faire échec à votre demande par divers moyens, notamment en prouvant que vous connaissiez la nature fausse ou trompeuse de l'information au moment de la souscription au contrat d'investissement.

Si vous comptez vous prévaloir de vos droits d'action visés aux sous-paragraphes a et b, vous devez le faire dans les délais de prescription prescrits par la loi. Rapportez-vous aux dispositions applicables de la loi et consultez un avocat. »

### Rubrique 14 Information prospective

**14.1.** L'émetteur qui présente de l'information prospective doit le faire conformément à la section II du chapitre II du présent règlement.

### Rubrique 15 États financiers

**15.1.** Inclure les états financiers immédiatement avant la page d'attestation du document d'offre.

### Rubrique 16 Signatures

**16.1** L'attestation doit être présentée sur la dernière page du document d'offre et être signée par l'émetteur et le promoteur conformément à la section IV du chapitre II du présent règlement.

### Instructions pour l'application de l'Annexe Document d'offre dans le secteur immobilier

1. Rédiger le document d'offre de manière à ce qu'il soit facile à lire et à comprendre. Se servir d'un langage simple, clair et concis. Éviter les termes techniques et, s'ils sont nécessaires, les définir.

2. Présenter les rubriques dans l'ordre prévu par la présente annexe. Il n'est toutefois pas obligatoire de fournir l'information visée aux rubriques qui ne s'appliquent pas.

**3.** Le document d'offre peut présenter d'autres renseignements en plus de ceux prévus par la présente annexe. Il doit fournir au souscripteur suffisamment d'information pour prendre une décision d'investissement éclairée.

**4.** Quiconque présente de l'information fausse ou trompeuse dans le document d'offre commet une infraction, ce qui vaut également pour l'information prévue par la présente annexe et pour tout autre renseignement fourni. Préciser tout fait important qui n'est indiqué sous aucune autre rubrique et dont l'omission donnerait lieu à la présentation d'information fausse ou trompeuse dans le document d'offre.

**5.** Dans la présente annexe, l'expression « partie liée » désigne :

a) un administrateur, un dirigeant, un promoteur, un gestionnaire ou une personne participant au contrôle de l'émetteur;

b) l'enfant, le père, la mère, les grands-parents, le frère, la sœur d'une personne physique visée au paragraphe a ou tout autre parent résidant à la même adresse qu'elle;

c) le conjoint d'une personne physique visée au paragraphe a ou b ou la personne avec laquelle elle vit dans une relation de type conjugal;

d) un initié à l'égard de l'émetteur ou du gestionnaire;

e) une société contrôlée par une ou plusieurs personnes physiques visées aux paragraphes a) à d);

f) dans le cas d'un initié, d'un promoteur, d'un gestionnaire ou d'une personne participant au contrôle, à l'exception d'une personne physique, toute personne qui exerce un contrôle sur l'initié, le promoteur, le gestionnaire ou la personne participant au contrôle.

[Si l'émetteur n'est pas émetteur assujéti, l'expression « initié » désigne la personne qui serait initiée à son égard s'il était émetteur assujéti.]

**6.** Dans la présente annexe, l'expression « porteurs principaux » désigne chaque porteur de plus de dix pour cent des titres de chaque catégorie de titres comportant un droit de vote de l'émetteur, d'une filiale de l'émetteur ou d'une société appartenant au même groupe.

## INSTRUCTION GÉNÉRALE RELATIVE AU RÈGLEMENT SUR LES DISPENSES DE PROSPECTUS ET D'INSCRIPTION DANS LE SECTEUR IMMOBILIER

### PRÉAMBULE

#### Objet

La présente instruction générale indique comment l'Autorité des marchés financiers (l'« Autorité ») interprète ou applique certaines dispositions du *Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier* (chapitre V-1.1, r. X) (le « Règlement »).

Le Règlement prévoit une dispense d'établir un prospectus pour l'émetteur lors du placement d'un contrat d'investissement qui comprend un droit réel de propriété dans un immeuble ainsi qu'une entente de gestion locative, de même que pour le placement d'un titre d'un émetteur propriétaire d'un immeuble donnant au porteur un droit d'usage exclusif d'une unité d'habitation ou d'un emplacement de cet immeuble. Le Règlement prévoit également une dispense de l'obligation d'inscription à titre de courtier ou de conseiller dans le cadre de certains de ces placements.

#### Renvois au règlement

Exception faite du chapitre 1, toute disposition de la présente instruction renvoie à la disposition équivalente du Règlement, sauf indication contraire.

### CHAPITRE I CHAMP D'APPLICATION ET INTERPRÉTATION

#### *Notion de contrat d'investissement*

Les participants du marché qui désirent offrir ou mettre en vente des immeubles s'apparentant à des unités hôtelières ou à des condominiums impliquant une entente de gestion locative offrant la possibilité aux souscripteurs ou aux acquéreurs de combiner la propriété d'un immeuble et des revenus locatifs (l'« offre ou la vente d'unités immobilières ») doivent évaluer si une telle offre ou une telle vente peut constituer le placement d'une valeur mobilière, soit un contrat d'investissement, qui est une forme d'investissement soumise à la *Loi sur les valeurs mobilières* (chapitre V-1.1) (la « Loi »). Toute entente de gestion locative offrant une perspective de revenus locatifs individuels, ou collectifs via un programme de location d'unités immobilières prévoyant le partage de dépenses ou de revenus entre des participants, ou via tout autre montage de cette nature, est visée dans le champ d'application du Règlement. Les participants du marché, notamment l'émetteur, le promoteur et le vendeur ont la responsabilité de déterminer s'ils effectuent ou non le placement d'un contrat d'investissement.

Dans le Règlement, l'expression « contrat d'investissement » s'entend au sens de la Loi.

Les critères suivants sont énoncés afin d'aider les participants du marché dans l'établissement de la notion de contrat d'investissement.



L'Autorité considère qu'il est fort probable qu'il y ait un contrat d'investissement lorsque l'offre ou la vente d'unités immobilières comporte une entente de gestion locative d'unités immobilières, obligatoire ou facultative, offrant de gérer ou de coordonner la location des unités immobilières ou de fournir d'autres services afférents, par une ou des personnes imposées à un souscripteur ou à un acquéreur.

En outre, selon les circonstances, la présence d'un ou plusieurs des critères suivants, pourrait indiquer, que l'offre ou la vente d'unités immobilières constitue un contrat d'investissement. Notons que cette liste n'est pas exhaustive :

- des limites imposées sur les périodes d'occupation de l'unité immobilière au souscripteur ou acquéreur de l'unité immobilière;
- des représentations faites à un souscripteur ou acquéreur qui mettent l'accent sur les avantages économiques comme des prévisions financières de revenus ou des revenus potentiels de location des unités immobilières;
- des garanties de revenus, de location ou autre engagement de nature financière offertes par quiconque en lien avec l'offre ou la vente d'unités immobilières.

#### ***Entente de gestion locative***

L'expression « entente de gestion locative » s'entend d'une entente de gestion, obligatoire ou facultative, qui vise la location d'une unité immobilière offerte par l'émetteur, le promoteur ou le gestionnaire et dont l'objet est de gérer ou de coordonner la location de l'unité immobilière ou de fournir d'autres services afférents par une ou des personnes imposées au souscripteur ou à l'acquéreur. Cette expression s'entend également d'une entente faisant partie d'un programme de location d'unités immobilières, obligatoire ou facultatif, qui comporte le partage des revenus entre les participants.

#### ***Notion de promoteur***

Le promoteur désigne généralement une personne qui a pris l'initiative de fonder, de constituer ou de réorganiser de manière importante l'entreprise de l'émetteur ou qui a reçu, à l'occasion de la fondation, de la constitution ou d'une réorganisation importante de l'émetteur, une contrepartie supérieure à un certain niveau pour des services ou des biens ou les deux. Au Québec, l'expression n'est pas définie dans la Loi et on en donne une interprétation large.

Les personnes qui reçoivent une contrepartie seulement à titre de commission de placement ou en contrepartie d'un apport en nature, mais qui ne participent pas autrement à la fondation, à la constitution ou à une réorganisation importante de l'émetteur, ne sont pas des promoteurs.

Par ailleurs, toute personne qui souhaite obtenir une définition des expressions « information prospective », « information financière prospective » et « perspectives financières » est invitée à se référer aux termes définis dans le *Règlement 51-102 sur les obligations d'information continue* (chapitre V-1.1, r. 24).

### **Indications sur l'obligation d'inscription**

En fonction des facteurs de déclenchement de l'obligation d'inscription énumérés à l'article 1.3 de l'*Instruction générale relative au Règlement 31-103 sur les obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites (chapitre V-1.1, r.10)*, il est possible que l'inscription à titre de courtier en valeurs mobilières soit requise dans le cadre de l'offre ou la vente d'unités immobilières.

Cette obligation de s'inscrire auprès de l'Autorité peut être déclenchée, notamment, si l'activité de la personne est répétitive, qu'elle s'attend à recevoir une rémunération en lien avec cette activité, qu'elle démarche directement ou indirectement une clientèle d'acheteurs et que son activité est semblable à celle de certains courtiers inscrits en valeurs mobilières. Ceci pourrait s'appliquer au courtier immobilier.

Toutefois, si l'obligation d'inscription est déclenchée dans le cadre de l'offre ou la vente d'unités immobilières, l'Autorité pourra considérer la présence et l'implication d'un courtier inscrit en valeurs mobilières dans la vente des unités comme un élément important qui ferait en sorte que le courtier immobilier n'ait pas à s'inscrire. En effet, le rôle d'un courtier en valeurs mobilières est de s'acquitter de toutes obligations relatives à la vente du contrat d'investissement, et notamment, de bien connaître les modalités de l'investissement pour être en mesure de les expliquer aux souscripteurs, de connaître le profil d'investisseur du client et de s'assurer de la convenance de l'investissement aux besoins de ce dernier.

Nous invitons les courtiers immobiliers et les promoteurs à communiquer avec l'Autorité au préalable.

1. Le titre d'un émetteur-proprétaire d'un immeuble donnant au porteur un droit d'usage exclusif d'une unité d'habitation ou d'un emplacement de cet immeuble qui est prévu au paragraphe 2° de l'article 1 est connu sous le terme « bail en propriété ». Dans ce type de placement, une entente de location est indissociable de la convention de transfert du titre et confère au porteur la jouissance exclusive d'une unité d'habitation et, dans certains cas, d'un emplacement de cet immeuble, comme un espace de stationnement. Même si le porteur est propriétaire du titre, l'émetteur demeure propriétaire de l'immeuble et le porteur est considéré comme un locataire au sens du *Code civil du Québec* (RLRQ, c. C-1991).

2. L'Autorité autorise l'utilisation du document d'offre dans le secteur immobilier au lieu du prospectus, ce qui donne droit aux sanctions établies aux articles 217 à 221 de la Loi.

## **CHAPITRE II PLACEMENT D'UN CONTRAT D'INVESTISSEMENT**

### **SECTION I DISPENSE DE PROSPECTUS**

3. L'émetteur est « en cours d'opération » lorsqu'il a débuté les activités de l'affaire entourant la gestion locative d'une unité immobilière. Aux fins du calcul de la période prévue au sous-paragraphe a du paragraphe 2° de l'article 3 du Règlement, la date de

début de l'affaire s'entend notamment du moment où une unité immobilière est mise en disponibilité à la location.

Dans l'éventualité où un projet immobilier est constitué de diverses phases, le document d'offre présente l'état du revenu net des phases antérieures.

4. De façon générale, les contrats importants en lien avec l'utilisation de l'immeuble visent la divulgation de droits ou d'obligations découlant de l'entente de gestion. Par exemple, dans le cas d'un programme de location, le bail du syndicat de location est un contrat important.

### SECTION III DOCUMENTS À DÉPOSER

10. L'émetteur qui procède à des clôtures multiples doit déposer le document d'offre au plus tard le dixième jour après la première clôture. Une fois le document d'offre déposé, il n'y a pas lieu de le déposer de nouveau après les autres clôtures, à moins qu'il n'ait été mis à jour.

Le dépôt de la déclaration de placement avec dispense doit être accompagné des droits prescrits au paragraphe 4 de l'article 267 du *Règlement sur les valeurs mobilières* (chapitre V-1.1, r. 50).

Le dépôt du document d'offre et de sa mise à jour, lorsque requis, de même que toute déclaration de placement avec dispense auprès de l'Autorité se fait en format électronique au moyen du Système électronique de données, d'analyse et de recherche (« SEDAR ») prévu par le *Règlement 13-101 sur le système électronique de données, d'analyse et de recherche (SEDAR)* (chapitre V-1.1, r. 2) (le « Règlement 13-101 »).

Pour effectuer un dépôt au moyen de SEDAR, l'émetteur peut soit a) s'abonner à SEDAR et procéder lui-même au dépôt, soit b) retenir les services d'un agent de dépôt.

a) Pour s'abonner à SEDAR, il faut :

- i. télécharger et lire l'information contenue dans la Trousse d'information SEDAR, qui comprend les formulaires et les renseignements nécessaires;
- ii. remplir et signer le Formulaire SEDAR 1 – Demande d'abonnement au service de dépôt SEDAR;
- iii. remplir et signer le Formulaire SEDAR 2 – Contrat d'abonnement au service de dépôt;
- iv. retourner ces formulaires au fournisseur du service SEDAR comme indiqué dans la Trousse d'information SEDAR;
- v. télécharger gratuitement et installer le logiciel de bureau du client SEDAR.

Pour télécharger le logiciel de bureau du client SEDAR, l'émetteur doit avoir accès à Internet et posséder un ordinateur doté des configurations matérielles et logicielles minimales indiquées dans le Guide d'installation SEDAR. Des sessions de formation sur la façon d'effectuer des dépôts au moyen de SEDAR sont également offertes périodiquement. Pour plus de renseignements et s'y inscrire, visiter le [http://www.sedar.com/sedar/sedar\\_fr.htm](http://www.sedar.com/sedar/sedar_fr.htm) ou envoyer un courriel au [csacrm@cgi.com](mailto:csacrm@cgi.com).

b) Retenir les services d'un agent de dépôt

Au nombre des agents de dépôt, on compte les cabinets d'avocats, les imprimeurs de documents financiers, les sociétés de fiducie qui agissent à titre d'agents des transferts et d'agents chargés de la tenue des registres ainsi que d'autres fournisseurs de services. Pour obtenir la liste des agents de dépôt, envoyer un courriel au [sedar@csa-acvm.ca](mailto:sedar@csa-acvm.ca) ou communiquer avec le poste de service des Autorités canadiennes en valeurs mobilières au 1 800 219-5381.

À l'heure actuelle, l'abonnement à SEDAR et son maintien sont gratuits. Néanmoins, l'émetteur qui choisit de s'y abonner pour effectuer lui-même ses dépôts devra consacrer du temps pour apprendre le fonctionnement du système SEDAR. Tout agent de dépôt engagé par l'émetteur pour effectuer ses dépôts en format électronique facturera pour les services de dépôt fournis. Les émetteurs qui déposent peu de documents au moyen de SEDAR trouveront peut-être plus pratique ou économique de retenir les services d'un agent de dépôt que de s'abonner à SEDAR.

Afin de déposer au moyen de SEDAR, l'émetteur doit, si ce n'est déjà fait, se créer un profil « Autre émetteur ». L'émetteur qui possède déjà un profil « Autre émetteur », doit déposer ses documents sous son profil existant plutôt que d'en créer un nouveau. Il est important de noter qu'un émetteur ne peut créer un profil « Autre déposant » pour déposer des documents relatifs au marché dispensé au moyen de SEDAR. Pour plus de renseignements, nous vous invitons à consulter le Manuel du déposant SEDAR intégré par renvoi dans le Règlement 13-101 de même que le guide de référence rapide disponible à [http://www.sedar.com/sedarguides/Creating\\_a\\_Profile\\_FR.pdf](http://www.sedar.com/sedarguides/Creating_a_Profile_FR.pdf).

Le document d'offre et toute déclaration de placement avec dispense doivent être déposés sous la catégorie de dossier « Placements sur le marché dispensé et information à fournir ».

#### **SECTION IV ATTESTATIONS**

**11.** La Loi interdit à toute personne de faire une déclaration qu'elle sait, ou devrait savoir, fausse ou trompeuse. Ces interdictions s'appliquent sans égard au fait que le placement est effectué sous le régime d'une dispense. L'information fausse ou trompeuse est définie dans la Loi. Elle peut prendre la forme d'une exagération, d'une insinuation ou d'une ambiguïté dans une déclaration verbale ou écrite au sujet d'un fait important ou de tout autre comportement trompeur relatif à un fait important.

L'émetteur doit veiller à ce que l'information fournie au souscripteur soit à jour et ne contienne pas d'information fausse ou trompeuse. Par exemple, s'il survient un changement important dans l'activité de l'émetteur ou l'information financière après la remise du document d'offre prévu au paragraphe 1° de l'article 3 du Règlement au souscripteur, l'émetteur doit lui fournir une mise à jour avant d'accepter un engagement de sa part. La mise à jour du document d'offre peut prendre la forme d'une modification décrivant le changement important, d'un nouveau document d'offre dans le secteur immobilier contenant de l'information à jour, selon la formule que l'émetteur juge la mieux adaptée pour informer efficacement les souscripteurs.

Quelle que soit la formule employée, la mise à jour doit contenir une nouvelle attestation, datée et signée.

## **SECTION V INFORMATION PÉRIODIQUE**

**14.** L'émetteur doit transmettre aux porteurs l'information périodique prévue à l'article 14 du Règlement. L'article 7 de la Loi prévoit également qu'il incombe au promoteur de l'affaire et aux personnes qui en ont la direction de fournir l'information se rapportant à l'affaire, à moins que l'Autorité ne désigne spécialement une personne en vertu de l'article 66 de la Loi. Généralement, le gestionnaire qui gère la location d'une unité immobilière sera considéré comme une personne visée dans l'expression « aux personnes qui en a la direction ». Il s'agit d'une question de faits.

L'émetteur, le promoteur ou les personnes qui ont la direction de l'affaire ne sont pas tenus de transmettre ou de déposer l'état du revenu net intermédiaire ou annuel de l'affaire auprès de l'Autorité. Ils doivent uniquement les transmettre aux porteurs ayant acquis des titres sous le régime la dispense prévue à l'article 3 ou à l'article 17 du Règlement.

**16.** L'obligation de transmettre l'état du revenu net intermédiaire et annuel de l'affaire aux porteurs continue de s'appliquer chaque année après le placement initial jusqu'à la première des dates suivantes : i) celle où l'émetteur devient émetteur assujéti ou ii) celle où l'Autorité met fin par dispense au régime d'information particulier. Dans certaines circonstances, par exemple lorsque le programme de location est terminé ou que la destination de l'immeuble change, l'Autorité peut, par dispense, mettre fin au régime d'information particulier sur demande d'une partie à qui incombe l'obligation de transmettre de l'information périodique aux porteurs.

## **SECTION VI REVENTE**

**18.** La notification doit permettre à la personne qui a la direction de l'affaire de s'acquiescer de l'exigence de remettre l'état du revenu net.

## **CHAPITRE III PLACEMENT D'UN TITRE DONNANT UN DROIT D'USAGE EXCLUSIF DANS UN IMMEUBLE**

### **SECTION I DISPENSE DE PROSPECTUS ET D'INSCRIPTION**

**20.** Le Règlement prévoit une dispense de prospectus et d'inscription encadrant le placement de ces titres lors de la vente initiale et de la revente des titres, à la condition qu'une entente de location soit signée par le souscripteur ou l'acquéreur, lui conférant un droit d'usage exclusif d'une unité d'habitation désignée ou d'un emplacement de cet immeuble.

#### CHAPITRE IV TRANSITIONS ET AUTRES DISPENSES

**22.** L'objectif de l'article 22 du Règlement est de permettre à toute personne qui a acquis un titre faisant partie du champ d'application prévu à l'article 1 du Règlement, en vertu d'une dispense de prospectus prévue par le *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus* (chapitre V-1.1, r. 21) de se prévaloir, à son choix, des obligations de l'un ou l'autre des régimes de dispenses de prospectus applicables lors de la revente de ces titres.

## Draft Regulation

Securities Act  
(chapter V-1.1, s. 331.1, pars. (1), (2), (3), (4.1), (5), (8), (11), (14), (18), (19), (20) and (34), and s. 331.2)

### Regulation respecting real estate prospectus and registration exemptions

Notice is hereby given by the *Autorité des marchés financiers* (the "Authority") that, in accordance with section 331.2 of the *Securities Act*, chapter V-1.1, the following Regulation, the text of which is published hereunder, may be made by the Authority and subsequently submitted to the Minister of Finance for approval, with or without amendment, after 30 days have elapsed since its publication in the Bulletin of the Authority:

- *Regulation respecting real estate prospectus and registration exemptions*

The following Policy Statement is also published hereunder:

- *Policy Statement to the Regulation respecting real estate prospectus and registration exemptions.*

The Regulation seeks to prescribe and simplify the framework governing certain real estate distributions by proposing, with conditions, a prospectus exemption in respect of the sale of real estate investment contracts specified therein. A real estate offering document must therefore be delivered to the subscriber, and certain disclosures are required under the Regulation. As well, the Regulation proposes a prospectus and registration exemption in respect of the distribution of a security giving a right of exclusive use in an immovable. The related Policy Statement helps users understand how to interpret the Regulation and provides guidance on future applications of the Regulation, in particular factors that may trigger the registration requirement in respect of the sale of real estate investment contracts.

The Regulation is being published further to the growth in real estate projects launched in Québec, which has highlighted the need for a legal framework adapted to related distributions. Moreover, the recent amendments made to *Regulation 45-106 respecting Prospectus Exemptions*, chapter V-1.1, r. 21, related to certain prospectus exemptions in the exempt market, have restricted the scope of some exemptions that were previously available for such distributions.

### Request for Comment

Comments regarding the above may be made in writing by **December 24, 2016**, to the following:

M<sup>e</sup> Anne-Marie Beaudoin  
Corporate Secretary  
Autorité des marchés financiers  
800, square Victoria, 22<sup>e</sup> étage  
C.P. 246, tour de la Bourse  
Montréal (Québec) H4Z 1G3  
Fax: 514-864-6381  
E-mail: [consultation-en-cours@lautorite.qc.ca](mailto:consultation-en-cours@lautorite.qc.ca)

**Additional Information**

Additional information is available from the following:

Tania Boulanger  
Corporate Finance Analyst  
Corporate Finance  
Autorité des marchés financiers  
Tel.: 514-395-0337, ext. 4383  
Toll-free: 1-877-525-0337  
[Tania.Boulanger@lautorite.qc.ca](mailto:Tania.Boulanger@lautorite.qc.ca)

**November 24, 2016**



## **REGULATION RESPECTING REAL ESTATE PROSPECTUS AND REGISTRATION EXEMPTIONS**

Securities Act

(chapter V-1.1, s. 331.1, pars. (1) to (3), (4.1), (5), (8), (11), (14), (19), (20) and (34))

### **CHAPTER I SCOPE AND INTERPRETATION**

1. This Regulation applies to the distribution of the following forms of investment:

(1) an investment contract that includes a real right of ownership in an immovable and a rental management agreement;

(2) a security of an issuer that owns an immovable giving the holder a right of exclusive use of a residential unit and a space in such immovable.

2. The real estate offering document sent to a subscriber hereunder is authorized by the Autorité des marchés financiers ("Authority") for use in lieu of a prospectus.

### **CHAPTER II DISTRIBUTION OF AN INVESTMENT CONTRACT**

#### **DIVISION I PROSPECTUS EXEMPTION**

3. The issuer of an investment contract referred to in paragraph 1 of section 1 is exempt from the requirement to prepare a prospectus where the following conditions are met:

(1) it delivers a real estate offering document to the subscriber prepared in accordance with Form F1 before accepting an undertaking from the subscriber;

(2) where the investment contract pertains to a real estate project that is in operation or has been in operation during the 12 months preceding the distribution, the offering document presents the following statements of net revenue, as applicable:

(a) for a real estate project that has not completed a financial year, an audited statement of net revenue of the venture for the accounting period beginning on the date the venture began and ending on a date that is no more than 30 days before the date of the offering document;

(b) for a real estate project that has completed one or more financial years:

(i) an audited annual statement of net revenue of the venture for each of the past two financial years, or such statement corresponding to the completed financial year, where the period is shorter;

(ii) an interim statement of net revenue of the venture for the period ending six months from the first day of the financial year and no more than 15 days before the date of the offering document.

For the purposes of this Regulation, the statement of net revenue presents the net revenue of the venture and the distribution of income among the holders of each class of securities, the promoter and the officers of the venture. It also indicates the balance of the amounts to be reimbursed to all holders and for each security issued.

4. The issuer must provide a copy of any material contract upon request by a subscriber.

## **DIVISION II FORWARD-LOOKING INFORMATION, FUTURE-ORIENTED FINANCIAL INFORMATION AND FINANCIAL OUTLOOK**

5. An issuer may only provide forward-looking information where there is a valid basis therefor.

6. Any material forward-looking information presented in the offering document must include the following:

(1) a statement identifying the forward-looking information as such;

(2) cautionary language stating that actual results could differ from the forward-looking information, and identifying material risk factors that could cause actual results to differ materially from such information;

(3) the material factors or assumptions applied in preparing the forward-looking information;

(4) a description of the issuer's policy, if any, for updating forward-looking information.

7. Any future-oriented financial information or financial outlook presented in the offering document must meet the following conditions:

(1) be based on assumptions that are reasonable under the circumstances;

(2) be limited to the period for which reasonable estimates can be made; and

(3) be prepared in accordance with the accounting methods expected to be used by the issuer in presenting its historical statement of net revenue for the period covered by the future-oriented financial information or financial outlook.

8. Other than the information referred to in section 6, any future-oriented financial information and financial outlook presented in the offering document must include:

(1) the date when the future-oriented financial information or financial outlook was approved by management, where the document containing the future-oriented financial information or financial outlook is not dated;

(2) an indication of the purpose for which the future-oriented financial information or financial outlook is intended and cautionary language stating that the information may not be suitable for other purposes.

9. Throughout the distribution, no forward-looking information, future-oriented financial information or financial outlook other than that contained in the offering document may be disclosed.

### **DIVISION III DOCUMENTS TO BE FILED**

10. The issuer of an investment contract must electronically file with the Authority the offering document referred to in subparagraph 1 of section 3 and any update thereof. It must also file one or more reports of exempt distribution in accordance with Form 45-106F1 of Regulation 45-106 respecting Prospectus Exemptions (chapter V-1.1, r. 21) no later than 10 days after any distribution.

### **DIVISION IV CERTIFICATES**

11. The offering document or any change thereto must contain the following certificate:

“This real estate offering document does not contain a misrepresentation.”

This certificate must be signed by the issuer's chief executive officer and chief financial officer or, if the issuer does not have a chief executive officer or chief financial officer, each individual acting in that capacity. If applicable, the certificate must be signed by any 2 directors who are authorized to do so, other than the chief executive officer, chief financial officer or individuals acting in that capacity or, where no director is thus authorized, by all the directors of the issuer.

Where the issuer is a limited partnership, the certificate must also be signed by each general partner as described in the foregoing paragraph.

12. Other than the issuer, the certificate must be signed by the person who, during the two preceding years, acted as promoter in respect of the issuer, according to the rules set out in section 11.

13. The certificate must be true as at the date the certificate is signed and at the date the offering document is sent to the subscriber.

**DIVISION V PERIODIC DISCLOSURES**

**14.** The issuer, the promoter, the person who is in charge of the venture or the person designated for such purpose by the Authority under section 66 of the Securities Act (chapter V-1.1) must deliver to the holders:

(1) the audited annual statement of net revenue of the venture no later than 120 days following the end of its financial year;

(2) the interim statement of net revenue of the venture for the period beginning on the first day of the financial year and ending 6 months before the end of that year, no later than 60 days following the end of the interim period of the venture.

**15.** Where there is a change in the promoter or person who is in charge of the venture, such promoter or person must apply to the Authority for an exemption from the requirements set out under section 14 provided the Authority designates a person for such purpose under section 66 of the Act.

**16.** In certain circumstances, the Authority may, on such conditions as it may determine, terminate the special disclosure scheme, by way of an exemption, where it considers the exemption not to be detrimental to the protection of investors.

**DIVISION VI RESALE**

**17.** A prospectus is not required where an investment contract referred to in paragraph 1 of section 1 is distributed by a security holder to a purchaser and the holder has notified the person in charge of the venture prior to the resale.

**18.** Upon notification from the holder, the person who is in charge of the venture must, no later than 30 days of the notification, provide the purchaser with the audited statement of net revenue of the venture available for the past 2 financial years or such statement corresponding to the completed year, where the period is shorter, and the statement of net revenue available for the past interim period, where applicable, ending 6 months after the past financial year.

However, if a financial year has not been completed, the information referred to in subparagraph 2(a) of section 3 must be provided.

**DIVISION VII LANGUAGE**

**19.** The offering document must be drafted in French only or in French and English.

### **CHAPTER III DISTRIBUTION OF A SECURITY GIVING A RIGHT OF EXCLUSIVE USE IN AN IMMOVABLE**

#### **DIVISION I PROSPECTUS AND REGISTRATION EXEMPTION**

**20.** A person is exempt from the requirement to prepare a prospectus and to register in respect of the distribution of a security referred to in paragraph 2 of section 1 where the subscriber or purchaser must sign a rental agreement giving the subscriber or purchaser a right of exclusive use of a designated residential unit and a space in the immovable.

### **CHAPTER IV TRANSITION AND OTHER EXEMPTIONS**

**21.** At the date of the coming into force of this Regulation, any person who relies on a discretionary exemption with respect to the distribution of any form of investment referred to in section 1 is exempt from the requirements under this Regulation where the conditions of such exemption are met. However, such person may choose to comply with the requirements under this Regulation.

**22.** Despite the provisions that are otherwise applicable under Regulation 45-106 respecting Prospectus Exemptions (chapter V-1.1, r. 21), any person who purchased a security referred to in section 1 under any of the exemptions listed in Appendix D of Regulation 45-102 respecting Resale of Securities (chapter V-1.1, r. 20) is exempt from the requirement to prepare a prospectus in connection with the resale of such person's security and from the applicable restricted period where such person complies with the requirements under sections 17 and 18 of this Regulation, or with section 20 thereof, as the case may be.

### **CHAPTER V COMING INTO FORCE**

**23.** This Regulation comes into force on (*indicate here the date of coming into force of this Regulation*).

**FORM F1  
REAL ESTATE OFFERING DOCUMENT**

**Date:** [insert date]

**The Issuer**

Name:

Head office:

Address:

Phone #:

E-mail address:

Fax #:

Website:

Reporting issuer? [Yes/no. If yes, state jurisdiction.]

**Offering**

Investment contract offered:

Price and number of real estate units: [Minimum/maximum]

Conditions: [If there are no conditions, state in bold type: "**There are no conditions for beginning the real estate project.**"]

Payment terms:

Proposed closing date(s):

Intermediaries: State the names of any intermediaries involved in the offering. See [item 7](#).

**Risk Factors**

State in bold type:

**"This is a risky investment. You might not receive any return on the investment contract distributed under this offering document. See item 10."**

**Resale Condition**

State the following:

"There is a resale condition. See item 12."

### Subscriber's Rights

State the following:

"You have 2 business days to rescind your investment contract subscription. Where there is a misrepresentation in this offering document, you have the right to sue for damages or to rescind the investment contract. See item 13."

### Required Statement

State in bold type:

**"The Autorité des marchés financiers has not assessed the merits of the investment contract or reviewed this offering document. Any representation to the contrary is an offence."**

*[All of the above information must appear on a single cover page.]*

### Item 1 Business of the Issuer [of the Promoter and the Manager]

**1.1. Structure** – State the business structure of the issuer, promoter and manager (e.g., partnership, business corporation or trust), the statute under which they are incorporated or continued, and the date and location of their incorporation or continuance. State any material change to their constituting document.

**1.2. Business** – Briefly describe the nature of the issuer's current and proposed business.

**1.3. Real Estate Project** – Describe the real estate project related to the investment contract offered, including the history of the immovable, the approvals required to begin the project, the work timetable and the objectives of the rental pool program. The disclosure must provide sufficient information to enable a prospective subscriber to make an informed investment decision.

**1.4. Material Agreements** – Disclose the key terms of all material agreements:

(a) that are or will be related to the real estate project, including those to which the subscriber will be a party;

(b) between the subscriber and a related party of the issuer, promoter or manager, including the name of the related party and the relationship.

### Item 2 Directors, Executive Officers, Promoters, Managers and Principal Holders

**2.1. Name, principal residence and experience** – State the name and municipality of the principal residence of the directors, executive officers, promoters and principal holders of the

issuer and manager as well as their principal occupations over the past 5 years. In addition, for each individual, describe any relevant experience in a similar business.

**2.2. Penalties, Sanctions, Bankruptcies and Prohibitions** – Disclose, with regard to any director, executive officer, promoter or control person of the issuer or manager or with regard to an issuer of which any of the above persons has been a director, executive officer or control person:

(a) any penalty or sanction (including the reason for such and whether any penalty or sanction is currently in effect) that has been imposed during the past 10 years, or any prohibition that has been in effect for a period of more than 30 consecutive days during the past 10 years;

(b) any declaration of bankruptcy, voluntary assignment in bankruptcy, proposal under any bankruptcy or insolvency legislation, proceedings, arrangement or compromise with creditors or appointment of a receiver, receiver manager or trustee to hold assets, which has been in effect during the past 10 years.

### **Item 3 Conflicts of Interest**

**3.1.** Describe any conflict of interest for the directors, executive officers, promoter, manager and principal holders of the issuer, promoter or manager, as well as any person called on to provide professional services in connection with the real estate project.

### **Item 4 Investment Contract**

**4.1. Subscription** – Describe how to subscribe for the investment contract and the method of payment.

**4.2. Held in Trust** – State that the funds will be held in trust, and specify the name of the trustee and the period during which they will be held (refer at least to the mandatory 2-day period).

**4.3. Closing** – Indicate any conditions to closing. Where the conditions are not met, state when the funds will be reimbursed to subscribers and whether the issuer will pay interest on the funds.

### **Item 5 Rental Management Agreement**

**5.1. Agreement** – Attach a copy of any rental management agreement.

**5.2. Summary** – Provide a summary of the material terms of any rental management agreement, including whether the agreement is optional or mandatory, the duration of the agreement, cancellation of the agreement, the distribution of income and expenses, where applicable, and any renovation program.



**5.3. Compensation** – State any compensation or commission payable to the manager or other intermediary.

**5.4. Experience** – Include the manager's experience in building administration or with rental management agreements as well as the manager's track record in managing such agreements during the past 5 years.

#### **Item 6 Guarantee or Other Financial Commitment**

**6.1. Agreement** – Attach a copy of any guarantee or other financial commitment made to the subscriber by the issuer, promoter or manager in connection with the investment contract offered.

**6.2. Summary** – Provide a summary of the material terms of any guarantee or other financial commitment, including the duration, cost of the guarantee or premium, whether the guarantee or commitment is based on gross or net revenue, and whether it includes or excludes certain costs, such as maintenance fees, ownership costs as well as income and other taxes.

**6.3. Experience** – Describe the guarantor's professional experience.

#### **Item 7 Intermediaries**

**7.1.** Name the intermediaries involved in the distribution and provide a description of their activities and compensation in connection with the real estate project.

#### **Item 8 Tax Consequences**

**8.1.** State the following:

“You should consult your own professional advisers to obtain advice on the tax consequences that apply to you.”

#### **Item 9 Litigation**

**9.1.** Describe any litigation instituted against the issuer, promoter or manager that could have a material impact on the investment contract offered.

#### **Item 10 Risk Factors**

**10.1.** State in bold type:

**“An investment contract is a speculative investment. A subscriber should be aware that this investment presents, in addition to the usual risks associated with the ownership of an immovable, risks that are specific to an investment contract.”**

**10.2. Description of Risk Factors**

(1) Describe in order of importance, starting with the most important, the risk factors material to the issuer that a reasonable investor would consider important in deciding whether to subscribe for the investment contract.

(2) Risk factors will generally fall into the following 3 categories:

(a) Investment Risks - risks that are specific to the investment contract offered. Examples include:

- economic conditions;
- fluctuations in the real estate and rental markets;
- the guarantor's financial viability.

(b) Issuer Risks - risks that are specific to the issuer. Examples include:

- insufficient sales to begin the real estate project;
- no history or a limited history;
- lack of management expertise;
- management's regulatory and business track record;
- dependence on a manager, and in particular the manager's skills and competence;
- material litigation outstanding.

(c) Industry Risks - risks specific to real estate projects. Examples include:

- industry regulation;
- tourism;
- competition.

**10.3.** State in bold type:

**"The success of the rental management will be tied in part to the skills and competence of the manager. If gross revenue is less than operating costs, the subscriber will be required to make additional contributions over and above the initial investment."**

**10.4.** Where the investment contract is attached to a guarantee or other financial commitment, state in bold type:

**"The ability of [name of guarantor] to honour its [guarantee or other financial commitment] will depend on its financial ability. There is no assurance that [guarantor's**

name] will have the financial ability required to meet its [guarantee or other financial commitment] and you might therefore not receive any return on the investment contract distributed under this offering document.”

#### **Item 11 Reporting Requirements**

**11.1.** State that the audited annual statement of net revenue of the venture and the interim statement of net revenue of the venture for the period beginning on the first day of the financial year and ending 6 months before the end of that year will be sent to the holders on an ongoing basis.

#### **Item 12 Resale Condition**

**12.1.** State the following:

“With respect to the resale of the investment contract, the holder must give the person who is in charge of the venture prior notification thereof. Upon notification from the holder, the person who is in charge of the venture must give the purchaser, within 30 days of the notification, the statement of net revenue of the venture according to Division VI of the Regulation respecting real estate prospectus and registration exemptions (chapter XXX).”

#### **Item 13 Subscriber's Rights**

**13.1.** State the following:

“The investment contract being offered contains certain rights, some of which are described below. For information about your rights, you should consult a lawyer.

(1) **2-Day Right of Rescission** – You can rescind your subscription for the investment contract. To do so, you must send a notice to us by midnight on the 2nd business day after you sign the investment contract.

(2) **Statutory Rights of Action in the Event of a Misrepresentation** – If there is a misrepresentation in this offering document, you have a statutory right of action:

(a) against [name of issuer] to apply to have the investment contract rescinded, or

(b) for damages against [name of issuer and the title of any other person against whom a right may be exercised].

These statutory rights of action may be exercised whether or not you relied on the misrepresentation. However, the defendant may defeat the application through various means, in particular by proving that, at the time of the subscription for the investment contract, you knew of the alleged misrepresentation.

If you intend to rely on the rights of action described in (a) or (b) above, you must do so within statutory time limitations. Refer to applicable legislation and consult a lawyer.”

**Item 14 Forward-looking Information**

**14.1.** An issuer disclosing forward-looking information must do so in accordance with Division II of Chapter II of this Regulation.

**Item 15 Financial Statements**

**15.1.** Include the financial statements immediately before the certificate page of the offering document.

**Item 16 Signatures**

**16.1** The certificate must appear on the last page of the offering document and be signed by the issuer and promoter in accordance with Division IV of Chapter II of this Regulation.

**Instructions for Completing Form F1  
Real Estate Offering Document**

1. Draft the offering document so that it is easy to read and understand. Be concise and use clear, plain language. Avoid technical terms. If technical terms are necessary, provide definitions.
2. Address the items required by this form in the order set out in the form. However, it is not necessary to provide disclosure about an item that does not apply.
3. The issuer may include additional information in the offering document other than that specifically required by this form. It must provide the subscriber with sufficient information to make an informed investment decision.
4. It is an offence to make a misrepresentation in the offering document. This applies both to information that is required by this form and to additional information that is provided. Include particulars of any material facts that have not been disclosed under any of the item numbers and for which failure to disclose would constitute a misrepresentation in the offering document.
5. Where the term "related party" is used in this form, it refers to:
  - (a) a director, officer, promoter, manager or control person of the issuer;
  - (b) in regard to a person referred to in (a), a child, parent, grandparent or sibling, or other relative living in the same residence;
  - (c) in regard to a person referred to in (a) or (b), his or her spouse or a person with whom he or she is living in a marriage-like relationship;
  - (d) an insider of the issuer or manager;
  - (e) a company controlled by one or more individuals referred to in (a) to (d); and

(f) in the case of an insider, promoter, manager or control person that is not an individual, any person that controls that insider, promoter, manager or control person.

[Where the issuer is not a reporting issuer, the reference to “insider” includes persons who would be insiders of the issuer if that issuer were a reporting issuer.]

**6.** Where the term “principal holder” is used in this form, it refers to each holder with more than ten percent of the securities of each class of voting securities of the issuer, a subsidiary of the issuer or an affiliate.

## **POLICY STATEMENT TO THE REGULATION RESPECTING REAL ESTATE PROSPECTUS AND REGISTRATION EXEMPTIONS**

### **INTRODUCTION**

#### **Purpose**

The purpose of this Policy Statement is to help users understand how the Autorité des marchés financiers (the "Authority") interprets or applies certain provisions of the Regulation respecting real estate prospectus and registration exemptions (chapter V-1.1, r. X) (the "Regulation").

Under the Regulation, an issuer is exempt from the requirement to prepare a prospectus for the distribution of an investment contract that includes a real right of ownership in an immovable as well as a rental management agreement, and for the distribution of a security of an issuer that owns an immovable giving the holder a right of exclusive use of a residential unit and a space in such immovable. The Regulation also provides an exemption from the requirement to register as a dealer or adviser in connection with some distributions.

#### **Reference to Regulation**

Other than Chapter 1, any provision in this Policy Statement refers to the equivalent provision in the Regulation, unless indicated otherwise.

### **CHAPTER I SCOPE AND INTERPRETATION**

#### ***Concept of Investment Contract***

Market participants seeking to offer or sell immovables that can be likened to hotel units or condominiums involving a rental management agreement giving subscribers or purchasers the option of combining ownership of an immovable with rental income (the "offer or sale of real estate units") must determine whether such an offer or sale constitutes the distribution of a security, namely, an investment contract, which is a form of investment governed by the Securities Act (chapter V-1.1) (the "Act"). Any rental management agreement that offers potential individual rental income, or collective rental income through a real estate unit rental pool program providing for the distribution of expenses or income among participants or through any similar scheme, falls within the scope of the Regulation. Market participants, including the issuer, promoter and vendor, are responsible for determining whether or not an investment contract is being distributed.

In the Regulation, "investment contract" has the same meaning as in the Act.

The following factors are given to guide market participants in better understanding the concept of an investment contract.

The Authority considers a distribution very likely to be an investment contract where the offer or sale of real estate units includes a mandatory or optional rental management agreement for such units and rental of the units is co-ordinated or managed or other related services are provided by one or more persons who must be used by the subscriber or purchaser.

As well, depending on the circumstances, the presence of one or more of the factors below could indicate that the offer or sale of real estate units constitutes an investment contract. This list is not exhaustive:

- restrictions on the periods during which the subscriber or purchaser of a real estate unit can occupy the unit;
- representations made to a subscriber or purchaser highlighting economic advantages such as projected financial income or potential rental income from the real estate units;
- income or rent guarantees or other financial undertakings offered by any person connected with the offer or sale of real estate units.

#### ***Rental Management Agreement***

The term “rental management agreement” refers to a mandatory or optional management agreement covering the rental of a real estate unit offered by the issuer, promoter or manager for the purpose of managing or co-ordinating the rental of the unit or providing other related services by one or more persons who must be used by the subscriber or purchaser. It also covers an agreement forming part of a mandatory or optional real estate unit rental pool program that includes the distribution of income among participants.

#### ***Concept of Promoter***

“Promoter” is generally defined as meaning a person who has taken the initiative in founding, organizing or substantially reorganizing the business of the issuer or who has received consideration over a prescribed amount for services or property or both in connection with the founding, organizing or substantial reorganizing of the business of the issuer. In Québec, the term is not defined in the Act and is given a broad interpretation.

Persons who receive consideration solely as commissions related to a distribution or in consideration of a contribution in kind and who do not otherwise take part in the founding, organizing or substantial reorganizing of the business of the issuer are not promoters.

A definition of the terms “forward-looking information,” “future-oriented financial information” and “financial outlook” is given in Regulation 51-102 respecting continuous disclosure obligations (chapter V-1.1, r. 24).

### **Guidance regarding Registration Requirements**

Given the factors that trigger the registration requirement set out in section 1.3 of the Policy Statement to Regulation 31-103 respecting Registration Requirements, Exemptions and Ongoing Registrant Obligations (chapter V-1.1, r. 10), registration as a securities dealer may be required in connection with the offer or sale of real estate units.

The requirement to register with the Authority may be triggered, for example, where the person carries on the activity with repetition, expects to receive compensation for carrying on the activity, conducts direct or indirect solicitation in respect of potential buyers and the person's activity is similar to that of certain registered securities dealers. This might apply to a real estate broker.

However, where the registration requirement is triggered in connection with the offer or sale of real estate units, the Authority may consider the presence or involvement of a registered securities dealer in the sale of the units as an important element that would cause the real estate broker not to be subject to the registration requirement. Indeed, the role of a securities dealer is to fulfill all the requirements related to the sale of the investment contract, in particular to understand the terms of the investment so as to be able to explain them to subscribers, know the client's investor profile and ensure the investment is suitable for the client's needs.

Real estate brokers and promoters are encouraged to contact the Authority in advance.

1. The security of an issuer that owns an immovable giving the holder a right of exclusive use of a residential unit and a space in such immovable under paragraph 2 of section 1 is known as a "proprietary lease." With respect to this type of distribution, a rental agreement is part of the agreement transferring the security and it gives the holder the exclusive enjoyment of a residential unit and, in some cases, a space in the immovable, such as a parking space. Although the holder owns the security, the issuer remains the owner of the immovable and the holder is considered a lessee within the meaning of the Civil Code of Québec (CQLR, c. C-1991).

2. The Authority authorizes use of the real estate offering document in lieu of a prospectus, thereby giving rise to the rights of action set forth in sections 217 to 221 of the Act.

## **CHAPTER II DISTRIBUTION OF AN INVESTMENT CONTRACT**

### **DIVISION I PROSPECTUS EXEMPTION**

3. The issuer is "in operation" where the venture involving the rental management of a real estate unit has begun. For the purpose of calculating the period in subparagraph 2(a) of section 3 of the Regulation, the date when the venture began refers in particular to the date a real estate unit is made available for rental purposes.

Where a real estate project consists of several phases, the offering document must present the statement of net revenue for the previous phases.



4. Material contracts relating to the use of the immovable generally cover the disclosure of the rights or obligations under the management agreement. For example, in the case of a rental program, the rental pool lease is a material contract.

### **DIVISION III DOCUMENTS TO BE FILED**

10. Where the issuer is conducting multiple closings, the offering document must be filed no later than the 10th day after the first closing. Once the offering document has been filed, it does not need to be filed again after subsequent closings, unless it has been updated.

The filing of the report of exempt distribution must be accompanied by the fee indicated in subparagraph 4 of section 267 of the Securities Regulation (chapter V-1.1, r. 50).

Where required, the offering document and any update, along with any report of exempt distribution, are filed with the Authority electronically on the System for Electronic Document Analysis and Retrieval (SEDAR) in accordance with Regulation 13-101 respecting the System for Electronic Document Analysis and Retrieval (SEDAR) (chapter V-1.1, r. 2) ("Regulation 13-101").

To make a filing on SEDAR, the issuer can a) become a SEDAR subscriber and make the filing itself, or b) hire a filing agent to make the filing.

(a) Becoming a SEDAR subscriber currently involves:

- i. downloading and reading the information outlined in the SEDAR Information Package, which includes the necessary forms and information;
- ii. completing and signing SEDAR Form 1 – Application for SEDAR Filing Services;
- iii. signing SEDAR Form 2 – Filing Service Subscriber's Agreement;
- iv. returning SEDAR Form 1 and SEDAR Form 2 to the SEDAR Filing Service Contractor as indicated in the SEDAR Information Package;
- v. downloading and installing the SEDAR desktop client software at no charge.

To download the SEDAR desktop client software, the issuer would need Internet access and a computer that meets the minimum hardware and software requirements set out in the SEDAR Installation Guide. Training sessions on how to make filings on SEDAR are also offered on a periodic basis. For information about the training sessions, including how to register, visit [http://www.sedar.com/sedar/sedar\\_en.htm](http://www.sedar.com/sedar/sedar_en.htm) or send an e-mail to [csacrm@cgi.com](mailto:csacrm@cgi.com).

(b) Hiring a filing agent

Filing agents include law firms, financial printers, trust companies acting as transfer agents and registrars and other service providers. To obtain a list of filing agents, please e-mail [sedar@csa-acvm.ca](mailto:sedar@csa-acvm.ca) or contact the CSA Service Desk at 1-800-219-5381.

There is currently no charge to become a SEDAR subscriber or to maintain a SEDAR subscription. However, an issuer that chooses to become a SEDAR subscriber and make its own filings would need to invest the time to learn how to use the SEDAR system. If an issuer uses a filing agent to make electronic filings, the filing agent will charge the issuer for their filing services. Issuers that make a limited number of filings will likely find it more convenient and/or cost effective to hire a filing agent rather than becoming a SEDAR subscriber.

To make a filing on SEDAR, an "Other Issuer" profile must be created, unless the issuer already has a SEDAR profile. If an issuer already has an "Other Issuer" profile, it should make the filing under its existing profile and should not create a new profile. Note that issuers are not permitted to use the "Other Filer" profile when making exempt market filings on SEDAR. For more information, refer to the SEDAR Filer Manual incorporated by reference in Regulation 13-101 as well as the quick reference guide available at [http://www.sedar.com/sedarguides/Creating\\_a\\_Profile.pdf](http://www.sedar.com/sedarguides/Creating_a_Profile.pdf).

The offering document and any Report of Exempt Distribution should be filed under the category "Exempt Market Offerings and Disclosure."

#### **DIVISION IV CERTIFICATES**

**11.** The Act prohibits a person from making any statement that the person knows or ought reasonably to know is a misrepresentation. This prohibition applies whether or not the distribution is made under an exemption. The term "misrepresentation" is defined in the Act and includes the use of exaggeration, innuendo or ambiguity in an oral or written representation about a material fact or other deceptive behaviour relating to a material fact.

The issuer must ensure that the information provided to the subscriber is current and does not contain a misrepresentation. For example, if a material change occurs in the business of the issuer or the financial information after delivery of the offering document referred to in subparagraph 1 of section 3 of the Regulation to the subscriber, the issuer must give the subscriber an update of the offering document before accepting an undertaking therefrom. The update of the offering document may take the form of an amendment describing the material change or a new real estate offering document containing up-to-date disclosure, whichever the issuer decides will most effectively inform subscribers.

Whatever form of update the issuer uses, it must include a newly signed and dated certificate.

**DIVISION V PERIODIC DISCLOSURES**

**14.** The issuer must deliver to the holders the periodic disclosures indicated in section 14 of the Regulation. As well, under section 7 of the Act, the promoter of the venture and the persons in charge of it must make the disclosure related to the venture unless the Authority specially designates a person in virtue of section 66 of the Act. The person who manages the rental of a real estate unit is generally considered a person referred to in the term “persons in charge of it.” This is a matter of fact.

The issuer, promoter or persons in charge of the venture are not required to deliver to or file with the Authority the annual or interim statement of net revenue of the venture. They need only deliver it to holders who acquired securities under the exemption regime set out in section 3 or 17 of the Regulation.

**16.** The requirement to deliver the annual and interim statement of net revenue of the venture to the holders continues to apply each year after the initial distribution until the earlier of (i) the date the issuer becomes a reporting issuer and (ii) the date the Authority ends the special disclosure scheme through an exemption. Under certain circumstances, such as where the rental pool program is terminated or the destination of the immovable changes, the Authority may, through an exemption, end the special disclosure scheme upon request by a party liable for delivering the periodic disclosure documents to the holders.

**DIVISION VI RESALE**

**18.** The notification must enable the person who is in charge of the venture to fulfill the requirement to provide the statement of net revenue.

**CHAPTER III DISTRIBUTION OF A SECURITY GIVING A RIGHT OF EXCLUSIVE USE IN AN IMMOVABLE****DIVISION I PROSPECTUS AND REGISTRATION EXEMPTION**

**20.** The Regulation provides for a prospectus and registration exemption in respect of the distribution of these securities at the time of the initial sale or resale of such securities provided a rental agreement is signed by the subscriber or purchaser giving the subscriber or purchaser a right of exclusive use of a designated residential unit and a space in the immovable.

**CHAPTER IV TRANSITION AND OTHER EXEMPTIONS**

**22.** The purpose of section 22 of the Regulation is to enable any person who purchased a security within the scope of section 1 of the Regulation under a prospectus exemption provided for under Regulation 45-106 respecting Prospectus Exemptions (chapter V-1.1, r. 21) to rely on the requirements, as the person so chooses, of any prospectus exemption regime applicable at the time of the resale of such securities.