

6.2

Réglementation et instructions générales

6.2 RÉGLEMENTATION ET INSTRUCTIONS GÉNÉRALES

6.2.1 Consultation

Aucune information.

6.2.2 Publication

DÉCISION N° 2023-PDG-0003

Règlement modifiant le Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus

(Modification concernant la dispense de prospectus pour le placement au moyen d'une notice d'offre)

Vu le pouvoir de l'Autorité des marchés financiers (l'« Autorité ») de prendre le *Règlement modifiant le Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus* (le « Règlement »), conformément aux paragraphes 1°, 3°, 8°, 9°, 11°, 14°, 19° et 34° du premier alinéa de l'article 331.1 de la *Loi sur les valeurs mobilières*, RLRQ, c. V-1.1 (la « LVM »);

Vu le pouvoir de l'Autorité prévu à la LVM de prendre un règlement, qui appartient exclusivement à son président-directeur général, conformément à l'article 24 de la *Loi sur l'encadrement du secteur financier*, RLRQ, c. E-6.1;

Vu la publication pour consultation au Bulletin de l'Autorité (le « Bulletin ») le 17 septembre 2020 [(2020) B.A.M.F., vol. 17, n° 37, section 6.2.1] du projet de Règlement accompagné de l'avis prévu à l'article 10 de la *Loi sur les règlements*, RLRQ, c. R-18.1, conformément au troisième alinéa de l'article 331.2 de la LVM;

Vu les modifications apportées au projet de Règlement à la suite de cette consultation;

Vu la publication pour information au Bulletin le 8 décembre 2022 [(2022) B.A.M.F., vol. 19, n° 48, section 6.2.2] du texte révisé du projet de Règlement;

Vu l'obligation de soumettre un règlement pris en vertu de l'article 331.1 de la LVM au ministre des Finances (le « Ministre »), qui peut l'approuver avec ou sans modification, conformément au premier alinéa de l'article 331.2 de la LVM;

Vu le projet de Règlement présenté par la Direction des opérations de financement ainsi que la recommandation du surintendant des marchés de valeurs de prendre le Règlement et d'autoriser sa transmission au Ministre pour approbation;

En conséquence :

L'Autorité prend le *Règlement modifiant le Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus*, dans ses versions française et anglaise, dont les textes sont annexés à la présente décision, et en autorise la transmission au Ministre pour approbation.

Fait le 1^{er} février 2023.

Louis Morisset
Président-directeur général

DÉCISION N° 2023-PDG-0004**Modification de l'Instruction générale relative au Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus**

(Modification concernant la dispense de prospectus pour le placement au moyen d'une notice d'offre)

Vu le pouvoir de l'Autorité des marchés financiers (l'« Autorité ») prévu à l'article 274 de la *Loi sur les valeurs mobilières*, RLRQ, c. V-1.1 (la « LVM »), d'établir des instructions générales qui indiquent comment l'Autorité entend exercer ses pouvoirs discrétionnaires aux fins de l'administration de la LVM;

Vu le pouvoir de l'Autorité d'établir une instruction générale prévu à la LVM, qui appartient exclusivement à son président-directeur général, conformément à l'article 24 de la *Loi sur l'encadrement du secteur financier*, RLRQ, c. E-6.1;

Vu la publication pour consultation au Bulletin de l'Autorité (le « Bulletin ») le 17 septembre 2020 [(2020) B.A.M.F., vol. 17, n° 37, section 6.2.1] du projet de modification de l'Instruction générale relative au Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus (l'« instruction générale »);

Vu la modification apportée au projet de modification de l'instruction générale à la suite de cette consultation;

Vu la publication pour information au Bulletin le 8 décembre 2022 [(2022) B.A.M.F., vol. 19, n° 48, section 6.2.2] du texte révisé du projet de modification de l'instruction générale;

Vu la décision n° 2023-PDG-0003 en date du 1^{er} février février 2023, par laquelle l'Autorité a pris le *Règlement modifiant le Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus* et a autorisé sa transmission au ministre des Finances pour approbation, conformément à l'article 331.2 de la LVM;

Vu l'article 298 de la LVM qui prévoit l'obligation de publier les instructions générales au Bulletin;

Vu le projet de modification de l'instruction générale présenté par la Direction des opérations de financement ainsi que la recommandation du surintendant des marchés de valeurs de l'approuver et d'autoriser sa publication;

En conséquence :

L'Autorité établit la modification de l'Instruction générale relative au Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus, dans ses versions française et anglaise, dont les textes sont annexés à la présente décision, et autorise sa publication au Bulletin.

La modification de l'Instruction générale relative au Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus prend effet le 8 mars 2023.

Fait le 1^{er} février 2023.

Louis Morisset
Président-directeur général

Règlement modifiant le Règlement 45 106 sur les dispenses de prospectus - Modification concernant la dispense de prospectus pour le placement au moyen d'une notice d'offreⁱ

L'Autorité des marchés financiers (l'« Autorité ») publie, en versions française et anglaise, le règlement suivant :

- *Règlement modifiant le Règlement 45 106 sur les dispenses de prospectus.*

Vous trouverez également ci-joint au présent bulletin, le texte révisé, en versions française et anglaise, de la Modification de l'*Instruction générale relative au Règlement 45 106 sur les dispenses de prospectus*.

Avis de publication

Le règlement a été pris par l'Autorité le 1^{er} février 2023, a reçu l'approbation ministérielle requise et est entré en vigueur le **8 mars 2023**.

L'arrêté ministériel approuvant le règlement a été publié dans la *Gazette officielle du Québec*, en date du 8 mars 2023 et est reproduit ci-dessous. L'instruction générale a pris effet de façon concomitante à l'entrée en vigueur du règlement.

Le 9 mars 2023

ⁱ Diffusion autorisée par Les Publications du Québec

A.M., 2023-02**Arrêté numéro V-1.1-2023-02 du ministre des Finances en date du 21 février 2023**

Loi sur les valeurs mobilières
(chapitre V-1.1, a. 331.1, par. 1^o, 3^o, 8^o, 9^o, 11^o, 14^o, 19^o
et 34^o)

CONCERNANT le Règlement modifiant le
Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus

VU que les paragraphes 1^o, 3^o, 8^o, 9^o, 11^o, 14^o, 19^o
et 34^o de l'article 331.1 de la Loi sur les valeurs mobilières
(chapitre V-1.1) prévoient que l'Autorité des marchés
financiers peut adopter des règlements concernant les
matières visées à ces paragraphes;

VU que les troisième et quatrième alinéas de l'arti-
cle 331.2 de cette loi prévoient qu'un projet de règlement
est publié au Bulletin de l'Autorité des marchés financiers,
qu'il est accompagné de l'avis prévu à l'article 10 de la
Loi sur les règlements (chapitre R-18.1) et qu'il ne peut être
soumis pour approbation ou être édicté avant l'expiration
d'un délai de 30 jours à compter de sa publication;

VU que les premier et cinquième alinéas de cet article
prévoient que tout règlement pris en vertu de l'article 331.1
est approuvé, avec ou sans modification, par le ministre
des Finances et qu'il entre en vigueur à la date de sa publi-
cation à la *Gazette officielle du Québec* ou à une date
ultérieure qu'indique le règlement;

VU que le Règlement 45-106 sur les dispenses de pros-
pectus a été approuvé par l'arrêté ministériel n^o 2009-05
du 9 septembre 2009 (2009, G.O. 2, 4824A);

VU qu'il y a lieu de modifier ce règlement;

VU que le projet de Règlement modifiant le
Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus a été
publié pour consultation au Bulletin de l'Autorité des
marchés financiers, volume 17, n^o 37 du 17 septembre 2020;

VU que l'Autorité des marchés financiers a adopté le
Règlement modifiant le Règlement 45-106 sur les dis-
penses de prospectus le 1^{er} février 2023, par la décision
n^o 2023-PDG-0003;

VU qu'il y a lieu d'approuver ce règlement sans
modification;

EN CONSÉQUENCE, le ministre des Finances
approuve sans modification le Règlement modifiant le
Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus, dont
le texte est annexé au présent arrêté.

Le 21 février 2023

Le ministre des Finances,
ERIC GIRARD

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT 45-106 SUR LES DISPENSES DE PROSPECTUS

Loi sur les valeurs mobilières
(chapitre V-1.1, a. 331.1, par. 1^o, 3^o, 8^o, 9^o, 11^o, 14^o, 19^o et 34^o)

1. L'article 1.1 du Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus (chapitre V-1.1, r. 21) est modifié :

1^o par l'insertion, après la définition de l'expression « actifs financiers », de la suivante :

« « activités immobilières » : les activités dont l'objectif principal est de générer, pour les porteurs, des revenus ou des gains tirés de la location, de la vente ou de toute autre aliénation d'immeubles, à l'exception des activités suivantes :

a) les activités se rapportant à un projet minier, au sens du Règlement 43-101 sur l'information concernant les projets miniers (chapitre V-1.1, r. 15);

b) les activités pétrolières et gazières, au sens du Règlement 51-101 sur l'information concernant les activités pétrolières et gazières (chapitre V-1.1, r. 23);

c) au Québec, les activités rattachées aux formes d'investissement assujetties au Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier (chapitre V-1.1); »;

2^o par le remplacement, dans le paragraphe *b* de la définition de l'expression « conseiller en matière d'admissibilité », de « un expert-comptable qui est membre en règle d'un ordre de comptables agréés, de comptables généraux accrédités ou de comptables en management accrédités dans un territoire du Canada, » par « un comptable professionnel agréé qui est membre en règle d'un ordre de comptables professionnels agréés dans un territoire du Canada »;

3^o par l'insertion, après la définition de l'expression « conseiller en matière d'admissibilité », de la suivante :

« « contrat important » : tout contrat auquel est partie l'émetteur ou l'une de ses filiales et qui est important pour l'émetteur; »;

4^o par l'insertion, après la définition de l'expression « opération visant des actifs », de la suivante :

« « partie liée » : les personnes suivantes :

a) un administrateur, un dirigeant, un promoteur ou une personne participant au contrôle d'un 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;

ou *b*,

c) le conjoint ou la conjointe d'une personne physique visée au paragraphe *a*

d) un initié à l'égard d'un émetteur;

e) une personne contrôlée par une personne visée aux paragraphes *a* à *d*, agissant seule ou de concert avec une autre personne;

f) dans le cas d'une personne visée au paragraphe *a* ou *d*, à l'exception d'une personne physique, une personne qui, seule ou avec d'autres personnes agissant de concert, exerce un contrôle sur celle-ci; »;

5° par l'ajout, après la définition de l'expression « titre de créance », de la suivante :

« « véhicule d'investissement collectif » : l'une des entités suivantes :

a) un fonds d'investissement;

b) tout autre émetteur ayant pour objectif principal d'investir les sommes d'argent qui lui sont fournies par ses porteurs dans un portefeuille de titres autres que ceux de ses filiales. ».

2. L'article 2.9 de ce règlement est modifié :

1° par le remplacement, dans le sous-paragraphe *i* du sous-paragraphe *b* du paragraphe 1, le sous-paragraphe *i* du sous-paragraphe *c* du paragraphe 2 et le sous-paragraphe *i* du sous-paragraphe *c* du paragraphe 2.1, de « 13 » par « 13.3 »;

2° par l'insertion, dans le sous-paragraphe *a* du paragraphe 2.2 et après « fonds d'investissement à capital fixe », de « , »;

3° par le remplacement, dans le paragraphe 5.2, de « Le gestionnaire de portefeuille » par « En Alberta, au Nouveau-Brunswick, en Nouvelle-Écosse, en Ontario, au Québec et en Saskatchewan, le gestionnaire de portefeuille »;

4° par la suppression du paragraphe 13;

5° par l'insertion, après le paragraphe 13, des suivants :

« 13.1) L'émetteur ne peut inclure de l'information fausse ou trompeuse dans sa notice d'offre.

« 13.2) Lorsqu'il survient un changement important à l'égard de l'émetteur après la signature de l'attestation prévue au paragraphe 8 ou 14.1, et avant son acceptation du contrat de souscription de titres du souscripteur, l'émetteur modifie la notice d'offre en conséquence et en transmet la version modifiée au souscripteur.

« 13.3) L'émetteur ne peut transmettre une notice d'offre en vertu du présent article que si celle-ci contient suffisamment d'information pour permettre à un souscripteur raisonnable de prendre une décision d'investissement éclairée. »;

6° par la suppression du paragraphe 14;

7° par l'insertion, après le paragraphe 14, du suivant :

« 14.1) L'émetteur qui modifie sa notice d'offre intègre dans la version modifiée une attestation portant une nouvelle date et signée conformément aux paragraphes 9, 10, 10.1, 10.2, 10.3, 11, 11.1 et 12, selon le cas. »;

8° par le remplacement du paragraphe 17 par le suivant :

« 17) L'émetteur dépose un exemplaire de la notice d'offre transmise conformément au présent article et de toute version modifiée au plus tard le 10^e jour après le placement. »;

9° par l'insertion, après le paragraphe 17, du suivant :

« 17.0.1) La notice d'offre ou sa version modifiée déposée conformément au présent article est présentée sous une forme permettant la recherche de mots par voie électronique au moyen de la technologie raisonnablement disponible. »;

10° par le remplacement, dans le paragraphe 19, de « des paragraphes 19.1 et 19.3, l'évaluateur qualifié est indépendant de l'émetteur des créances hypothécaires syndiquées » par « des paragraphes 19.1, 19.3, 19.6 et 19.7, l'évaluateur qualifié est indépendant de l'émetteur »;

11° par l'ajout, après le paragraphe 19.4, des suivants :

« 19.5) Le paragraphe 19.6 ne s'applique à l'émetteur que si les conditions suivantes sont réunies :

a) il se prévaut du paragraphe 1, 2 ou 2.1;

b) il exerce des activités immobilières;

c) au moins l'une des conditions suivantes est remplie :

i) il se propose d'acquérir une participation dans un immeuble auprès d'une partie liée, et une personne raisonnable jugerait la probabilité de la réalisation de l'acquisition élevée;

ii) sauf dans ses états financiers figurant dans la notice d'offre, il indique dans cette dernière la valeur d'une participation dans un immeuble;

« 19.6) Au moment de la transmission d'une notice d'offre au souscripteur, ou auparavant, conformément au paragraphe 1, 2 ou 2.1, l'émetteur lui remet un rapport d'évaluation de la participation dans un immeuble visée au sous-paragraphe c du paragraphe 19.5 qui remplit les conditions suivantes :

- a) il est établi par un évaluateur qualifié qui est indépendant de l'émetteur;
- b) il comprend une attestation signée par l'évaluateur qualifié indiquant qu'il est établi conformément aux normes et au code de déontologie établis ou approuvés par l'association professionnelle dont l'évaluateur qualifié est membre;
- c) il fournit la juste valeur de marché de la participation dans l'immeuble établie par l'évaluateur qualifié, compte non tenu des améliorations projetées ou des projets de promotion immobilière;
- d) la juste valeur de marché de la participation visée au sous-paragraphe c est établie à une date tombant dans les six mois précédant celle de la remise du rapport d'évaluation au souscripteur.

« 19.7) L'émetteur qui se prévaut du paragraphe 1, 2 ou 2.1 et qui exerce des activités immobilières ne peut pas formuler dans une communication relative au placement une déclaration ou une opinion quant à la valeur d'une participation dans un immeuble visée au sous-paragraphe c du paragraphe 19.5, sauf la juste valeur de marché établie par l'évaluateur qualifié qui figure dans le rapport d'évaluation prévu au paragraphe 19.6, à moins d'avoir un fondement valable pour l'établir.

« 19.8) L'émetteur qui se prévaut du paragraphe 1, 2 ou 2.1, qui exerce des activités immobilières et qui formule dans une communication relative au placement une déclaration ou une opinion quant à la valeur d'une participation dans un immeuble visée au sous-paragraphe c du paragraphe 19.5, sauf la juste valeur de marché établie par l'évaluateur qualifié qui figure dans le rapport d'évaluation prévu au paragraphe 19.6, présente aussi dans la même communication les éléments suivants :

- a) la juste valeur de marché établie par l'évaluateur qualifié, en la mettant autant ou davantage en évidence que la déclaration ou l'opinion;
- b) les hypothèses ou facteurs importants ayant servi à formuler la déclaration ou l'opinion;
- c) le fait que la déclaration ou l'opinion a été formulée ou non par un évaluateur qualifié indépendant de lui.

« 19.9) L'émetteur dépose un exemplaire de tout rapport d'évaluation prévu au paragraphe 19.6 au moment du dépôt de la notice d'offre ou de sa version modifiée ou, si le rapport d'évaluation est établi après le dépôt, au plus tard le 10^e jour après le premier placement pour lequel il devait être transmis au souscripteur. ».

3. L'article 6.4 de ce règlement est modifié par l'ajout, après le paragraphe 3, des suivants :

« 4) L'émetteur qui exerce des activités immobilières dépose l'Appendice 1 de l'Annexe 45-106A2 comme supplément, sauf s'il établit la notice d'offre conformément au paragraphe 2.

« 5) L'émetteur qui est un véhicule d'investissement collectif dépose l'Appendice 2 de l'Annexe 45-106A2 comme supplément, sauf s'il établit la notice d'offre conformément au paragraphe 2. ».

4. L'Annexe 45-106A2 de ce règlement est remplacée par la suivante :

**« ANNEXE 45-106A2
NOTICE D'OFFRE DE L'ÉMETTEUR NON ADMISSIBLE**

Date : [date de l'attestation]

L'émetteur

Nom :

Siège :

Adresse :

Téléphone :

Adresse du site Web :

Courriel :

Actuellement inscrit à la cote d'une Bourse? [Dans la négative, inscrire en caractères gras « **Ces titres ne sont négociés sur aucune Bourse ni aucun marché.** ». Dans l'affirmative, indiquer la Bourse ou le marché.]

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

Le placement

Titres offerts :

Prix d'offre unitaire :

Montant minimum/maximum à recueillir : [S'il n'y a pas de minimum, inscrire en caractères gras « **Il n'y a pas de minimum.** », et aussi en caractères gras « **Vous pouvez être l'unique souscripteur.** ».]

Souscription minimale : [Indiquer la somme minimale que chaque investisseur doit investir ou inscrire : « Aucune souscription minimale n'est requise de l'investisseur ».]

Modalités de paiement :

Date(s) de clôture proposée(s) :

Conséquences fiscales : « D'importantes conséquences fiscales découlent de la propriété de ces titres. Voir la rubrique 8. » [Si les conséquences fiscales ne sont pas importantes, supprimer cette rubrique.]

Fonds insuffisants

Si la rubrique 2.6 s'applique, indiquer en caractères gras : « **Les fonds disponibles par suite du placement peuvent ne pas être suffisants pour réaliser les objectifs visés. Voir la rubrique 2.6.** ».

Rémunération des vendeurs et des intermédiaires

Si la rubrique 9 s'applique, inscrire la mention suivante : « Une personne a touché ou touchera une rémunération pour la vente de titres dans le cadre du présent placement. Voir la rubrique 9. ».

Preneur(s) ferme(s)

Inscrire le nom de tout preneur ferme.

Indications : Les obligations prévues par le Règlement 33-105 sur les conflits d'intérêts chez les placeurs (chapitre V-1.1, r. 11) peuvent s'appliquer.

Restrictions à la revente

Inscrire : « Vous ne pourrez pas revendre vos titres pendant [quatre mois et un jour / indéfiniment]. Voir la rubrique 12. ».

Insuffisance du fonds de roulement

Si l'émetteur indique un montant d'insuffisance du fonds de roulement sous la rubrique 1.1, inscrire la mention suivante en donnant l'information entre crochets : « [Nom de l'émetteur] a une insuffisance du fonds de roulement. Voir la rubrique 1.1. ».

Certains versements à une partie liée

Si l'émetteur indique un versement à une partie liée sous la rubrique 1.2, inscrire la mention suivante en donnant l'information entre crochets, selon le cas : « [La totalité de] [Une partie de] votre investissement sera versée à une partie liée à l'émetteur. Voir la rubrique 1.2. ».

Certaines opérations avec une partie liée

Si l'émetteur fournit l'information prévue au paragraphe *b* de la rubrique 2.9 ou au paragraphe 2 de la rubrique 7 de l'Appendice 1, inscrire la mention suivante en donnant l'information entre crochets, selon le cas : « La présente notice d'offre contient de l'information sur une ou plusieurs opérations entre [nom de l'émetteur] et une partie liée, dans le cadre de laquelle ou desquelles [nom de l'émetteur] [a versé à celle-ci une somme supérieure à celle qu'elle a payée pour une entreprise, un actif ou un immeuble] [et] [a obtenu d'elle, pour une entreprise, un actif ou un immeuble, une somme inférieure à celle qu'il a versée]. Voir [le paragraphe *b* de la rubrique 2.9] [et] [le paragraphe 2 de la rubrique 7 de l'Appendice 1]. ».

Certains dividendes ou distributions

Si l'émetteur présente l'information prévue à la rubrique 7, inscrire la mention suivante en donnant l'information entre crochets, selon le cas : « [Nom de l'émetteur] a versé des dividendes ou des distributions excédant les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation. Voir la rubrique 7. ».

Conditions relatives aux rachats

Lorsque le souscripteur aura le droit d'exiger de l'émetteur le rachat des titres sans restriction, frais ni prix déterminés, inscrire la mention suivante en caractères gras en donnant l'information entre crochets, selon le cas : « **Vous aurez le droit d'exiger de l'émetteur le rachat des titres, sous réserve [d'un prix déterminé] [ainsi que] [de restrictions] [et] [de frais]. Il se pourrait donc que vous n'en tiriez pas le produit souhaité. Voir la rubrique 5.1.** ».

Droits du souscripteur

Inscrire : « Vous pouvez exercer un droit de résolution du contrat de souscription dans les deux jours ouvrables. Si la notice 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. Voir la rubrique 13. ».

Inscrire la mention suivante en caractères gras :

« **Aucune autorité en valeurs mobilières ni aucun agent responsable ne s'est prononcé sur la qualité de ces titres ni n'a examiné la présente notice d'offre. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction. Le présent placement comporte des risques. Voir la rubrique 10.** ».

Instructions

1. Présenter toute l'information ci-dessus au début de la notice d'offre.
2. Insérer ensuite une table des matières pour le reste de l'information figurant dans la notice d'offre.

Indications

Des dispositions du Règlement 52-112 sur l'information concernant les mesures financières non conformes aux PCGR et d'autres mesures financières (chapitre V-1.1, r. 28.1) peuvent s'appliquer à l'information figurant dans la notice d'offre.

Rubrique 1 Emploi des fonds disponibles

1.1. Fonds disponibles – Indiquer les fonds disponibles par suite du placement dans le tableau suivant. Le cas échéant, fournir des détails sur toute source de financement supplémentaire que l'émetteur compte ajouter aux fonds disponibles par suite du placement pour atteindre son principal objectif de collecte de capitaux. S'il n'y a pas de montant minimum, inscrire « 0 \$ » comme minimum. Indiquer toute insuffisance de fonds de roulement de l'émetteur 30 jours au plus tôt avant la date de la notice d'offre. Lorsque les fonds disponibles ne permettront pas d'éliminer l'insuffisance, préciser comment l'émetteur compte l'éliminer ou y remédier.

		Dans l'hypothèse d'un montant minimum	Dans l'hypothèse d'un montant maximum
A.	Montant à recueillir	\$	\$
B.	Commissions de placement et frais	\$	\$
C.	Frais estimatifs (y compris avocats, comptables et auditeurs)	\$	\$
D.	Fonds disponibles : $D = A - (B + C)$	\$	\$
E.	Sources de financement supplémentaires requises	\$	\$
F.	Insuffisance du fonds de roulement	\$	\$
G.	Total : $G = (D + E) - F$	\$	\$

1.2. Emploi des fonds disponibles – Ventiler de façon détaillée l'emploi prévu des fonds disponibles dans le tableau suivant. Si une partie des fonds disponibles doit être versée à une partie liée, indiquer dans une note accompagnant le tableau le nom de la personne, sa relation avec l'émetteur et le montant. Si l'émetteur appliquera plus de 10% des fonds disponibles au remboursement d'une dette contractée au cours des deux derniers exercices, indiquer les raisons de la dette.

Description de l'emploi prévu des fonds disponibles, par ordre de priorité	Dans l'hypothèse d'un montant minimum	Dans l'hypothèse d'un montant maximum
	\$	\$
	\$	\$
Total : égal à la ligne G du tableau ci-dessus	\$	\$

1.3. Produit transféré à d'autres émetteurs – Lorsqu'une partie importante du produit du placement sera investie dans un autre émetteur qui n'est pas une filiale contrôlée par l'émetteur, ou prêtée ou autrement transférée à celui-ci, fournir l'information visée aux rubriques 2, 3, 4.1, 4.2, 10 et 14, et, selon le cas, l'Appendice 1 de la présente annexe, si l'autre émetteur exerce des activités immobilières, et l'Appendice 2 de la présente annexe, s'il s'agit d'un véhicule d'investissement collectif, comme si chacun de ces autres émetteurs était celui établissant la notice d'offre. En outre, décrire la relation de l'émetteur avec chacun de ces autres émetteurs et l'illustrer par un diagramme.

Rubrique 2 Activité de l'émetteur et autres renseignements et opérations

2.1. Structure – Préciser si l'émetteur est une société de personnes, une société par actions ou une fiducie, ou, si ce n'est pas le cas, le type d'association dont il s'agit. Indiquer toute loi en vertu de laquelle il est constitué ou prorogé, ainsi que le lieu et la date de constitution ou de prorogation.

2.2. Activité – Décrire l'activité de l'émetteur.

- a) Si l'émetteur n'est pas une entreprise du secteur primaire, inclure les éléments suivants :
- i) ses principaux produits ou services;
 - ii) son exploitation;

- iii) son marché ainsi que ses projets et stratégies de commercialisation;
 - iv) ses concurrents actuels et potentiels.
 - b) S'il s'agit d'une entreprise du secteur primaire, inclure les éléments suivants :
 - i) une description de ses principaux terrains, y compris les participations;
 - ii) un résumé de l'information importante, notamment, le cas échéant, le stade de développement, les réserves, la géologie, l'exploitation, la production et les réserves minérales ou les ressources minérales au stade de l'exploration ou du développement.

Indications

1. Dans le cas d'un émetteur du secteur primaire qui présente de l'information scientifique ou technique relative à un projet minier, voir l'instruction 8 de la partie A de la présente annexe.

2. Dans le cas d'un émetteur du secteur primaire qui donne de l'information sur ses activités pétrolières et gazières, voir l'instruction 9 de la partie A de la présente annexe.

2.3. Développement de l'activité – Décrire le développement général de l'activité de l'émetteur, au moins au cours des deux derniers exercices et de toute période postérieure. Inclure tout événement marquant ou les conditions qui ont influé favorablement ou non sur le développement ou la situation financière de l'émetteur.

2.4. Objectifs à long terme – Pour ce qui est des objectifs de l'émetteur après les 12 mois suivant la date de la notice d'offre, décrire tout événement significatif connexe, préciser la période au cours de laquelle chacun d'eux devrait se produire et indiquer les coûts associés à chacun.

2.5. Objectifs à court terme

a) Indiquer les objectifs que l'émetteur s'est fixés pour les 12 mois suivant la date de la notice d'offre.

b) Indiquer dans le tableau suivant la manière dont l'émetteur entend les atteindre.

Mesures prévues	Date d'achèvement cible ou, si elle n'est pas connue, nombre de mois nécessaires	Coût de la réalisation
		\$
		\$

2.6. Fonds insuffisants – Indiquer, s'il y a lieu, que les fonds disponibles par suite du placement pourraient ne pas être ou ne seront pas suffisants pour réaliser tous les objectifs que l'émetteur s'est fixés et qu'il n'est pas sûr que d'autres sources de financement soient disponibles. À l'égard de tout autre financement arrangé, indiquer le montant, la provenance et toutes les conditions à remplir.

2.7. Information additionnelle exigée des émetteurs sans produits des activités ordinaires significatifs

1) L'émetteur qui n'a pas de produits des activités ordinaires significatifs dans ses deux derniers exercices, ni depuis sa création, doit, pour chaque période comptable visée au paragraphe 2, présenter une ventilation des composantes importantes des éléments suivants :

- a) les actifs et les dépenses d'exploration et d'évaluation, en les ventilant par terrain si son activité porte principalement sur l'exploration et le développement dans le secteur minier;
- b) les frais de recherche et de développement passés en charges;
- c) les immobilisations incorporelles liées au développement;
- d) les frais généraux et les frais d'administration;
- e) les autres frais importants, passés en charges ou comptabilisés en tant qu'actifs, qui ne sont pas visés aux sous-paragraphe *a* à *d*;

2) Fournir l'information prévue au paragraphe 1 pour chaque période comptable dont les états financiers sont inclus dans la notice d'offre.

3) Le paragraphe 1 ne s'applique à aucune période comptable pour laquelle l'information qu'il vise figure dans les états financiers inclus dans la notice d'offre.

2.8. Contrats importants – Indiquer les principales modalités de tous les contrats importants, dont l'information suivante :

- a) si le contrat est conclu avec une partie liée, le nom de la partie liée et sa relation avec elle;
- b) une description des actifs, biens ou participations acquis, cédés, loués ou faisant l'objet d'une option;
- c) une description des services fournis, le cas échéant;
- d) le prix d'achat et les modalités de paiement, notamment par versements échelonnés ou paiement en espèces, au moyen de titres ou d'engagements de travail;
- e) le principal, les modalités de remboursement, la garantie, l'échéance et le taux d'intérêt de toute débenture ou de tout prêt;
- f) la date du contrat;
- g) le montant des commissions d'intermédiaire payées ou payables à une partie liée, le cas échéant;
- h) les obligations importantes impayées conformément au contrat, le cas échéant.

2.9. Opérations avec une partie liée

À l'égard de toute opération d'achat et de vente entre l'émetteur et une partie liée ne portant pas sur un immeuble :

a) fournir dans le tableau suivant l'information visée, en commençant par l'opération la plus récente :

Description de l'entreprise ou de l'actif	Date du transfert	Nom du vendeur	Nom de l'acheteur	Montant et forme de la contrepartie échangée dans le cadre du transfert

b) expliquer toute différence importante de montant entre la contrepartie versée par l'émetteur et celle versée par une partie liée pour l'entreprise ou l'actif.

Rubrique 3 Rémunération et participation de certaines parties

3.1. Rémunération et participation

Fournir dans le tableau suivant l'information visée sur les personnes suivantes :

a) chaque administrateur, dirigeant et promoteur de l'émetteur;

b) chaque personne qui est propriétaire véritable de 10 % ou plus des titres comportant droit de vote de l'émetteur ou exerce une emprise directe ou indirecte sur ceux-ci, ou qui est propriétaire véritable de tels titres et exerce également une emprise sur eux;

c) toute partie liée non visée au paragraphe *a* ou *b* qui a touché une rémunération au cours du dernier exercice, ou dont l'émetteur prévoit qu'elle en touchera une durant l'exercice en cours.

Nom complet et lieu de résidence ou, s'il ne s'agit pas d'une personne physique, territoire de constitution	Si le paragraphe <i>a</i> ou <i>b</i> s'applique, préciser si la personne est un administrateur, un dirigeant, un promoteur ou une personne visée au paragraphe <i>b</i> ; si le paragraphe <i>c</i> s'applique, préciser sa relation avec l'émetteur; dans tous les cas, indiquer la date à laquelle elle est devenue visée par l'un de ces paragraphes	Rémunération versée par l'émetteur ou une partie liée au cours du dernier exercice et rémunération prévue pour l'exercice en cours	Nombre, type et pourcentage de titres de l'émetteur détenus après le placement (montant minimum)	Nombre, type et pourcentage de titres de l'émetteur détenus après le placement (montant maximum)

Instructions relatives à la rubrique 3.1

1. Si l'émetteur n'a pas terminé son premier exercice, fournir l'information pour la période allant de la date de sa création à la date de la notice d'offre.
2. La rémunération peut notamment être versée en espèces ou sous forme d'actions ou d'options.
3. Si la personne visée au paragraphe *a*, *b* ou *c* n'est pas une personne physique, indiquer dans une note accompagnant le tableau le nom complet de toute personne qui est propriétaire véritable de plus de 50% des titres comportant droit de vote de la personne ou exerce une emprise directe ou indirecte sur ceux-ci, ou est propriétaire véritable de tels titres et exerce également une emprise sur eux.

3.2. Expérience des membres de la direction – Fournir dans le tableau suivant l'information visée sur les administrateurs et les membres de la haute direction de l'émetteur au cours des cinq années précédant la date de la notice d'offre.

Nom complet	Principales fonctions et expérience connexe

3.3. Amendes, sanctions, faillites, insolvabilités et instances criminelles ou quasi criminelles

a) Donner des précisions sur les amendes, autres sanctions ou décisions suivantes, le cas échéant, imposées au cours des 10 années précédant la date de la notice d'offre à l'encontre d'un administrateur, d'un membre de la haute direction ou d'une personne participant au contrôle de l'émetteur, ou d'un émetteur dont l'une de ces personnes était alors administrateur, membre de la haute

direction ou personne participant au contrôle, en précisant les motifs et si elles sont actuellement en vigueur :

i) toute amende ou autre sanction imposée par un tribunal relativement à une infraction à la législation en valeurs mobilières;

ii) toute amende ou autre sanction imposée par un organisme de réglementation relativement à une infraction à la législation en valeurs mobilières;

iii) toute décision restreignant les opérations sur titres, sauf si elle était en vigueur moins de 30 jours consécutifs.

b) Indiquer les événements suivants, le cas échéant, survenus au cours des 10 années précédant la date de la notice d'offre à l'égard d'un administrateur, d'un membre de la haute direction ou d'une personne participant au contrôle de l'émetteur, ou d'un émetteur dont l'une de ces personnes était alors administrateur, membre de la haute direction ou personne participant au contrôle :

i) toute déclaration de faillite;

ii) toute cession de biens volontaire;

iii) toute proposition concordataire faite en vertu de la législation relative à la faillite ou l'insolvabilité;

iv) toute procédure, tout concordat ou tout arrangement avec les créanciers, ou la nomination d'un séquestre, d'un séquestre-gérant ou d'un syndic de faillite pour détenir des biens.

c) Indiquer en détail les infractions suivantes, le cas échéant, dont l'émetteur, ou l'un de ses administrateurs, membres de la haute direction ou personnes participant au contrôle a plaidé ou été reconnu coupable :

i) une infraction punissable sur déclaration de culpabilité par procédure sommaire ou un acte criminel en vertu du Code criminel (L.R.C. 1985, c. C-46);

ii) une infraction quasi criminelle dans tout territoire du Canada ou tout territoire étranger;

iii) un délit ou acte délictueux grave en vertu de la législation pénale des États-Unis d'Amérique ou de tout État ou territoire de ce pays;

iv) une infraction en vertu de la législation pénale de tout autre territoire étranger.

3.4. Certains prêts

Pour toute débenture, toute obligation ou tout prêt entre l'émetteur et une partie liée, fournir l'information suivante :

a) à une date tombant au plus tôt 30 jours avant celle de la notice d'offre, les parties à la convention, notamment le prêteur et l'emprunteur, le principal, les modalités de remboursement, toute garantie, l'échéance et le taux d'intérêt;

b) au cours des deux derniers exercices et jusqu'à une date tombant au plus tôt 30 jours avant celle de la notice d'offre, toute modification importante apportée à la convention, ou toute libération, annulation ou remise de dette.

Rubrique 4 Structure du capital

4.1. Titres, à l'exception des titres de créances – Fournir dans le tableau suivant l'information visée sur les titres en circulation de l'émetteur, sauf les titres de créance. Joindre au tableau des notes décrivant les modalités importantes des titres, notamment les droits de vote ou les restrictions des droits de vote, le prix d'exercice et la date d'expiration, tout droit du souscripteur d'exiger de l'émetteur le rachat des titres, y compris le prix, les frais ou les restrictions qui y sont associés, ainsi que les taux d'intérêt ou la politique en matière de dividendes ou de distributions.

Description du titre	Nombre de titres pouvant être émis	Prix par titre	Nombre de titres en circulation à une date tombant au plus tôt 30 jours avant celle de la notice d'offre	Nombre de titres en circulation après le placement (montant minimum)	Nombre de titres en circulation après le placement (montant maximum)

4.2. Créances à long terme – Fournir dans le tableau suivant l'information visée sur les dettes impayées de l'émetteur dont la totalité ou une tranche échoit, ou peut être en cours, plus de 12 mois après la date de la notice d'offre. Joindre au tableau des notes indiquant toute tranche échéant moins de 12 mois après cette date, de même que des notes décrivant toute modalité de conversion. Si les titres offerts sont des titres de créance, remplir les parties applicables du tableau et y ajouter des colonnes présentant l'encours après l'atteinte du montant minimum et du montant maximum à recueillir dans le cadre du placement.

Description des dettes (indiquer si elles sont garanties)	Taux d'intérêt	Modalités de remboursement	Encours à une date tombant au plus tôt 30 jours avant celle de la notice d'offre
			\$
			\$

4.3. Placements antérieurs – Si l'émetteur a émis des titres de la catégorie des titres offerts, ou des titres convertibles ou échangeables permettant d'acquérir des titres de cette catégorie, au cours des 12 mois précédant la date de la notice d'offre, fournir dans le tableau suivant l'information visée. Si les titres ont été émis en échange d'actifs ou de services, décrire ceux-ci dans une note.

Date d'émission	Type de titre émis	Nombre de titres émis	Prix d'émission	Produit total

Rubrique 5 Titres offerts

5.1. Modalités des titres

- a)* Décrire les modalités importantes des titres offerts, notamment :
- i)* les droits de vote ou les restrictions des droits de vote;
 - ii)* le prix de conversion ou d'exercice et la date d'expiration;
 - iii)* tout droit du souscripteur d'exiger de l'émetteur le rachat des titres, y compris le prix, les frais ou les restrictions qui y sont associés;
 - iv)* le taux d'intérêt et la politique de l'émetteur en matière de dividendes ou de distributions.
- b)* Fournir un exemple de calcul pour tout droit du souscripteur d'exiger de l'émetteur le rachat des titres.

5.2. Procédure de souscription

- a)* Décrire la façon de souscrire les titres et le mode de paiement.
- b)* Indiquer que les fonds seront détenus en fiducie et préciser la durée de détention comprenant au moins le délai obligatoire de deux jours.
- c)* Indiquer les conditions de clôture, notamment la réception de fonds supplémentaires d'autres sources. Dans le cas d'un montant minimum à recueillir, préciser le moment où les fonds seront remboursés aux souscripteurs si le montant minimum n'est pas obtenu et indiquer si l'émetteur paiera des intérêts sur ces fonds.

Rubrique 6 Demandes de rachat

- 1) À l'égard de tout titre de l'émetteur conférant à l'investisseur un droit d'exiger de l'émetteur le rachat des titres, fournir ce qui suit :
- a)* pour chacun des deux derniers exercices, l'information visée dans le tableau suivant :

Description du titre	Date de clôture de l'exercice	Nombre de titres ayant une demande de rachat non traitée le premier jour de l'exercice	Nombre de titres dont le rachat a été demandé durant l'exercice	Nombre de titres rachetés durant l'exercice	Prix moyen payé par titre racheté	Provenance des fonds affectés aux rachats	Nombre de titres ayant une demande de rachat non traitée le dernier jour de l'exercice

b) pour la période allant de la clôture du dernier exercice de l'émetteur à une date tombant au plus tôt 30 jours avant celle de la notice d'offre, l'information visée dans le tableau suivant :

Description du titre	Date de début et de clôture de la période	Nombre de titres ayant une demande de rachat non traitée le premier jour de la période	Nombre de titres dont le rachat a été demandé durant la période	Nombre de titres rachetés durant la période	Prix moyen payé par titre racheté	Provenance des fonds affectés aux rachats	Nombre de titres ayant une demande de rachat non traitée le dernier jour de la période

c) à l'égard des périodes visées aux sous-paragraphes *a* et *b*, la raison pour laquelle il n'a pas été satisfait à des demandes de rachat des investisseurs, sauf en conformité avec les modalités régissant ce droit.

Rubrique 7 Certains dividendes ou distributions

Si, au cours des deux derniers exercices ou de toute période intermédiaire ultérieure, l'émetteur a versé des dividendes ou des distributions excédant les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation, indiquer la provenance de ces paiements.

Rubrique 8 Conséquences fiscales et admissibilité à un REER

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

8.2. Si les conséquences fiscales sont un aspect important des titres offerts, fournir :

- a)* un résumé des conséquences fiscales significatives pour les résidents du Canada;
- b)* le nom de l'auteur des renseignements fiscaux visés au paragraphe *a*.

8.3. Fournir une opinion concernant l'admissibilité des titres à un REER ainsi que le nom de son auteur, ou inscrire « Tous les titres ne sont pas admissibles à un régime enregistré d'épargne-retraite (REER). Consultez votre conseiller pour connaître l'admissibilité de ces titres à un REER. ».

Rubrique 9 Rémunération des vendeurs et des intermédiaires

Lorsqu'une personne a touché ou doit toucher une commission, des frais de financement d'entreprise, des commissions d'intermédiaire ou toute autre forme de rémunération dans le cadre du placement, fournir l'information suivante :

- a) une description de chaque type de rémunération et le montant estimatif à payer dans chaque cas;
- b) si une commission est payée, le pourcentage du produit brut qu'elle représente, dans l'hypothèse tant d'un montant minimum que d'un montant maximum à recueillir;
- c) les modalités de tout bon de souscription du courtier ou de toute option de l'agent, notamment le nombre de titres visés par l'option, le prix d'exercice et la date d'expiration;
- d) si la rémunération doit être partiellement versée sous forme de titres, les modalités des titres, notamment le nombre, le type et, dans le cas d'options ou de bons de souscription, le prix d'exercice et la date d'expiration.

Rubrique 10 Facteurs de risque

Décrire, par ordre décroissant d'importance, les facteurs de risque importants pour l'émetteur qui seraient jugés importants par un investisseur raisonnable envisageant de souscrire les titres offerts.

Indications : Les facteurs de risque entrent généralement dans l'une des trois catégories suivantes :

- a) Risques de placement – risques propres aux titres offerts, par exemple :
 - détermination arbitraire du prix;
 - absence de marché ou marché non liquide pour la négociation des titres;
 - restrictions à la revente;
 - subordination de titres de créance.
- b) Risque relatifs à l'émetteur - risques propres à l'émetteur, par exemple :
 - insuffisance de fonds pour atteindre les objectifs commerciaux;
 - historique des produits des activités ordinaires ou des profits inexistant ou limité;
 - manque d'expertise technique ou en gestion;
 - antécédents des membres de la direction à l'égard de la réglementation et en affaires;

- dépendance à l'égard du personnel, de fournisseurs ou de contrats essentiels;
 - dépendance à l'égard de la viabilité financière du garant;
 - litiges en instance;
 - facteurs de risque politiques.
- c) Risques sectoriels – risques propres au secteur d'activité de l'émetteur, par exemple :
- réglementation environnementale et sectorielle;
 - désuétude des produits;
 - concurrence.

Rubrique 11 Obligations d'information

11.1. Indiquer les documents qui seront transmis aux souscripteurs annuellement ou de façon continue, notamment toute information financière à fournir conformément à la législation sur les sociétés régissant l'émetteur, aux documents constitutifs de celui-ci ou à tout autre document en vertu duquel il est établi. Si l'émetteur n'est pas tenu de transmettre de documents aux souscripteurs annuellement ou de façon continue, inscrire en caractères gras « **Nous ne sommes pas tenus de vous transmettre de documents annuellement ou de façon continue.** ».

11.2. Si un organisme public, une autorité en valeurs mobilières ou un agent responsable, un OAR ou un système de cotation et de déclaration d'opérations dispose de renseignements sur l'émetteur ou ses titres, indiquer où l'on peut les obtenir, notamment des adresses de site Internet.

Rubrique 12 Restrictions à la revente

12.1. Durée des restrictions – Dans le cas d'opérations visées effectuées en Alberta, en Colombie-Britannique, à l'Île-du-Prince-Édouard, en Nouvelle-Écosse, au Nouveau-Brunswick, au Nunavut, en Ontario, au Québec, en Saskatchewan, à Terre-Neuve-et-Labrador, dans les Territoires du Nord-Ouest et au Yukon, inscrire l'une des mentions suivantes :

a) si l'émetteur n'est émetteur assujéti dans aucun territoire à la date du placement, inscrire :

« Sauf disposition contraire de la législation en valeurs mobilières, vous ne pourrez effectuer d'opérations sur les titres dans un délai de quatre mois plus un jour après la date à laquelle [nom de l'émetteur] deviendra émetteur assujéti dans une province ou un territoire du Canada. »;

b) si l'émetteur est émetteur assujéti dans un territoire à la date du placement, inscrire :

« Sauf disposition contraire de la législation en valeurs mobilières, vous ne pourrez effectuer d'opérations sur les titres dans un délai de quatre mois plus un jour après la date du placement. ».

12.2. Restrictions à la revente au Manitoba – Dans le cas d'opérations visées effectuées au Manitoba, si l'émetteur n'est émetteur assujéti dans aucun territoire lors de la souscription des titres, inscrire la mention suivante :

« Sauf disposition contraire de la législation en valeurs mobilières, vous ne pouvez effectuer d'opérations sur les titres sans obtenir au préalable le consentement écrit de l'agent responsable du Manitoba que si l'une des conditions suivantes est remplie :

- a) [nom de l'émetteur] a déposé un prospectus portant sur les titres que vous avez souscrits et l'agent responsable l'a visé;
- b) vous détenez les titres depuis au moins 12 mois.

L'agent responsable consentira à l'opération que vous projetez s'il juge qu'elle n'est pas contraire à l'intérêt public. ».

Rubrique 13 Droits du souscripteur

13.1. Mentions concernant les droits du souscripteur – Inscrire la mention suivante :

« Les titres offerts sont assortis de certains droits, notamment les suivants. Consultez un avocat pour connaître vos droits.

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

2) **Droits d'action prévus par la loi pour information fausse ou trompeuse** – [N'ajouter cette partie que si la législation en valeurs mobilières du territoire où l'opération a lieu confère au souscripteur un droit d'action pour information fausse ou trompeuse contenue dans la notice d'offre. Au besoin, reformuler le libellé conformément à ces droits.] Si la notice 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;
- b) [nom de l'émetteur et 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 des titres.

Si vous comptez vous prévaloir de vos droits d'action visés aux sous-paragraphes a et b, vous devez le faire dans des délais de prescription stricts. Vous devez intenter une action en nullité dans les [indiquer le délai de prescription prévu par la législation en valeurs mobilières], et pour une action en dommages-intérêts, dans les [indiquer le délai de prescription prévu par la législation en valeurs mobilières].

3) **Droits d'action contractuels pour information fausse ou trompeuse** – [N'ajouter cette partie que si la législation en valeurs mobilières du territoire de résidence du souscripteur ne prévoit pas de droits d'action pour information fausse ou trompeuse contenue dans la notice d'offre.] Si la notice d'offre contient de l'information fausse ou trompeuse, vous avez, aux termes du contrat de souscription de titres, un droit d'action contre [nom de l'émetteur] :

- a) pour demander d'annuler le contrat;
- b) 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, dans le cas de l'action en dommages-intérêts, la somme que vous pourriez recouvrer n'excédera pas le prix payé pour les titres et ne comprendra pas la partie des dommages-intérêts dont [nom de l'émetteur] prouve qu'elle ne correspond pas à la diminution de valeur des titres résultant de l'information fausse ou trompeuse. [Nom de l'émetteur] peut faire échec à votre demande en prouvant que vous connaissiez la nature fausse ou trompeuse de l'information au moment de la souscription des titres.

Si vous comptez vous prévaloir de vos droits d'action visés aux sous-paragraphes *a* et *b*, vous devez le faire dans des délais de prescription stricts. Pour une action en nullité, vous disposez de 180 jours à compter de la signature du contrat de souscription des titres, et pour une action en dommages-intérêts, de 180 jours à compter du moment où vous avez connaissance de l'information fausse ou trompeuse, sous réserve d'un délai maximal de trois ans à compter de la signature du contrat de souscription des titres. ».

13.2. Mise en garde concernant les rapports, les déclarations ou les opinions d'experts – Si un rapport, une déclaration ou une opinion d'un avocat, d'un auditeur, d'un comptable, d'un ingénieur, d'un évaluateur, d'un notaire au Québec ou d'une autre personne dont la profession ou l'activité pourrait, de l'avis d'une personne raisonnable, être considérée comme conférant autorité à ses déclarations, est contenu ou mentionné dans la notice d'offre, et que le souscripteur n'a pas, en vertu de la loi, de droit d'action dans le territoire intéressé contre cette personne pour information fausse ou trompeuse contenue dans la notice d'offre, inscrire la mention suivante en donnant l'information entre crochets, selon le cas :

« La présente notice d'offre [contient][mentionne] [décrire tout rapport, toute déclaration ou toute opinion, la partie qui l'a produit, et la date d'effet du document]. Vous n'avez pas, en vertu de la loi, de droit d'action contre [cette partie][ces parties] pour information fausse ou trompeuse contenue dans la notice d'offre. Consultez un avocat pour connaître vos droits. ».

Rubrique 14 États financiers

Inclure dans la notice d'offre, immédiatement avant la page d'attestation, tous les états financiers indiqués dans les instructions.

Rubrique 15 Date et attestation

Inscrire la mention suivante sur la page d'attestation de la notice d'offre :

« En date du [inscrire la date de la signature de la page d'attestation de la notice d'offre].

« La présente notice d'offre ne contient aucune information fausse ou trompeuse. ».

Instructions pour l'application de l'Annexe 45-106A2**Notice d'offre de l'émetteur non admissible****A. Instructions générales**

1. Voir les paragraphes 13.1, 13.2 et 13.3 de l'article 2.9 du Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus (chapitre V-1.1, r. 21) (ci-après, « Règlement 45-106 »), qui prévoit la norme d'information pour les notices d'offre.
2. Rédiger la notice d'offre de manière qu'elle 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.
3. Présenter les rubriques dans l'ordre prévu par la présente annexe. Il n'est toutefois pas obligatoire de fournir de réponse à une obligation ou à une partie d'obligation qui ne s'applique pas.
4. La notice d'offre peut présenter des renseignements en plus de ceux prévus par la présente annexe.
5. La notice d'offre peut prendre la forme d'une chemise contenant un prospectus ou un document analogue. Cependant, toute l'information à fournir dans la notice d'offre doit être présentée et la notice d'offre doit faire un renvoi à la page ou à la rubrique du document sous chemise où l'information visée figure. Modifier l'attestation de la notice d'offre afin d'indiquer que ni celle-ci ni le document sous chemise ne contiennent d'information fausse ou trompeuse.
6. Quiconque présente de l'information fausse ou trompeuse dans la notice 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 la notice d'offre. Se reporter également au paragraphe 3 de l'article 3.8 de l'Instruction générale relative au Règlement 45-106 pour de plus amples renseignements.

7. N'indiquer un montant maximum que si l'émetteur s'attend raisonnablement, à la date de la notice d'offre, à placer ce montant au moyen de celle-ci.
8. Présenter l'information scientifique ou technique sur les projets miniers de l'émetteur conformément au Règlement 43-101 sur l'information concernant les projets miniers (chapitre V-1.1, r. 15) (ci-après, « Règlement 43-101 »).
9. L'émetteur exerçant des activités pétrolières et gazières qui donne de l'information sur ces activités doit veiller à le faire conformément aux dispositions des parties 4 et 5 du Règlement 51-101 sur l'information concernant les activités pétrolières et gazières (chapitre V-1.1, r. 23) (ci-après, « Règlement 51-101 »). En vertu de l'article 5.3 de ce règlement, l'information présentée sur les réserves ou les ressources doit être conforme à la terminologie et aux catégories énoncées dans le manuel COGE. Pour l'application de la présente instruction, toute mention d'un émetteur assujéti aux parties 4 et 5 de ce règlement est réputée inclure tous les émetteurs.
10. La législation en valeurs mobilières limite ce qui peut être affirmé sur l'intention de l'émetteur d'inscrire des titres à la cote d'une bourse ou d'en demander la cotation sur un marché. Se reporter à la législation en valeurs mobilières applicable avant de faire une déclaration en ce sens.
11. Dans le cas d'un placement avec dispense autre que celle prévue à l'article 2.9 du Règlement 45-106, adapter l'information prévue à la rubrique 13 pour décrire correctement les droits du souscripteur. Indiquer en caractères gras sur la page de présentation si le souscripteur n'a pas de droits d'action contractuels ou légaux pour information fautive ou trompeuse contenue dans la notice d'offre.
12. Dans le cadre d'un placement de titres, la seule information prospective importante pouvant être diffusée est celle qui est exposée dans la notice d'offre. Tout extrait ou résumé diffusé de l'information financière prospective, au sens du Règlement 51-102 sur les obligations d'information continue (chapitre V-1.1, r. 24) (ci-après, « Règlement 51-102 »), doit être raisonnable et pondéré, et doit comporter une mise en garde en caractères gras indiquant que l'information présentée n'est pas complète et que l'information financière prospective complète est contenue dans la notice d'offre.
13. L'expression « infraction quasi criminelle » englobe les infractions en vertu de la législation sur l'impôt, l'immigration ou le blanchiment d'argent.

B. États financiers – instructions générales

1. Tous les états financiers, tous les comptes de résultat opérationnel d'un terrain pétrolifère ou gazéifère qui est une entreprise acquise ou devant l'être et toute information financière résumée sur le montant total de l'actif, du passif, des produits des activités ordinaires et du résultat net d'une entreprise acquise ou devant l'être qui est ou sera un investissement comptabilisé selon la méthode de la mise en équivalence qui sont inclus dans la notice d'offre doivent être conformes au Règlement 52-107 sur les principes comptables et normes d'audit acceptables (chapitre V-1.1, r. 25) (ci-après, « Règlement 52-107 »), que l'émetteur soit émetteur assujéti ou non.

En vertu du Règlement 52-107, les états financiers doivent généralement être établis conformément aux PCGR canadiens applicables aux entreprises ayant une obligation d'information du public. L'émetteur qui utilise la présente annexe ne peut utiliser les PCGR canadiens applicables aux entreprises à capital fermé, mais, sous réserve des obligations prévues dans le Règlement 52-107,

certain émetteurs peuvent utiliser les PCGR canadiens applicables aux entreprises à capital fermé pour les états financiers d'une entreprise visée à l'instruction 1 de la partie C. L'émetteur qui n'est pas émetteur assujéti peut établir des états financiers relatifs à une acquisition conformément aux obligations prévues par le Règlement 52-107 comme s'il était émetteur émergent aux sens du Règlement 51-102. Pour l'application de la présente annexe, la « date applicable » dans la définition d'émetteur émergent correspond à la date d'acquisition.

2. Inclure immédiatement avant la page d'attestation tous les états financiers à présenter dans la notice d'offre conformément aux présentes instructions.

3. Si l'émetteur n'a pas terminé un exercice complet ou si son premier exercice se termine moins de 120 jours avant la date de la notice d'offre, inclure dans la notice d'offre des états financiers comprenant :

a) l'état du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie de la période allant de sa création à une date tombant au plus tôt 90 jours avant la date de la notice d'offre;

b) l'état de la situation financière à la date de clôture de la période visée au paragraphe *a*;

c) les notes des états financiers.

4. Si l'émetteur a terminé un ou plusieurs exercices, inclure dans la notice d'offre des états financiers annuels comprenant :

a) l'état du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie des exercices suivants :

i) le dernier exercice terminé plus de 120 jours avant la date de la notice d'offre;

ii) l'exercice précédant l'exercice visé au sous-paragraphe *i*, le cas échéant;

b) l'état de la situation financière à la date de clôture de chaque période visée au paragraphe *a*;

c) l'état de la situation financière au début de la première période comparative dont les états financiers inclus dans la notice d'offre sont conformes aux IFRS dans le cas de l'émetteur qui remplit les conditions suivantes :

i) il fait une déclaration sans réserve de conformité aux IFRS dans ses états financiers annuels;

ii) il accomplit au moins l'un des actes suivants :

A) il applique une méthode comptable de manière rétrospective dans ses états financiers annuels;

- B) il retraite rétrospectivement des postes de ses états financiers annuels;
- C) il reclasse des éléments dans ses états financiers annuels;

d) dans le cas des premiers états financiers IFRS de l'émetteur, au sens du Règlement 51-102, l'état de la situation financière d'ouverture en IFRS à la date de transition aux IFRS, au sens du Règlement 51-102;

e) les notes des états financiers.

5. Dans le cas où l'émetteur présente les composantes du résultat net dans un compte de résultat séparé, ce compte doit être présenté immédiatement avant l'état du résultat global déposé conformément à l'instruction 4.

6. Si l'émetteur a terminé un ou plusieurs exercices, inclure dans la notice d'offre un rapport financier intermédiaire comprenant :

a) l'état du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie de la dernière période intermédiaire terminée :

i) plus de 60 jours avant la date de la notice d'offre;

ii) après la date de clôture des états financiers visés au sous-paragraphe *i* du paragraphe *a* de l'instruction 4, le cas échéant;

b) l'état du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie de la période correspondante de l'exercice précédent, le cas échéant;

c) l'état de la situation financière à la date de clôture de la période visée au paragraphe *a* et à la clôture de l'exercice précédent;

d) l'état de la situation financière au début de la première période comparative dont les états financiers inclus dans la notice d'offre sont conformes aux IFRS dans le cas de l'émetteur qui remplit les conditions suivantes :

i) il fait dans le rapport financier intermédiaire une déclaration sans réserve de conformité à la Norme comptable internationale 34, Information financière intermédiaire;

ii) il accomplit au moins l'un des actes suivants :

A) il applique une méthode comptable de manière rétrospective dans son rapport financier intermédiaire;

B) il retraite rétrospectivement des postes de son rapport financier intermédiaire;

C) il reclasse des éléments dans son rapport financier intermédiaire;

e) dans le cas de son premier rapport financier intermédiaire dans l'exercice d'adoption des IFRS, l'état de la situation financière d'ouverture en IFRS à la date de transition aux IFRS;

f) dans le cas de l'émetteur qui n'est pas émetteur assujéti dans au moins un territoire du Canada au moment de déposer la notice d'offre et qui inclut le rapport financier intermédiaire de la deuxième ou troisième période de l'exercice d'adoption des IFRS, les éléments suivants :

i) soit le premier rapport financier intermédiaire de l'émetteur pour l'exercice d'adoption des IFRS;

ii) soit les éléments suivants :

A) l'état de la situation financière d'ouverture à la date de transition aux IFRS;

B) les rapprochements à établir à la date de clôture des derniers états financiers annuels et à la date de transition aux IFRS conformément à l'IFRS 1, Première adoption des Normes internationales d'information financière, en vue d'expliquer l'incidence de la transition du référentiel comptable antérieur aux IFRS sur la situation financière, la performance financière et les flux de trésorerie présentés par l'émetteur;

g) les notes des états financiers.

7. Dans le cas où l'émetteur présente les composantes du résultat net dans un compte de résultat séparé, ce compte doit être présenté immédiatement avant l'état du résultat global déposé conformément à l'instruction 6.

8. L'émetteur n'est pas tenu d'inclure dans la notice d'offre l'information financière comparative visée au sous-paragraphe *ii* du paragraphe *a* de l'instruction 4 de la présente partie s'il y inclut les états financiers d'un exercice terminé moins de 120 jours avant la date de celle-ci.

9. Pour l'émetteur qui n'est pas un fonds d'investissement, l'expression « période intermédiaire » s'entend au sens du Règlement 51-102. Dans la plupart des cas, la période intermédiaire est une période qui se termine neuf, six ou trois mois avant la clôture de l'exercice. Pour l'émetteur qui est un fonds d'investissement, l'expression « période intermédiaire » s'entend au sens du Règlement 81-106 sur l'information continue des fonds d'investissement (chapitre V-1.1, r. 42) (ci-après, « Règlement 81-106 »).

10. L'information financière comparative prévue aux paragraphes *b* et *c* de l'instruction 6 de la présente partie peut être omise si l'émetteur n'a pas établi d'états financiers selon son référentiel comptable actuel ou, s'il y a lieu, antérieur.

11. Les états financiers visés aux instructions 3 et 4 ainsi qu'au paragraphe *a* de l'instruction 14 de la présente partie doivent être audités. Il n'est pas obligatoire d'auditer les états financiers visés aux instructions 6 et 8 de même qu'au paragraphe *b* de l'instruction 14, ni l'information financière de la période correspondante de l'exercice précédent visée à l'instruction 4. Il faut toutefois inclure dans la notice d'offre tout rapport d'audit sur ces états financiers s'ils ont été audités.

12. Le Règlement 52-108 sur la surveillance des auditeurs (chapitre V-1.1, r. 26.1) prévoit les obligations des émetteurs assujettis et des cabinets comptables.

13. Le cas échéant, indiquer clairement que les états financiers, y compris ceux des périodes comparatives, n'ont pas été audités.

14. Lorsque le placement est en cours et que la notice d'offre ne contient pas les états financiers annuels audités de son dernier exercice, l'émetteur doit prendre les mesures suivantes :

a) modifier la notice d'offre en y intégrant les états financiers annuels audités, ainsi que le rapport d'audit, dès qu'il les a approuvés, mais au plus tard le 120^e jour suivant la date de clôture de l'exercice;

b) présenter la version modifiée de la notice d'offre avec les états financiers audités conformément aux instructions des parties A, B et C, et, à cette fin, l'exercice mentionné au sous-paragraphe *i* du paragraphe *a* de l'instruction 4 de la présente partie s'entend de son dernier exercice.

15. Lorsque le placement est en cours et que la notice d'offre est modifiée conformément au paragraphe 13.2 de l'article 2.9 du règlement afin d'y ajouter un changement important, l'émetteur présente la version modifiée conformément aux instructions des parties A, B et C, y compris tout rapport financier intermédiaire visé au paragraphe *a* de l'instruction 6 de la présente partie.

16. En Ontario, si plus de 60 jours se sont écoulés depuis la fin de la deuxième période intermédiaire ayant débuté après la création de l'émetteur ou son dernier exercice, selon le plus tardif de ces événements, la notice d'offre ne respecte les dispositions de la présente annexe que si les conditions suivantes sont remplies :

a) la notice d'offre, dans sa version modifiée, comprend le rapport financier intermédiaire de la deuxième période intermédiaire la plus récente de l'émetteur;

b) le rapport financier intermédiaire visé au paragraphe *a* est présenté conformément aux instructions des parties A, B et C, et, à cette fin, l'instruction 6 de la présente partie s'applique, que l'émetteur ait ou non terminé un exercice, et la période intermédiaire mentionnée au paragraphe *a* de cette instruction s'entend de la deuxième période intermédiaire la plus récente de celui-ci;

c) la date de la notice d'offre modifiée est postérieure à la fin de la deuxième période intermédiaire la plus récente de l'émetteur;

d) la notice d'offre modifiée contient toute l'information exigée à la présente annexe à la date visée au paragraphe *c*.

17. En Ontario, l'instruction 16 de la présente partie ne s'applique pas si l'émetteur joint à la notice d'offre une attestation supplémentaire qui répond aux critères suivants :

a) elle fait clairement référence à la notice d'offre;

b) elle en fait partie intégrante;

c) elle atteste que tous les éléments suivants sont véridiques :

i) la notice d'offre ne contient aucune information fautive ou trompeuse lorsqu'elle est lue à la date visée au paragraphe *d*;

ii) il n'est survenu, à l'égard de l'émetteur, aucun changement important n'ayant pas été déclaré dans la notice d'offre;

iii) la notice d'offre, lorsqu'elle est lue à la date visée au paragraphe *d*, contient suffisamment d'information pour permettre à un souscripteur raisonnable de prendre une décision d'investissement éclairée;

d) elle porte une date postérieure à la fin de la deuxième période intermédiaire la plus récente de l'émetteur;

e) elle est signée conformément aux paragraphes 9 à 12 de l'article 2.9 du règlement.

18. En Ontario, l'émetteur qui joint à sa notice d'offre l'attestation visée à l'instruction 17 de la présente partie dépose auprès de l'autorité en valeurs mobilières un exemplaire de la notice d'offre accompagnée de cette attestation au plus tard le 10^e jour après le placement.

19. En Ontario, l'instruction 16 de la présente partie ne s'applique pas si toutes les conditions suivantes sont remplies :

a) la notice d'offre modifiée contient le rapport financier intermédiaire de la troisième période intermédiaire la plus récente de l'émetteur;

b) le rapport financier intermédiaire visé au paragraphe *a* est présenté conformément aux instructions des parties A, B et C, et, à cette fin, l'instruction 6 de la présente partie s'applique, que l'émetteur ait ou non terminé un exercice, et la période intermédiaire mentionnée au paragraphe *a* de cette instruction s'entend de la troisième période intermédiaire la plus récente de celui-ci;

c) la date de la notice d'offre modifiée est postérieure à la fin de la troisième période intermédiaire la plus récente de l'émetteur;

d) la notice d'offre modifiée contient toute l'information exigée à la présente annexe à la date visée au paragraphe *c*.

20. L'information prospective, au sens du Règlement 51-102, qui est fournie dans la notice d'offre doit être conforme à l'article 4A.2 du Règlement 51-102 et comprendre l'information prévue à l'article 4A.3 de ce règlement. En outre, l'information financière prospective et les perspectives financières, au sens de ce règlement, qui sont présentées dans la notice d'offre doivent être conformes à la partie 4B de ce règlement. L'expression « émetteur assujéti », aux articles 4A.2 et 4A.3 et à la partie 4B de ce règlement doit s'entendre également des émetteurs qui ne sont pas émetteurs assujétis. D'autres indications figurent dans l'Instruction générale relative au Règlement 51-102 sur les obligations d'information continue.

C. États financiers – Acquisitions d'entreprises

1. Inclure les états financiers de l'entreprise conformément à l'instruction 4 de la présente partie si l'un des critères énoncés à l'instruction 2 est respecté, quelle que soit la façon dont l'émetteur comptabilise ou comptabilisera l'acquisition, dans les cas où l'émetteur :

a) a acquis une entreprise au cours des deux derniers exercices et que ses états financiers, audités, inclus dans la notice d'offre ne contiennent pas les résultats de l'entreprise sur neuf mois consécutifs;

b) se propose d'acquérir une entreprise et l'acquisition a progressé au point où une personne raisonnable jugerait la probabilité de sa réalisation élevée.

2. Inclure les états financiers prévus à l'instruction 4 de la présente partie de l'entreprise visée à l'instruction 1 dans les cas suivants :

a) la quote-part de l'émetteur dans l'actif consolidé de l'entreprise dépasse 100 % de son actif consolidé calculé au moyen des derniers états financiers annuels de l'émetteur et de l'entreprise pour l'exercice terminé avant la date d'acquisition ou de la notice d'offre dans le cas d'une acquisition prévue;

b) les placements consolidés de l'émetteur dans l'entreprise et les avances qu'il lui consent à la date d'acquisition ou à la date d'acquisition prévue dépassent 100 % de son actif consolidé, compte non tenu des placements dans l'entreprise ou des avances consenties à celle-ci à la clôture du dernier exercice de l'émetteur terminé avant la date d'acquisition, ou la date de la notice d'offre dans le cas d'une acquisition prévue. L'application du critère des investissements prévu au présent paragraphe est traitée aux paragraphes 4.1 et 4.2 de l'article 8.3 du Règlement 51-102. L'instruction générale connexe comprend d'autres indications.

3. Lorsqu'un émetteur ou une entreprise n'a pas terminé un exercice complet ou a terminé son premier exercice au plus tard 120 jours avant la date de la notice d'offre, utiliser les états financiers visés à l'instruction 3 de la partie B pour effectuer les calculs visés à l'instruction 2 de la présente partie.

4. S'il faut inclure les états financiers d'une entreprise dans la notice d'offre en vertu de l'instruction 2 de la présente partie, inclure les états financiers suivants :

a) si l'entreprise n'a pas terminé un exercice complet ou si son premier exercice se termine moins de 120 jours avant la date de la notice d'offre :

i) l'état du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie :

A) soit de la période allant de sa création à une date tombant au plus tôt 90 jours avant la date de la notice d'offre;

B) soit de la période allant de sa création à la date d'acquisition ou à une date tombant au plus tôt 45 jours avant la date d'acquisition, si cette date précède la date de clôture de la période visée au sous-paragraphe A;

- ii)* l'état de la situation financière à la date de clôture de la période visée au sous-paragraphe *i*;
- iii)* les notes des états financiers;
- b)* si l'entreprise a terminé un ou plusieurs exercices :
 - i)* des états financiers annuels comprenant :
 - A) l'état du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie des exercices suivants :
 - I) le dernier exercice terminé avant la date d'acquisition et plus de 120 jours avant la date de la notice d'offre;
 - II) l'exercice précédant l'exercice visé au sous-paragraphe I, le cas échéant;
 - B) l'état de la situation financière à la date de clôture de chaque exercice visé au sous-paragraphe A;
 - C) les notes des états financiers;
 - ii)* un rapport financier intermédiaire comprenant :
 - A) l'un des documents suivants :
 - I) l'état du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie de la dernière période intermédiaire cumulée depuis le début de l'exercice et terminée le dernier jour de la période intermédiaire terminée avant la date d'acquisition et plus de 60 jours avant la date de la notice d'offre et terminée après la date des états financiers visés au sous-paragraphe I du sous-paragraphe A du sous-paragraphe *i*, ainsi que l'état du résultat global et l'état des variations des capitaux propres de la période de trois mois terminée le dernier jour de la période intermédiaire terminée avant la date d'acquisition et plus de 60 jours avant la date de la notice d'offre et terminée après la date des états financiers visés à ce sous-paragraphe;
 - II) l'état du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie de la période allant du premier jour suivant l'exercice visé au sous-paragraphe *i* à une date tombant avant la date d'acquisition et après la clôture de la période visée au sous-paragraphe I;
 - B) l'état du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie de la période correspondante de l'exercice précédent, le cas échéant;

C) l'état de la situation financière à la date de clôture de la période visée au sous-paragraphe A et à la clôture de l'exercice précédent;

D) les notes des états financiers.

Le sens de l'expression « période intermédiaire » est prévu à l'instruction 9 de la partie B.

5. L'information de la dernière période visée au sous-paragraphe *i* du paragraphe *b* de l'instruction 4 de la présente partie doit être audité et accompagnée d'un rapport d'audit. Il n'est pas obligatoire d'auditer les états financiers visés au paragraphe *a* et au sous-paragraphe *ii* du paragraphe *b* de l'instruction 4 ni l'information financière de la période correspondante visée au sous-paragraphe *i* du paragraphe *b* de cette instruction. Il faut toutefois inclure dans la notice d'offre tout rapport d'audit sur ces états financiers ou cette information comparative s'ils ont été audités.

6. Si la notice d'offre ne contient pas les états financiers audités du dernier exercice terminé avant la date d'acquisition d'une entreprise visée à l'instruction 1 de la présente partie et si le placement est en cours, mettre à jour la notice d'offre en y intégrant ces états financiers et le rapport d'audit dès qu'ils sont disponibles, au plus tard 120 jours après la clôture de l'exercice.

7. L'expression « entreprise » s'interprète en fonction des faits et des circonstances. En règle générale, une entité distincte, une filiale ou une division d'une entité est une entreprise et, dans certains cas, une composante moindre d'une entité peut aussi constituer une entreprise, que l'entreprise faisant l'objet de l'acquisition ait déjà établi des états financiers ou non. L'entreprise faisant l'objet de l'acquisition doit être considéré comme une entreprise s'il y a ou si l'émetteur s'attend à ce qu'il y ait continuité de l'exploitation. L'émetteur doit se demander :

a) si la nature de l'activité génératrice de produits des activités ordinaires actuels ou éventuels demeurera sensiblement la même après l'acquisition;

b) s'il acquiert les installations matérielles, les employés, les systèmes de commercialisation, le personnel de vente, les clients, les droits d'exploitation, les techniques de fabrication ou les appellations commerciales ou si le vendeur les conserve après l'acquisition.

8. Si l'opération ou le projet d'opération dont la probabilité de réalisation est élevée a été ou doit être une prise de contrôle inversée, au sens du Règlement 51-102, inclure les états financiers de la filiale dans la notice d'offre, conformément à la partie A. La société mère est l'entreprise acquise. Ses états financiers peuvent aussi être exigés en vertu de l'instruction 1 de la présente partie.

9. L'émetteur qui inclut dans la notice d'offre les états financiers à fournir dans la déclaration d'acquisition d'entreprise conformément au Règlement 51-102 remplit les obligations prévues à l'instruction 4 de la présente partie.

D. États financiers – Dispenses

1. Malgré le sous-paragraphe *i* du sous-paragraphe *a* du paragraphe 1 de l'article 3.3 du Règlement 52-107, le rapport d'audit sur les états financiers d'un émetteur ou d'une entreprise contenus dans la notice d'offre d'un émetteur non assujéti peut exprimer une opinion avec réserve relativement aux stocks si les conditions suivantes sont réunies :

a) l'émetteur inclut dans la notice d'offre un état de la situation financière établi à une date postérieure à celle visée par la réserve;

b) l'état de la situation financière visé au sous-paragraphe *a* est accompagné d'un rapport d'audit qui n'exprime pas d'opinion avec réserve relativement aux stocks de clôture;

c) l'émetteur n'a pas encore déposé d'états financiers de la même entité accompagnés d'un rapport d'audit qui exprimait une opinion avec réserve relativement aux stocks.

2. L'émetteur qui a comptabilisé ou comptabilisera une entreprise visée à l'instruction 1 de la partie C selon la méthode de la mise en équivalence n'est pas tenu d'inclure les états financiers de cette entreprise si les conditions suivantes sont réunies :

a) la notice d'offre contient de l'information concernant les périodes comptables pour lesquelles des états financiers sont normalement exigés en vertu de la partie C qui :

i) résume les données relatives au montant total de l'actif, du passif, des produits des activités ordinaires et du résultat net de l'entreprise;

ii) décrit la quote-part de l'émetteur dans l'entreprise et toute émission éventuelle de titres par l'entreprise qui pourrait avoir une incidence importante sur la quote-part du résultat net qui revient à l'émetteur;

b) l'information financière visée au paragraphe *a* qui porte sur le dernier exercice a été auditée ou est tirée d'états financiers audités de l'entreprise;

c) la notice d'offre :

i) indique que l'information financière visée au paragraphe *a* qui porte sur un exercice terminé a été auditée ou précise les états financiers audités prévus à ce paragraphe dont elle est extraite;

ii) indique que l'opinion de l'auditeur sur l'information financière ou les états financiers visés au sous-paragraphe *i* n'était pas modifiée.

3. Il n'est pas obligatoire d'inclure dans la notice d'offre les états financiers relatifs à l'acquisition ou au projet d'acquisition d'une entreprise qui constitue une participation dans un terrain pétrolier ou gazéifère dans les cas suivants :

a) l'acquisition est significative uniquement d'après le critère de l'actif;

b) l'émetteur n'est pas en mesure de les fournir parce qu'ils n'existent pas ou qu'il n'y a pas accès, et les conditions suivantes sont réunies :

i) l'acquisition n'a pas été ou ne sera pas une prise de contrôle inversée, au sens du Règlement 51-102;

ii) les conditions suivantes s'appliquent :

A) la notice d'offre contient le compte de résultat opérationnel de l'entreprise ou des entreprises reliées de chacune des périodes comptables dont les états financiers devraient normalement être présentés en vertu de l'instruction 4 de la partie C, établi conformément au paragraphe 5 de l'article 3.11 du Règlement 52-107;

B) le compte de résultat opérationnel de la dernière période comptable visée au sous-paragraphe *i* du paragraphe *b* de l'instruction 4 de la partie C est audité;

C) la notice d'offre contient une description du ou des terrains et de la participation acquise par l'émetteur;

D) la notice d'offre contient de l'information sur les réserves estimatives et les produits des activités ordinaires nets futurs afférents estimatifs attribuables à l'entreprise, les hypothèses importantes utilisées dans l'établissement des estimations, l'identité et la relation avec l'émetteur assujéti ou le vendeur de la personne qui a établi les estimations;

E) la notice d'offre contient les volumes de production réels du terrain au cours du dernier exercice terminé;

F) la notice d'offre contient les volumes de production estimatifs du terrain pour le premier exercice compris dans l'estimation visée au sous-paragraphe D.

4. Les états financiers de l'entreprise qui constitue une participation dans un terrain pétrolier ou gazéifier ou de l'acquisition ou du projet d'acquisition de pareil terrain par l'émetteur n'ont pas à être audités si, au cours des 12 mois précédant la date d'acquisition ou la date d'acquisition projetée, la production moyenne quotidienne du terrain était inférieure à 20 % de la production moyenne quotidienne du vendeur pour la même période ou des périodes similaires et que les conditions suivantes sont réunies :

a) malgré des efforts raisonnables pendant les négociations relatives à l'acquisition, l'émetteur n'a pu faire inclure dans la convention d'achat les droits d'obtention d'un compte de résultat opérationnel audité du terrain;

b) la convention d'achat contient des déclarations et garanties du vendeur selon lesquelles les montants présentés dans le compte de résultat opérationnel correspondent à l'information consignée dans ses documents comptables;

c) la notice d'offre indique :

i) que l'émetteur n'a pas pu obtenir de compte de résultat opérationnel audité;

ii) les motifs de cette incapacité;

iii) que la convention d'achat contient les déclarations et garanties visées au paragraphe *b*;

iv) que les résultats présentés dans le compte de résultat opérationnel auraient pu différer de façon importante si ce compte avait été audité.

**APPENDICE 1 DE L'ANNEXE 45-106A2
OBLIGATIONS D'INFORMATION SUPPLÉMENTAIRES POUR LES ÉMETTEURS EXERÇANT DES ACTIVITÉS
IMMOBILIÈRES**

Indications

Dans le cas de l'émetteur exerçant des activités immobilières, se reporter au paragraphe 4 de l'article 6.4 du Règlement 45-106 pour savoir comment remplir le présent appendice.

Instructions

1. Malgré le paragraphe 3 de la partie A des instructions générales pour l'application de l'Annexe 45-106A2, l'émetteur peut choisir où intégrer dans la notice d'offre l'information visée dans le présent appendice.

2. Il n'est pas nécessaire de répéter l'information visée dans le présent appendice qui figure déjà dans la notice d'offre conformément à une autre disposition de l'Annexe 45-106A2.

1. Définitions

Dans le présent appendice, on entend par :

« convention de gestion locative » : toute convention, sauf une convention de syndicat de location, en vertu de laquelle une personne gère la génération de produits des activités ordinaires tirés d'immeubles pour une autre personne;

« convention de syndicat de location » : toute convention créant un syndicat de location;

« syndicat de location » : tout mécanisme en vertu duquel les produits des activités ordinaires tirés d'au moins deux immeubles, ou les dépenses connexes, sont mis en commun et partagés entre les propriétaires des immeubles selon leur quote-part du syndicat.

2. Champ d'application

1) Le présent appendice s'applique à chaque participation dans un immeuble que :

a) l'émetteur détient;

b) l'émetteur projette d'acquérir, si le projet d'acquisition a progressé au point où une personne raisonnable jugerait la probabilité de sa réalisation élevée.

2) Malgré le paragraphe 1, et sauf dans les circonstances prévues aux rubriques 4, 5, 10 et 11, le présent appendice ne s'applique pas à l'égard d'une participation dans un immeuble, ni à plusieurs participations dans des immeubles considérées dans leur ensemble, qui, en regard de toutes pareilles participations détenues par l'émetteur, ne sont pas suffisamment importantes pour influencer sur la décision d'un investisseur raisonnable d'acquérir, de détenir ou de vendre un titre de l'émetteur.

3. Description de l'immeuble

1) Fournir l'information suivante à l'égard de chaque participation dans un immeuble :

- a) l'emplacement de l'immeuble, au moyen de l'adresse ou de toute autre description;
- b) la nature de la participation;
- c) toute charge grevant l'immeuble qui serait considérée comme importante par un investisseur raisonnable;
- d) toute restriction à la vente ou à l'aliénation;
- e) l'ensemble des obligations, des contaminations ou des risques environnementaux;
- f) tous arriérés d'impôts;
- g) si des services, notamment publics, ne sont actuellement pas fournis, la façon dont ils le seront et par quels prestataires;
- h) l'usage actuel;
- i) l'usage projeté et la raison pour laquelle l'émetteur estime que l'immeuble convient à ses plans;
- j) à l'égard de tout bâtiment érigé sur le terrain, le type de construction, l'âge et l'état, et une description des unités à vendre ou à louer;
- k) dans le cas d'un immeuble locatif, le taux d'occupation à une date tombant au plus 60 jours avant celle de la notice d'offre.

2) L'émetteur qui fournit de l'information sur au moins 10 participations dans des immeubles peut, pour l'application du paragraphe 1, présenter sous forme d'un résumé les éléments suivants :

- a) soit le portefeuille de participations dans des immeubles dans son ensemble;
- b) soit le portefeuille de participations dans des immeubles ventilé en sous-groupes.

3) Décrire toute poursuite qui est en cours ou qui, à la connaissance de l'émetteur, est envisagée, relativement à chaque participation dans un immeuble, et qui serait considérée comme importante par un investisseur raisonnable, en indiquant, pour chacune, le nom du tribunal, la date à laquelle la poursuite a été instituée, les parties, la nature de la demande, la somme demandée, si la poursuite est contestée et son état actuel.

Instructions pour l'application de la rubrique 3

À l'égard d'un projet d'acquisition d'une ou de plusieurs participations dans des immeubles, exposer les attentes de l'émetteur concernant les éléments visés aux sous-paragraphes *b*, *c* et *d* du paragraphe 1.

4. Rapport d'évaluation

1) Si le paragraphe 19.6 de l'article 2.9 du Règlement 45-106 s'applique, donner l'information suivante pour tout rapport d'évaluation :

a) la juste valeur de marché établie par l'évaluateur qualifié de la participation dans un immeuble visée par le rapport d'évaluation;

b) la date d'effet du rapport d'évaluation;

c) le fait que le rapport d'évaluation doit être remis au souscripteur au moment de la transmission de la notice d'offre à ce dernier ou auparavant.

2) Pour chaque participation dans un immeuble visée au paragraphe 1, fournir le rapport d'évaluation le plus récent par toute autorité chargée de l'évaluation.

5. Participation du souscripteur dans un immeuble

Si le souscripteur acquerra une participation dans un immeuble, décrire les éléments suivants :

a) la participation;

b) la façon dont la participation sera attestée dans un registre public;

c) toute charge grevant ou devant grever la participation.

6. Promoteur, ou gestionnaire en vertu d'une convention de gestion locative ou d'une convention de syndicat de location, constitution, fonctions et expérience, amendes, sanctions, faillites et insolvabilités, et instances criminelles ou quasi criminelles

1) Le paragraphe 2 s'applique aux personnes suivantes :

a) toute autre personne que l'émetteur qui agit ou agira à titre de promoteur concernant une participation dans un immeuble;

b) à l'égard d'un immeuble dans lequel le souscripteur acquerra une participation, toute autre personne que l'émetteur qui agira à titre de gestionnaire en vertu d'une convention de gestion locative ou d'une convention de syndicat de location.

2) Pour chaque personne visée au paragraphe 1 :

a) indiquer son nom, son entreprise et son expérience dans une entreprise ou des projets analogues et, s'il ne s'agit pas d'une personne physique, les lois sous le régime desquelles elle est constituée et sa date de constitution;

b) s'il ne s'agit pas d'une personne physique, inscrire dans le tableau suivant l'information visée sur ses administrateurs et membres de la haute direction pour les cinq années précédant la date de la notice d'offre :

Nom complet	Principales fonctions et expérience connexe

c) donner des précisions sur les amendes, sanctions ou décisions suivantes, le cas échéant, imposées au cours des 10 années précédant la date de la notice d'offre à l'encontre de la personne ou de l'un de ses administrateurs, membres de la haute direction ou personnes participant au contrôle, ou d'un émetteur dont l'une de ces personnes était alors administrateur, membre de la haute direction ou personne participant au contrôle, en précisant les motifs et si elles sont actuellement en vigueur :

i) toute amende ou autre sanction imposée par un tribunal relativement à une infraction à la législation en valeurs mobilières;

ii) toute amende ou autre sanction imposée par un organisme de réglementation relativement à une infraction à la législation en valeurs mobilières;

iii) toute décision restreignant les opérations sur titres, sauf si elle était en vigueur moins de 30 jours consécutifs;

d) indiquer les événements suivants, le cas échéant, survenus au cours des 10 années précédant la date de la notice d'offre à l'égard de la personne ou de l'un de ses administrateurs, membres de la haute direction ou personnes participant au contrôle, ou d'un émetteur dont l'une de ces personnes était alors administrateur, membre de la haute direction ou personne participant au contrôle :

i) toute déclaration de faillite;

ii) toute cession de biens volontaire;

iii) toute proposition concordataire faite en vertu de la législation relative à la faillite ou l'insolvabilité;

iv) toute procédure, tout concordat ou tout arrangement avec les créanciers, ou la nomination d'un séquestre, d'un séquestre-gérant ou d'un syndic de faillite pour détenir des biens;

e) indiquer en détail les infractions suivantes, le cas échéant, dont la personne ou l'un de ses administrateurs, membres de la haute direction ou personnes participant au contrôle a plaidé ou été reconnu coupable :

i) une infraction punissable sur déclaration de culpabilité par procédure sommaire ou un acte criminel en vertu du Code criminel;

ii) une infraction quasi criminelle dans tout territoire du Canada ou tout territoire étranger;

iii) un délit ou acte délictueux grave en vertu de la législation criminelle des États-Unis d'Amérique ou de tout État ou territoire de ce pays;

iv) une infraction en vertu de la législation criminelle de tout autre territoire étranger.

7. Transferts

1) À l'égard de chaque participation dans des immeubles, fournir l'information visée dans le tableau suivant pour toute opération à laquelle une partie liée est partie, en commençant par l'opération la plus récente et en précisant qui était la partie liée :

Date du transfert	Nom du vendeur	Nom de l'acheteur	Montant et forme de la contrepartie

2) Expliquer toute différence importante de montant entre la contrepartie versée par l'émetteur et celle versée par une partie liée pour la participation dans l'immeuble.

8. Approbations

Pour chaque participation dans un immeuble faisant l'objet d'un projet de promotion immobilière en cours, fournir l'information suivante :

a) toute approbation exigée d'un organisme de réglementation ou de tout palier gouvernemental qui serait considérée comme importante par un investisseur raisonnable;

b) le coût et le moment prévus de l'approbation;

c) tout rapport requis dans le cadre du processus d'approbation, y compris le coût et le moment prévus de sa production ou remise;

d) ce qu'il adviendra si l'approbation n'est pas obtenue, notamment l'incidence sur ce qui suit :

- i)* le projet;
- ii)* l'investissement du souscripteur;
- iii)* le cas échéant, la participation du souscripteur dans l'immeuble.

9. Coûts et objectifs

Pour chaque participation dans un immeuble faisant l'objet d'un projet de promotion immobilière en cours, fournir l'information suivante :

- a)* les coûts estimatifs de la réalisation du projet;
- b)* toute hypothèse importante sous-tendant les estimations de coûts;
- c)* le moment auquel des coûts importants seront engagés;
- d)* les objectifs du projet qui devraient être atteints dans les 24 mois suivant la date de la notice d'offre, y compris les éléments suivants :
 - i)* le calendrier prévu de l'atteinte de chacun d'eux;
 - ii)* la façon dont l'émetteur atteindra chacun d'eux;
 - iii)* le coût estimatif de l'atteinte de chacun d'eux;
 - iv)* la manière dont l'émetteur financera les coûts pour atteindre chacun d'eux;
- e)* les objectifs du projet qui devraient être atteints après la période de 24 mois suivant la date de la notice d'offre, y compris les éléments suivants :
 - i)* le calendrier prévu de l'atteinte de chacun d'eux;
 - ii)* la façon dont l'émetteur atteindra chacun d'eux;
 - iii)* s'ils doivent être réalisés par phases, le détail de chacune d'elles;
 - iv)* les coûts estimatifs de l'atteinte de chacun d'eux;
 - v)* la manière dont l'émetteur financera les coûts pour atteindre chacun d'eux;

f) ce qui peut raisonnablement se produire si l'un des objectifs déclarés n'est pas atteint, notamment l'incidence sur ce qui suit :

- i)* le projet;
- ii)* l'investissement du souscripteur;
- iii)* le cas échéant, la participation du souscripteur dans l'immeuble.

10. Appels de liquidités futurs

Si le souscripteur est tenu de contribuer des fonds supplémentaires à l'avenir, fournir l'information suivante :

- a)* le montant exigé;
- b)* le moment de la contribution;
- c)* l'effet sur son investissement et, le cas échéant, sur sa participation dans l'immeuble, s'il omet de contribuer;
- d)* l'effet sur son investissement et, le cas échéant, sur sa participation dans l'immeuble, s'il contribue mais d'autres souscripteurs omettent de le faire.

11. Convention de syndicat de location ou convention de gestion locative

Si le souscripteur acquerra une participation dans un immeuble et que celle-ci sera ou pourrait être visée par une convention de syndicat de location ou de une convention gestion locative, fournir l'information suivante :

- a)* les principales modalités de la convention, notamment celles portant sur son caractère obligatoire ou facultatif, sa durée, toute option de retrait, sa résiliation, le partage des produits des activités ordinaires et des pertes, le règlement des frais et les frais exigibles;
- b)* le fait que de l'information, notamment financière, sur le syndicat de location ou les résultats de la convention de gestion locative sera communiquée ou non aux souscripteurs et, dans l'affirmative, les éléments suivants :
 - i)* une description de l'information;
 - ii)* dans le cas de l'information comprenant des renseignements financiers, le fait que ces derniers seront audités ou feront l'objet d'un examen indépendant ou non;
 - iii)* la fréquence à laquelle l'information sera communiquée;
 - iv)* le fait que l'information sera ou non transmise aux souscripteurs ou accessible ;
 - v)* si les souscripteurs auront accès à l'information, le moyen utilisé;

c) la mention suivante en donnant l'information entre crochets, selon le cas :

« La réussite ou l'échec du [syndicat de location] [mécanisme résultant de la convention de gestion locative] sera en partie fonction des capacités du gestionnaire. »;

d) lorsque le souscripteur sera responsable de couvrir toute perte découlant de la convention de syndicat de location ou de la convention de gestion locative, la mention suivante en donnant l'information entre crochets, selon le cas :

« Si [le syndicat location][la convention de gestion locative] génère une perte, le souscripteur devra cotiser des fonds en sus de son investissement initial. ».

12. Déclarations d'information

Lorsque le souscripteur acquerra une participation dans un immeuble, inscrire les mentions suivantes en caractères gras :

« Vos droits à l'égard de votre participation dans un immeuble seront ceux conférés par les lois du territoire où il est situé. Il serait donc prudent de consulter un avocat au fait des lois de ce territoire avant d'investir. »

« Tous les placements immobiliers sont exposés à un risque significatif découlant de l'évolution de la conjoncture du marché. ».

13. Facteurs de risque inhérents à l'immobilier

À l'égard des participations de l'émetteur dans des immeubles, et de toute participation de la sorte devant être acquise par le souscripteur, décrire les facteurs de risque qui influeraient sur la décision de placement d'un investisseur raisonnable, dont les suivants, selon le cas :

a) les risques associés aux éléments suivants :

i) la subdivision d'un immeuble indivis;

ii) la location d'un immeuble;

iii) la détention d'immeubles aux fins de vente ou de promotion immobilière;

b) les risques associés aux charges, conditions ou engagements relatifs à l'immeuble qui pourraient se répercuter sur les éléments suivants :

i) la participation du souscripteur dans l'immeuble, le cas échéant;

ii) la réalisation d'un projet de promotion immobilière;

- c) les risques propres aux projets de promotion immobilière, dont le droit ou l'absence de droit du souscripteur concernant les éléments suivants :
 - i) la gestion ou le contrôle de l'immeuble;
 - ii) le remplacement du promoteur immobilier;
- d) les risques inhérents à la responsabilité potentielle à l'égard des éléments suivants :
 - i) les dommages environnementaux;
 - ii) les obligations impayées envers les constructeurs, les entrepreneurs et les personnes de métier;
- e) les risques associés aux litiges visant l'immeuble.

APPENDICE 2 DE L'ANNEXE 45-106A2

OBLIGATIONS D'INFORMATION SUPPLÉMENTAIRES POUR LES ÉMETTEURS QUI SONT DES VÉHICULES D'INVESTISSEMENT COLLECTIF

Indications

Dans le cas de l'émetteur qui est un véhicule d'investissement collectif, se reporter au paragraphe 5 de l'article 6.4 du Règlement 45-106 pour savoir comment remplir le présent appendice.

Instructions

1. Malgré le paragraphe 3 de la partie A des instructions générales pour l'application de l'Annexe 45-106A2, l'émetteur peut choisir où intégrer dans la notice d'offre l'information visée dans le présent appendice.
2. Il n'est pas nécessaire de répéter l'information visée dans le présent appendice qui figure déjà dans la notice d'offre conformément à une autre disposition de l'Annexe 45-106A2.

1. Objectifs et stratégie de placement

- 1) Sauf à l'égard des créances hypothécaires, décrire les éléments suivants :
 - a) les objectifs, la stratégie et les critères de placement de l'émetteur;
 - b) toute limite ou restriction sur les placements, y compris les limites de concentration et l'utilisation de l'effet de levier;
 - c) la façon de trouver et de sélectionner les titres, et de les approuver pour l'achat ou la vente.

2) Dans le cas des créances hypothécaires consenties par l'émetteur, décrire les éléments suivants :

- a) les objectifs de placement de l'émetteur à l'égard de ce qui suit :
 - i) le type d'immeubles pour lesquels il consent un prêt;
 - ii) leur répartition géographique;
 - iii) les modalités importantes des créances hypothécaires, y compris la fourchette des taux d'intérêt et la durée;
 - iv) le rang des créances, c'est-à-dire premier, deuxième et troisième rangs ou rang inférieur;
- b) les politiques et pratiques de l'émetteur concernant ce qui suit :
 - i) après le financement initial des créances hypothécaires, la réalisation d'évaluations ultérieures de l'immeuble;
 - ii) l'octroi de prêts aux parties liées;
 - iii) les renouvellements;
 - iv) la concentration des fonds dans une seule créance hypothécaire ou l'octroi d'un prêt à un seul emprunteur ou groupe d'emprunteurs membres du même groupe;
 - v) l'établissement de la capacité des emprunteurs de rembourser une créance hypothécaire.

2. Gestion du portefeuille et amendes, sanctions, faillites, insolvabilités et instances criminelles ou quasi criminelles

- 1) Donner le nom de la personne responsable des tâches suivantes :
 - a) établir et mettre en œuvre les objectifs et la stratégie de placement de l'émetteur;
 - b) imposer des limites ou des restrictions sur les placements;
 - c) suivre le rendement du portefeuille;
 - d) ajuster le portefeuille de l'émetteur.
- 2) Pour chaque personne visée au paragraphe 1 qui n'est pas inscrite en vertu de la législation en valeurs mobilières d'un territoire du Canada :

a) inscrire dans le tableau suivant l'information visée sur elle ainsi que ses administrateurs et membres de la haute direction pour les cinq années précédant la date de la notice d'offre :

Nom complet	Principales fonctions et expérience connexe

b) décrire les amendes, sanctions ou décisions suivantes, le cas échéant, imposées au cours des 10 années précédant la date de la notice d'offre à son encontre ou à l'encontre d'un émetteur dont elle était alors administrateur, membre de la haute direction ou personne participant au contrôle, en précisant les motifs et si elles sont actuellement en vigueur :

i) toute amende ou autre sanction imposée par un tribunal relativement à une infraction à la législation en valeurs mobilières;

ii) toute amende ou autre sanction imposée par un organisme de réglementation relativement à une infraction à la législation en valeurs mobilières;

iii) toute décision restreignant les opérations sur titres, sauf si elle était en vigueur moins de 30 jours consécutifs;

c) indiquer les événements suivants, le cas échéant, survenus au cours des 10 années précédant la date de la notice d'offre à l'égard de la personne, ou d'un émetteur dont elle était administrateur, membre de la haute direction ou personne participant au contrôle :

i) toute déclaration de faillite;

ii) toute cession de biens volontaire;

iii) toute proposition concordataire faite en vertu de la législation relative à la faillite ou l'insolvabilité;

iv) toute procédure, tout concordat ou tout arrangement avec les créanciers, ou la nomination d'un séquestre, d'un séquestre-gérant ou d'un syndic de faillite pour détenir des biens;

d) indiquer en détail les infractions suivantes, le cas échéant, dont la personne a plaidé ou été reconnue coupable :

i) une infraction punissable sur déclaration de culpabilité par procédure sommaire ou un acte criminel en vertu du Code criminel;

ii) une infraction quasi criminelle dans tout territoire du Canada ou tout territoire étranger;

iii) un délit ou acte délictueux grave en vertu de la législation criminelle des États-Unis d'Amérique ou de tout État ou territoire de ce pays;

iv) une infraction en vertu de la législation criminelle de tout autre territoire étranger;

e) indiquer toute dispense de l'obligation d'inscription en vertu de la législation en valeurs mobilières du Canada dont elle se prévaut.

3) Indiquer toute rémunération versée à toute personne visée au paragraphe 1 qui n'est pas un salarié de l'émetteur, en précisant son mode de calcul.

4) Donner le nom de toute personne qui n'est pas un salarié de l'émetteur, sauf celle visée au paragraphe 1, qui joue un rôle significatif ou fournit un service significatif à l'égard des titres du portefeuille de l'émetteur, et préciser les éléments suivants :

a) le rôle joué ou le service fourni;

b) la rémunération versée et son mode de calcul.

3. Aperçu du portefeuille

1) Sauf dans le cas des créances hypothécaires, à une date tombant au plus tôt 60 jours avant celle de la notice d'offre, fournir l'information suivante :

a) une description du portefeuille, ou de celui-ci divisé en sous-groupes, en précisant le pourcentage de la valeur liquidative de chacun;

b) le pourcentage de la valeur liquidative qui a subi une dépréciation;

c) le nombre total de positions détenues sur des titres.

2) Sauf dans le cas des créances hypothécaires, si un titre représente au moins 10 % de la valeur liquidative de l'émetteur, fournir l'information suivante :

a) le pourcentage de la valeur liquidative représentée;

b) une description du titre;

c) toute sûreté grevant le titre;

d) le montant de toute dépréciation attribuée au titre;

3) Pour les créances hypothécaires de l'émetteur, fournir l'information suivante :

a) la moyenne des taux d'intérêt à payer sur ces créances, pondérée en fonction de leur capital;

b) la moyenne de leurs durées, pondérée en fonction de leur capital;

c) la moyenne de leurs ratios prêt-valeur, calculée pour chacune d'elles par division du capital total de la créance hypothécaire de l'émetteur et de l'ensemble des autres créances de rang égal ou supérieur à celle-ci par la juste valeur de marché de l'immeuble, pondéré en fonction du capital de chaque créance hypothécaire;

d) le capital, et le pourcentage du capital total des créances hypothécaires, ayant les rangs suivants :

- i)* premier rang;
- ii)* deuxième rang;
- iii)* troisième rang ou rang inférieur;

e) le capital, et le pourcentage du capital total des créances hypothécaires, attribuables à chaque territoire du Canada, à chaque État ou territoire des États-Unis d'Amérique et à chaque autre territoire étranger;

f) une ventilation par type d'immeuble, en précisant le capital, et le pourcentage du capital total des créances hypothécaires, attribuables à chacun d'eux;

g) le pourcentage du capital total des créances hypothécaires représenté par les créances hypothécaires arrivant à échéance dans moins d'un an après la date de l'aperçu prévu au paragraphe 1;

h) le nombre de créances hypothécaires en souffrance depuis plus de 90 jours, leur capital et le pourcentage qu'elles représentent du capital total des créances hypothécaires;

i) le capital, et le pourcentage du capital total des créances hypothécaires, que représentent les créances hypothécaires ayant subi une dépréciation;

j) un résumé des aménagements, ainsi que le capital, et le pourcentage du capital total des créances hypothécaires, que représentent les créances hypothécaires n'ayant subi aucune dépréciation et n'étant pas en situation de défaillance, mais pour lesquelles, en vue d'aplanir les difficultés financières de l'emprunteur, l'émetteur a permis des aménagements qui seraient considérés comme importants par un investisseur raisonnable;

k) lorsqu'elle est connue de l'émetteur ou lui est raisonnablement accessible, la cote de crédit moyenne des emprunteurs, pondérée en fonction du capital des créances hypothécaires;

l) si une créance hypothécaire représente au moins 10 % du capital total des créances hypothécaires, les éléments suivants :

- i)* son capital, et le pourcentage qu'elle représente du capital total des créances hypothécaires;
- ii)* son taux d'intérêt;
- iii)* sa durée;

iv) son ratio prêt-valeur, calculé par division du capital total de la créance hypothécaire de l'émetteur et de l'ensemble des autres créances de rang égal ou supérieur à celle-ci par la juste valeur de marché de l'immeuble;

v) le rang de la créance hypothécaire, c'est-à-dire premier rang, deuxième rang, ou troisième rang ou rang inférieur;

vi) le type d'immeuble;

vii) l'emplacement de l'immeuble;

viii) les paiements en souffrance depuis plus de 90 jours;

ix) toute dépréciation de la créance hypothécaire;

x) si elle est connue de l'émetteur, ou lui est raisonnablement accessible, la cote de crédit de chaque emprunteur.

4) Si le portefeuille de l'émetteur contient des actifs financiers auto-amortissables autres que des créances hypothécaires, présenter les éléments suivants à l'égard de ces actifs et pour tout sous-groupe visé au sous-paragraphe *a* du paragraphe 1 :

a) le taux de recouvrement pour chacun des deux derniers exercices de l'émetteur terminés plus de 120 jours avant la date de la notice d'offre;

b) le taux de perte et de recouvrement raisonnablement prévu par l'émetteur pour l'exercice en cours.

Instructions pour l'application de la rubrique 3

Calculer la dépréciation selon les normes comptables applicables à l'émetteur, et en conformité avec l'information figurant dans ses états financiers.

4. Rendement du portefeuille

1) Pour les 10 derniers exercices de l'émetteur terminés plus de 120 jours avant la date de la notice d'offre, présenter l'information sur le rendement du portefeuille de l'émetteur.

2) Décrire la méthode utilisée dans les situations suivantes :

a) l'établissement de la valeur des titres du portefeuille en vue du calcul des données sur le rendement;

b) le calcul des données sur le rendement du portefeuille.

Instructions pour l'application de la rubrique 4

La méthode visée au sous-paragraphe *a* du paragraphe 2 doit être identique à celle appliquée aux états financiers de l'émetteur.

5. Information continue

Présenter toute information que les souscripteurs recevront de façon continue au sujet du portefeuille de l'émetteur. S'ils n'en recevront aucune, le préciser.

6. Conflits d'intérêts

Décrire tout conflit d'intérêts, notamment à l'égard des parties liées, dont le souscripteur raisonnable devrait avoir connaissance pour prendre une décision d'investissement éclairée. ».

5. L'Annexe 45-106A4 de ce règlement est modifiée :

1° par le remplacement de ce qui précède l'Appendice 1 par ce qui suit :

**« ANNEXE 45-106A4
RECONNAISSANCE DE RISQUE****AVERTISSEMENT**

Ce placement est risqué. N'investissez que si vous pouvez assumer la perte de la totalité du montant payé.

1. Risques et autre information L'émetteur doit supprimer toutes les lignes devant être supprimées. Le souscripteur doit apposer ses initiales en regard de chaque énoncé pour confirmer qu'il le comprend.	Vos initiales
Risque de perte – Il est possible que je perde la totalité des ____ \$ investis. <i>[Instruction : Indiquer le montant total investi.]</i>	
Absence d'approbation – Aucune autorité en valeurs mobilières ni aucun agent responsable n'a évalué ou approuvé la qualité de ces titres ou de l'information donnée dans la notice d'offre.	
Absence d'inscription – La personne auprès de qui je souscris les titres n'est inscrite auprès d'aucune autorité en valeurs mobilières ni aucun agent responsable et n'a pas l'obligation de me dire si ce placement me convient. <i>[Instruction : Supprimer si les titres sont placés par une personne inscrite.]</i>	
Risque de liquidité – Je ne pourrai vendre ces titres que dans des circonstances très précises. Il est possible que je ne puisse jamais les vendre. <i>[Instruction : Supprimer si l'émetteur est assujéti.]</i>	

<p>Rachat – J'ai le droit d'exiger de l'émetteur le rachat des titres, sous réserve de certaines restrictions. <i>[Instruction : Supprimer si cela ne s'applique pas.]</i></p>	
<p>Délai de conservation de quatre mois – Il me sera interdit de vendre les titres pendant quatre mois. <i>[Instruction : Supprimer si l'émetteur n'est pas assujéti ou si le souscripteur est un résident du Manitoba.]</i></p>	
<p>Je souscris des titres du marché dispensé</p> <p>On les appelle <i>titres du marché dispensé</i> parce que l'émetteur n'est pas tenu de me fournir un prospectus (document décrivant le placement en détail et m'offrant certaines protections légales). Ces titres sont plus risqués que d'autres.</p>	
<p>Je n'obtiens pas de conseils – <i>[Instruction : Supprimer si les titres sont placés par une personne inscrite.]</i></p> <p>Je n'obtiens pas de conseils professionnels sur la convenance de ce placement pour moi. Au besoin, je peux m'adresser à un conseiller inscrit ou à un courtier inscrit. À l'Île-du-Prince-Édouard, au Manitoba, au Nunavut, dans les Territoires du Nord-Ouest et au Yukon, je peux avoir à obtenir ces conseils pour être considéré comme un investisseur admissible.</p>	
<p>Je souscris des titres non inscrits à la cote – <i>[Instruction : Supprimer si les titres sont inscrits à la cote ou cotés.]</i></p> <p>Les titres que je souscris ne sont inscrits à la cote d'aucune bourse et pourraient bien ne jamais l'être.</p>	
<p>L'émetteur des titres est un émetteur non assujéti – <i>[Instruction : Supprimer si l'émetteur est assujéti.]</i></p> <p>Un <i>émetteur non assujéti</i> n'a pas l'obligation de publier d'information financière ou d'aviser le public des changements qui se produisent dans son entreprise. Il est possible que je ne reçoive pas d'information continue sur l'émetteur.</p> <p>J'obtiens de plus amples renseignements sur le marché dispensé en communiquant avec mon autorité locale en valeurs mobilières ou mon agent responsable. Leurs coordonnées se trouvent au https://www.autorites-valeurs-mobilières.ca.</p>	
<p>Investissement total – J'investis au total _____ \$ <i>[Instruction : contrepartie totale];</i> ce montant inclut toute somme future à verser. Sur ce montant, _____ <i>[Instruction : nom de l'émetteur]</i> versera _____ \$ <i>[Instruction : montant de la commission ou des frais]</i> à _____ <i>[Instruction : nom de la personne qui place les titres]</i> à titre de commission ou de frais.</p>	
<p>Mon nom et ma signature</p> <p>En signant le présent formulaire, je confirme que je l'ai lu et que je comprends les risques rattachés au placement qui y sont indiqués.</p>	

Prénom et nom de famille (en caractères d'imprimerie) :	
:	
Signature :	Date :
<i>[Instruction : Signer deux exemplaires du présent formulaire et en conserver un pour vos dossiers.]</i>	

2. Renseignements sur le représentant

L'information ci-dessous doit être fournie par le représentant.

[Instruction : Le représentant est la personne que vous rencontrez au sujet du placement possible ou qui vous fournit de l'information sur celui-ci. Il peut s'agir d'un représentant de l'émetteur, d'une personne inscrite ou d'une personne dispensée de l'obligation d'inscription.]

Prénom et nom de famille du représentant (en caractères d'imprimerie) :

Téléphone :

Adresse électronique :

Nom de la société :

3. Renseignements supplémentaires

L'émetteur doit remplir cette partie avant de remettre le formulaire au souscripteur.

Vous disposez de deux jours ouvrables pour annuler votre souscription

Il vous suffit d'envoyer à [nom de l'émetteur] un avis de votre décision de résoudre la souscription. Vous devez envoyer l'avis avant minuit le deuxième jour ouvrable suivant la signature de la convention de souscription des titres. L'avis peut être transmis par télécopieur ou par courriel ou remis en personne à [nom de l'émetteur] à son adresse d'affaires. Veuillez en conserver un exemplaire pour vos dossiers.

Nom et adresse de l'émetteur :

Télécopieur :

Courriel :

Vous recevrez une notice d'offre

Veuillez lire la notice d'offre attentivement, car elle contient des renseignements importants sur l'émetteur et ses titres. Conservez ce document étant donné qu'il vous confère des droits. Pour en savoir davantage, adressez-vous à un avocat.

»;

2° par le remplacement, dans l'intitulé de la rubrique B de l'Appendice 1 et de la rubrique B de la partie 1 de l'Appendice 2, de « au paragraphe 3 de l'article 7.3 » par « à l'article 73.3 ».

6. L'Annexe 45-106A18 de ce règlement est modifiée par la suppression de l'instruction 7.

Dispositions transitoires

7. Les paragraphes 1, 4 et 5 de l'article 6.4 de ce règlement ne s'appliquent pas à l'émetteur à l'égard de la notice d'offre si les conditions suivantes sont remplies :

a) la date de l'attestation visée au paragraphe 8 ou 14.1 de l'article 2.9 de ce règlement est antérieure au 8 mars 2023;

b) la notice d'offre a été établie conformément à la version de l'Annexe 45-106A2 en vigueur au 7 mars 2023.

Date d'entrée en vigueur

8. Le présent règlement entre en vigueur à la date de sa publication à la *Gazette officielle du Québec*.

79013

**MODIFICATION DE L'INSTRUCTION GÉNÉRALE RELATIVE AU
RÈGLEMENT 45-106 SUR LES DISPENSES DE PROSPECTUS**

1. L'Instruction générale relative au Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus est modifiée par l'ajout, après l'article 2.9, des suivants :

« 2.10. Activités immobilières

Nous considérons la liste non exhaustive suivante comme des exemples de situations dans lesquelles l'émetteur exerce des « activités immobilières » au sens de l'article 1.1 du règlement :

- il aménage ou réaménage des immeubles pour les vendre en tant que locaux industriels ou commerciaux, que lots ou immeubles résidentiels, ou qu'immeubles en copropriété;
- il aménage ou réaménage des immeubles pour les louer;
- il est propriétaire d'immeubles locatifs;
- il achète, détient ou vend des immeubles, en vue d'en tirer un gain ou un revenu;
- il émet des titres représentant une participation dans un immeuble.

L'émetteur qui exerce des activités immobilières par l'entremise d'une ou de plusieurs de ses filiales est considéré comme exerçant des activités immobilières.

« 2.11. Véhicule d'investissement collectif

Nous estimons que la définition de l'expression « véhicule d'investissement collectif » englobe les entités de placement hypothécaire, les émetteurs agissant à titre de prêteurs pour un portefeuille de créances non hypothécaires et, dans certaines circonstances, les émetteurs qui investissent dans des créances.

L'émetteur qui répond aux critères de la définition de l'expression « véhicule d'investissement collectif » par l'intermédiaire des activités d'une ou de plusieurs de ses filiales est considéré comme un véhicule d'investissement collectif. »

2. L'article 3.8 de cette instruction générale est modifié :

1° par le remplacement du paragraphe 3 par le suivant :

« 3) Norme d'information concernant la notice d'offre, modification de la notice d'offre et sujets connexes

a) Norme d'information pour la notice d'offre

La norme d'information pour la notice d'offre est composée de trois éléments. Le paragraphe 13.1 de l'article 2.9 du règlement prévoit que l'émetteur ne peut inclure de l'information fausse ou trompeuse dans sa notice d'offre. Une information ne peut être considérée ou non comme fausse ou trompeuse qu'à la date à laquelle elle est présentée, et dans le cas d'une notice d'offre, il s'agit de sa date. Comme il est indiqué au début des annexes relatives à la notice d'offre, la date de la notice d'offre correspond à celle de l'attestation. Une information qui n'est pas fausse ou trompeuse à la date à laquelle elle est présentée ne peut le devenir par la suite, peu importe s'il survient des événements qui la rendent inexacte. Les émetteurs devraient toutefois tenir compte des paragraphes 13.3 et 13.2 du même article en ce qui a trait aux événements en cours qui les touchent.

Conformément au paragraphe 13.3 de l'article 2.9 du règlement, l'émetteur ne peut transmettre une notice d'offre en vertu de cet article que si celle-ci contient

suffisamment d'information pour permettre à un souscripteur raisonnable de prendre une décision d'investissement éclairée.

En vertu du paragraphe 13.2 de cet article, lorsqu'il survient un changement important à l'égard de l'émetteur après la signature de l'attestation de la notice d'offre ou de sa version modifiée, et avant son acceptation du contrat de souscription de titres du souscripteur, l'émetteur doit modifier la notice d'offre en conséquence et en transmettre la version modifiée au souscripteur.

b) Modification de la notice d'offre

Selon l'instruction 14 de la partie B des Instructions pour l'application de l'Annexe 45-106A2, si le placement est en cours, l'émetteur doit, après une certaine période, modifier la notice d'offre en y intégrant les états financiers de son dernier exercice.

Un certain nombre d'obligations prévues à l'Annexe 45-106A2 visent le ou les derniers exercices. Ainsi, chaque fois que l'émetteur modifie sa notice d'offre afin d'y intégrer les états financiers d'un exercice, il doit s'assurer de modifier au besoin toute information fournie en réponse à une obligation qui s'y rapporte.

Dans le cas d'une période intermédiaire, la même analyse s'applique à l'émetteur qui modifie sa notice d'offre afin d'y intégrer un autre rapport financier intermédiaire : un certain nombre d'obligations prévues à l'Annexe 45-106A2 visent la dernière période intermédiaire, et l'émetteur doit s'assurer de modifier au besoin toute information fournie en réponse à une obligation qui s'y rapporte.

La notice d'offre n'a pas à contenir d'états financiers annuels ou de rapports financiers intermédiaires pour un plus grand nombre d'exercices ou de périodes intermédiaires que celui exigé à la partie B des Instructions pour l'application de l'Annexe 45-106A2. Ainsi, l'émetteur qui la modifie en y intégrant une version plus récente de ces états ou rapports peut concurremment en exclure ceux qui ne sont plus exigés.

Comme il en est question au sous-paragraphe *a*, l'émetteur doit également modifier sa notice d'offre lorsqu'il survient un changement important après la signature de l'attestation et avant son acceptation du contrat de souscription de titres du souscripteur. Voir le paragraphe 13.2 de l'article 2.9 du règlement. L'expression « changement important » est définie dans la législation en valeurs mobilières provinciale et territoriale.

Lors de la détermination de l'importance, il faut tenir compte d'un certain nombre de facteurs qu'on ne peut évaluer sur un critère simple et absolu. L'*Instruction générale 51-201 : Lignes directrices en matière de communication de l'information* donne des indications sur le sujet.

Puisque la plupart des émetteurs se prévalant de la dispense pour placement au moyen d'une notice d'offre ne sont pas émetteurs assujettis, la détermination de l'importance doit se faire sur le contexte dans lequel ils évoluent et sur l'information communiquée globalement aux investisseurs, notamment la notice d'offre et la documentation connexe. Ainsi, pourrait constituer un changement important pour l'émetteur qui présente dans sa notice d'offre ses activités prospectives mais dont les états financiers ne comprennent que le bilan d'ouverture, une importante collecte de fonds ou le lancement de ses activités. De même, pour un véhicule d'investissement collectif, tel qu'une entité de placement hypothécaire, n'ayant pas de portefeuille de créances hypothécaires au moment du dépôt de sa notice d'offre, le fait d'injecter des fonds dans pareil portefeuille pourrait constituer un changement important, surtout si le portefeuille comporte des caractéristiques et des risques non communiqués.

En ce qui a trait au sous-paragraphe *a* du paragraphe 19.5 de l'article 2.9 du règlement, selon lequel l'émetteur doit fournir un rapport d'évaluation dans le cadre d'un projet d'acquisition auprès d'une partie liée, nous tenons à préciser que les émetteurs dont le placement est en cours pourraient avoir à remplir cette obligation après la date de signature de l'attestation.

Si le projet d'acquisition ne constitue pas un changement important, les émetteurs devraient se demander s'il y a lieu, conformément au paragraphe 13.3 de l'article 2.9 du règlement, de modifier la notice d'offre avant sa transmission afin d'en faire mention, de façon à ce qu'elle contienne suffisamment d'information pour permettre à un souscripteur raisonnable de prendre une décision d'investissement éclairée.

Lorsque le placement est en cours et l'émetteur devient visé par l'instruction 1 de la partie C des Instructions pour l'application de l'Annexe 45-106A2 à l'égard de l'acquisition ou du projet d'acquisition d'une entreprise, et que les états financiers qui y sont exigés ne sont pas contenus dans la notice d'offre, l'émetteur doit modifier celle-ci en les y intégrant.

Lors de chaque transmission d'une notice d'offre, les émetteurs doivent garder à l'esprit le paragraphe 13.3 de l'article 2.9 du règlement, dont il est question au sous-paragraphe *a*. La notice d'offre pourrait devoir être modifiée pour satisfaire à cette obligation.

L'émetteur peut par ailleurs modifier volontairement sa notice d'offre.

Enfin, il faut préciser que les documents de commercialisation n'ont jamais été conçus pour servir à modifier une notice d'offre.

c) Nouvelle attestation

Chaque fois que l'émetteur modifie sa notice d'offre, il est tenu, en vertu du paragraphe 14.1 de l'article 2.9 du règlement, d'inclure dans la version modifiée une attestation portant une nouvelle date. De plus, la date de la notice d'offre doit correspondre à celle de l'attestation.

Certaines obligations relatives à la notice d'offre concernent sa date. Ainsi, chaque fois que l'émetteur intègre une nouvelle attestation dans sa notice d'offre, il doit s'assurer de modifier au besoin toute information fournie en application d'une obligation qui s'y rapporte.

L'attestation visée au présent sous-paragraphe correspond à celle exigée à la rubrique 15 de l'Annexe 45-106A2 ou à la rubrique 12 de l'Annexe 45-106A3, selon le cas. »;

2° par l'insertion, après le paragraphe 3, du suivant :

« 3.1) Attestation du promoteur

On trouve diverses définitions de l'expression « promoteur » dans la législation provinciale et territoriale en valeurs mobilières en vigueur dans les territoires représentés au sein des ACVM. L'expression 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, elle n'est pas définie dans la *Loi sur les valeurs mobilières* (chapitre V-1.1) et on en donne une interprétation large.

Selon la législation en valeurs mobilières, 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. Le simple fait de placer des titres ou de faciliter de quelque façon le placement de titres ne fait pas d'une personne un promoteur sous le régime de la dispense pour placement au moyen d'une notice d'offre. »;

3° par l'insertion, après le paragraphe 4, du suivant :

« 4.1) Obligation de transmettre un rapport d'évaluation

Nous rappelons aux émetteurs dont le placement au moyen d'une notice d'offre est en cours qu'ils peuvent avoir à remplir l'obligation de transmission d'un rapport

d'évaluation, prévue au paragraphe 19.5 de l'article 2.9 du règlement, après la date de signature de l'attestation de la notice d'offre. Le cas échéant, l'émetteur doit, en vertu du paragraphe 19.6 du même article, transmettre le rapport à tous les souscripteur ultérieurs au moment de la transmission de sa notice d'offre ou auparavant. »;

4° dans le paragraphe 13 :

a) par la suppression, dans l'intitulé, de « pour les créances hypothécaires syndiquées »;

b) par le remplacement, dans ce qui précède le paragraphe a et après « le critère que », de « l'émetteur de créances hypothécaires syndiquées » par « l'émetteur »;

5° par l'insertion, dans l'intitulé du paragraphe 14 et après « Rapport d'évaluation », de « de l'immeuble visé par les créances hypothécaires syndiquées »;

6° par l'ajout, après le paragraphe 14, du suivant :

« 15) Véhicules d'investissement collectif – information à fournir

L'émetteur qui est un véhicule d'investissement collectif devrait tenir compte de la complexité de son offre et établir s'il peut fournir de l'information suffisante et appropriée dans sa notice d'offre, car ces placements peuvent être effectués auprès d'investisseurs moins avertis. Il devrait présenter l'information dans un langage clair et simple, en évitant autant que possible les termes techniques. Si cette information est complexe ou contient des termes techniques difficiles à décrire, il devrait évaluer s'il y aurait lieu de se prévaloir d'une dispense de placement au moyen d'une notice d'offre. ».

3. L'article 5.3 de cette instruction générale est abrogé.

M.O., 2023-02**Order number V-1.1-2023-02 of the Minister of Finance dated February 21, 2023**

Securities Act
(chapter V-1.1, s. 331.1, par. (1), 2(3), (8), (9), (11), (14),
(19) and (34))

CONCERNING the Regulation to amend
Regulation 45-106 respecting Prospectus Exemptions

WHEREAS paragraphs 1, 3, 8, 9, 11, 14, 19, and 34 of
section 331.1 of the Securities Act (chapter V-1.1) pro-
vide that the *Autorité des marchés financiers* may make
regulations concerning the matters referred to in those
paragraphs;

WHEREAS the third and fourth paragraphs of
section 331.2 of the said Act provide that a draft regulation
shall be published in the *Bulletin de l'Autorité des marchés
financiers*, accompanied with the notice required under
section 10 of the Regulations Act (chapter R-18.1) and may
not be submitted for approval or be made before 30 days
have elapsed since its publication;

WHEREAS the first and fifth paragraphs of the said
section provide that every regulation made under sec-
tion 331.1 must be approved, with or without amend-
ment, by the Minister of Finance and comes into force on the
date of its publication in the *Gazette officielle du Québec*
or on any later date specified in the regulation;

WHEREAS the Regulation 45-106 respecting Prospectus
Exemptions was approved by ministerial order
no. 2009-05 dated 9 September 2009 (2009, G.O. 2,
3362A);

WHEREAS there is cause to amend this Regulation;

WHEREAS the draft Regulation to amend
Regulation 45-106 respecting Prospectus Exemptions was
published for consultation in the *Bulletin de l'Autorité des
marchés financiers*, vol. 17, no. 37 of 17 September 2020;

WHEREAS the Autorité des marchés financiers made,
on 1 February 2023, by the decision no. 2023-PDG-0003,
Regulation to amend Regulation 45-106 respecting
Prospectus Exemptions;

WHEREAS there is cause to approve this Regulation
without amendment;

CONSEQUENTLY, the Minister of Finance approves
without amendment the Regulation to amend
Regulation 45-106 respecting Prospectus Exemptions
appended hereto.

21 February 2023

ERIC GIRARD
Minister of Finance

REGULATION TO AMEND REGULATION 45-106 RESPECTING PROSPECTUS EXEMPTIONS

Securities Act

(chapter V-1.1, s. 331.1, par. (1), (3), (8), (9), (11), (14), (19) and (34))

1. Section 1.1 of Regulation 45-106 respecting Prospectus Exemptions (chapter V-1.1, r. 21) is amended:

(1) by inserting, after the definition of the expression “Canadian financial institution”, the following:

““collective investment vehicle” means either of the following:

(a) an investment fund;

(b) any other issuer the primary purpose of which is to invest money provided by its security holders in a portfolio of securities other than securities of subsidiaries of the issuer;”;

(2) by replacing “public accountant who is a member in good standing of an institute or association of chartered accountants, certified general accountants or certified management accountants in a jurisdiction of Canada provided that the lawyer or public accountant must not”, in paragraph (b) of the definition of “eligibility adviser”, by “chartered professional accountant who is a member in good standing of an organization of chartered professional accountants in a jurisdiction of Canada provided that the lawyer or chartered professional accountant does not”;

(3) by inserting, after the definition of the expression “marketplace”, the following:

““material contract” means any contract that an issuer or any of its subsidiaries is a party to, that is material to the issuer;”;

(4) by inserting, after the definition of the expression “qualifying issuer”, the following:

““real estate activities” means activities, the primary purpose of which is to generate for security holders income or gain from the lease, sale or other disposition of real property but, for greater certainty, does not include any of the following:

(a) activities in respect of a “mineral project”, as defined in Regulation 43-101 respecting Standards of Disclosure for Mineral Projects (chapter V-1.1, r. 15);

(b) “oil and gas activities” as defined in Regulation 51-101 respecting Standards of Disclosure for Oil and Gas Activities (chapter V-1.1, r. 23);

(c) in Québec, activities relating to the forms of investments subject to Regulation respecting Real Estate Prospectus and Registration Exemptions (chapter V-1.1);”;

(5) by inserting, after the definition of the expression “related liabilities”, the following:

““related party” means any of the following:

(a) a director, officer, promoter or control person of an issuer;

(b) in regard to an individual referred to in paragraph (a), a child, parent, grandparent, sibling or other relative living in the same residence;

(c) in regard to an individual referred to in paragraph (a) or (b), the individual's spouse;

(d) an insider of an issuer;

(e) a person controlled by a person referred to in paragraphs (a) to (d), or controlled by a person referred to in paragraphs (a) to (d) acting jointly or in concert with another person;

(f) in the case of a person referred to in paragraph (a) or (d) that is not an individual, a person that, alone or together with one or more persons acting jointly or in concert, controls that person;".

2. Section 2.9 of the Regulation is amended:

(1) by replacing "(13)", in subparagraph (i) of subparagraph (b) of paragraph (1), subparagraph (i) of subparagraph (c) of paragraph (2) and subparagraph (i) of subparagraph (c) of paragraph (2.1), by "(13.3)"

(2) by inserting, in subparagraph (a) of paragraph (2.2) and after "non-redeemable investment fund", ",";

(3) by replacing "A", in paragraph (5.2), by "In Alberta, New Brunswick, Nova Scotia, Ontario, Québec and Saskatchewan, a";

(4) by striking out paragraph (13);

(5) by inserting, after paragraph (13), the following:

"(13.1) An issuer must not make a misrepresentation in its offering memorandum.

"(13.2) If a material change with respect to the issuer occurs after the certificate under subsection (8) or (14.1) is signed, and before the issuer accepts an agreement to purchase the security from the purchaser, the issuer must amend the offering memorandum to reflect the material change, and deliver the amended offering memorandum to the purchaser.

"(13.3) An issuer must not deliver an offering memorandum under this section unless the offering memorandum contains sufficient information to enable a reasonable purchaser to make an informed investment decision.";

(6) by striking out paragraph (14);

(7) by inserting, after paragraph (14), the following:

"(14.1) An issuer that amends its offering memorandum must include in the amended offering memorandum a newly dated certificate signed in compliance with subsections (9), (10), (10.1), (10.2), (10.3), (11), (11.1) and (12), as applicable.";

(8) by replacing paragraph (17) by the following:

"(17) An issuer must file a copy of an offering memorandum delivered under this section and any amended offering memorandum on or before the 10th day after the distribution under the offering memorandum or the amended offering memorandum.";

- (9) by inserting, after paragraph (17), the following:

“(17.0.1) An offering memorandum or amended offering memorandum filed under this section must be in a format that allows for the searching of words electronically using reasonably available technology.”;

(10) by replacing “subsections (19.1) and (19.3), a qualified appraiser is independent of an issuer of a syndicated mortgage”, in paragraph (19), by “subsections (19.1), (19.3), (19.6) and (19.7), a qualified appraiser is independent of an issuer”;

- (11) by adding, after paragraph (19.4), the following:

“(19.5) Subsection (19.6) does not apply to an issuer unless all of the following apply:

- (a) the issuer is relying on subsection (1), (2) or (2.1);
- (b) the issuer is engaged in real estate activities;
- (c) one or both of the following apply:
 - (i) the issuer proposes to acquire an interest in real property from a related party and a reasonable person would believe that the likelihood of the issuer completing the acquisition is high;
 - (ii) except in its financial statements contained in the offering memorandum, the issuer discloses in the offering memorandum a value for an interest in real property.

“(19.6) An issuer must, at the same time or before the issuer delivers an offering memorandum to the purchaser under subsection (1), (2) or (2.1), deliver to the purchaser an appraisal of the interest in real property referred to in paragraph (19.5)(c) to which all of the following apply:

- (a) the appraisal is prepared by a qualified appraiser that is independent of the issuer;
- (b) the appraisal includes a certificate signed by the qualified appraiser stating that the appraisal is prepared in accordance with the standards and the code of ethics established or endorsed by the professional association of which the qualified appraiser is a member;
- (c) the appraisal provides the appraised fair market value of the interest in real property without considering any proposed improvements to or proposed development of the interest;
- (d) the appraised fair market value referred to in paragraph (c) is as at a date that is within six months preceding the date that the appraisal is delivered to the purchaser.

“(19.7) If an issuer relying on subsection (1), (2) or (2.1) is engaged in real estate activities, the issuer must not disclose in any communication related to the distribution a representation of, or opinion as to, a value for an interest in real property referred to in paragraph (19.5)(c), other than the appraised fair market value disclosed in the appraisal referred to in subsection (19.6), unless the issuer has a reasonable basis for that value.

“(19.8) If an issuer relying on subsection (1), (2) or (2.1) is engaged in real estate activities, and discloses in any communication related to the distribution a representation of, or opinion as to, a value for an interest in real property referred to in paragraph (19.5)(c), other than the appraised fair market value disclosed in the appraisal referred to in subsection (19.6), the issuer must also disclose in that communication,

(a) with equal or greater prominence as the representation or opinion, the appraised fair market value referred to in subsection (19.6),

(b) the material factors or assumptions used to determine the representation or opinion, and

(c) whether or not the representation or opinion was determined by a qualified appraiser who is independent of the issuer.

“(19.9) An issuer must file a copy of any appraisal delivered under subsection (19.6) concurrently with the filing of the offering memorandum or any amended offering memorandum or, if the appraisal is produced after the filing of the offering memorandum or any amended offering memorandum, on or before the 10th day after the first distribution for which the appraisal was required to be delivered to a purchaser.”.

3. Section 6.4 of the Regulation is amended by adding, after paragraph (3), the following:

“(4) An issuer that is engaged in real estate activities must supplement its offering memorandum with Schedule 1 of Form 45-106F2, unless the offering memorandum is prepared under subsection (2).

“(5) An issuer that is a collective investment vehicle must supplement its offering memorandum with Schedule 2 of Form 45-106F2, unless the offering memorandum is prepared under subsection (2).”.

4. Form 45-106F2 of the Regulation is replaced by the following:

“FORM 45-106F2

OFFERING MEMORANDUM FOR NON-QUALIFYING ISSUERS

Date: [Insert the date from the certificate page.]

The Issuer

Name:

Head office:

Address:

Phone #:

Website address:

Email address:

Currently listed or quoted? [If no, state in bold type: **“These securities do not trade on any exchange or market.”**. If yes, identify the exchange or market.]

Reporting issuer? [Yes/No. If yes, state where.]

The Offering

Securities offered:

Price per security:

Minimum/Maximum offering: [If there is no minimum, state in bold type: **“There is no minimum.”** and also state in bold type: **“You may be the only purchaser.”**]

Minimum subscription amount: [State the minimum amount each investor must invest, or state **“There is no minimum subscription amount an investor must invest.”**]

Payment terms:

Proposed closing date(s):

Income tax consequences: There are important tax consequences to these securities. See item 8. [If income tax consequences are not material, delete this item.]

Insufficient Funds

If item 2.6 applies, state in bold type: **“Funds available under the offering may not be sufficient to accomplish the proposed objectives. See item 2.6.”**

Compensation Paid to Sellers and Finders

If item 9 applies, state the following: **“A person has received or will receive compensation for the sale of securities under this offering. See item 9.”**

Underwriter(s)

State the name of any underwriter.

Guidance: The requirements of Regulation 33-105 respecting Underwriting Conflicts (chapter V-1.1, r. 11) may be applicable.

Resale Restrictions

State: **“You will be restricted from selling your securities for [four months and a day/an indefinite period]. See item 12.”**

Working Capital Deficiency

If the issuer is disclosing a working capital deficiency under item 1.1, state the following, with the bracketed information completed: **“[name of issuer] has a working capital deficiency. See item 1.1.”**

Payments to Related Party

If the issuer is disclosing payment to a related party under item 1.2, state the following, with the bracketed information completed as applicable: **“[All of][Some of] your investment will be paid to a related party of the issuer. See item 1.2.”**

Certain Related Party Transactions

If the issuer is making disclosure under item 2.9(b), or subsection 7(2) of Schedule 1, state the following with the bracketed information completed as applicable: "This offering memorandum contains disclosure with respect to one or more transactions between [name of issuer] and a related party, where [name of issuer] [paid more to a related party than the related party paid for a business, asset or real property] [and] [was paid less by a related party for a business, asset or real property than [name of issuer] paid for it]. See [item 2.9(b)] [and] [subsection 7(2) of Schedule 1]."

Certain Dividends or Distributions

If the issuer is making disclosure under item 7, state the following with the bracketed information completed: "[name of issuer] has paid dividends or distributions that exceeded cash flow from operations. See item 7."

Conditions on Repurchases

If the purchaser will have a right to require the issuer to repurchase the securities and there is any restriction, fee or price associated with this right, state in bold type with the bracketed information completed, as applicable: "**You will have a right to require the issuer to repurchase the securities from you, but this right is qualified by [a specified price] [and] [restrictions] [and] [fees]. As a result, you might not receive the amount of proceeds that you want. See item 5.1.**"

Purchaser's Rights

State: "You have two business days to cancel your agreement to purchase these securities. If there is a misrepresentation in this offering memorandum, you have a right to damages or to cancel the agreement. See item 13."

State in bold type:

"No securities regulatory authority or regulator has assessed the merits of these securities or reviewed this offering memorandum. Any representation to the contrary is an offence. This is a risky investment. See item 10."

Instructions

1. Include all of the above information at the beginning of the offering memorandum.
2. After the above information, include a table of contents for the rest of the information in the offering memorandum.

Guidance

Regulation 52-112 respecting Non-GAAP and Other Financial Measures Disclosure (chapter V-1.1, r. 28.1) may be applicable to disclosure in the offering memorandum.

Item 1 Use of Available Funds

1.1. Funds – Using the following table, disclose the funds available as a result of the offering. If the issuer plans to combine additional sources of funding with the available funds from the offering to achieve its principal capital-raising purpose, provide details about each additional source of funding. If there is no minimum offering, state "\$0" as the minimum. Disclose any working capital deficiency of the issuer as at

a date not more than 30 days before the date of the offering memorandum. If the working capital deficiency will not be eliminated by the use of available funds, state how the issuer intends to eliminate or manage the deficiency.

		Assuming minimum offering	Assuming maximum offering
A.	Amount to be raised by this offering	\$	\$
B.	Selling commissions and fees	\$	\$
C.	Estimated offering costs (including legal, accounting and audit)	\$	\$
D.	Available funds: $D = A - (B+C)$	\$	\$
E.	Additional sources of funding required	\$	\$
F.	Working capital deficiency	\$	\$
G.	Total: $G = (D+E) - F$	\$	\$

1.2. Use of Available Funds – Using the following table, provide a detailed breakdown of how the issuer will use the available funds. If any of the available funds will be paid to a related party, disclose in a note to the table the name of the related party, the relationship to the issuer, and the amount. If more than 10% of the available funds will be used by the issuer to pay debt and the issuer incurred the debt within the two preceding financial years, describe why the debt was incurred.

Description of intended use of available funds listed in order of priority	Assuming minimum offering	Assuming maximum offering
	\$	\$
	\$	\$
Total: Equal to G in the Funds table above	\$	\$

1.3. Proceeds Transferred to Other Issuers – If a significant amount of the proceeds of the offering will be invested in, loaned to, or otherwise transferred to another issuer that is not a subsidiary controlled by the issuer, provide the disclosure specified by items 2, 3, 4.1, 4.2, 10 and 14 and, as applicable, Schedule 1 of this form if the other issuer is engaged in real estate activities, and Schedule 2 of this form if the other issuer is a collective investment vehicle, as if each of those other issuers were the issuer preparing the offering memorandum. In addition, describe the relationship between the issuer and each of those other issuers, and supplement the description with a diagram.

Item 2 Business of the Issuer and Other Information and Transactions

2.1. Structure – State whether the issuer is a partnership, corporation or trust, or if the issuer is not a corporation, partnership or trust then state what type of business association the issuer is. State any statute under which the issuer is incorporated, continued or organized, and the date of incorporation, continuance or organization.

2.2. The Business – Describe the issuer's business.

(a) For a non-resource issuer include in the description the following:

- (i) principal products or services;
- (ii) operations;
- (iii) market, marketing plans and strategies;
- (iv) a discussion of the issuer's current and prospective competitors.

(b) For a resource issuer include in the description the following:

- (i) a description of principal properties (including interest held);
- (ii) a summary of material information including, as applicable, the stage of development, reserves, geology, operations, production and mineral reserves or mineral resources being explored or developed.

Guidance

1. For a resource issuer disclosing scientific or technical information for a mineral project, see General Instruction A.8 of this Form.

2. For a resource issuer disclosing information about its oil and gas activities, see General Instruction A.9 of this Form.

2.3. Development of Business – Describe the general development of the issuer's business over at least its two most recently completed financial years and any subsequent period. Include any major events that have occurred or conditions that have influenced (favourably or unfavourably) the development or financial condition of the issuer.

2.4. Long Term Objectives – With respect to the issuer's objectives subsequent to the next 12 months after the date of the offering memorandum, describe each significant event associated with those objectives, state the specific time period in which each event is expected to occur, and the costs related to each event.

2.5. Short Term Objectives

(a) Disclose the issuer's objectives for the next 12 months after the date of the offering memorandum.

(b) Using the following table, disclose how the issuer intends to meet those objectives.

Actions to be taken	Target completion date or, if not known, number of months to complete	Cost to complete
		\$
		\$

2.6. Insufficient Funds – If applicable, disclose that the funds available as a result of the offering either may not or will not be sufficient to accomplish all of the issuer's proposed objectives and there is no assurance that alternative financing will be available. With respect to any alternative financing that has been arranged, disclose the amount, source and all outstanding conditions.

2.7. Additional Disclosure for Issuers Without Significant Revenue

(1) If the issuer has not had significant revenue from operations in either of its two most recently completed financial years, or has not had significant revenue from operations since inception, provide, for each period referred to in subsection (2), a breakdown of the material components of the following:

(a) exploration and evaluation assets or expenditures and, if the issuer's business primarily involves mining exploration and development, provide the breakdown on a property-by-property basis;

(b) expensed research and development costs;

(c) intangible assets arising from development;

(d) general and administration expenses;

(e) any material costs, whether expensed or recognized as assets, not referred to in paragraphs (a) through (d).

(2) Include the disclosure in subsection (1) with respect to each period for which financial statements are included in the offering memorandum.

(3) Subsection (1) does not apply to any period for which the information specified under subsection (1) has been disclosed in the financial statements that are included in the offering memorandum.

2.8. Material Contracts – Disclose the key terms of all material contracts including, for certainty, the following:

(a) if the contract is with a related party, the name of the related party and the relationship to the issuer;

(b) a description of any asset, property or interest acquired, disposed of, leased or under option;

(c) a description of any service provided;

(d) purchase price and payment terms (including payment by instalments, cash, securities or work commitments);

(e) the principal amount of any debenture or loan, the repayment terms, security, due date and interest rate;

(f) the date of the contract;

(g) the amount of any finder's fee or commission paid or payable to a related party in connection with the contract;

(h) any material outstanding obligations under the contract.

2.9. Related Party Transactions

With respect to any purchase and sale transaction between the issuer and a related party that does not relate to real property,

(a) using the following table and starting with the most recent transaction, provide the specified information, and

Description of business or asset	Date of transfer	Legal name of seller	Legal name of buyer	Amount and form of consideration exchanged in connection with transfer

(b) explain the reason for any material difference between the amount of consideration paid by the issuer and the amount of consideration paid by a related party for the business or asset.

Item 3 Compensation and Security Holdings of Certain Parties

3.1. Compensation and Securities Held

Using the following table, provide the specified information for the following:

(a) each director, officer and promoter of the issuer;

(b) each person that has beneficial ownership of, or direct or indirect control over, or a combination of beneficial ownership and direct or indirect control over, 10% or more of any class of voting securities of the issuer;

(c) any related party not specified in paragraph (a) or (b) that received compensation in the most recently completed financial year or is expected by the issuer to receive compensation in the current financial year.

Full legal name and place of residence or, if not an individual, jurisdiction of organization	If paragraph (a) or (b) applies, specify whether the person is a director, officer, promoter or person referred to in paragraph (b); if paragraph (c) applies, specify the person's relationship to the issuer; in all cases, specify the date that the person became a person identified in paragraph (a), (b) or (c)	Compensation paid by issuer or related party in the most recently completed financial year and the compensation expected to be paid in the current financial year	Number, type and percentage of securities of the issuer held after completion of minimum offering	Number, type and percentage of securities of the issuer held after completion of maximum offering

Instructions to Item 3.1

1. If the issuer has not completed its first financial year, disclose for the period from the date of the issuer's inception to the date of the offering memorandum.
2. Compensation includes any form of remuneration including, for certainty, cash, shares and options.
3. If a person identified in paragraph (a), (b) or (c) is not an individual, state in a note to the table the full legal name of any person that has beneficial ownership of, or direct or indirect control over, or a combination of beneficial ownership and direct or indirect control over, more than 50% of the voting rights of the person

3.2. Management Experience – Using the following table, provide the specified information for the directors and executive officers of the issuer for the five years preceding the date of the offering memorandum.

Full Legal Name	Principal occupation and description of experience associated with the occupation

3.3. Penalties, Sanctions, Bankruptcy, Insolvency and Criminal or Quasi-Criminal Matters

(a) If any of the following have occurred during the 10 years preceding the date of the offering memorandum with respect to a director, executive officer or control person of the issuer, or an issuer of which any of those persons was a director, executive officer or control person at the time, describe the details of the penalty, other sanction or order, including the reason for it and whether it is currently in effect:

(i) a penalty or other sanction imposed by a court relating to a contravention of securities legislation;

(ii) a penalty or other sanction imposed by a regulatory body relating to a contravention of securities legislation;

(iii) an order restricting trading in securities, not including an order that was in effect for less than 30 consecutive days.

(b) If any of the following have occurred during the 10 years preceding the date of the offering memorandum with respect to a director, executive officer or control person of the issuer, or an issuer of which any of those persons was a director, executive officer or control person at the time, state that it has occurred:

(i) a declaration of bankruptcy;

(ii) a voluntary assignment in bankruptcy;

(iii) a proposal under bankruptcy or insolvency legislation;

(iv) a proceeding, arrangement or compromise with creditors or appointment of a receiver, receiver manager or trustee to hold assets.

(c) Disclose and describe the details of the offence, if the issuer or a director, executive officer or control person of the issuer has ever pled guilty to or been found guilty of any of the following:

(i) a summary conviction or indictable offence under the Criminal Code (R.S.C., 1985, c. C-46);

(ii) a quasi-criminal offence in any jurisdiction of Canada or a foreign jurisdiction;

(iii) a misdemeanour or felony under the criminal legislation of the United States of America, or any state or territory of the United States of America;

(iv) an offence under the criminal legislation of any other foreign jurisdiction.

3.4. Certain Loans

For any debenture, bond or loan agreement between the issuer and a related party, disclose the following:

(a) as at a date not more than 30 days before the date of the offering memorandum, the parties to the agreement, including which party is lender and which party is borrower, the principal amount, the repayment terms, any security, due date and interest rate;

(b) during the two most recently completed financial years and up to a date not more than 30 days before the date of the offering memorandum, any material amendment to the agreement, or any release, cancellation or forgiveness.

Item 4 Capital Structure

4.1. Securities Except for Debt Securities – Using the following table, provide the specified information about outstanding securities of the issuer, not including debt securities. Add notes to the table to describe the material terms of the securities, including, for certainty, voting rights or restrictions

on voting, exercise price and date of expiry, any right of the purchaser to require the issuer to repurchase the securities including any price, fee or restriction associated with that right, and any interest rate or dividend or distribution policy.

Description of security	Number authorized to be issued	Price per security	Number outstanding as at a date not more than 30 days before the date of the offering memorandum	Number outstanding after minimum offering	Number outstanding after maximum offering

4.2. Long Term Debt – Using the following table, provide the specified information about outstanding debt of the issuer for which all or a portion is due, or may be outstanding, more than 12 months from the date of the offering memorandum. Add notes to the table to disclose any amounts of the debt that are due within 12 months of the date of the offering memorandum. In addition, add notes to the table to describe any conversion terms. If the securities being offered are debt securities, complete the applicable parts of the table for the debt, and add columns to the table disclosing the amount of the debt that will be outstanding after both the minimum and maximum offering.

Description of debt (including whether secured)	Interest rate	Repayment terms	Amount outstanding at a date not more than 30 days before the date of the offering memorandum
			\$
			\$

4.3. Prior Sales – If the issuer has issued any securities of the class being offered under the offering memorandum (or convertible or exchangeable into the class being offered under the offering memorandum) within the 12 months before the date of the offering memorandum, use the following table to provide the information specified. If securities were issued in exchange for assets or services, describe in a note to the table the assets or services that were provided.

Date of issuance	Type of security issued	Number of securities issued	Price per security	Total funds received

Item 5 Securities Offered**5.1. Terms of Securities**

(a) Describe the material terms of the securities being offered, including, for certainty, the following:

- (i) voting rights or restrictions on voting;
- (ii) conversion or exercise price and date of expiry;
- (iii) any right of the purchaser to require the issuer to repurchase the securities, including any price, fee or restriction associated with that right;
- (iv) interest rate, and dividend or distribution policy.

(b) Provide a sample calculation in respect of any right of the purchaser to require the issuer to repurchase the securities.

5.2. Subscription Procedure

- (a) Describe how a purchaser can subscribe for the securities and the method of payment.
- (b) State that the consideration will be held in trust and the period that it will be held (refer at least to the mandatory two day period).
- (c) Disclose any conditions to closing, including any receipt of additional funds from other sources. If there is a minimum offering, disclose when consideration will be returned to purchasers if the minimum is not met, and whether the issuer will pay the purchasers interest on consideration.

Item 6 Repurchase Requests

(1) With respect to any securities of the issuer for which investors have a right to require the issuer to repurchase the securities, disclose the following:

(a) for each of the two most recently completed financial years, the information specified by the following table;

Description of security	Date of end of financial year	Number of securities with outstanding repurchase requests on the first day of the year	Number of securities for which investors made repurchase requests during the year	Number of securities repurchased during the year	Average price paid for the repurchased securities	Source of funds used to complete the repurchases	Number of securities with outstanding repurchase requests on the last day of the year

(b) for the period after the end of the issuer's most recently completed financial year and up to a date not more than 30 days before the date of the offering memorandum, the information specified by the following table;

Description of security	Beginning and end dates of the period	Number of securities with outstanding repurchase requests on the first day of the period	Number of securities for which investors made repurchase requests during the period	Number of securities repurchased during the period	Average price paid for the securities repurchased	Source of funds used to complete the repurchases	Number of securities with outstanding repurchase requests on the last day of the period

(c) with respect to the periods specified in (a) and (b), the reason for any non-fulfillment of investor repurchase requests, unless the non-fulfillment was in accordance with terms governing the right.

Item 7 Certain Dividends or Distributions

If in the two most recently completed financial years, or any subsequent interim period, the issuer paid dividends or distributions that exceeded cash flow from operations, disclose the source of those payments.

Item 8 Income Tax Consequences and RRSP Eligibility

8.1. State: "You should consult your own professional advisers to obtain advice on the income tax consequences that apply to you."

8.2. If income tax consequences are a material aspect of the securities being offered, provide

- (a) a summary of the significant income tax consequences to Canadian residents, and
- (b) the name of the person providing the income tax disclosure in (a).

8.3. Provide advice regarding the RRSP eligibility of the securities and the name of the person providing the advice or state "Not all securities are eligible for investment in a registered retirement savings plan (RRSP). You should consult your own professional advisers to obtain advice on the RRSP eligibility of these securities."

Item 9 Compensation Paid to Sellers and Finders

If any person has or will receive any commission, corporate finance fee or finder's fee or any other compensation in connection with the offering, provide the following information:

- (a) a description of each type of compensation and the estimated amount to be paid for each type;
- (b) if a commission is being paid, the percentage that the commission will represent of the gross proceeds of the offering (assuming both the minimum and maximum offering);

(c) details of any broker's warrants or agent's option (including number of securities under option, exercise price and expiry date);

(d) if any portion of the compensation will be paid in securities, details of the securities (including number, type and, if options or warrants, the exercise price and expiry date).

Item 10 Risk Factors

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 buy the issuer's securities.

Guidance: Risk factors will generally fall into the following three categories:

(a) Investment Risk – risks that are specific to the securities being offered. Some examples include:

- arbitrary determination of price,
- no market or an illiquid market for the securities,
- resale restrictions, and
- subordination of debt securities.

(b) Issuer Risk – risks that are specific to the issuer. Some examples include

- insufficient funds to accomplish the issuer's business objectives,
- no history or a limited history of revenue or profits,
- lack of specific management or technical expertise,
- management's regulatory and business track record,
- dependence on key employees, suppliers or agreements,
- dependence on financial viability of guarantor,
- pending and outstanding litigation, and
- political risk factors.

(c) Industry Risk – risks faced by the issuer because of the industry in which it operates. Some examples include

- environmental and industry regulation,
- product obsolescence, and
- competition.

Item 11 Reporting Obligations

11.1. Disclose the documents, including any financial information required by the issuer's corporate legislation, constating documents, or other documents under which the issuer is organized, that will be sent to purchasers on an annual or ongoing basis. If the issuer is not required to send any documents to the purchasers on an annual or ongoing basis, state in bold type: "**We are not required to send you any documents on an annual or ongoing basis.**".

11.2. If corporate or securities information about the issuer is available from a government, securities regulatory authority or regulator, SRO or quotation and trade reporting system, disclose where that information can be located (including website address).

Item 12 Resale Restrictions

12.1. Restricted Period – For trades in Alberta, British Columbia, New Brunswick, Newfoundland and Labrador, Northwest Territories, Nova Scotia, Nunavut, Ontario, Prince Edward Island, Québec, Saskatchewan and Yukon state one of the following, as applicable:

- (a) If the issuer is not a reporting issuer in a jurisdiction at the distribution date state:

“Unless permitted under securities legislation, you cannot trade the securities before the date that is four months and a day after the date [insert name of issuer] became a reporting issuer in any province or territory of Canada.”;

- (b) If the issuer is a reporting issuer in a jurisdiction at the distribution date state:

“Unless permitted under securities legislation, you cannot trade the securities before the date that is four months and a day after the distribution date.”.

12.2. Manitoba Resale Restrictions – For trades in Manitoba, if the issuer will not be a reporting issuer in a jurisdiction at the time the security is acquired by the purchaser state:

“Unless permitted under securities legislation, you must not trade the securities without the prior written consent of the regulator in Manitoba unless

(a) [name of issuer] has filed a prospectus with the regulator in Manitoba with respect to the securities you have purchased and the regulator in Manitoba has issued a receipt for that prospectus, or

- (b) you have held the securities for at least 12 months.

The regulator in Manitoba will consent to your trade if the regulator is of the opinion that to do so is not prejudicial to the public interest.”.

Item 13 Purchasers' Rights

13.1. Statements Regarding Purchasers' Rights – State the following:

“If you purchase these securities you will have certain rights, some of which are described below. For information about your rights you should consult a lawyer.

(1) **Two Day Cancellation Right** – You can cancel your agreement to purchase these securities. To do so, you must send a notice to us by midnight on the 2nd business day after you sign the agreement to buy the securities.

(2) **Statutory Rights of Action in the Event of a Misrepresentation** – [Insert this section only if the securities legislation of the jurisdiction in which the trade occurs provides purchasers with statutory rights in the event of a misrepresentation in an offering memorandum. Modify the language, if necessary, to conform to the statutory rights.] If there is a misrepresentation in this offering memorandum, you have a statutory right to sue:

- (a) [name of issuer] to cancel your agreement to buy these securities, or

(b) for damages against [state the name of issuer and the title of any other person against whom the rights are available].

This statutory right to sue is available to you whether or not you relied on the misrepresentation. However, there are various defences available to the persons that you have a right to sue. In particular, they have a defence if you knew of the misrepresentation when you purchased the securities.

If you intend to rely on the rights described in (a) or (b) above, you must do so within strict time limitations. You must commence your action to cancel the agreement within [state time period provided by the securities legislation]. You must commence your action for damages within [state time period provided by the securities legislation.]

(3) **Contractual Rights of Action in the Event of a Misrepresentation** – [Insert this section only if the securities legislation of the jurisdiction in which the purchaser is resident does not provide purchasers with statutory rights in the event of a misrepresentation in an offering memorandum.] If there is a misrepresentation in this offering memorandum, you have a contractual right to sue [name of issuer]:

- (a) to cancel your agreement to buy these securities, or
- (b) for damages.

This contractual right to sue is available to you whether or not you relied on the misrepresentation. However, in an action for damages, the amount you may recover will not exceed the price that you paid for your securities and will not include any part of the damages that [name of issuer] proves does not represent the depreciation in value of the securities resulting from the misrepresentation. [Name of issuer] has a defence if it proves that you knew of the misrepresentation when you purchased the securities.

If you intend to rely on the rights described in (a) or (b) above, you must do so within strict time limitations. You must commence your action to cancel the agreement within 180 days after you signed the agreement to purchase the securities. You must commence your action for damages within the earlier of 180 days after learning of the misrepresentation and three years after you signed the agreement to purchase the securities.”.

13.2. Cautionary Statement Regarding Report, Statement or Opinion by Expert – If a report, statement or opinion by a solicitor, auditor, accountant, engineer, appraiser, notary in Québec or other person whose profession or business could, to a reasonable person, be viewed as giving authority to a statement made by that person, is included or referenced in the offering memorandum, and purchasers do not have a statutory right of action in the local jurisdiction against that person for a misrepresentation in the offering memorandum, state the following, with the bracketed information completed, as applicable:

“This offering memorandum [includes][references] [describe any report, statement or opinion, the party that gave it, and the effective date of the document]. You do not have a statutory right of action against [this party][these parties] for a misrepresentation in the offering memorandum. You should consult with a legal adviser for further information.”.

Item 14 Financial Statements

Include in the offering memorandum immediately before the certificate page of the offering memorandum all financial statements specified in the Instructions.

Item 15 Date and Certificate

State the following on the certificate page of the offering memorandum:

“Dated [insert the date the certificate page of the offering memorandum is signed].

“This offering memorandum does not contain a misrepresentation.”.

Instructions for Completing Form 45-106F2**Offering Memorandum for Non-Qualifying Issuers****A. General Instructions**

1. Refer to subsections 2.9(13.1), (13.2) and (13.3) of Regulation 45-106 respecting Prospectus Exemptions (chapter V-1.1, r. 21) (“Regulation 45-106”), which set out the standard of disclosure for an offering memorandum.
2. Draft the offering memorandum 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.
3. Address the items required by the form in the order set out in the form. However, it is not necessary to provide disclosure in response to a requirement or part of a requirement that does not apply.
4. The issuer may include additional information in the offering memorandum other than that specifically required by the form.
5. The issuer may wrap the offering memorandum around a prospectus or similar document. However, all matters required to be disclosed by the offering memorandum must be addressed and the offering memorandum must provide a cross-reference to the page number or heading in the wrapped document where the relevant information is contained. The certificate to the offering memorandum must be modified to indicate that the offering memorandum, including the document around which it is wrapped, does not contain a misrepresentation.
6. It is an offence to make a misrepresentation in the offering memorandum. This applies to both information that is required by the form and additional information that is provided. Include particulars of any material facts, which have not been disclosed under any of the Item numbers and for which failure to disclose would constitute a misrepresentation in the offering memorandum. Refer also to subsection 3.8(3) of Policy Statement to Regulation 45-106 respecting Prospectus Exemptions for additional information.
7. Do not disclose a maximum offering amount unless the issuer reasonably expects, as at the date of the offering memorandum, to distribute that amount under the offering memorandum.
8. Refer to Regulation 43-101 respecting Standards of Disclosure for Mineral Projects (chapter V-1.1, r. 15) (“Regulation 43-101”) when disclosing scientific or technical information for a mineral project of the issuer.
9. If an oil and gas issuer is disclosing information about its oil and gas activities, it must ensure that the information is disclosed in accordance with Part 4 and Part 5 of Regulation 51-101 respecting Standards of Disclosure for Oil and Gas Activities (chapter V-1.1, r. 23) (“Regulation 51-101”). Under section 5.3 of Regulation 51-101, disclosure of reserves or resources must be consistent with the reserves and resources terminology and categories set out in the Canadian Oil and Gas Evaluation Handbook. For the purposes of this instruction, references to reporting issuer in Part 4 and Part 5 of Regulation 51-101 will be deemed to include all issuers.

10. Securities legislation restricts what can be told to investors about the issuer's intent to list or quote securities on an exchange or market. Refer to applicable securities legislation before making any such statements.

11. If an issuer uses this form in connection with a distribution under an exemption other than section 2.9 of Regulation, the issuer must modify the disclosure in item 13 to correctly describe the purchaser's rights. If a purchaser does not have statutory or contractual rights of action in the event of a misrepresentation in the offering memorandum, that fact must be stated in bold on the face page.

12. During the course of a distribution of securities, any material forward-looking information disseminated must only be that which is set out in the offering memorandum. If an extract of FOFI, as defined in Regulation 51-102 respecting Continuous Disclosure Obligations (chapter V-1.1, r. 24) ("Regulation 51-102"), is disseminated, the extract or summary must be reasonably balanced and have a cautionary note in boldface stating that the information presented is not complete and that complete FOFI is included in the offering memorandum.

13. The term "quasi-criminal offence" includes offences under tax, immigration or money laundering legislation.

B. Financial Statements – General

1. All financial statements, operating statements for an oil and gas property that is an acquired business or a business to be acquired, and summarized financial information as to the aggregated amounts of assets, liabilities, revenue and profit or loss of an acquired business or business to be acquired that is, or will be, an investment accounted for by the issuer using the equity method included in the offering memorandum must comply with Regulation 52-107 respecting Acceptable Accounting Principles and Auditing Standards (chapter V-1.1, r. 25) ("Regulation 52-107"), regardless of whether the issuer is a reporting issuer or not.

Under Regulation 52-107, financial statements are generally required to be prepared in accordance with Canadian GAAP applicable to publicly accountable enterprises. An issuer using this form cannot use Canadian GAAP applicable to private enterprises, except, subject to the requirements of Regulation 52-107, certain issuers may use Canadian GAAP applicable to private enterprises for financial statements for a business referred to in Instruction C.1. An issuer that is not a reporting issuer may prepare acquisition statements in accordance with the requirements of Regulation 52-107 as if the issuer were a venture issuer as defined in Regulation 51-102. For the purposes of this form, the "applicable time" in the definition of a venture issuer is the acquisition date.

2. Include all financial statements required by these instructions in the offering memorandum immediately before the certificate page of the offering memorandum.

3. If the issuer has not completed one financial year or its first financial year end is less than 120 days from the date of the offering memorandum, include in the offering memorandum financial statements of the issuer consisting of:

(a) a statement of comprehensive income, a statement of changes in equity and a statement of cash flows for the period from inception to a date not more than 90 days before the date of the offering memorandum,

(b) a statement of financial position as at the end of the period referred to in paragraph (a),
and

(c) notes to the financial statements.

4. If the issuer has completed one or more financial years, include in the offering memorandum annual financial statements of the issuer consisting of
- (a) a statement of comprehensive income, a statement of changes in equity and a statement of cash flows for
 - (i) the most recently completed financial year that ended more than 120 days before the date of the offering memorandum, and
 - (ii) the financial year immediately preceding the financial year in subparagraph (i), if any,
 - (b) a statement of financial position as at the end of each of the periods referred to in paragraph (a),
 - (c) a statement of financial position as at the beginning of the earliest comparative period for which financial statements that are included in the offering memorandum comply with IFRS in the case of an issuer that
 - (i) discloses in its annual financial statements an unreserved statement of compliance with IFRS, and
 - (ii) does any of the following:
 - (A) applies an accounting policy retrospectively in its annual financial statements;
 - (B) makes a retrospective restatement of items in its annual financial statements;
 - (C) reclassifies items in its annual financial statements,
 - (d) in the case of an issuer's first IFRS financial statements as defined in Regulation 51-102, the opening IFRS statement of financial position at the date of transition to IFRS as defined in Regulation 51-102, and
 - (e) notes to the financial statements.
5. If an issuer presents the components of profit or loss in a separate income statement, the separate income statement must be displayed immediately before the statement of comprehensive income filed under Instruction B.4.
6. If the issuer has completed one or more financial years, include in the offering memorandum an interim financial report of the issuer comprised of
- (a) a statement of comprehensive income, a statement of changes in equity and a statement of cash flows for the most recently completed interim period that ended
 - (i) more than 60 days before the date of the offering memorandum, and
 - (ii) after the year-end date of the financial statements required under Instruction B.4(a)(i),
 - (b) a statement of comprehensive income, a statement of changes in equity and a statement of cash flows for the corresponding period in the immediately preceding financial year, if any,

(c) a statement of financial position as at the end of the period required by paragraph (a) and the end of the immediately preceding financial year,

(d) a statement of financial position as at the beginning of the earliest comparative period for which financial statements that are included in the offering memorandum comply with IFRS in the case of an issuer that

(i) discloses in its interim financial report an unreserved statement of compliance with International Accounting Standard 34 Interim Financial Reporting, and

(ii) does any of the following:

(A) applies an accounting policy retrospectively in its interim financial report;

(B) makes a retrospective restatement of items in its interim financial report;

(C) reclassifies items in its interim financial report,

(e) in the case of the first interim financial report in the year of adopting IFRS, the opening IFRS statement of financial position at the date of transition to IFRS,

(f) for an issuer that is not a reporting issuer in at least one jurisdiction of Canada immediately before filing the offering memorandum, if the issuer is including an interim financial report of the issuer for the second or third interim period in the year of adopting IFRS,

(i) the issuer's first interim financial report in the year of adopting IFRS, or

(ii) both

(A) the opening IFRS statement of financial position at the date of transition to IFRS, and

(B) the annual and date of transition to IFRS reconciliations required by IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards to explain how the transition from previous GAAP to IFRS affected the issuer's reported financial position, financial performance and cash flows, and

(g) notes to the financial statements.

7. If an issuer presents the components of profit or loss in a separate income statement, the separate income statement must be displayed immediately before the statement of comprehensive income filed under Instruction B.6.

8. An issuer is not required to include the comparative financial information for the period in Instruction B.4.(a)(ii) in an offering memorandum if the issuer includes financial statements for a financial year ended less than 120 days before the date of the offering memorandum.

9. For an issuer that is not an investment fund, the term "interim period" has the meaning set out in Regulation 51-102. In most cases, an interim period is a period ending nine, six, or three months before the end of a financial year. For an issuer that is an investment fund, the term "interim period" has the meaning set out in Regulation 81-106 respecting Investment Fund Continuous Disclosure (chapter V-1.1, r. 42) ("Regulation 81-106").

10. The comparative financial information required under Instruction B.6(b) and (c) may be omitted if the issuer has not previously prepared financial statements in accordance with its current or, if applicable, its previous GAAP.

11. The financial statements required by Instructions B.3, B.4 and B.14(a) must be audited. The financial statements required by Instructions B.6, B.8, B.14(b) and the comparative financial information required by Instruction B.4 may be unaudited; however, if any of those financial statements have been audited, the auditor's report must be included in the offering memorandum.

12. Refer to Regulation 52-108 respecting Auditor Oversight (chapter V-1.1, r. 26.1) for requirements relating to reporting issuers and public accounting firms.

13. All unaudited financial statements and unaudited comparatives must be clearly labelled as unaudited.

14. If the distribution is ongoing, and the offering memorandum does not contain audited annual financial statements for the issuer's most recently completed financial year, the issuer must do the following:

(a) amend the offering memorandum to include the audited annual financial statements and the accompanying auditor's report as soon as the issuer has approved the audited financial statements, but in any event no later than the 120th day following the financial year end;

(b) present the amended offering memorandum and the audited annual financial statements in accordance with the instructions in Parts A, B and C and, for that purpose, the reference to the financial year in Instruction B.4(a)(i) shall mean the issuer's most recently completed financial year.

15. If the distribution is ongoing, and the offering memorandum is amended pursuant to subsection 2.9(13.2) of the Regulation to reflect a material change, the issuer must present the amended offering memorandum in accordance with the instructions in Parts A, B and C, including any interim financial report required by Instruction B.6(a).

16. In Ontario, if more than 60 days have elapsed since the end of the second interim period that commenced following the later of the issuer's inception and the issuer's most recently completed financial year, the offering memorandum does not comply with the requirements of this form unless

(a) the offering memorandum, as amended, includes the interim financial report for the most recently completed second interim period,

(b) the interim financial report required by paragraph (a) is presented in accordance with the instructions in Parts A, B and C and, for that purpose, Instruction B.6 shall apply regardless of whether the issuer has completed a financial year and the reference to the interim period in Instruction B.6(a) shall mean the issuer's most recently completed second interim period,

(c) the date of the offering memorandum, as amended, is after the end of this most recently completed second interim period, and

(d) the offering memorandum, as amended, contains all of the disclosure required by this form as of the date in paragraph (c).

17. In Ontario, Instruction B.16 does not apply if the issuer appends to the offering memorandum an additional certificate that

- (a) clearly identifies the offering memorandum,
- (b) forms part of the offering memorandum,
- (c) certifies all of the following to be true:

- (i) the offering memorandum does not contain a misrepresentation when read as of the date in paragraph (d);

- (ii) there has been no material change in relation to the issuer that is not disclosed in the offering memorandum;

- (iii) the offering memorandum, when read as of the date in paragraph (d), provides a reasonable purchaser with sufficient information to make an informed investment decision,

- (d) is dated after the end of the issuer's most recently completed second interim period, and

- (e) is signed in accordance with subsections 2.9(9) to (12) of the Regulation.

18. In Ontario, if an issuer appends a certificate referred to in Instruction B.17 to its offering memorandum, it must file with the securities regulatory authority in Ontario a copy of the offering memorandum with the appended certificate on or before the 10th day after the distribution under the offering memorandum.

19. In Ontario, Instruction B.16 does not apply if the offering memorandum complies with all of the following:

- (a) the offering memorandum, as amended, includes the interim financial report for the issuer's most recently completed third interim period;

- (b) the interim financial report referred to in paragraph (a) is presented in accordance with the instructions in Parts A, B and C and, for that purpose, Instruction B.6 shall apply regardless of whether the issuer has completed a financial year and the reference to the interim period in Instruction B.6(a) shall mean the issuer's most recently completed third interim period;

- (c) the date of the offering memorandum, as amended, is after the end of this most recently completed third interim period;

- (d) the offering memorandum, as amended, contains all of the disclosure required by this form as of the date in paragraph (c).

20. Forward-looking information, as defined in Regulation 51-102, included in an offering memorandum must comply with section 4A.2 of Regulation 51-102 and must include the disclosure described in section 4A.3 of Regulation 51-102. In addition to the foregoing, FOFI or a financial outlook, each as defined in Regulation 51-102, included in an offering memorandum must comply with Part 4B of Regulation 51-102. For an issuer that is not a reporting issuer, references to "reporting issuer" in section 4A.2, section 4A.3 and Part 4B of Regulation 51-102 must be read as references to an "issuer".

Additional guidance may be found in Policy Statement to Regulation 51-102 respecting Continuous Disclosure Obligations.

C. Financial Statements - Business Acquisitions

1. If the issuer

(a) has acquired a business during the past two years and the audited financial statements of the issuer included in the offering memorandum do not include the results of the acquired business for nine consecutive months, or

(b) is proposing to acquire a business and the acquisition has progressed to a state where a reasonable person would believe that the likelihood of the acquisition being completed is high,

include the financial statements specified in Instruction C.4 for the business if either of the tests in Instruction C.2 is met, irrespective of how the issuer accounts, or will account, for the acquisition.

2. Include the financial statements specified in Instruction C.4 for a business referred to in Instruction C.1 if either

(a) the issuer's proportionate share of the consolidated assets of the business exceeds 100% of the consolidated assets of the issuer calculated using the annual financial statements of each of the issuer and the business for the most recently completed financial year of each that ended before the acquisition date or, for a proposed acquisition, the date of the offering memorandum, or

(b) the issuer's consolidated investments in and advances to the business as at the acquisition date or the proposed date of acquisition exceeds 100% of the consolidated assets of the issuer, excluding any investments in or advances to the business, as at the last day of the issuer's most recently completed financial year that ended before the date of acquisition or the date of the offering memorandum for a proposed acquisition. For information about how to perform the investment test in this paragraph, please refer to subsections 8.3(4.1) and (4.2) of Regulation 51-102. Additional guidance may be found in the Policy Statement to Regulation 51-102.

3. If an issuer or a business has not yet completed a financial year, or its first financial year ended within 120 days of the offering memorandum date, use the financial statements referred to in Instruction B.3 to make the calculations in Instruction C.2.

4. If under Instruction C.2 you must include in an offering memorandum financial statements for a business, the financial statements must include

(a) if the business has not completed one financial year or its first financial year end is less than 120 days from the date of the offering memorandum

(i) a statement of comprehensive income, a statement of changes in equity and a statement of cash flows

(A) for the period from inception to a date not more than 90 days before the date of the offering memorandum, or

(B) if the date of acquisition precedes the ending date of the period referred to in clause (A), for the period from inception to the acquisition date or a date not more than 45 days before the acquisition date,

(ii) a statement of financial position dated as at the end of the period referred to in subparagraph (i), and

(iii) notes to the financial statements,

(b) if the business has completed one or more financial years

(i) annual financial statements comprised of

(A) a statement of comprehensive income, a statement of changes in equity and a statement of cash flows for the following annual periods:

(I) the most recently completed financial year that ended before the acquisition date and more than 120 days before the date of the offering memorandum, and

(II) the financial year immediately preceding the most recently completed financial year specified in subclause (I), if any,

(B) a statement of financial position as at the end of each of the periods specified in clause (A),

(C) notes to the financial statements, and

(ii) an interim financial report comprised of

(A) either

(I) a statement of comprehensive income, a statement of changes in equity and a statement of cash flows for the most recently completed year-to-date interim period ending on the last date of the interim period that ended before the acquisition date and more than 60 days before the date of the offering memorandum and ended after the date of the financial statements required under subclause (b)(i)(A)(I), and a statement of comprehensive income and a statement of changes in equity for the three-month period ending on the last date of the interim period that ended before the acquisition date and more than 60 days before the date of the offering memorandum and ended after the date of the financial statements required under subclause (b)(i)(A)(I), or

(II) a statement of comprehensive income, a statement of changes in equity and a statement of cash flows for the period from the first day after the financial year referred to in subparagraph (b)(i) to a date before the acquisition date and after the period end in subclause (b)(ii)(A)(I),

(B) a statement of comprehensive income, a statement of changes in equity and a statement of cash flows for the corresponding period in the immediately preceding financial year, if any,

(C) a statement of financial position as at the end of the period required by clause (A) and the end of the immediately preceding financial year, and

(D) notes to the financial statements.

Refer to Instruction B.9 for the meaning of "interim period".

5. The information for the most recently completed financial period referred to in Instruction C.4(b)(i) must be audited and accompanied by an auditor's report. The financial statements required under Instruction C.4(a), Instruction C.4(b)(ii) and the comparative financial information required by Instruction C.4(b)(i) may be unaudited; however, if those financial statements or comparative financial information have been audited, the auditor's report must be included in the offering memorandum.

6. If the offering memorandum does not contain audited financial statements for a business referred to in Instruction C.1 for the business's most recently completed financial year that ended before the acquisition date and the distribution is ongoing, update the offering memorandum to include those financial statements accompanied by an auditor's report when they are available, but in any event no later than the date 120 days following the year-end.

7. The term "business" should be evaluated in light of the facts and circumstances involved. Generally, a separate entity or a subsidiary or division of an entity is a business and, in certain circumstances, a lesser component of an entity may also constitute a business, whether or not the subject of the acquisition previously prepared financial statements. The subject of an acquisition should be considered a business where there is, or the issuer expects there will be, continuity of operations. The issuer should consider

(a) whether the nature of the revenue producing activity or potential revenue producing activity will remain generally the same after the acquisition, and

(b) whether any of the physical facilities, employees, marketing systems, sales forces, customers, operating rights, production techniques or trade names are acquired by the issuer instead of remaining with the vendor after the acquisition.

8. If a transaction or a proposed transaction for which the likelihood of the transaction being completed is high has been or will be a reverse takeover as defined in Regulation 51-102, include financial statements for the legal subsidiary in the offering memorandum in accordance with Part A. The legal parent is considered to be the business acquired. Instruction C.1 may also require financial statements of the legal parent.

9. An issuer satisfies the requirements in Instruction C.4 if the issuer includes in the offering memorandum the financial statements required in a business acquisition report under Regulation 51-102.

D. Financial Statement - Exemptions

1. Notwithstanding the requirements in subparagraph 3.3(1)(a)(i) of Regulation 52-107, an auditor's report that accompanies financial statements of an issuer or a business contained in an offering memorandum of a non-reporting issuer may express a qualification of opinion relating to inventory if

(a) the issuer includes in the offering memorandum a statement of financial position that is for a date that is after the date to which the qualification relates,

(b) the statement of financial position referred to in paragraph (a) is accompanied by an auditor's report that does not express a qualification of opinion relating to closing inventory, and

(c) the issuer has not previously filed financial statements for the same entity accompanied by an auditor's report for a prior year that expressed a qualification of opinion relating to inventory.

2. If an issuer has, or will account for a business referred to in Instruction C.1 using the equity method, then financial statements for a business required by Part C are not required to be included if

(a) the offering memorandum includes disclosure for the periods for which financial statements are otherwise required under Part C that

(i) summarizes information as to the aggregated amounts of assets, liabilities, revenue and profit or loss of the business, and

(ii) describes the issuer's proportionate interest in the business and any contingent issuance of securities by the business that might significantly affect the issuer's share of profit or loss,

(b) the financial information provided under paragraph (a) for the most recently completed financial year has been audited, or has been derived from audited financial statements of the business, and

(c) the offering memorandum discloses that

(i) the financial information provided under paragraph (a) for any completed financial year has been audited, or identifies the audited financial statements from which the financial information provided under paragraph (a) has been derived, and

(ii) the audit opinion with respect to the financial information or financial statements referred to in subparagraph (i) was an unmodified opinion.

3. Financial statements relating to the acquisition or proposed acquisition of a business that is an interest in an oil and gas property are not required to be included in an offering memorandum if either of the following apply:

(a) the acquisition is significant based only on the asset test;

(b) the issuer is unable to provide the financial statements in respect of the significant acquisition otherwise required because those financial statements do not exist or the issuer does not have access to those financial statements, and the following apply:

(i) the acquisition was not or will not be a reverse takeover, as defined in Regulation 51-102;

(ii) the following apply:

(A) the offering memorandum includes an operating statement for the business or related businesses for each of the financial periods for which financial statements would, but for this section, be required under Instruction C.4 prepared in accordance with subsection 3.11(5) of Regulation 52-107;

(B) the operating statement for the most recently completed financial period referred to in Instruction C.4(b)(i) is audited;

(C) the offering memorandum includes a description of the property or properties and the interest acquired by the issuer;

(D) the offering memorandum includes information with respect to the estimated reserves and related future net revenue attributable to the business, the material assumptions used in preparing the estimates and the identity and relationship to the issuer or to the seller of the person who prepared the estimates;

(E) the offering memorandum includes actual production volumes of the property for the most recently completed year;

(F) the offering memorandum includes estimated production volumes of the property for the first year reflected in the estimate disclosed under clause (D).

4. Financial statements for a business that is an interest in an oil and gas property, or for the acquisition or proposed acquisition by an issuer of an oil and gas property, are not required to be audited if, during the 12 months preceding the acquisition date or the proposed acquisition date, the average daily production of the property is less than 20% of the average daily production of the seller for the same or similar periods and

(a) despite reasonable efforts during the purchase negotiations, the issuer was prohibited from including in the purchase agreement the rights to obtain an audited operating statement of the property,

(b) the purchase agreement includes representations and warranties by the seller that the amounts presented in the operating statement agree to the seller's books and records, and

(c) the offering memorandum discloses

(i) that the issuer was unable to obtain an audited operating statement,

(ii) the reasons for that inability,

(iii) the fact that the purchase agreement includes the representations and warranties referred to in paragraph (b), and

(iv) that the results presented in the operating statements may have been materially different if the statements had been audited.

SCHEDULE 1 TO FORM 45-106F2

ADDITIONAL DISCLOSURE REQUIREMENTS FOR AN ISSUER ENGAGED IN REAL ESTATE ACTIVITIES

Guidance

For an issuer engaged in real estate activities, see subsection 6.4(4) of Regulation 45-106 with respect to the completion of this schedule.

Instructions

1. Despite General Instruction A.3, an issuer may choose where to integrate the disclosure specified by this schedule within the offering memorandum.

2. Information specified by this schedule that is disclosed in the offering memorandum in response to another provision of this form need not be repeated.

1. Definitions

In this schedule

“rental management agreement” means an agreement, other than a rental pool agreement, under which a person manages the generation of revenue from real property for another person;

“rental pool agreement” means an agreement creating a rental pool;

“rental pool” means an arrangement under which revenues derived from, or expenses relating to, two or more properties are pooled and shared among the owners of the properties in accordance with their proportionate interests in the pool.

2. Application

(1) This schedule applies to the following:

- (a) each interest in real property held by the issuer;
- (b) each interest in real property proposed to be acquired by the issuer, if the proposed acquisition has progressed to a state where a reasonable person would believe that the likelihood of the issuer completing the acquisition is high.

(2) Despite subsection (1), and except in the circumstances described in sections 4, 5, 10 and 11, this schedule does not apply in respect of an interest in real property, or more than one interest in real property taken together, that when considered in relation to all interests in real property held by the issuer, is not significant enough to influence a decision by a reasonable investor to buy, hold or sell a security of the issuer.

3. Description of Real Property

(1) Describe the following with respect to each interest in real property:

- (a) the real property's location, by address or other description;
- (b) the nature of the interest;
- (c) any encumbrances that would be material to a reasonable investor;
- (d) any restriction on sale or disposition;
- (e) any environmental liabilities, hazards or contamination;
- (f) any tax arrears;
- (g) if utilities and other services are not currently being provided, describe how they will be provided and who will provide them;
- (h) the current use;
- (i) the proposed use and why the issuer considers the real property to be suitable for its plans;
- (j) with respect to any buildings affixed to the real property, the type of construction, age and condition, and a description of any units for sale or rental;
- (k) for real property that the issuer leases to others, the occupancy level as at a date not more than 60 days before the date of the offering memorandum.

(2) If the issuer is providing disclosure on 10 or more interests in real property, it may for the purposes of subsection (1) disclose the information on a summarized basis with respect to either of the following:

- (a) the portfolio of real property interests as a whole;
- (b) the portfolio of real property interests broken into subgroups.

(3) Describe any current legal proceedings, or legal proceedings that the issuer knows to be contemplated, relating to each interest in real property, that would be material to a reasonable investor, including, for each proceeding, the name of the court, the date instituted, the parties to the proceeding, the nature of the claim, any amount claimed, whether the proceeding is being contested, and the present status of the proceeding.

Instruction to Section 3

With respect to a proposed acquisition of one or more interests in real property, disclose the issuer's expectations regarding the matters set out in paragraphs (1)(b), (c) and (d).

4. Appraisal

(1) If subsection 2.9(19.6) of Regulation 45-106 applies, disclose the following for any appraisal:

- (a) the appraised fair market value of the interest in real property that is the subject of the appraisal;
- (b) the effective date of the appraisal;
- (c) that the appraisal is required to be delivered to the purchaser at the same time or before the offering memorandum is delivered to the purchaser.

(2) For each interest in real property to which subsection (1) applies, provide the most recent assessment by any assessing authority.

5. Purchaser's Interest in Real Property

If the purchaser will acquire an interest in real property, disclose the following:

- (a) a description of the interest;
- (b) how the interest will be evidenced in a public registry;
- (c) any existing or anticipated encumbrances on the interest.

6. Developer, or Manager under a Rental Management Agreement or Rental Pool Agreement, Organization, Occupation and Experience, and Penalties, Sanctions, Bankruptcy, Insolvency and Criminal or Quasi-Criminal Matters

(1) Subsection (2) applies for the following persons:

- (a) a person other than the issuer that is or will be acting in the role of developer in respect of an interest in real property;
- (b) in respect of real property in which the purchaser will acquire an interest, a person other than the issuer that will be acting in the role of manager under a rental management agreement, or manager under a rental pool agreement.

(2) For each person described in subsection (1)

(a) state the legal name of the person, describe the business of the person and any experience that the person has in similar projects or a similar business, and, if the person is not an individual, the laws under which the person is organized or incorporated and the date that the person was organized or incorporated,

(b) if the person is not an individual, in the form of the following table, provide the specified information for any directors and executive officers of the person for the five years preceding the date of the offering memorandum,

Full legal name	Principal occupation and description of experience associated with the occupation

(c) if any of the following have occurred during the 10 years preceding the date of the offering memorandum with respect to the person, a director, executive officer or control person of the person, or an issuer of which any of those persons was a director, executive officer or control person at the time, describe the details of the penalty, sanction or order, including the reason for it and whether it is currently in effect:

(i) a penalty or other sanction imposed by a court relating to a contravention of securities legislation;

(ii) a penalty or other sanction imposed by a regulatory body relating to a contravention of securities legislation;

(iii) an order restricting trading in securities, not including an order that was in effect for less than 30 consecutive days,

(d) if any of the following have occurred during the 10 years preceding the date of the offering memorandum with respect to the person, a director, executive officer or control person of the person, or an issuer of which any of those persons was a director, executive officer or control person at the time, state that it has occurred:

(i) a declaration of bankruptcy;

(ii) a voluntary assignment in bankruptcy;

(iii) a proposal under bankruptcy or insolvency legislation;

(iv) a proceeding, arrangement or compromise with creditors or appointment of a receiver, receiver manager or trustee to hold assets, and

(e) disclose and describe the details of the offence, if the person, or a director, executive officer or control person of the person has ever pled guilty to or been found guilty of any of the following:

- (i) a summary conviction or indictable offence under the Criminal Code;
- (ii) a quasi-criminal offence in any jurisdiction of Canada or a foreign jurisdiction;
- (iii) a misdemeanour or felony under the criminal legislation of the United States of America, or any state or territory of the United States of America;
- (iv) an offence under the criminal legislation of any other foreign jurisdiction.

7. Transfers

(1) For each interest in real property, for any transaction that a related party was party to, using the following table, starting with the most recent transaction and specifying which party was the related party, disclose the following:

Date of transfer	Legal name of seller	Legal name of buyer	Amount and form of consideration

(2) Explain the reason for any material difference between the amount of consideration paid by the issuer and the amount of consideration paid by a related party for the interest in real property.

8. Approvals

For each interest in real property, if that real property is being developed, disclose the following:

- (a) any approval required from a regulatory body or any level of government that would be material to a reasonable investor;
- (b) the anticipated cost and timing of the approval;
- (c) any reports required as part of the approval process, including the anticipated cost and timing of producing or procuring those reports;
- (d) what will happen if the approval is not obtained, including the effect on the following:
 - (i) the project;
 - (ii) the purchaser's investment;
 - (iii) if applicable, the purchaser's interest in the real property.

9. Costs and Objectives

For each interest in real property, if that real property is being developed, disclose the following:

- (a) estimated costs to complete the development;
- (b) any significant assumptions that underlie the cost estimates;
- (c) when significant costs will be incurred;
- (d) the objectives of the project that are expected to be met within the 24 months following the date of the offering memorandum, including the following:
 - (i) the expected timeline for meeting each objective;
 - (ii) how the issuer will meet each objective;
 - (iii) the estimated cost of meeting each objective;
 - (iv) how the issuer will fund the cost of meeting each objective;
- (e) the objectives for the project that are expected to be met after the 24-month period following the date of the offering memorandum, including the following:
 - (i) the expected timeline for meeting each objective;
 - (ii) how the issuer will meet each objective;
 - (iii) if the objectives are to be completed in phases, details about each phase;
 - (iv) the estimated cost of meeting each objective;
 - (v) how the issuer will fund the cost of meeting each objective;
- (f) what reasonably might happen if any of the stated objectives are not met, including the effect of not meeting the objective on the following:
 - (i) the project;
 - (ii) the purchaser's investment;
 - (iii) if applicable, the purchaser's interest in the real property.

10. Future Cash Calls

If the purchaser is required to contribute additional funds in the future, disclose the following:

- (a) the amount the purchaser is required to contribute;
- (b) when the purchaser will be required to contribute;
- (c) the effect on the purchaser's investment and, if applicable, the purchaser's interest in the real property, if the purchaser fails to contribute;
- (d) the effect on the purchaser's investment and, if applicable, the purchaser's interest in the real property, if the purchaser contributes, but other purchasers fail to contribute.

11. Rental Pool Agreement or Rental Management Agreement

If the purchaser will acquire an interest in real property, and that interest will be or could be subject to a rental pool agreement or a rental management agreement, disclose the following:

(a) the key terms of the agreement, including, for certainty, those provisions dealing with whether the agreement is mandatory or optional, the duration of the agreement, opting out of the agreement, termination of the agreement, the sharing of revenues and losses, the payment of expenses, and any fees payable under the agreement;

(b) whether financial or other information about the rental pool or the results arising from the rental management agreement will be made available to purchasers, and if so, include the following:

(i) a description of the information;

(ii) if the information will include financial information, whether that financial information will be audited or subject to an independent review;

(iii) the frequency with which the information will be made available;

(iv) whether the information will be delivered to purchasers or whether access will be provided to it;

(v) if purchasers are to be provided access to the information, a description of the means of gaining access to it;

(c) the following statement, with the bracketed information completed as applicable:

“The success or failure of the [rental pool][arrangement resulting from the rental management agreement] will depend in part on the abilities of the manager”;

(d) if the purchaser will be responsible for paying any loss arising pursuant to the rental pool agreement or rental management agreement, the following statement, with the bracketed information completed as applicable:

“If the [rental pool][rental management agreement] generates a loss, the purchaser must contribute further funds in addition to the purchaser’s initial investment.”.

12. Information Statements

If the purchaser will acquire an interest in real property, state the following in bold type:

“Your rights relating to your interest in real property will be those provided under the laws of the jurisdiction in which the real property is located. Therefore, it is prudent to consult a lawyer who is familiar with the laws of that jurisdiction before making an investment.

“All real estate investments are subject to significant risk arising from changing market conditions.”.

13. Risk Factors Relating to Real Property

With respect to the issuer’s interests in real property, and any interest in real property to be acquired by the purchaser, describe the risk factors that would influence a reasonable investor’s decision whether to invest, including, if applicable:

- (a) risks associated with the following:
 - (i) the development of undivided real property into subdivisions;
 - (ii) the leasing of real property;
 - (iii) the holding of real property for sale or development;
- (b) risks associated with encumbrances, conditions or covenants on the real property that could affect the following:
 - (i) the purchaser's interest in the real property, if applicable;
 - (ii) the completion of the development of real property;
- (c) risks pertaining to the development of real property, including the following:
 - (i) a right or lack of right of the purchaser with respect to the management and control of the real property;
 - (ii) a right or lack of right of the purchaser to change the developer of the property;
- (d) risks pertaining to potential liability for the following:
 - (i) environmental damage;
 - (ii) unpaid obligations to builders, contractors and tradespersons;
- (e) risks associated with litigation that relates to the real property.

SCHEDULE 2 TO FORM 45-106F2**ADDITIONAL DISCLOSURE REQUIREMENTS FOR AN ISSUER THAT IS A COLLECTIVE INVESTMENT VEHICLE****Guidance**

For an issuer that is a collective investment vehicle, see subsection 6.4(5) of Regulation 45-106 with respect to the completion of this schedule.

Instructions

1. Despite General Instruction A.3, an issuer may choose where to integrate the disclosure specified by this schedule within the offering memorandum.
 2. Information specified by this schedule that is disclosed in the offering memorandum in response to another provision of this form need not be repeated.
1. **Investment Objectives and Strategy**
 - (1) Except with respect to mortgage lending, describe the following:
 - (a) the issuer's investment objectives, investment strategy and investment criteria;
 - (b) any limitations or restrictions on investments, including concentration limits and use of leverage;
 - (c) how securities are identified, selected and approved for purchase or sale.

- (2) For any mortgage lending by the issuer, describe the following:
- (a) the issuer's investment objectives with respect to the following:
- (i) the type of properties for which the issuer lends money;
 - (ii) the issuer's geographical focus;
 - (iii) the material mortgage terms, including range of interest rates and length of term;
 - (iv) the priority ranking of mortgages, in terms of first priority, second priority and third or lower priority;
- (b) any policies or practices of the issuer with respect to the following:
- (i) after initial funding of a mortgage, conducting any subsequent valuation of a property;
 - (ii) loaning money to a related party;
 - (iii) renewals;
 - (iv) concentrating funds in a single mortgage or lending funds to a single borrower or group of affiliated borrowers;
 - (v) determining that a borrower has the ability to repay a mortgage.

2. Portfolio Management and Penalties, Sanctions, Bankruptcy, Insolvency and Criminal or Quasi-Criminal Matters

- (1) Identify the person responsible for the following:
- (a) establishing and implementing the issuer's investment objectives and investment strategy;
 - (b) setting any limitations or restrictions on investments;
 - (c) monitoring the performance of the portfolio;
 - (d) making any adjustments to the issuer's portfolio.
- (2) For each person described in subsection (1) that is not registered under the securities legislation of a jurisdiction of Canada,
- (a) in the form of the following table, provide the specified information for the person and any directors and executive officers of the person for the five years preceding the date of the offering memorandum,

Full legal name	Principal occupation and description of experience associated with the occupation

(b) if any of the following have occurred during the 10 years preceding the date of the offering memorandum with respect to the person, or an issuer of which the person was a director, executive officer or control person at the time, describe the penalty, sanction or order, including the reason for it and whether it is currently in effect:

(i) a penalty or other sanction imposed by a court relating to a contravention of securities legislation;

(ii) a penalty or other sanction imposed by a regulatory body relating to a contravention of securities legislation;

(iii) an order restricting trading in securities, not including an order that was in effect for less than 30 consecutive days,

(c) if any of the following have occurred during the 10 years preceding the date of the offering memorandum with respect to the person, or an issuer of which the person was a director, executive officer or control person at the time, state that it has occurred:

(i) a declaration of bankruptcy;

(ii) a voluntary assignment in bankruptcy;

(iii) a proposal under bankruptcy or insolvency legislation;

(iv) a proceeding, arrangement or compromise with creditors or appointment of a receiver, receiver manager or trustee to hold assets,

(d) disclose and describe the details of the offence, if the person has ever pled guilty to or been found guilty of any of the following:

(i) a summary conviction or indictable offence under the Criminal Code;

(ii) a quasi-criminal offence in any jurisdiction of Canada or a foreign jurisdiction;

(iii) a misdemeanour or felony under the criminal legislation of the United States of America, or any state or territory of the United States of America;

(iv) an offence under the criminal legislation of any other foreign jurisdiction,
and

(e) disclose any exemption relied on by the person from the requirement to be registered under the securities legislation of a jurisdiction of Canada.

(3) For any person identified in subsection (1) that is not an employee of the issuer, disclose any remuneration paid to the person, and how the remuneration is calculated.

(4) Identify any person that is not an employee of the issuer, other than a person identified under subsection (1), that performs a significant role or provides a significant service for the issuer with respect to the securities in the issuer's portfolio, and describe the following:

(a) the role performed or service provided;

(b) the remuneration paid to the person and how that remuneration is calculated.

3. Portfolio Summary

(1) Except with respect to mortgage lending, as at a date not more than 60 days before the date of the offering memorandum, disclose the following:

- (a) a description of the portfolio, or a description of the portfolio divided into subgroups including the percentage of the net asset value in each subgroup;
- (b) the percentage of the net asset value that is impaired;
- (c) the total number of positions held in securities.

(2) Except with respect to mortgage lending, if a security comprises 10% or more of the issuer's net asset value, disclose the following with respect to the security:

- (a) the percentage of net asset value represented;
- (b) a description of the security;
- (c) any security interest held against the security;
- (d) the amount of any impairment assigned to the security.

(3) For any mortgage lending by the issuer, disclose the following:

(a) the average of the interest rates payable under the mortgages, weighted by the principal amount of the mortgages;

(b) the average of the terms to maturity of the mortgages, weighted by the principal amount of the mortgages;

(c) the average loan-to-value ratio of the mortgages, calculated for each mortgage by dividing the total principal amount of the issuer's mortgage and all other loans ranking in equal or greater priority to the issuer's mortgage by the fair market value of the property, weighted by the principal amount of each mortgage;

(d) the principal amount, and the percentage of the total principal amount of the mortgages, that rank in the following:

- (i) first priority;
- (ii) second priority;
- (iii) third or lower priority;

(e) the principal amount, and the percentage of the total principal amount of the mortgages, that is attributable to each jurisdiction of Canada, each state or territory of the United States of America and each other foreign jurisdiction;

(f) a breakdown by property type, and the principal amount, and the percentage of the total principal amount of the mortgages, that is attributable to each property type;

(g) with respect to mortgages that will mature in less than one year of the date of the summary provided in subsection (1), the percentage that those mortgages represent of the total principal amount of the mortgages;

(h) with respect to mortgages with payments more than 90 days overdue, the number of those mortgages, the principal amount of those mortgages, and the percentage that those mortgages represent of the total principal amount of the mortgages;

(i) with respect to mortgages that have an impaired value, the principal amount, and the percentage that those mortgages represent of the total principal amount of the mortgages;

(j) for any mortgages that are not impaired or in default, but for which the issuer has made accommodations to respond to financial difficulties of the borrower, if the accommodations would be material to a reasonable investor, a summary of the accommodations, and the principal amount, and the percentage that those mortgages represent of the total principal amount of the mortgages;

(k) if known by the issuer, or if reasonably available to the issuer, the average credit score of the borrowers, weighted by the principal amount of the mortgages;

(l) if a mortgage comprises 10% or more of the total principal amount of the mortgages, disclose the following with respect to the mortgage:

(i) the principal amount, and the percentage of the total principal amount of the mortgages;

(ii) the interest rate payable;

(iii) the term to maturity;

(iv) the loan-to-value ratio, calculated by dividing the total principal amount of the issuer's mortgage and all other loans ranking in equal or greater priority to the issuer's mortgage by the fair market value of the property;

(v) whether the mortgage ranks in first, second, or third or lower priority;

(vi) the property type;

(vii) where the property is located;

(viii) any payment that is more than 90 days overdue;

(ix) any impairment of the mortgage;

(x) if known by the issuer, or if reasonably available to the issuer, the credit score of each borrower.

(4) If the issuer's portfolio includes self-liquidating financial assets other than mortgages, with respect to those assets, and for any subgroups identified in paragraph (1)(a), disclose the following:

(a) the collection rate for each of the issuer's two most recently completed financial years that ended more than 120 days before the date of the offering memorandum;

(b) the issuer's reasonably anticipated loss and collection rate for the current financial year.

Instruction to Section 3

Calculate impairment in accordance with the accounting standards applicable to the issuer, and in a manner that is consistent with the disclosure in the issuer's financial statements.

4. Portfolio Performance

(1) For the 10 most recently completed financial years of the issuer ended more than 120 days before the date of the offering memorandum, provide performance data for the issuer's portfolio.

(2) Describe the methodology used with respect to the following:

(a) determining the value of the securities in the portfolio for the purposes of calculating the performance data;

(b) calculating the performance data of the portfolio.

Instruction to Section 4

The methodology described in paragraph (2)(a) must be the same as the methodology used in the issuer's financial statements.

5. Ongoing Disclosure

Describe any information that purchasers will receive on an ongoing basis about the issuer's portfolio. If none, state that fact.

6. Conflicts of Interest

Describe any conflicts of interest, including, for certainty, with respect to related parties, that a reasonable purchaser would need to be made aware of to make an informed investment decision."

5. Form 45-106F4 of the Regulation is amended:
- (1) by replacing the text preceding Schedule 1 by the following:

“FORM 45-106F4

RISK ACKNOWLEDGEMENT

WARNING!

This investment is risky. Don't invest unless you can afford to lose all the money you pay for this investment.

1. Risks and other information	Your Initials
The issuer must delete any rows required to be deleted	
The purchaser must initial each statement to confirm understanding	
Risk of loss – You could lose your entire investment of \$ _____. <i>[Instruction: Insert the total dollar amount of the investment.]</i>	
No approval – No securities regulatory authority or regulator has evaluated or approved the merits of these securities or the disclosure in the offering memorandum.	
No registration – The person selling you these securities is not registered with a securities regulatory authority or regulator and has no duty to tell you whether this investment is suitable for you. <i>[Instruction: Delete if sold by registrant]</i>	
Liquidity risk – You will not be able to sell these securities except in very limited circumstances. You may never be able to sell these securities. <i>[Instruction: Delete if issuer is reporting]</i>	
Repurchase – You have a right to require the issuer to repurchase the securities, but there are limitations on this right. <i>[Instruction: Delete if inapplicable]</i>	

Four month hold – You will not be able to sell these securities for four months. <i>[Instruction: Delete if issuer is not reporting or if the purchaser is a Manitoba resident]</i>	
You are buying Exempt Market Securities They are called <i>exempt market securities</i> because the issuer does not have to give you a prospectus (a document that describes the investment in detail and gives you some legal protections). <i>Exempt market securities</i> are more risky than other securities.	
You will not receive advice – <i>[Instruction: Delete if sold by registrant]</i> You will not get professional advice about whether the investment is suitable for you, but you can still seek that advice from a registered adviser or registered dealer. In Manitoba, Northwest Territories, Nunavut, Prince Edward Island and Yukon to qualify as an eligible investor, you may be required to obtain that advice.	
The securities you are buying are not listed <i>[Instruction: Delete if securities are listed or quoted]</i> The securities you are buying are not listed on any stock exchange, and they may never be listed.	
The issuer of your securities is a non-reporting issuer <i>[Instruction: Delete if issuer is reporting]</i> A <i>non-reporting issuer</i> does not have to publish financial information or notify the public of changes in its business. You may not receive ongoing information about this issuer. For more information on the exempt market, contact your local securities regulator. You can find contact information at www.securities-administrators.ca .	
Total investment – You are investing \$ _____ <i>[Instruction: total consideration]</i> in total; this includes any amount you are obliged to pay in future. _____ <i>[Instruction: name of issuer]</i> will pay \$ _____ <i>[Instruction: amount of fee or commission]</i> of this to _____ <i>[Instruction: name of person selling the securities]</i> as a fee or commission.	
Your name and signature	
By signing this form, you confirm that you have read this form and you understand the risks of making this investment as identified in this form.	
First and last name (print):	
Signature:	Date:
<i>[Instruction: Sign two copies of this document. Keep one copy for your records.]</i>	

2. Salesperson information

Below information must be completed by the salesperson

[Instruction: The salesperson is the person who meets with, or provides information to, the purchaser with respect to making this investment. That could include a representative of the issuer, a registrant or a person who is exempt from the registration requirement.]

First and last name of salesperson (print):

Telephone:

Email:

Name of firm:

3. Additional information

The issuer must complete the required information in this section before giving the form to the purchaser

You have two business days to cancel your purchase

To do so, send a notice to [name of issuer] stating that you want to cancel your purchase. You must send the notice before midnight on the 2nd business day after you sign the agreement to purchase the securities. You can send the notice by fax or email or deliver it in person to [name of issuer] at its business address. Keep a copy of the notice for your records.

Issuer Name and Address:

Fax:

Email:

You will receive an offering memorandum

Read the offering memorandum carefully because it has important information about the issuer and its securities. Keep the offering memorandum because you have rights based on it. Talk to a lawyer for details about these rights.

(2) by replacing “subsection 7.3(3)”, in the title of item B of Schedule 1 and item B of section 1 of Schedule 2, by “section 73.3”.

6. Form 45-106F18 of the Regulation is amended by striking out instruction 7.

Transition

7. Paragraphs (1), (4) and (5) of section 6.4 of the Regulation do not apply to an issuer in respect of an offering memorandum if both of the following apply:

(a) the date of the certificate required under paragraph (8) or (14.1) of section 2.9 of the Regulation is before 8 March 2023;

(b) the offering memorandum was prepared in accordance with the version of Form 45-106F2 in force on 7 March 2023.

Effective date

8. This Regulation comes into force on the date of its publication in the *Gazette officielle du Québec*.

106145

AMENDMENTS TO *POLICY STATEMENT TO REGULATION 45-106 RESPECTING PROSPECTUS EXEMPTIONS*

1. *Policy Statement to Regulation 45-106 respecting Prospectus Exemptions* is amended by adding, after section 2.9, the following:

“2.10. Real estate activities

We consider the following non-exhaustive list to be examples of instances in which an issuer is engaged in “real estate activities” as defined in section 1.1 of Regulation 45-106:

- An issuer that is developing or redeveloping real property for sale as commercial or industrial space, residential building lots or homes, or condominiums;
- An issuer that is developing or redeveloping real property for lease;
- An issuer that owns real property for lease;
- An issuer that buys, holds or sells real property, with a view to making a gain or income;
- An issuer of an interest in real property that is a security.

If an issuer (the first issuer) is engaged in real estate activities through one or more of its subsidiaries, we consider the first issuer to be engaged in real estate activities.

“2.11 Collective investment vehicle

We are of the view that the definition of “collective investment vehicle” applies to mortgage investment entities, issuers that act as lender for a portfolio of non-mortgage loans, and in certain circumstances, issuers that invest in receivables.

If an issuer (the first issuer) satisfies the definition of “collective investment vehicle” through the actions of one or more its subsidiaries, we consider the first issuer to be a collective investment vehicle.”.

2. Section 3.8 of the *Policy Statement* is amended:

(1) by replacing paragraph (3) by the following:

“(3) Standard of disclosure for an offering memorandum, amending an offering memorandum and related matters

(a) Standard of disclosure for an offering memorandum

There are three elements that make up the standard of disclosure for an offering memorandum. Subsection 2.9(13.1) of Regulation 45-106 provides that an issuer must not make a misrepresentation in its offering memorandum. A statement can only be or not be a misrepresentation when it is made, which for an offering memorandum is the date of the offering memorandum. As provided at the beginning of the offering memorandum form, the date of the offering memorandum is the date of the certificate. A statement that is not a misrepresentation when it is made cannot become a misrepresentation later, irrespective of whether circumstances have changed to render the statement inaccurate. However, with respect to ongoing events for the issuer, we refer issuers to subsections 2.9(13.3) and (13.2) of Regulation 45-106.

Under subsection 2.9(13.3) of Regulation 45-106, an issuer must not deliver an offering memorandum under the section unless it provides a reasonable purchaser with sufficient information to make an informed investment decision.

Subsection 2.9(13.2) of Regulation 45-106 provides that if a material change with respect to the issuer occurs after the certificate for the offering memorandum

or amended offering memorandum is signed, and before the issuer accepts an agreement to purchase the security from the purchaser, the issuer must amend the offering memorandum to reflect the material change and deliver the amended offering memorandum to the purchaser.

(b) Amending an offering memorandum

Instruction B.14 of Form 45-106F2 provides that if a distribution is ongoing, an issuer must, after a certain period, amend its offering memorandum to include financial statements for its most recently completed financial year.

There are a number of requirements in Form 45-106F2 that refer to a completed financial year or years. As a result, each time an issuer amends its offering memorandum to include financial statements for a financial year, it is required to ensure that any disclosure that is in response to a requirement that references a financial year is revised if necessary.

With respect to an interim period, if an issuer amends its offering memorandum to include a further interim financial report, the same analysis applies. That is, there are a number of requirements in Form 45-106F2 that refer to a completed interim period, and the issuer is required to ensure that any disclosure that is in response to a requirement that references an interim period is revised if necessary.

It is not necessary for an offering memorandum to contain annual financial statements or an interim financial report for more financial years or interim periods than are required by B. of the instructions to Form 45-106F2. Accordingly, an issuer amending its offering memorandum to include more recent annual financial statements or a more recent interim financial report may exclude, in its amended offering memorandum, any annual financial statements or interim financial report for a financial year or interim period that is no longer required.

As discussed in paragraph (a), an issuer is also required to amend its offering memorandum if a material change occurs after the certificate is signed, and before the issuer accepts an agreement to purchase the security from the purchaser. See subsection 2.9(13.2) of the Regulation 45-106. Material change is defined in provincial and territorial securities legislation.

In making materiality judgments it is necessary to consider a number of factors that cannot be captured in a simple bright-line test. *National Policy 51-201: Disclosure Standards* provides guidance regarding materiality determinations by reporting issuers.

Most of the issuers that rely on the offering memorandum exemption are not reporting issuers. Accordingly, materiality determinations must be assessed in the context of their specific circumstances and the overall disclosure to investors, including the offering memorandum and related documents. For example, if an issuer's offering memorandum discloses prospective operations and its financial statements reflect only an opening balance sheet, the raising of significant funds and commencing operations may constitute a material change. Similarly, where a collective investment vehicle such as a mortgage investment entity does not have a portfolio of mortgage loans at the time of its offering memorandum, the activity of deploying funds in a portfolio of mortgages could constitute a material change, particularly if the portfolio has characteristics and risks that have not been disclosed.

With respect to the requirement in paragraph 2.9(19.5)(a) of Regulation 45-106 to provide an appraisal in connection with a proposed acquisition from a related party, we note that issuers carrying out ongoing distributions could trigger this requirement after the date the certificate is signed.

If the proposed acquisition is not a material change, issuers should consider whether under subsection 2.9(13.3) of Regulation 45-106 the offering memorandum is required to be amended prior to delivery to reflect the proposed acquisition, so that the offering memorandum contains sufficient information for a reasonable investor to make an investment decision.

If a distribution is ongoing and an issuer becomes subject to instruction C.1 of Form 45-106F2 with respect to the acquisition or proposed acquisition of a business, and the financial statements required by that instruction are not contained in the offering memorandum, the issuer is required to amend its offering memorandum to include them.

For each delivery of an offering memorandum, we remind issuers of subsection 2.9(13.3) of Regulation 45-106, which is discussed in paragraph (a). It may be necessary to amend an offering memorandum to meet this requirement.

We also note that an issuer may voluntarily amend its offering memorandum.

Finally, we note that marketing materials were never intended to be a means of amending an offering memorandum.

(c) New certificate

Each time an issuer amends its offering memorandum, it is required under subsection 2.9(14.1) of Regulation 45-106 to include a newly dated certificate in the amended offering memorandum. We also note that the date of the offering memorandum is the date of the certificate.

There are certain offering memorandum requirements that refer to the date of the offering memorandum. As a result, each time an issuer includes a new certificate in its offering memorandum, it is required to ensure that any disclosure in response to a requirement that references the date of the offering memorandum is revised if necessary.

The certificate referred to in this subsection is the certificate required by Form 45-106F2 item 15, or Form 45-106F3 item 12, as applicable.”;

(2) by inserting, after paragraph (3), the following:

“(3.1) Certificate of promoter

“Promoter” is defined differently in provincial and territorial securities legislation across CSA jurisdictions. It 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 founding, organizing or substantially reorganizing the issuer. “Promoter” has not been defined in the *Securities Act* (chapter V-1.1) (and a broad interpretation is taken in Québec in determining who would be considered a promoter.

Under securities legislation, persons who receive consideration solely as underwriting commissions or in consideration of property and who do not otherwise take part in the founding, organizing or substantially reorganizing the issuer are not promoters. Simply selling securities, or in some way facilitating sales in securities, does not make a person a promoter under the offering memorandum exemption.”;

(3) by inserting, after paragraph (4), the following:

“(4.1) Appraisal requirement

We remind issuers carrying out ongoing distributions under an offering memorandum that it is possible to trigger the appraisal requirement under subsection 2.9(19.5) of Regulation 45-106 after the date of the certificate of the offering memorandum. In this case, for all subsequent purchasers, the issuer is required pursuant to subsection 2.9(19.6) of Regulation 45-106 to deliver the appraisal at the same time or before it delivers its offering memorandum.”;

(4) in paragraph (13):

(1) by striking out “for syndicated mortgages” in the title;

(2) by replacing “the issuer of a syndicated mortgage”, in the text preceding paragraph (a) and after “the test that”, by “an issuer”;

(5) by inserting “of property subject to a syndicated mortgage” in the title of paragraph (14) and after “Appraisals”;

(6) by adding the following after paragraph (14):

“(15) Collective investment vehicles - disclosure

An issuer that is a collective investment vehicle should consider the complexity of its offering and determine whether appropriate and sufficient information can be provided under its offering memorandum, as these distributions can be made to less sophisticated investors. Disclosure should be clear and described in plain language, avoiding technical terms as much as possible. If the disclosure will be complex or contains technical terms that are difficult to easily describe, the issuer should consider whether a distribution under the offering memorandum exemption is appropriate.”.

3. Section 5.3 of the Policy Statement is repealed.

DÉCISION N° 2023-PDG-0005***Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier***

Vu le pouvoir de l'Autorité des marchés financiers (l'« Autorité ») de prendre le *Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier* (le « Règlement »), conformément aux paragraphes 1°, 2°, 3°, 4.1°, 5°, 8°, 11°, 14°, 19°, 20° et 34° du premier alinéa de l'article 331.1 de la *Loi sur les valeurs mobilières*, RLRQ, c. V-1.1 (la « LVM »);

Vu le pouvoir de l'Autorité prévu à la LVM de prendre un règlement, qui appartient exclusivement à son président-directeur général, conformément à l'article 24 de la *Loi sur l'encadrement du secteur financier*, RLRQ, c. E-6.1;

Vu la première publication pour consultation au Bulletin de l'Autorité (le « Bulletin ») le 24 novembre 2016 [(2016) B.A.M.F., vol. 13, n° 47, section 6.2.1] du projet de Règlement accompagné de l'avis prévu à l'article 10 de la *Loi sur les règlements*, RLRQ, c. R-18.1 (la « LR »), conformément au troisième alinéa de l'article 331.2 de la LVM;

Vu la seconde publication pour consultation au Bulletin le 22 septembre 2022 [(2022)B.A.M.F., vol. 19, n° 37, section 6.2.1] du projet de Règlement accompagné de l'avis prévu à l'article 10 de la LR, conformément à l'article 331.2 de la LVM;

Vu les modifications apportées au projet de Règlement à la suite de ces consultations;

Vu l'obligation de soumettre un règlement pris en vertu de l'article 331.1 de la LVM au ministre des Finances (le « Ministre »), qui peut l'approuver avec ou sans modification, conformément au premier alinéa de l'article 331.2 de la LVM;

Vu le projet de Règlement présenté par la Direction des opérations de financement ainsi que la recommandation du surintendant des marchés de valeurs de prendre le Règlement et d'autoriser sa transmission au Ministre pour approbation;

En conséquence :

L'Autorité prend le *Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier*, dans ses versions française et anglaise, dont les textes sont annexés à la présente décision, et en autorise la transmission au Ministre pour approbation.

Fait le 1^{er} février 2023.

Louis Morisset
Président-directeur général

DÉCISION N° 2023-PDG-0006***Instruction générale relative au Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier***

Vu le pouvoir de l'Autorité des marchés financiers (l'« Autorité ») prévu à l'article 274 de la *Loi sur les valeurs mobilières*, RLRQ, c. V-1.1 (la « LVM »), d'établir des instructions générales qui indiquent comment l'Autorité entend exercer ses pouvoirs discrétionnaires aux fins de l'administration de la LVM;

Vu le pouvoir de l'Autorité d'établir une instruction générale prévu à la LVM, qui appartient exclusivement à son président-directeur général, conformément à l'article 24 de la *Loi sur l'encadrement du secteur financier*, RLRQ, c. E-6.1;

Vu la première publication pour consultation au Bulletin de l'Autorité (le « Bulletin ») le 24 novembre 2016 [(2016) B.A.M.F., vol. 13, n° 47, section 6.2.1] du projet d'*Instruction générale relative au Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier* (l'« instruction générale »);

Vu la seconde publication pour consultation au Bulletin le 22 septembre 2022 [(2022) B.A.M.F., vol. 19, n° 37, section 6.2.1] du projet d'instruction générale;

Vu les modifications apportées au projet d'instruction générale à la suite de ces consultations;

Vu la décision n° 2023-PDG-0005 en date du 1^{er} février 2023, par laquelle l'Autorité a pris le *Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier* et a autorisé sa transmission au ministre des Finances pour approbation, conformément à l'article 331.2 de la LVM;

Vu l'article 298 de la LVM qui prévoit l'obligation de publier les instructions générales au Bulletin;

Vu le projet d'instruction générale présenté par la Direction des opérations de financement ainsi que la recommandation du surintendant des marchés de valeurs de l'approuver et d'autoriser sa publication;

En conséquence :

L'Autorité établit l'*Instruction générale relative au Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier*, dans ses versions française et anglaise, dont les textes sont annexés à la présente décision, et autorise sa publication au Bulletin.

L'*Instruction générale relative au Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier* prend effet le 8 mars 2023.

Fait le 1^{er} février 2023.

Louis Morisset
Président-directeur général

Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscription dans le secteur immobilierⁱ

L'Autorité des marchés financiers (l'« Autorité ») publie, en versions française et anglaise, le règlement suivant :

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

Vous trouverez également ci-joint au présent bulletin, le texte révisé, en versions française et anglaise, de l'*Instruction générale relative au Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier.*

Avis de publication

Le règlement a été pris par l'Autorité le 1^{er} février 2023, a reçu l'approbation ministérielle requise et est entré en vigueur le **8 mars 2023**.

L'arrêté ministériel approuvant le règlement a été publié dans la *Gazette officielle du Québec*, en date du 8 mars 2023 et est reproduit ci-dessous. L'instruction générale a pris effet de façon concomitante à l'entrée en vigueur du règlement.

Le 9 mars 2023

ⁱ Diffusion autorisée par Les Publications du Québec

A.M., 2023-01**Arrêté numéro V-1.1-2023-01 du ministre des Finances en date du 21 février 2023**

Loi sur les valeurs mobilières
(chapitre V-1.1, a. 331.1, par. 1^o, 2^o, 3^o, 4.1^o, 5^o, 8^o, 11^o,
14^o, 19^o, 20^o et 34^o)

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

Vu que les paragraphes 1^o, 2^o, 3^o, 4.1^o, 5^o, 8^o, 11^o, 14^o, 19^o, 20^o et 34^o de l'article 331.1 de la Loi sur les valeurs mobilières (chapitre V-1.1) prévoient que l'Autorité des marchés financiers peut adopter des règlements concernant les matières visées à ces paragraphes;

Vu que les troisième et quatrième alinéas de l'article 331.2 de cette loi prévoient qu'un projet de règlement est publié au Bulletin de l'Autorité des marchés financiers, qu'il est accompagné de l'avis prévu à l'article 10 de la Loi sur les règlements (chapitre R-18.1) et qu'il ne peut être soumis pour approbation ou être édicté avant l'expiration d'un délai de 30 jours à compter de sa publication;

Vu que les premier et cinquième alinéas de cet article prévoient que tout règlement pris en vertu de l'article 331.1 est approuvé, avec ou sans modification, par le ministre des Finances et qu'il entre en vigueur à la date de sa publication à la *Gazette officielle du Québec* ou à une date ultérieure qu'indique le règlement;

Vu que le projet de Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier a été publié pour une première consultation au Bulletin de l'Autorité des marchés financiers, volume 13, n° 47 du 24 novembre 2016;

Vu que le projet de Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier a été publié pour une deuxième consultation au Bulletin de l'Autorité des marchés financiers, volume 19, n° 37 du 22 septembre 2022;

Vu que l'Autorité des marchés financiers a adopté le Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier le 1^{er} février 2023, par la décision n° 2023-PDG-0005;

Vu qu'il y a lieu d'approuver ce règlement sans modification;

EN CONSÉQUENCE, le ministre des Finances approuve sans modification le Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier, dont le texte est annexé au présent arrêté.

Le 21 février 2023

Le ministre des Finances,
ERIC GIRARD

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^o, 2^o, 3^o, 4.1^o, 5^o, 8^o, 11^o, 14^o, 19^o, 20^o et 34^o)

CHAPITRE I CHAMP D'APPLICATION ET INTERPRÉTATION

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

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

2^o un titre d'un émetteur propriétaire d'un immeuble donnant au porteur un droit d'usage exclusif de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci.

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. Le placement d'un contrat d'investissement visé au paragraphe 1^o de l'article 1 est dispensé de l'obligation d'établir un prospectus lorsque les conditions suivantes sont réunies :

1^o l'émetteur transmet au souscripteur le document d'offre dans le secteur immobilier établi conformément à l'Annexe A1 avant d'accepter un engagement du souscripteur;

2^o lorsque le contrat d'investissement porte sur un projet immobilier en cours d'opération ou qui a été en opération dans les 12 mois précédant le placement, le document d'offre dans le secteur immobilier 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 au plus à 30 jours avant la date du document d'offre dans le secteur immobilier;

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 six mois à partir du premier jour de l'exercice et d'au plus 15 jours avant la date du document d'offre dans le secteur immobilier.

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 souscripteurs de chaque contrat d'investissement, le promoteur et les personnes ayant la direction de l'affaire. Il indique également le solde des montants à rembourser à l'ensemble des souscripteurs de l'affaire et pour chaque contrat d'investissement.

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

SECTION II DISPENSE DE L'OBLIGATION D'INSCRIPTION

5. Toute personne physique est dispensée de l'obligation d'inscription à titre de courtier pour le placement d'un contrat d'investissement visé au paragraphe 1° de l'article 1 à la condition que cette personne soit titulaire d'un permis de courtier délivré conformément à la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2).

SECTION III INFORMATION PROSPECTIVE, INFORMATION FINANCIÈRE PROSPECTIVE ET PERSPECTIVES FINANCIÈRES

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

7. Toute information prospective importante présentée dans le document d'offre dans le secteur immobilier 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.

8. L'information financière prospective ou les perspectives financières présentées dans le document d'offre dans le secteur immobilier 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.

9. Outre l'information prévue à l'article 7, l'information financière prospective et les perspectives financières présentées dans le document d'offre dans le secteur immobilier 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.

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

SECTION IV DOCUMENTS À DÉPOSER

11. L'émetteur d'un contrat d'investissement visé au paragraphe 1° de l'article 1 dépose en format électronique auprès de l'Autorité le document d'offre visé au paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 3 et toute mise à jour de celui-ci au plus tard 10 jours après le placement. 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 10 jours après tout placement.

SECTION V ATTESTATIONS

12. Le document d'offre dans le secteur immobilier ou toute modification de celui-ci contient l'attestation suivante :

« En date du [inscrire la date de la signature de la page d'attestation du document d'offre dans le secteur immobilier], le présent document d'offre dans le secteur immobilier ne contient aucune information fautive ou trompeuse. »

Dans le cas où l'émetteur est une société par actions, cette attestation est signée :

a) par le chef de la direction et le chef des finances de l'émetteur ou, si l'émetteur n'a pas de dirigeant possédant l'un de ces titres, par chaque personne physique exerçant les fonctions correspondantes;

b) au nom du conseil d'administration de l'émetteur :

i) soit par deux administrateurs autorisés à signer, à l'exception des personnes visées au sous-paragraphe a;

- ii) soit par tous les administrateurs autorisés à signer de l'émetteur;
- c) par chaque promoteur de l'émetteur.

13. Dans le cas où l'émetteur n'est pas une société par actions, l'attestation prévue à l'article 12 est signée par les personnes qui, par rapport à l'émetteur, sont dans une situation comparable ou exercent des fonctions comparables à celles des personnes visées aux paragraphes *a*, *b* ou *c* du deuxième alinéa de l'article 12.

14. L'attestation prévue à l'article 12 fait foi des faits qu'elle atteste aux dates suivantes :

- a) la date de sa signature;
- b) la date où le document d'offre dans le secteur immobilier est transmis au souscripteur.

15. Dans le cas où, après avoir été transmise au souscripteur, l'attestation prévue à l'article 12 cesse de faire foi des faits qu'elle atteste, l'émetteur ne peut accepter de contrat de souscription du contrat d'investissement d'un souscripteur, à moins que soient réunies les conditions suivantes :

- a) le souscripteur reçoit une mise à jour du document d'offre dans le secteur immobilier;
- b) la mise à jour du document d'offre dans le secteur immobilier contient une attestation portant une nouvelle date, signée conformément aux articles 12 et 13;
- c) le souscripteur signe de nouveau le contrat de souscription du contrat d'investissement et y appose la date de sa nouvelle signature.

SECTION VI INFORMATION PÉRIODIQUE

16. 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^e 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 six mois avant la clôture de celui-ci, au plus tard le 60^e jour suivant la fin de la période intermédiaire de l'affaire.

17. 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 VII REVENTE

18. Le prospectus n'est pas exigé à l'occasion du placement d'un contrat d'investissement visé au paragraphe 1^o 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.

19. Sur notification du porteur avant le début de l'affaire, la personne qui a la direction de l'affaire doit, au plus tard dans les 30 jours suivant la notification, remettre à l'acquéreur le document d'offre dans le secteur immobilier à jour, l'état du revenu net audité de l'affaire disponible pour les deux 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 six mois après le dernier exercice.

Toutefois, si un premier exercice n'est pas terminé, l'information prévue au sous-paragraphe *a* du paragraphe 2^o du premier alinéa de l'article 3 doit être transmise.

Si la notification du porteur a lieu après le début de l'affaire, la personne qui a la direction de l'affaire doit remettre à l'acquéreur le document d'offre dans le secteur immobilier, le document de la revente établi conformément à l'Annexe A1, ainsi que l'état du revenu net audité de l'affaire disponible pour les deux 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 six mois après le dernier exercice.

Toutefois, si un premier exercice n'est pas terminé, l'information prévue au sous-paragraphe *a* du paragraphe 2^o du premier alinéa de l'article 3 doit être transmise.

SECTION VIII LANGUE

20. Le document d'offre dans le secteur immobilier 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

21. Toute personne est dispensée d'établir un prospectus et de l'obligation d'inscription à titre de courtier pour le placement d'un titre visé au paragraphe 2^o de l'article 1 lorsque le souscripteur doit signer une entente de location qui lui confère un droit d'usage exclusif d'un immeuble ou d'une partie de celui-ci.

22. Le placement d'un titre d'un émetteur propriétaire d'un immeuble donnant au porteur un droit d'usage exclusif de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ne doit pas être fait dans l'espérance d'un revenu ou des dividendes ou des distributions, à l'exception d'un revenu de location et du gain en capital provenant de l'accroissement de la valeur de l'immeuble.

CHAPITRE IV TRANSITION ET AUTRES DISPENSES

23. 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.

24. 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 contrat d'investissement ou 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 contrat d'investissement ou de son titre et de la période de restriction applicable si elle se conforme aux obligations des articles 18 et 19 ou à celle de l'article 21 du présent règlement, selon le cas.

CHAPITRE V DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR

25. Le présent règlement entre en vigueur à la date de sa publication à la *Gazette officielle du Québec*.

ANNEXE A1 DOCUMENT D'OFFRE DANS LE SECTEUR IMMOBILIER ET DOCUMENT DE LA REVENTE

A. Instructions générales

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 dans le secteur immobilier 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 dans le secteur immobilier commet une infraction, ce qui vaut pour l'information requise 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 dans le secteur immobilier.

B. Définitions

1. Dans la présente annexe, on entend par :

« convention de gestion locative » : toute convention, sauf une convention de syndicat de location, en vertu de laquelle une personne gère la génération de produits des activités ordinaires de l'immeuble pour le compte des souscripteurs.

[si le projet immobilier inclut plusieurs immeubles, l'expression « immeuble » désigne le ou les immeubles inclus dans le projet immobilier.]

« convention de syndicat de location » : toute convention créant un syndicat de location.

« évaluateur qualifié » : une personne physique qui remplit les conditions suivantes :

a) elle effectue régulièrement des évaluations immobilières moyennant une rémunération;

b) elle est membre d'une association professionnelle et détient le titre professionnel, l'agrément ou le permis l'autorisant à agir à titre d'évaluateur pour le type d'immeuble évalué;

c) elle est en règle avec l'association professionnelle visée au sous-paragraphe b);

d) elle est indépendante de l'émetteur, du promoteur, du gestionnaire et du syndicat de location et que de l'avis d'une personne raisonnable informée de tous les faits pertinents, rien n'est susceptible d'entraver l'exercice de son jugement à l'égard de l'évaluation de l'immeuble, de la participation du souscripteur dans l'immeuble ou d'un projet immobilier.

« gestionnaire » : la personne qui a la direction de l'affaire en lien avec une convention de gestion locative ou une personne exerçant une fonction similaire.

« partie liée » :

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

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);

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

e) une personne contrôlée par une personne visée au paragraphe a, b, c ou d);

f) dans le cas d'une personne visée au paragraphe a) ou d), à l'exception d'une personne physique, une personne qui, seule ou avec d'autres personnes agissant de concert, exerce un contrôle sur celle-ci.

[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.]

« porteurs principaux » : chaque porteur de plus de 10 % des titres de chaque catégorie de titres comportant un droit de vote de l'émetteur. Si le porteur principal n'est pas une personne physique, en plus des autres renseignements exigés, présenter l'information sur toute personne qui a la propriété véritable de plus de 50 % des titres comportant droit de vote du porteur principal ou qui exerce directement ou indirectement une emprise sur ceux-ci.

« syndicat de location » : les propriétaires d'unités immobilières qui s'entendent sur tout mécanisme en vertu duquel les produits des activités ordinaires tirés d'au moins deux immeubles, ou les dépenses connexes, sont mis en commun et partagés entre les propriétaires de l'immeuble selon leur quote-part du syndicat.

Partie I – Document d'offre dans le secteur immobilier

Page couverture

Information obligatoire sur la page couverture

Date : [date de l'attestation]

L'émetteur

Nom :

Siège:

Adresse :

Téléphone :

Courriel :

Adresse du site Web :

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

Le placement

Contrat d'investissement offert : [décrire le contrat d'investissement offert]

Prix unitaire :

Nombre d'unités immobilières :

Montant du placement : [Minimum/maximum à recueillir] [S'il n'y a pas de minimum, inscrire en caractères gras « **Il n'y a pas de minimum.** », et aussi en caractères gras « **Vous pouvez être l'unique souscripteur.** ».]

Conditions pour démarrer le projet immobilier : [Décrire les conditions à remplir pour démarrer le projet immobilier et la date limite à laquelle celles-ci doivent être rencontrées.]

[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 : [Voir la rubrique 5.1]

Date(s) de clôture proposée(s) :

Conséquences fiscales : inscrire « D'importantes conséquences fiscales pourraient découler de la propriété de ce contrat d'investissement. Consultez votre conseiller pour connaître les conséquences fiscales découlant de votre investissement dans le contrat d'investissement offert. »

Intermédiaires : [Inscrire le nom des intermédiaires et inscrire : « Voir la rubrique 7 ».]

Si une rémunération est versée aux intermédiaires, inscrire la mention suivante :

« Une personne a touché ou touchera une rémunération pour la vente des contrats d'investissement offerts dans le cadre du présent placement. Voir la rubrique 7.1. ».

Fonds insuffisants

Si la rubrique 1.3 s'applique, indiquer en caractères gras :

« **Les fonds disponibles par suite du placement peuvent ne pas être suffisants pour réaliser les objectifs visés. Voir la rubrique 1.3.** ».

Appels de liquidités futurs

Si la rubrique 1.4 s'applique, indiquer en caractères gras :

« **Le souscripteur pourrait être tenu de contribuer des fonds supplémentaires à l'avenir. Voir la rubrique 1.4.** ».

Facteurs de risque

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 dans le secteur immobilier. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction. Le 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 dans le secteur immobilier. Tous les placements immobiliers sont exposés à un risque significatif découlant de l'évolution de la conjoncture du marché. Vous pourriez perdre tout votre investissement. Voir la rubrique 11.** »

Certains versements à une partie liée

Si l'émetteur indique un versement à une partie liée sous la rubrique 1.2, inscrire la mention suivante en donnant l'information entre crochets, selon le cas :

« [La totalité de] [Une partie de] votre investissement sera versée à une partie liée à l'émetteur. Voir la rubrique 1.2. ».

Certaines opérations avec une partie liée

Si l'émetteur fournit l'information prévue à la rubrique 3.10, inscrire la mention suivante en donnant l'information entre crochets, selon le cas :

« Le présent document d'offre dans le secteur immobilier contient de l'information sur une ou plusieurs opérations entre [nom de l'émetteur] et une partie liée, dans le cadre de laquelle ou desquelles [nom de l'émetteur] [a versé à celle-ci une somme supérieure à celle qu'elle a payée pour une entreprise, un actif ou un immeuble] [et] [a obtenu d'elle, pour une entreprise, un actif ou un immeuble, une somme inférieure à celle qu'il a versée]. Voir la rubrique 3.10. ».

Restrictions à la revente

Inscrire la mention suivante en caractères gras :

« Il y a une condition de notification à la revente [et préciser toute autre condition à la revente]. Voir la rubrique 12. »

Droits du souscripteur

Inscrire la mention suivante en caractères gras :

« 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 dans le secteur immobilier 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. »

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

Rubrique 1

Emploi des fonds disponibles

1.1. Fonds disponibles

Dans le tableau suivant, indiquer les fonds disponibles par suite du placement. Le cas échéant, fournir des détails sur toute source de financement supplémentaire que l'émetteur compte ajouter aux fonds disponibles par suite du placement pour atteindre son principal objectif de collecte de capitaux. S'il n'y a pas de montant minimum, inscrire « 0 \$ » comme minimum.

Indiquer toute insuffisance de fonds de roulement de l'émetteur 30 jours au plus tôt avant la date du document d'offre dans le secteur immobilier. Lorsque les fonds disponibles ne permettront pas d'éliminer l'insuffisance, préciser comment l'émetteur compte l'éliminer ou y remédier.

		Dans l'hypothèse d'un montant minimum	Dans l'hypothèse d'un montant maximum
A.	Montant à recueillir	\$	\$
B.	Commissions de placement et frais	\$	\$
C.	Frais estimatifs (y compris avocats, comptables et auditeurs)	\$	\$
D.	Fonds disponibles : $D = A - (B+C)$	\$	\$
E.	Sources de financement supplémentaires requises	\$	\$
F.	Insuffisance du fonds de roulement	\$	\$
G.	Total : $G = (D+E) - F$	\$	\$

[Fournir l'information sur les sources de financement supplémentaires, le montant, la provenance et toutes les conditions à remplir pour obtenir ce financement. Fournir la date à laquelle le montant inscrit comme fonds de roulement a été déterminé.]

1.2. Emploi des fonds disponibles

Ventiler de façon détaillée l'emploi prévu des fonds disponibles dans le tableau suivant. Si une partie des fonds disponibles doit être versée à une partie liée, indiquer dans une note accompagnant le tableau le nom de la personne, sa relation avec l'émetteur et le montant. Si l'émetteur a une insuffisance de fonds de roulement, indiquer la portion des fonds disponibles, le cas échéant, qui sera affectée à ce fonds de roulement. Si l'émetteur appliquera plus de 10% des fonds disponibles au remboursement d'une dette contractée au cours des deux derniers exercices, indiquer les raisons de la dette.

Description de l'emploi prévu des fonds disponibles, par ordre de priorité	Dans l'hypothèse d'un montant minimum	Dans l'hypothèse d'un montant maximum
	\$	\$
	\$	\$
Total : égal à la ligne G du tableau ci-dessus	\$	\$

1.3. Fonds insuffisants

Indiquer, s'il y a lieu, que les fonds disponibles par suite du placement pourraient ne pas être ou ne seront pas suffisants pour réaliser tous les objectifs que l'émetteur s'est fixés et qu'il n'est pas sûr que d'autres sources de financement soient disponibles. Indiquer également l'effet et les conséquences possibles des fonds insuffisants sur l'investissement du souscripteur.

1.4. Appels de liquidités futurs

Si le souscripteur est tenu de contribuer par des fonds supplémentaires à l'avenir, fournir l'information suivante :

- a) le montant exigé;
- b) le moment de la contribution;
- c) l'effet sur son investissement et, le cas échéant, sur sa participation dans l'immeuble et dans l'affaire dans les cas suivants :
 - i) s'il omet de contribuer;
 - ii) s'il contribue, mais d'autres souscripteurs omettent de le faire.

Rubrique 2

Activité de l'émetteur

2.1. Structure

Préciser la structure de l'émetteur, du promoteur, du gestionnaire et du syndicat de location, par exemple s'ils sont une société de personnes, une société par actions ou une fiducie, ou, si ce n'est pas le cas, le type d'association dont il s'agit. Indiquer 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 ou de leur structure.

2.2. Activité

Décrire brièvement la nature de l'activité actuelle et projetée de l'émetteur.

Décrire le développement général de l'activité de l'émetteur, au moins au cours des deux derniers exercices. Décrire l'expérience de l'émetteur dans le secteur immobilier. Inclure tout événement marquant ou les conditions qui ont influé favorablement ou non sur le développement ou la situation financière de l'émetteur.

Si l'émetteur a été constitué en société dans le but précis de développer le projet immobilier, l'indiquer.

Rubrique 3

Projet immobilier

3.1. Le projet immobilier

Décrire le projet immobilier relié au contrat d'investissement offert. Indiquer la date projetée du début et d'achèvement des travaux de construction.

3.2. Coûts et objectifs

Indiquer les coûts et objectifs du projet immobilier pour les 24 mois suivant la date du document d'offre dans le secteur immobilier, y compris les éléments suivants :

- a) les coûts estimatifs de la réalisation du projet immobilier;
- b) toute hypothèse importante sous-tendant les estimations de coûts;
- c) le moment auquel des coûts importants seront engagés;
- d) les objectifs du projet immobilier qui devraient être atteints dans les 24 mois suivant la date du document d'offre dans le secteur immobilier, y compris les éléments suivants :
 - i) le calendrier prévu de l'atteinte de chacun d'eux;
 - ii) la façon dont l'émetteur atteindra chacun d'eux;
 - iii) s'ils doivent être réalisés par phases, le détail de chacune d'elles;
 - iv) les coûts estimatifs de l'atteinte de chacun d'eux;
 - v) la manière dont l'émetteur financera les coûts pour atteindre chacun d'eux.

Indiquer les coûts et objectifs du projet immobilier qui devraient être atteints après la période de 24 mois suivant la date du document d'offre dans le secteur immobilier, y compris les éléments suivants :

- a) le calendrier prévu de l'atteinte de chacun d'eux;
- b) la façon dont l'émetteur atteindra chacun d'eux;
- c) s'ils doivent être réalisés par phases, le détail de chacune d'elles;
- d) les coûts estimatifs de l'atteinte de chacun d'eux;
- e) la manière dont l'émetteur financera les coûts pour atteindre chacun d'eux.

Indiquer ce qui peut raisonnablement se produire si l'un des objectifs déclarés n'est pas atteint, notamment l'incidence sur ce qui suit :

- a) le projet immobilier;
- b) l'investissement du souscripteur;
- c) les droits réels du souscripteur dans l'immeuble;
- d) la participation du souscripteur dans l'affaire.

3.3. Description de l'immeuble

Fournir l'information suivante sur l'immeuble visé par le projet immobilier :

- a) l'emplacement au moyen de l'adresse ou de toute autre description;
- b) les droits réels de l'émetteur sur l'immeuble;

- c) toute charge grevant l'immeuble;
- d) l'usage actuel de l'immeuble;
- e) l'usage projeté de l'immeuble et la raison pour laquelle l'émetteur estime que l'immeuble convient pour le projet immobilier;
- f) les étapes de l'aménagement immobilier si l'immeuble sera construit par étapes, incluant les caractéristiques des étapes, le nombre d'étapes, le nombre total d'unités immobilières possible à chaque étape;
- g) Indiquer qu'une copie des plans existants ou proposés pour l'immeuble, illustrant son plan d'ensemble, ainsi que les dimensions ou superficies des lots, des unités immobilières, les parties communes à usage exclusif et les autres parties communes, s'il en est, est mise à la disposition des souscripteurs éventuels et que ceux-ci peuvent en demander une copie. Fournir également l'adresse et les heures durant lesquelles les plans peuvent être examinés;
- h) si des services, notamment publics, ne sont actuellement pas fournis, la façon dont ils le seront et par quels prestataires;
- i) toute restriction à la vente ou à l'aliénation de l'immeuble;
- j) l'ensemble des obligations, des contaminations ou des risques environnementaux;
- k) tous arriérés d'impôts.

Décrire toute poursuite qui est en cours ou qui, à la connaissance de l'émetteur, est envisagée, relativement à l'immeuble, et qui serait considérée comme importante par un investisseur raisonnable, en indiquant, pour chacune, le nom du tribunal, la date à laquelle la poursuite a été instituée, les parties, la nature de la demande, la somme demandée, si la poursuite est contestée et son état actuel.

3.4. Évaluation de l'immeuble et du projet immobilier

Si l'émetteur indique la valeur de l'immeuble, de la participation du souscripteur dans l'immeuble ou du projet immobilier dans le document d'offre dans le secteur immobilier, à l'exception de celles présentées dans ses états financiers, l'émetteur doit remettre au souscripteur, au moment où il lui remet le document d'offre dans le secteur immobilier, un rapport d'évaluation de l'immeuble, de la participation du souscripteur dans l'immeuble ou du projet immobilier.

Le rapport remplit les conditions suivantes :

- a) il comprend une attestation signée par l'évaluateur qualifié indiquant qu'il est établi conformément aux normes et au code de déontologie établis ou approuvés par l'association professionnelle dont l'évaluateur qualifié est membre;

b) il fournit la juste valeur de marché de l'immeuble, de la participation du souscripteur dans l'immeuble ou du projet immobilier établie par l'évaluateur qualifié, compte non tenu des améliorations projetées;

c) la juste valeur de marché visée au sous-paragraphe b est établie à une date tombant dans les six mois précédant celle de la remise du rapport d'évaluation au souscripteur.

L'émetteur ne peut pas formuler, dans une communication relative au placement, une déclaration ou une opinion quant à la valeur de l'immeuble, de la participation du souscripteur dans l'immeuble ou du projet immobilier, autre que la juste valeur de marché établie par l'évaluateur qualifié qui figure dans le rapport d'évaluation prévu ci-dessus, à moins d'avoir un fondement valable pour l'établir.

L'émetteur qui formule dans une communication relative au placement une déclaration ou une opinion quant à la valeur de l'immeuble, de la participation du souscripteur dans l'immeuble ou du projet immobilier, autre que la juste valeur de marché établie par l'évaluateur qualifié qui figure dans le rapport d'évaluation présente aussi dans la même communication les éléments suivants :

a) la juste valeur de marché établie par l'évaluateur qualifié de l'immeuble, de la participation du souscripteur dans l'immeuble ou du projet immobilier visée par le rapport d'évaluation;

b) la date d'effet du rapport d'évaluation;

c) le fait que le rapport d'évaluation doit être remis au souscripteur au moment de la transmission du document d'offre dans le secteur immobilier.

3.5. Historique de l'immeuble

Pour l'immeuble faisant l'objet du projet immobilier, fournir l'information visée dans le tableau suivant pour les deux dernières années en commençant par l'opération la plus récente:

Date du transfert	Nom du vendeur	Nom de l'acheteur	Montant et forme de la contrepartie
			\$
			\$

3.6. Approbations

Pour l'immeuble faisant l'objet du projet immobilier, fournir l'information suivante :

a) toute approbation exigée d'un organisme de réglementation ou de tout palier gouvernemental qui serait considérée comme importante par un investisseur raisonnable;

b) le coût et le moment prévus de l'approbation;

- c) tout rapport requis dans le cadre du processus d'approbation, y compris le coût et le moment prévus de sa production ou remise;
- d) ce qu'il adviendra si l'approbation n'est pas obtenue, notamment l'incidence sur ce qui suit :
 - i) le projet;
 - ii) l'investissement du souscripteur;
 - iii) le cas échéant, la participation du souscripteur dans l'immeuble.

3.7. Information sur le contrat d'investissement

À l'égard de la participation du souscripteur dans l'immeuble, décrire les éléments suivants :

- a) le droit réel du souscripteur;
- b) la façon dont la participation sera attestée dans un registre public;
- c) toute charge grevant ou devant grever la participation;
- d) l'ameublement et l'équipement qui sont inclus, en indiquant les garanties afférentes;
- e) les installations et les biens communs du projet immobilier, en indiquant les restrictions ou les privilèges associés à leur utilisation;
- f) les frais associés à la participation du souscripteur dans l'immeuble, y compris les frais annuels et leur répartition. Joindre une copie du budget avec un tableau illustrant la répartition des sommes budgétaires entre les souscripteurs;
- g) tout engagement, s'il en est, pris par l'émetteur qui sera rempli après la clôture du placement, en indiquant si l'émetteur a fourni une sûreté en garantie de l'exécution de cet engagement.
- h) le zonage et les usages permis qui s'appliquent, en indiquant si certaines unités immobilières peuvent être utilisées à des fins commerciales ou à d'autres fins non connexes à un usage résidentiel. Fournir de l'information sur la façon d'obtenir d'autres renseignements et détails sur les exigences en matière de zonage et les usages permis;
- i) les modalités concernant le stationnement, le cas échéant, en indiquant le nombre et l'emplacement des aires de stationnement et le mode d'attribution du droit d'utiliser ces aires de stationnement;
- j) les garanties afférentes à la construction du projet immobilier.

3.8. Convention de gestion locative ou convention de syndicat de location

Joindre une copie de toute convention de gestion locative ou convention de syndicat de location.

Pour chaque convention de gestion locative ou convention de syndicat de location, fournir l'information suivante :

a) les principales modalités de la convention, notamment celles portant sur le moment où elle doit être signée par les souscripteurs, sa durée, toute option de retrait, sa résiliation, le partage des produits des activités ordinaires et des pertes, le règlement des frais et les frais de gestion exigibles;

b) l'expérience antérieure du gestionnaire et du syndicat de location en gestion de convention de gestion locative et convention de syndicat de location. Inclure l'historique de réussites et d'échecs de telles conventions gérées par ceux-ci au cours des cinq dernières années;

c) la mention suivante :

« La réussite ou l'échec du mécanisme résultant de la convention de gestion locative [et de la convention de syndicat de location] sera en partie en fonction des capacités du gestionnaire [et du syndicat de location]. »;

d) si le souscripteur sera responsable de couvrir toute perte découlant de la convention de gestion locative ou de la convention de syndicat de location, la mention suivante :

« Si la convention de gestion locative [ou la convention de syndicat de location] génère une perte, le souscripteur devra cotiser des fonds en sus de son investissement initial. ».

3.9. Contrats importants

Dans la mesure où cette information ne se retrouve pas ailleurs dans le document d'offre dans le secteur immobilier, indiquer les principales modalités de tous les contrats importants qui sont liés au projet immobilier ou le seront, incluant ceux auxquels le souscripteur sera partie.

Les principales modalités comprennent l'information suivante :

a) si le contrat est conclu avec une partie liée, le nom de la partie liée et sa relation avec l'administrateur, le dirigeant ou la personne participant au contrôle de l'émetteur, le promoteur ou le gestionnaire;

b) une description des actifs, biens ou participations acquis, cédés, loués ou faisant l'objet d'une option ou d'un droit emphytéotique;

c) une description des services fournis, le cas échéant;

d) le prix d'achat et les modalités de paiement, notamment par versements échelonnés ou paiement en espèces, au moyen de titres ou d'engagements de travail;

e) le principal, les modalités de remboursement, la garantie, l'échéance et le taux d'intérêt de toute débenture ou de tout prêt;

f) la date du contrat;

- g) le montant des commissions d'intermédiaire payées ou payables à une partie liée, le cas échéant;
- h) les obligations importantes impayées conformément au contrat, le cas échéant.

Annexer les contrats importants au document d'offre dans le secteur immobilier ou indiquer l'adresse et les heures où ces contrats peuvent être consultés.

3.10. Certaines opérations avec des parties liées

Indiquer et décrire le montant approximatif de tout intérêt important, direct ou indirect, d'une partie liée dans une transaction effectuée au cours des 36 mois précédant la date du document d'offre dans le secteur immobilier, ou dans toute transaction proposée, qui a eu ou qui aura une incidence importante sur l'émetteur, l'immeuble ou le projet immobilier.

Indiquer notamment :

- a) une description de la transaction;
- b) le nom de chaque partie liée;
- c) la nature de la relation;
- d) pour une transaction comportant soit l'achat d'actifs par l'émetteur ou le projet immobilier, soit la vente d'actifs à ces derniers, indiquer le coût des actifs pour l'acheteur, ainsi que pour le vendeur si ces actifs ont été acquis par lui dans les 36 mois qui précèdent la date du document d'offre dans le secteur immobilier;
- e) pour une transaction comportant l'achat ou la vente d'un immeuble du projet immobilier, expliquer toute différence importante entre le montant de la contrepartie versée par l'émetteur et celle versée par une partie liée pour l'acquisition ou la vente de cet immeuble.

Rubrique 4 Rémunération et participation des administrateurs, dirigeants, promoteurs, gestionnaires et porteurs principaux

4.1. Nom, résidence principale, rémunération et titres détenus

Fournir dans le tableau suivant l'information visée sur les personnes suivantes :

- a) chaque administrateur, dirigeant, promoteur et porteur principal de l'émetteur;
- b) chaque gestionnaire;
- c) toute autre partie liée qui a touché une rémunération au cours du dernier exercice, ou dont l'émetteur prévoit qu'elle en touchera une durant l'exercice en cours.

Si les personnes ne sont pas des personnes physiques, indiquer dans une note accompagnant le tableau le nom complet de toute personne qui est propriétaire véritable de plus de 50% des titres comportant droit de vote de la personne ou exerce une emprise directe ou indirecte sur ceux-ci, ou est propriétaire véritable de tels titres et exerce également une emprise sur eux.

Nom complet et lieu de résidence, ou, s'il ne s'agit pas d'une personne physique, territoire de constitution	Postes occupés (par ex., administrateur, dirigeant, gestionnaires, promoteur ou porteur principal) et date d'entrée en fonction Dans le cas des autres parties liées, préciser la relation avec l'émetteur	Rémunération versée par l'émetteur ou une personne liée au cours du dernier exercice et rémunération prévue pour l'exercice en cours	Nombre, type et pourcentage des titres détenus Après le placement (montant minimum)	Nombre, type et pourcentage des titres détenus Après le placement (montant maximum)

[Si l'émetteur n'a pas terminé son premier exercice, fournir l'information pour la période allant de la date de sa création à la date du document d'offre dans le secteur immobilier. La rémunération peut notamment être versée en espèces ou sous forme d'actions ou d'options.]

4.2. Expérience des membres de la direction

Fournir dans le tableau suivant, les fonctions principales occupées par les administrateurs, les dirigeants et les promoteurs de l'émetteur au cours des cinq dernières années. Décrire l'expérience pertinente, s'il en est, acquise dans une entreprise semblable à celle de l'émetteur ainsi que dans un projet semblable au projet immobilier.

Nom complet et lieu de résidence ou, s'il ne s'agit pas d'une personne physique, territoire de constitution	Principales fonctions et expérience connexe

4.3. Amendes, sanctions, faillites, insolvabilités et instances criminelles ou quasi criminelles

Décrire, à l'égard de l'émetteur, d'un administrateur, d'un dirigeant, d'un promoteur ou d'une personne participant au contrôle de l'émetteur ou du gestionnaire ou encore à l'égard d'un émetteur dont l'une de ces personnes était un administrateur, un dirigeant ou une personne participant au contrôle, en précisant les motifs et si elles sont actuellement en vigueur :

a) toute amende ou sanction imposée au cours des 10 années précédant la date du document d'offre dans le secteur immobilier par un tribunal ou un organisme de réglementation relativement à une infraction à la législation en valeurs mobilières, toute décision restreignant les opérations sur titres au cours des 10 années précédant la date du document d'offre dans le secteur immobilier, sauf si elle était en vigueur moins de 30 jours consécutifs ;

b) les déclarations de faillite, cessions de biens volontaires, propositions concordataires faites en vertu de la législation relative à la faillite ou à 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 années précédant la date du document d'offre dans le secteur immobilier.

c) les infractions suivantes, s'ils ont plaidé ou été reconnus coupables :

i) une infraction punissable sur déclaration de culpabilité par procédure sommaire ou un acte criminel en vertu du Code criminel (L.R.C. 1985, c. C-46);

ii) une infraction quasi criminelle dans tout territoire du Canada ou tout territoire étranger;

iii) un délit ou acte délictueux grave en vertu de la législation pénale des États-Unis d'Amérique ou de tout État ou territoire de ce pays;

iv) une infraction en vertu de la législation pénale de tout autre territoire étranger.

4.4. Prêts

Indiquer le principal, les modalités de paiement, la garantie, l'échéance et le taux d'intérêt des débentures ou prêts consentis ou remboursables aux administrateurs, aux dirigeants ou aux porteurs principaux de l'émetteur, au promoteur, au gestionnaire ou au syndicat de location à une date qui survient 30 jours tout au plus avant celle du document d'offre dans le secteur immobilier.

4.5. Conflits d'intérêts

Décrire les conflits d'intérêts actuels ou potentiels pour l'émetteur, les administrateurs, les dirigeants ou les porteurs principaux de l'émetteur, le promoteur, le gestionnaire ou le syndicat de location, ainsi que toute personne appelée à fournir des services professionnels dans le cadre du projet immobilier.

Rubrique 5
Procédure de souscription**5.1. Souscription**

Décrire la façon de souscrire au contrat d'investissement et les modalités de paiement.

Si les fonds à réunir dans le cadre du placement doivent l'être par étapes, préciser la période durant laquelle ils seront réunis et les facteurs déterminant les moments auxquels ils le seront.

5.2. Détention 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.

5.3. Clôture

Indiquer les conditions de clôture, notamment la réception de fonds supplémentaires d'autres sources.

Dans le cas d'un montant minimum à recueillir, préciser le moment où les fonds seront remboursés aux souscripteurs si le montant minimum n'est pas atteint et indiquer si l'émetteur paiera des intérêts sur ces fonds. Fournir le nom et l'adresse de toute personne qui sera chargée de conserver les fonds de souscription jusqu'à ce que le montant minimum soit levé.

Dans le cas où des mécanismes prévoient qu'une partie des fonds levés ne seront mis à la disposition de l'émetteur que si certaines conditions sont respectées, décrire ces conditions. 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 6
Garanties ou autres engagements financiers**6.1. Entente**

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

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. Information sur le garant

Décrire l'expérience professionnelle du garant. Décrire les ressources financières de la personne fournissant l'engagement ou la garantie personnels de nature financière afin de permettre à un souscripteur raisonnable faisant des efforts raisonnables de comprendre la capacité de cette personne de respecter ses obligations selon cet engagement ou cette garantie. Indiquer si les souscripteurs auront droit à de l'information continue sur la situation financière de la personne fournissant une garantie ou un engagement personnel de nature financière pendant leur durée, et décrire la nature de cette information, la manière dont elle sera vérifiée, le moment de sa communication et sa fréquence.

Rubrique 7 Rémunération des 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.

Lorsqu'une personne a touché ou doit toucher une commission, des frais de financement d'entreprise, des commissions d'intermédiaire ou toute autre forme de rémunération dans le cadre du placement, fournir l'information suivante :

- a) une description de chaque type de rémunération et le montant estimatif à payer dans chaque cas;
- b) si une commission est payée, le pourcentage du produit brut qu'elle représente, dans l'hypothèse tant d'un montant minimum que d'un montant maximum à recueillir;
- c) si la rémunération doit être partiellement versée sous forme de titres, les modalités des titres, notamment le nombre, le type et, dans le cas d'options ou de bons de souscription, le prix d'émission et d'exercice et la date d'expiration.

Rubrique 8 Conséquences fiscales

8.1. Inscrire :

« Consultez votre conseiller pour connaître les conséquences fiscales découlant de votre investissement dans le contrat d'investissement. »

Rubrique 9 Litiges

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

Rubrique 10 Facteurs de risque

10.1. Inscrire en caractères gras :

« Un investissement dans un contrat d'investissement demeure un investissement spéculatif et comporte un degré élevé de risque. 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 les facteurs de risque de l'émetteur qui seraient jugés importants par un investisseur raisonnable envisageant de souscrire au contrat d'investissement. Classer les risques selon leur gravité, en ordre décroissant.

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

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

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

b) Risques relatifs à l'émetteur – risques propres à l'émetteur, par exemple :

- insuffisance de ventes/de fonds pour démarrer le projet immobilier;
- historique inexistant ou limité;
- manque d'expertise en gestion;
- expertise des dirigeants à l'égard de la réglementation et des affaires se rapportant aux activités du projet immobilier;
- dépendance à l'égard du gestionnaire ou du syndicat de location, notamment de leur habileté et de leur compétence et l'incapacité à changer de gestionnaire ou de syndicat de location, le cas échéant;
- existence de dettes garanties sur l'immeuble et échéance;
- existence d'une sûreté fournie en garantie de l'exécution de tout engagement pris par l'émetteur qui sera rempli après la clôture du placement;
- litiges importants en instance.

- e) Risques sectoriels – risques propres au projet immobilier, par exemple :
- réglementation sectorielle;
 - industrie touristique;
 - risques opérationnels afférents à la convention de gestion locative;
 - concurrence.
- d) les risques associés aux charges, conditions ou engagements relatifs à l'immeuble qui pourraient se répercuter sur les éléments suivants :
- i) la participation du souscripteur dans l'immeuble, le cas échéant;
 - ii) la réalisation du projet immobilier.
- e) les risques propres aux projets immobiliers, dont le droit ou l'absence de droit du souscripteur concernant les éléments suivants :
- i) la gestion ou le contrôle de l'immeuble;
 - ii) le remplacement du promoteur immobilier.
- f) les risques inhérents à la responsabilité potentielle à l'égard des éléments suivants :
- i) les dommages environnementaux;
 - ii) les obligations impayées envers les constructeurs, les entrepreneurs et les personnes de métier.

10.3. Inscrire en caractères gras :

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

10.4. Inscrire 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 dans le secteur immobilier. »

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 six mois avant la clôture de celui-ci seront transmis aux souscripteurs de façon continue. Indiquer qui a la responsabilité de transmettre ces documents et la procédure à suivre en cas de démission ou de non-respect des obligations de la personne désignée.

Rubrique 12

Restrictions à la revente

12.1. Inscrire les mentions suivantes :

« Lors de la revente du contrat d'investissement avant le début de l'affaire, le souscripteur doit 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 doit remettre à l'acquéreur, dans un délai de 30 jours de la notification, le document d'offre dans le secteur immobilier à jour conformément au Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier. »

« Après le début de l'affaire, le souscripteur doit notifier, préalablement à la revente, la personne qui a la direction de l'affaire. Sur notification du souscripteur, la personne qui a la direction de l'affaire doit remettre à l'acquéreur, dans un délai de 30 jours de la notification, le document d'offre dans le secteur immobilier, l'état du revenu net de l'affaire, ainsi que le document de la revente, le tout conformément au Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier. »

Rubrique 13

Droits du souscripteur

13.1. Inscrire:

« 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 deux 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 dans le secteur immobilier 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 III du chapitre II du Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier (le « règlement »).

Rubrique 15 **Information financière**

15.1. Inclure les états du revenu net audités de l'affaire immédiatement avant la page d'attestation du document d'offre dans le secteur immobilier si l'affaire a débuté conformément aux sections I et VI du chapitre II du règlement.

Rubrique 16 **Signatures**

16.1. L'attestation de l'article 12 du règlement doit être présentée sur la dernière page du document d'offre dans le secteur immobilier et être signée par l'émetteur et le promoteur conformément à la section IV du chapitre II du règlement.

Partie II – Document de la revente

Le document de mise à jour est un document qui doit être préparé par la personne qui a la direction de l'affaire au moment où ce dernier reçoit une notification à la revente. Il contient les informations à jour des rubriques 3.8, 4.1 et 4.3 à 4.5 du document d'offre dans le secteur immobilier concernant le gestionnaire et le syndicat de location.

Inscrire la mention suivante :

« Lors de la revente du contrat d'investissement après le début de l'affaire, le souscripteur doit notifier, préalablement à la revente, la personne qui a la direction de l'affaire. Sur notification du souscripteur, la personne qui a la direction de l'affaire doit remettre à l'acquéreur, dans un délai de 30 jours de la notification, le document d'offre dans le secteur immobilier, l'état du revenu net de l'affaire, ainsi que le document de la revente, le tout conformément au Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier. »

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 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 de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci. Le Règlement prévoit également une dispense de l'obligation d'inscription à titre de courtier dans le cadre de ces placements, sous réserve de certaines conditions.

Renvois au règlement

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

**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 unités immobilières 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 »). L'Autorité considère qu'il est fort probable qu'il y ait un contrat d'investissement visé par le champ d'application du Règlement lorsque l'offre ou la vente d'unités immobilières comporte une entente de gestion locative d'unités immobilières qui impose au souscripteur ou à l'acquéreur, lorsque celui-ci désire offrir son unité immobilière en location, une ou des personnes qui seront en charge de gérer ou de coordonner la location des unités immobilières ou de fournir d'autres services afférents. Cette entente de gestion locative peut notamment offrir 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. Les participants du marché, notamment l'émetteur, le promoteur et le souscripteur-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. Selon les circonstances, la présence d'un ou plusieurs de ces critères 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 à l'acquéreur de l'unité immobilière;

- des représentations faites à un souscripteur ou à un 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, qu'elle soit obligatoire ou facultative au moment de la souscription, 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.

L'Autorité considère que malgré qu'un souscripteur ait le droit d'habiter lui-même son unité immobilière ou qu'il n'ait pas l'obligation de signer l'entente de gestion locative au moment même de la souscription du contrat d'investissement, le fait de lui imposer une personne spécifique pour gérer et coordonner la location de son unité immobilière dès lors qu'il désire offrir son unité immobilière en location, est une condition indiquant la présence fort probable d'un contrat d'investissement visé par le paragraphe 1° de l'article 1 du Règlement.

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 généralement 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).

1. Le titre d'un émetteur propriétaire d'un immeuble donnant au porteur un droit d'usage exclusif de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci qui est prévu au paragraphe 2° de l'article 1 est connu sous les termes « 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'un immeuble, d'une unité immobilière et, dans certains cas, d'une partie 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* (c. CCQ-1991).

2. L'Autorité autorise l'utilisation du document d'offre dans le secteur immobilier (le « document d'offre ») 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, lorsque celles-ci seront soumises à une gestion locative commune avec la phase du projet immobilier en cours de placement.

4. De façon générale, les contrats importants en lien avec l'utilisation ou la gestion de l'immeuble visent la divulgation de droits ou d'obligations découlant des droits réels liés à l'immeuble et de l'entente de gestion locative. Par exemple, dans le cas d'un programme de location, l'entente de gestion locative est un contrat important. Les contrats découlant de droits emphytéotiques peuvent également être des contrats importants.

SECTION II DISPENSE DE L'OBLIGATION D'INSCRIPTION

5. 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* (Décision 2021-PDG-0023, 2021-05-26), 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. 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.

Si l'obligation d'inscription est déclenchée dans le cadre du placement d'un contrat d'investissement prévu au paragraphe 1° de l'article 1 du Règlement, l'implication d'un courtier inscrit en valeurs mobilières pour l'offre ou la vente des unités immobilières n'est pas obligatoire si la personne physique qui agit à titre d'intermédiaire dans le cadre de ce placement est titulaire d'un permis de courtier délivré conformément à la *Loi sur le courtage immobilier* (chapitre C-73.2).

SECTION IV DOCUMENTS À DÉPOSER

11. L'émetteur qui procède à des clôtures multiples doit déposer le document d'offre au plus tard le dixième jour après le premier placement. 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 modifié ou 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 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 V ATTESTATIONS

12. 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 en lien avec l'activité de l'émetteur ou à l'information financière après la remise du document d'offre prévu au paragraphe 1^o de l'article 3 du Règlement au souscripteur, mais avant le début de l'affaire, 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 de l'information doit contenir une nouvelle attestation, datée et signée dans la forme prévue à la section IV du Règlement.

SECTION VI INFORMATION PÉRIODIQUE

16. L'émetteur doit transmettre aux porteurs l'information périodique prévue à l'article 16 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 ou le syndicat de location 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 un contrat d'investissement sous le régime la dispense prévue à l'article 3 ou à l'article 18 du Règlement.

17. 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 VII REVENTE

19. La notification doit permettre à la personne qui a la direction de l'affaire de s'acquiescer de l'exigence de remettre le document d'offre dans le secteur immobilier à jour et l'état du revenu net de l'affaire à l'acquéreur, lorsque la notification du porteur a lieu avant le début de l'affaire.

Si la notification du porteur a lieu après le début de l'affaire, la personne qui a la direction de l'affaire doit remettre à l'acquéreur le document d'offre dans le secteur immobilier dans sa dernière version ainsi que l'état du revenu net de l'affaire. Il doit de plus préparer et remettre à l'acquéreur le document de la revente concernant le gestionnaire et le syndicat de location.

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

SECTION I DISPENSE DE PROSPECTUS ET D'INSCRIPTION

21. Le Règlement prévoit une dispense de prospectus et d'inscription à titre de courtier 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'un immeuble désigné ou une partie de celui-ci.

CHAPITRE IV TRANSITIONS ET AUTRES DISPENSES

24. L'objectif de l'article 24 du Règlement est de permettre à toute personne qui a acquis un contrat d'investissement ou 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 ce contrat d'investissement ou de ce titre.

the *Gazette officielle du Québec* of 17 August 2022 with a notice that it could be approved by the Government on the expiry of 45 days following that publication;

WHEREAS it is expedient to approve the Regulation without amendment;

IT IS ORDERED, therefore, on the recommendation of the Minister of Finance:

THAT the Regulation to amend the Regulation respecting disciplinary proceedings of the Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, attached to this Order in Council, be approved.

YVES OUELLET
Clerk of the Conseil exécutif

Regulation to amend the Regulation respecting disciplinary proceedings of the Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Real Estate Brokerage Act
(chapter C-73.2, ss. 82 and 95)

1. The Regulation respecting disciplinary proceedings of the Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (chapter C-73.2, r. 6) is amended by inserting the following before Chapter I:

“CHAPTER 0.1 INTERPRETATION

0.1. In this Regulation, unless the context indicates otherwise, the expression “licence holder” means a broker’s licence holder and an agency licence holder.”

2. Section 1 is amended by replacing the first paragraph by the following:

“Neither the syndic nor an assistant syndic may, while in office, engage in a brokerage transaction described in section 3.1 of the Real Estate Brokerage Act (chapter C-73.2) or in a mortgage brokerage transaction as defined in the Act respecting the distribution of financial products and services (chapter D-9.2).”

3. Section 39 is revoked.

4. This Regulation comes into force on the fifteenth day following the date of its publication in the *Gazette officielle du Québec*.

106156

M.O., 2023-01

Order number V-1.1-2023-01 of the Minister of Finance dated February 21, 2023

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

CONCERNING the Regulation respecting Real Estate Prospectus and Registration Exemptions

WHEREAS paragraphs 1, 2, 3, 4.1, 5, 8, 11, 14, 19, 20, and 34 of section 331.1 of the Securities Act (chapter V-1.1) provide that the *Autorité des marchés financiers* may make regulations concerning the matters referred to in those paragraphs;

WHEREAS the third and fourth paragraphs of section 331.2 of the said Act provide that a draft regulation shall be published in the *Bulletin de l'Autorité des marchés financiers*, accompanied with the notice required under section 10 of the Regulations Act (chapter R-18.1) and may not be submitted for approval or be made before 30 days have elapsed since its publication;

WHEREAS the first and fifth paragraphs of the said section provide that every regulation made under section 331.1 must be approved, with or without amendment, by the Minister of Finance and comes into force on the date of its publication in the *Gazette officielle du Québec* or on any later date specified in the regulation;

WHEREAS the draft Regulation respecting Real Estate Prospectus and Registration Exemptions was published for a first consultation in the *Bulletin de l'Autorité des marchés financiers*, vol. 13, no. 47 of 24 November 2016;

WHEREAS the draft Regulation respecting Real Estate Prospectus and Registration Exemptions was published for a second consultation in the *Bulletin de l'Autorité des marchés financiers*, vol. 19, no. 37 of 22 September 2022;

WHEREAS the *Autorité des marchés financiers* made, on 1 February 2023, by the decision no. 2023-PDG-0005, Regulation respecting Real Estate Prospectus and Registration Exemptions;

WHEREAS there is cause to approve this Regulation without amendment;

CONSEQUENTLY, the Minister of Finance approves without amendment the Regulation respecting Real Estate Prospectus and Registration Exemptions appended hereto.

21 February 2023

ERIC GIRARD
Minister of Finance

REGULATION RESPECTING REAL ESTATE PROSPECTUS AND REGISTRATION EXEMPTIONS

Securities Act
(chapter V-1.1, s. 331.1, pars. (1), (2), (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 consists of a real right in an immovable and a rental management agreement;
 - (2) a security of an issuer that owns an immovable, which security gives the holder a right of exclusive use of the immovable or a portion thereof.
2. The real estate offering document delivered to a purchaser 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. A distribution of an investment contract referred to in paragraph 1 of section 1 is exempt from the requirement to prepare a prospectus if
 - (1) the issuer delivers a real estate offering document to the purchaser that is prepared in accordance with Form F1 before accepting a commitment from the purchaser; and
 - (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 real estate 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 real estate 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 real estate offering document.

For the purposes of this Regulation, the statement of net revenue presents the net revenue of the venture and the allocation of revenues among the purchasers for each investment contract, the promoter and the persons in charge of the venture. It also indicates the balance of the amounts to be reimbursed to all purchasers and for each investment contract.

4. The issuer must deliver a copy of any material contract to a purchaser that requests it.

DIVISION II EXEMPTION FROM THE REGISTRATION REQUIREMENT

5. An individual is exempt from the requirement to register as a broker for the distribution of an investment contract referred to in paragraph 1 of section 1, provided that the individual holds a broker's licence issued in accordance with the Real Estate Brokerage Act (chapter C-73.2).

DIVISION III FORWARD-LOOKING INFORMATION, FUTURE ORIENTED FINANCIAL INFORMATION AND FINANCIAL OUTLOOK

6. An issuer may disclose forward-looking information only if there is a valid basis for that information.

7. Any material forward-looking information presented in the real estate offering document must include:

- (1) a statement identifying the forward-looking information as such;
- (2) a caution to users of the forward-looking information that actual results may vary from the forward-looking information, and identification of the material risk factors that could cause actual results to differ materially from that information;
- (3) the material factors or assumptions used to develop the forward-looking information; and
- (4) a description of the issuer's policy, if any, for updating forward-looking information.

8. Any future oriented financial information or financial outlook presented in the real estate offering document must meet the following conditions:

- (1) be based on assumptions that are reasonable in the circumstances;
 - (2) be limited to a period for which such information can be reasonably estimated;
- and
- (3) use the accounting policies the issuer expects to use to prepare its historical statement of net revenue for the period covered by such information.

9. Other than the information referred to in section 7, any future oriented financial information and financial outlook presented in the real estate offering document must include:

(1) the date management approved the future oriented financial information or financial outlook, unless the document in which the future oriented financial information or financial outlook is disclosed is dated; and

(2) an explanation of the purpose of the future oriented financial information or financial outlook and a caution to readers that the information may not be appropriate for other purposes.

10. During the period of distribution, no other forward-looking information, future oriented financial information or financial outlook than that disclosed in the real estate offering document may be disclosed.

DIVISION IV DOCUMENTS TO BE FILED

11. The issuer of an investment contract referred to in paragraph 1 of section 1 must file the offering document referred to in paragraph 1 of section 3 and any update thereto electronically with the Authority not later than 10 days after the distribution. 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 V CERTIFICATES

12. The real estate offering document or any change thereto must contain the following certificate:

“Dated [insert the date the certificate page of the real estate offering document is signed], this real estate offering document does not contain a misrepresentation.”

If the issuer is a corporation, this certificate must be signed:

(a) 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, and

(b) on behalf of the directors of the issuer, by

(i) any two directors who are authorized to sign, other than the persons referred to in subparagraph a, or

(ii) all the directors of the issuer who are authorized to sign, and

(c) by each promoter of the issuer.

13. If the issuer is not a corporation, a certificate under section 12 must be signed by the persons that, in relation to the issuer, are in a similar position or perform a similar function to any of the persons referred to in subparagraph a, b or c of the second paragraph of section 12.

- 14.** The certificate under section 12 must be true:
- (a) at the date the certificate is signed, and
 - (b) at the date the real estate offering document is delivered to the purchaser.
- 15.** If a certificate under section 12 ceases to be true after it is delivered to the purchaser, the issuer cannot accept an agreement to purchase the investment contract from the purchaser unless:
- (a) the purchaser receives an update of the real estate offering document,
 - (b) the update of the real estate offering document contains a newly dated certificate signed in compliance with sections 12 and 13, and
 - (c) the purchaser re-signs the agreement to purchase the investment contract and dates it with the date of the new signature.

DIVISION VI PERIODIC DISCLOSURES

16. The issuer, the promoter, the person 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 security holders:

- (1) the audited annual statement of net revenue of the venture no later than 120 days following the end of its financial year; and
- (2) the interim statement of net revenue of the venture for the period beginning on the first day of the financial year and ending six months before the end of that year no later than 60 days following the end of the interim period of the venture.

17. The Authority may, on the conditions as it may determine, terminate the special disclosure scheme through an exemption where it considers the decision not to be detrimental to the protection of investors.

DIVISION VII RESALE

18. 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 security holder has notified the person in charge of the venture prior to the resale.

19. Upon notification from the security holder before the beginning of the venture, the person in charge of the venture must, within 30 days following such notification, deliver to the purchaser the updated real estate offering document, the audited statement of net revenue of the venture available for the past two financial years or, where the period is shorter, such statement corresponding to the completed year, and the statement of net revenue available for the past interim period, where applicable, ending six months after the past financial year.

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

If notification from the security holder takes place after the venture has begun, the person in charge of the venture must deliver to the purchaser the real estate offering document, the resale document prepared in accordance with Form F1, the audited statement of net revenue of the venture available for the past two 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 six months after the past financial year.

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

DIVISION VIII LANGUAGE

20. The real estate 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

21. A person is exempt from the requirement to prepare a prospectus and to register as a broker in respect of the distribution of a security referred to in paragraph 2 of section 1 where the purchaser must sign a rental agreement giving the purchaser a right of exclusive use of an immovable or a portion thereof.

22. The distribution of a security of an issuer that owns an immovable, which security gives the holder a right of exclusive use of the immovable or a portion thereof, must not be made with an expectation of income or dividends or distributions, other than rental income or a capital gain resulting from an increase in the value of the immovable.

CHAPTER IV TRANSITION AND OTHER EXEMPTIONS

23. 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.

24. Despite the provisions that are otherwise applicable under Regulation 45-106 respecting Prospectus Exemptions (chapter V-1.1, r. 21), any person who purchased an investment contract or 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 investment contract or security and from the applicable restricted period where such person complies with the requirements under sections 18 and 19 of this Regulation, or with section 21 thereof, as the case may be.

**CHAPTER V
COMING INTO FORCE**

25. This Regulation comes into force on the date of its publication in the *Gazette officielle du Québec*.

**FORM F1
REAL ESTATE OFFERING DOCUMENT AND RESALE DOCUMENT****A. General instructions**

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 real estate offering document other than that specifically required by this form. It must provide the purchaser with sufficient information to make an informed investment decision.
4. It is an offence to make a misrepresentation in the real estate offering document. This applies both to information that is required by the 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 real estate offering document.

B. Definitions

1. In this form,

“manager” means the person in charge of the venture in connection with a rental management agreement or a person acting in a similar capacity.

“principal holder” means each person that holds more than 10% of any class of voting securities of the issuer. If a principal holder is not an individual, in addition to the other disclosure requirements, provide the information required for any person that beneficially owns, or directly or indirectly has control or direction over, more than 50% of the voting rights of the principal holder.

“qualified appraiser” means an individual who

- (a) regularly performs property appraisals for compensation,
- (b) is a member of a professional association and holds the designation, certification or licence to act as an appraiser for the class of immovable appraised,
- (c) is in good standing with the professional association referred to in paragraph (b), and

(d) is independent of the issuer, promoter, manager and rental pool and there is no circumstance that, in the opinion of a reasonable person aware of all the relevant facts, could interfere with the qualified appraiser's judgment regarding the preparation of an appraisal for the immovable, the purchaser's interest in the immovable or the real estate project.

"related party" means any of the following:

- (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;
- (d) an insider of the issuer or manager;
- (e) a person controlled by a person referred to in (a), (b), (c) or (d);
- (f) in the case of a person referred to in (a) or (d) that is not an individual, any person that, alone or acting in concert with other persons, exercises control over the person.

[If the issuer is not a reporting issuer, the reference to "insider" includes persons or companies who would be insiders of the issuer if that issuer were a reporting issuer.]

"rental management agreement" means an agreement, other than a rental pool agreement, under which a person manages the generation of revenue from the immovable on behalf of the purchasers.

[If the real estate project includes several immovables, "immovable" refers to the immovables included in the real estate project.]

"rental pool" means an arrangement under which revenues derived from, or expenses relating to, at least two immovables are pooled and shared among the owners of the immovables in accordance with their proportionate interests in the pool.

"rental pool agreement" means an agreement creating a rental pool.

Part I – Real estate offering document**Cover page****Required information on cover page****Date:** [insert date from the certificate page]**The Issuer**

Name:

Head office:

Address:

Phone #:

E-mail address:

Website address:

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

Investment contract offered: [describe the investment contract offered]

Price per security:

Number of real estate units:

Minimum/maximum offering [If there is no minimum, state in bold type: “**There is no minimum.**” and also state in bold type “**You may be the only purchaser.**”]Conditions for beginning the real estate project: [Describe the conditions for beginning the real estate project and the deadline for meeting them.] [If there are no conditions, state in bold type: “**There are no conditions for beginning the real estate project.**”]

Payment terms: [See item 5.1]

Proposed closing date(s):

Income tax consequences: State “There may be important tax consequences to this investment contract. You should consult your own professional advisers to obtain advice on the income tax consequences pertaining to your investment in the investment contract offered.”**Intermediaries:** [State the names of the intermediaries and state: “See item 7”.]

If compensation is paid to the intermediaries, state:

“A person has or will receive compensation for the sale of investment contracts under this offering. See item 7.1.”

Insufficient Funds

If item 1.3 applies, state in bold type:

“Funds available under the offering may not be sufficient to accomplish the proposed objectives. See item 1.3.”

Future Cash Calls

If item 1.4 applies, state in bold type:

“The purchaser could be required to contribute additional funds in the future. See item 1.4.”

Risk Factors

State in bold type:

“The Autorité des marchés financiers has not assessed the merits of the investment contract or reviewed this real estate offering document. Any representation to the contrary is an offence. This is a risky investment. You may not receive any return on the investment contract distributed under this real estate offering document. All real estate investments are subject to significant risk arising from changing market conditions. You could lose your entire investment. See item 11.”

Payments to Related Party

If the issuer is disclosing payment to a related party under item 1.2, state the following, with the bracketed information completed as applicable:

“[All of][Some of] your investment will be paid to a related party of the issuer. See item 1.2.”

Certain Related Party Transactions

If the issuer is making disclosure under item 3.10, state the following with the bracketed information completed as applicable:

“This real estate offering document contains disclosure with respect to one or more transactions between [name of issuer] and a related party, where [name of issuer] [paid more to a related party than the related party paid for a business, asset or real property] [and] [was paid less by a related party for a business, asset or immovable than [name of issuer] paid for it]. See item 3.10.”

Resale Restrictions

State in bold type:

“There is a resale notification condition [and specify any other resale condition]. See item 12.”

Purchaser's Rights

State in bold type:

“You have two business days to cancel your agreement to subscribe for the investment contract. If there is a misrepresentation in this real estate offering document, you have a right to damages or to cancel the investment contract. See item 13.”

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

Item 1**Use of Available Funds****1.1. Funds**

Using the following table, disclose the funds available as a result of the offering. If the issuer plans to combine additional sources of funding with the available funds from the offering to achieve its principal capital-raising purpose, provide details about each additional source of funding. If there is no minimum offering, state “\$0” as the minimum.

Disclose any working capital deficiency of the issuer as at a date not more than 30 days before the date of the real estate offering document. If the working capital deficiency will not be eliminated by the use of available funds, state how the issuer intends to eliminate or manage the deficiency.

		Assuming offering	min.	Assuming max. offering
A.	Amount to be raised by this offering	\$		\$
B.	Selling commissions and fees	\$		\$
C.	Estimated offering costs (including legal, accounting and audit)	\$		\$
D.	Available funds: $D = A - (B+C)$	\$		\$
E.	Additional sources of funding required	\$		\$
F.	Working capital deficiency	\$		\$
G.	Total: $G = (D+E) - F$	\$		\$

[Provide details about the additional sources of funding, including the amount, source and any conditions that must be satisfied to obtain the funding. Disclose the date on which the amount stated as working capital was determined.]

1.2. Use of Available Funds

Using the following table, provide a detailed breakdown of how the issuer will use the available funds. If any of the available funds will be paid to a related party, disclose in a note to the table the name of the related party, the relationship to the issuer, and the amount. If the issuer has a working capital deficiency, disclose the portion, if any, of the available funds to be applied against the working capital deficiency. If more than 10% of the available funds will be used by the issuer to pay debt and the issuer incurred the debt within the two preceding financial years, describe why the debt was incurred.

Description of intended use of available funds listed in order of priority	Assuming minimum offering	Assuming maximum offering
	\$	\$
	\$	\$
Total: Equal to G in the Funds table above	\$	\$

1.3. Insufficient Funds

If applicable, disclose that the funds available as a result of the offering either may not or will not be sufficient to accomplish all of the issuer's proposed objectives and there is no assurance that alternative financing will be available. Also disclose the potential effect and consequences of the insufficient funds on the purchaser's investment.

1.4. Future Cash Calls

If the purchaser is required to contribute additional funds in the future, disclose the following:

- (a) the amount the purchaser is required to contribute;
- (b) when the purchaser will be required to contribute;
- (c) the effect on the purchaser's investment and, if applicable, the purchaser's interest in the immovable if:
 - (i) the purchaser fails to contribute;
 - (ii) the purchaser contributes, but other purchasers fail to contribute.

**Item 2
Business of the Issuer****2.1. Structure**

State the business structure of the issuer, promoter, manager and rental pool (e.g., whether they are a partnership, 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 or business structure.

2.2. The Business

Briefly describe the nature of the issuer's current and proposed business.

Describe the general development of the issuer's business over at least its two most recently completed financial years. Describe the issuer's experience in the real estate sector. Include any major events that have occurred or conditions that have influenced (favourably or unfavourably) the development or financial condition of the issuer.

State whether the issuer was incorporated specifically to develop the real estate project.

**Item 3
Real Estate Project****3.1. The Real Estate Project**

Describe the real estate project related to the investment contract offered. Indicate the projected construction start and completion dates.

3.2. Costs and Objectives

Indicate the costs and objectives of the real estate project for the 24 months following the date of the real estate offering document, including the following:

(a) the estimated costs to complete the real estate project;
(b) any significant assumptions that underlie the cost estimates;
(c) when significant costs will be incurred;
(d) the objectives of the real estate project that are expected to be met within the 24 months following the date of the real estate offering document, including the following:

(i) the expected timeline for meeting each objective;
(ii) how the issuer will meet each objective;
(iii) if the objectives are to be completed in phases, details about each phase;
(iv) the estimated cost of meeting each objective;
(v) how the issuer will fund the cost of meeting each objective.

Indicate the costs and objectives of the real estate project that are expected to be met after the 24-month period following the date of the real estate offering document, including the following:

- (a) the expected timeline for meeting each objective;
- (b) how the issuer will meet each objective;
- (c) if the objectives are to be completed in phases, details about each phase;
- (d) the estimated cost of meeting each objective;
- (e) how the issuer will fund the cost of meeting each objective.

Indicate what reasonably might happen if any of the stated objectives are not met, including the effect of not meeting the objective on the following:

- (a) the real estate project;
- (b) the purchaser's investment;
- (c) the purchaser's real rights in the immovable;
- (d) the purchaser's interest in the venture.

3.3. Description of the Immovable

Describe the following with respect to the immovable subject to the real estate project:

- (a) the immovable's location using an address or any other description;
- (b) the issuer's real rights in the immovable;
- (c) any encumbrances on the immovable;
- (d) the current use;
- (e) the proposed use and why the issuer considers the immovable to be suitable to the real estate project;
- (f) the stages of the real estate development, if the immovable will be constructed in stages, describing the aspects of the stages, including the number of stages and the total number of potential real estate units in each stage;
- (g) Disclose that a copy of the actual or proposed plans for the immovable showing the layout of the immovable and dimensions and areas of the lots, real estate units, common portions for exclusive use and other common portions, is made available for review to prospective purchasers and that a prospective purchaser can request a copy. Also disclose the address and hours during which the plans are available for review;
- (h) if utilities and other services are not currently being provided, describe how they will be provided and who will provide them;
- (i) any restriction on sale or disposition;
- (j) any environmental liabilities, hazards or contamination;
- (k) any tax arrears.

Describe any current legal proceedings, or legal proceedings that the issuer knows to be contemplated, relating to the immovable, that would be considered material to a reasonable investor, including, for each proceeding, the name of the court, the date instituted, the parties to the proceeding, the nature of the claim, any amount claimed, whether the proceeding is being contested and, the present status of the proceeding.

3.4. Appraisal of the Immovable and Real Estate Project

If the issuer includes the value of the immovable, the purchaser's interest in the immovable or the real estate project in the real estate offering document, except for the values presented in the issuer's financial statements, the issuer must, at the same time or before the issuer delivers a real estate offering document to the purchaser, deliver to the purchaser an appraisal of the immovable, of the purchaser's interest in the immovable or of the real estate project that satisfies the following:

- (a) it includes a certificate signed by a qualified appraiser stating that the appraisal is prepared in accordance with the standards and the code of ethics established or endorsed by the professional association of which the qualified appraiser is a member;
- (b) it provides the fair market value of the immovable, appraised by the qualified appraiser, of the purchaser's interest in the immovable or of real estate project, without considering any proposed improvements;
- (c) it provides the appraised fair market value referred to in paragraph (b) as at a date that is within six months preceding the date that the appraisal is delivered to the purchaser.

The issuer must not disclose in any communication related to the distribution a representation of, or opinion as to, the value of the immovable, the purchaser's interest in the immovable or the real estate project, other than the appraised fair market value disclosed in the appraisal referred to above, unless the issuer has a reasonable basis for that value.

An issuer that discloses in any communication related to the distribution a representation of, or opinion as to, the value of the immovable, the purchaser's interest in the immovable or the real estate project, other than the appraised fair market value disclosed in the appraisal referred to above, must also disclose the following in that communication:

- (a) the appraised fair market value of the immovable, of the purchaser's interest in the immovable or of the real estate project that is the subject of the appraisal;
- (b) the effective date of the appraisal;
- (c) that the appraisal is required to be delivered to the purchaser at the same time or before the offering document is delivered to the purchaser.

3.5. The History of the Immovable

For the immovable that is the subject of the real estate project, using the following table and starting with the most recent transaction, provide the specified information for the past two years:

Date of transfer	Legal name of seller	Legal name of buyer	Amount and form of consideration
			\$
			\$

3.6. Approvals

For the immovable that is the subject of the real estate project, disclose the following:

- (a) any approval required from a regulatory body or any level of government that would be material to a reasonable investor;
- (b) the anticipated cost and timing of the approval;
- (c) any reports required as part of the approval process, including the anticipated cost and timing of producing or procuring those reports;
- (d) what will happen if the approval is not obtained, including the effect on the following:
 - (i) the project;
 - (ii) the purchaser's investment;
 - (iii) if applicable, the purchaser's interest in the immovable.

3.7. Information on the Investment Contract

With respect to the purchaser's interest in the immovable, disclose the following:

- (a) the purchaser's real right;
- (b) how the interest will be evidenced in a public registry;
- (c) any existing or anticipated encumbrances on the interest;
- (d) any furnishings and equipment that are included, indicating the related warranties;
- (e) the facilities and common property of the real estate project, indicating the restrictions or privileges related to their use;
- (f) the fees associated to the purchaser's interest in the immovable, including annual fees and their allocation. Attach a copy of the budget, including a schedule showing how the budget will be allocated among the purchasers;
- (g) any commitments made by the issuer that will be met after the closing of the distribution, indicating whether the issuer has posted any security to meet the commitment;
- (h) the applicable zoning and permissible uses, stating whether certain real estate units may be used for commercial purposes or other purposes not ancillary to residential purposes. Provide information about where to obtain further information and details about zoning requirements and permissible uses;
- (i) the parking arrangements, if applicable, including the number and location of parking spaces and the method of allocating the right to use the spaces;
- (j) the construction warranties related to the real estate project.

3.8. Rental Management Agreement or Rental Pool Agreement

Attach a copy of any rental management agreement or rental pool agreement.

For each agreement, disclose the following:

(a) the key terms of the agreement, including those provisions dealing with when the agreement must be signed by the purchasers, the duration of the agreement, opting out of the agreement, termination of the agreement, the sharing of revenues and losses, the payment of expenses, and any management fees payable;

(b) the manager's and rental pool's experience managing rental management agreements and rental pool agreements. Include their successes and failures in managing such agreements over the past five years;

(c) the following statement:

“The success or failure of the arrangement resulting from the rental management agreement [and rental pool agreement] will depend in part on the abilities of the manager [and rental pool].”;

(d) if the purchaser will be responsible for paying any loss arising pursuant to the rental management agreement or rental pool agreement, the following statement:

“If the rental management agreement [or rental pool agreement] generates a loss, the purchaser must contribute further funds in addition to the purchaser's initial investment.”.

3.9. Material Agreements

If the information cannot be found elsewhere in the real estate offering document, disclose the key terms of all material agreements that are or will be related to the real estate project, including those to which the purchaser will be a party.

The key terms include the following:

(a) if the agreement is with a related party, the name of the related party and the relationship to the director, officer or control person of the issuer, promoter or manager;

(b) a description of any asset, property or interest acquired, disposed of, leased or under option or emphyteutic right;

(c) a description of any service provided;

(d) purchase price and payment terms, including payment by instalments, cash, securities or work commitments;

(e) the principal amount of any debenture or loan, the repayment terms, security, due date and interest rate;

(f) the date of the agreement;

(g) the amount of any finder's fee or commission paid or payable to a related party in connection with the agreement;

(h) any material outstanding obligations under the agreement.

Attach the material agreements to the real estate offering document or disclose the address and hours during which the agreements are available for review.

3.10. Related Party Transactions

State and describe the approximate amount of any material interest, direct or indirect, of a related party in any transaction within 36 months before the date of the real estate offering document, or in any proposed transaction, which has materially affected or will materially affect the issuer, the immovable or the real estate project.

Include:

(a) a description of the transaction;

(b) the name of each related party;

(c) the nature of the relationship;

(d) for any transaction involving the purchase of assets by or sale of assets to the issuer or the real estate project, state the cost of the assets to the purchaser, and the cost of the assets to the seller if acquired by the seller within 36 months before the date of the real estate offering document;

(e) for any transaction involving the purchase or sale of an immovable of the real estate project, explain any material difference between the amount of consideration paid by the issuer and the amount of consideration paid by a related party to acquire or sell the immovable.

Item 4

Compensation and Security Holdings by Directors, Officers, Promoters, Managers and Principal Holders

4.1. Name, Principal Residence, Compensation and Securities Held

Using the following table, provide the specified information for the following:

(a) each director, officer, promoter and principal holder of the issuer;

(b) each manager;

(c) any other related party that received compensation in the most recently completed financial year or is expected by the issuer to receive compensation in the current financial year.

If a person identified in paragraph (a), (b) or (c) is not an individual, state in a note to the table the full legal name of any person that has beneficial ownership of, or direct or indirect control over, or a combination of beneficial ownership and direct or indirect control over, more than 50% of the voting rights of the person.

Full legal name and place of residence or, if not an individual, jurisdiction of organization	Positions held (e.g., director, officer, manager, promoter or principal holder) and the date of obtaining that position In the case of the other related parties, specify the relationship to the issuer	Compensation paid by issuer or related party in the most recently completed financial year and the compensation anticipated to be paid in the current financial year	Number, type and percentage of securities of the issuer held after completion of min. offering	Number, type and percentage of securities of the issuer held after completion of max. offering

[If the issuer has not completed its first financial year, provide information for the period from inception to the date of the real estate offering document. Compensation includes any form of remuneration including cash, shares and options.]

4.2. Management Experience

Using the following table, disclose the principal occupations of the directors, officers and promoters of the issuer over the past five years. For each individual, describe any relevant experience in a business similar to the issuer's and in a project similar to the real estate project.

Full legal name and place of residence or, if not an individual, jurisdiction of organization	Principal occupation and related experience

4.3. Penalties, Sanctions, Bankruptcy, Insolvency and Criminal or Quasi-Criminal Matters

If any of the following has occurred with respect to the issuer, director, officer, promoter or control person of the issuer or manager, or an issuer of which any of those persons was a director, officer or control person at the time, describe it, including the reason for it and whether it is currently in effect:

(a) a penalty or other sanction relating to a contravention of securities legislation that has been imposed by a court or regulatory body during the 10 years preceding the date of the real estate offering, or an order restricting trading in securities, not including an order that was in effect for less than 30 consecutive days;

(b) a declaration of bankruptcy, a voluntary assignment in bankruptcy, a proposal under bankruptcy or insolvency legislation or a proceeding, arrangement or compromise with creditors or appointment of a receiver, receiver manager or trustee to hold assets that has occurred during the 10 years before the date of the real estate offering document.

(c) the following offences, if the persons have pleaded guilty to or been found guilty of:

(i) a summary conviction or indictable offence under the *Criminal Code* (R.S. 1985, c. C-46);

(ii) a quasi-criminal offence in any jurisdiction of Canada or a foreign jurisdiction;

(iii) a misdemeanour or felony under the criminal legislation of the United States of America, or any state or territory therein;

(iv) an offence under the criminal legislation of any other foreign jurisdiction.

4.4. Loans

Disclose the principal amount of any debenture or loan, the repayment terms, any security, due date and interest rate due to or from the directors, officers or principal holders of the issuer, the promoter, the manager or the rental pool up to a date not more than 30 days before the date of the real estate offering document.

4.5. Conflicts of Interest

Describe any existing or potential conflicts of interest for the issuer, directors, officers or principal holders of the issuer, promoter, manager or rental pool, as well as any person called on to provide professional services in connection with the real estate project.

**Item 5
Subscription Procedure****5.1. Subscription**

Describe how a purchaser can subscribe for the investment contract and the method of payment.

If the funds are to be raised through the offering in stages, disclose the period over which the funds will be raised and the factors that determine when they will be raised.

5.2. Held in Trust

State that the funds will be held in trust, the name of the trustee and the period that they will be held (refer at least to the mandatory two-day period).

5.3. Closing

Disclose any conditions to closing, including any receipt of additional funds from other sources.

If there is a minimum offering, disclose when consideration will be returned to purchasers if the minimum is not met, and whether the issuer will pay the purchasers interest on consideration. State the name and address of any person who will hold the subscription funds until the minimum amount is raised.

If there are any arrangements under which any part of the funds raised will only become available to the issuer if certain conditions are fulfilled, describe those conditions. Where the conditions are not met, state when the funds will be returned to purchasers and whether the issuer will pay the purchasers interest on the funds.

**Item 6
Guarantees or Other Financial Commitments****6.1. Agreement**

Attach a copy of any guarantee or other financial commitment made to the purchaser by the issuer, promoter, manager or rental pool in connection with the investment contract.

6.2. Summary

Summarize the key 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 revenues, and whether the guarantee or commitment is inclusive or exclusive of certain costs, such as maintenance fees, ownership costs and income and other taxes.

6.3. Information about the Guarantor

Describe the business experience and financial resources of the person providing the personal covenant, guarantee or other financial commitment. The description must enable a reasonable purchaser applying reasonable effort to understand the person's ability to meet the obligations under the personal covenant, guarantee or other financial commitment. Disclose whether the purchasers will be entitled to ongoing disclosure of the financial position of the person providing any personal covenant, guarantee or other financial commitment during the period of the personal covenant, guarantee or other financial commitment, and the nature, verification, timing and frequency of any disclosure that will be provided to purchasers.

Item 7**Compensation Paid to 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.

If any person has received or will receive any commission, corporate finance fee or finder's fee or any other compensation in connection with the offering, provide the following information:

(a) a description of each type of compensation and the estimated amount to be paid for each type;

(b) if a commission is being paid, the percentage that the commission will represent of the gross proceeds of the offering (assuming both the minimum and maximum offering);

(c) if any portion of the compensation will be paid in securities, details of the securities (including number, type and, if options or warrants, the exercise price and expiry date).

Item 8**Income Tax Consequences**

8.1. State:

"You should consult your own professional advisers to obtain advice on the income tax consequences of investing in the investment contract."

Item 9**Litigation**

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

**Item 10
Risk Factors****10.1. State in bold type:**

“Investments in investment contracts are speculative and involve a high degree of risk. Purchasers should be aware that this investment has not only the usual risks associated with ownership of an immovable, but also additional risks that are specific to investment contracts.”

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 categories:

(a) Investment Risk – risks that are specific to the investment contract. Examples include:

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

(b) Issuer Risk – risks that are specific to the issuer. Examples include:

- insufficient sales/funds to begin the real estate project;
- no history or a limited history;
- lack of management expertise;
- management’s regulatory and business expertise pertaining to the activities of the real estate project;
- dependence on the manager or rental pool, including their skill and proficiency, and the inability to change the manager or rental pool, as applicable;
- whether there are liabilities secured against the immovable and their maturity schedule;
- whether any security has been posted to perform any commitment made by the issuer that will be met after the closing of the distribution;
- material litigation outstanding.

(c) Industry Risk – risks specific to real estate projects. Examples include:

- industry regulation;
- tourism;
- operational risks involving the rental management agreement;
- competition.

(d) risks associated with encumbrances, conditions, or covenants on the immovable that could affect the following:

- (i) the purchaser's interest in the immovable, if applicable;
- (ii) the completion of the real estate project.

(e) risks pertaining to real estate projects, including the following:

(i) a right or lack of right of the purchaser with respect to the management and control of the immovable;

(ii) a right or lack of right of the purchaser to change the developer of the immovable.

(f) risks pertaining to potential liability for the following:

- (i) environmental damage;
- (ii) unpaid obligations to builders, contractors and tradespersons.

10.3. State in bold type:

“The success of the rental management will depend in part on the competence and abilities of the manager or rental pool. If gross revenue is less than operating costs, the purchaser may 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 [guarantor] to honour its [guarantee or other financial commitment] will depend on its financial strength. There is no assurance that [guarantor's name] will have the financial ability to be able to satisfy its obligations under the [guarantee or other financial commitment] and therefore you may not receive any return from the investment contract distributed under this real estate offering document.”

Item 11 Reporting Obligations

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 six months before the end of that year will be delivered to the purchasers on an ongoing basis. State the name of the person who will be responsible for the delivery of those documents and the procedure to follow if the designated person resigns or fails to comply with the obligations.

**Item 12
Resale Restrictions****12.1.** State the following:

“Where an investment contract is resold before the beginning of the venture, the purchaser must notify the person in charge of the venture prior to the resale. Upon notification from the holder, the person in charge of the venture must, within 30 days of the notification, deliver the updated real estate offering document to the purchaser in accordance with the Regulation respecting real estate prospectus and registration exemptions.”

“After the beginning of the venture, the purchaser must notify the person in charge of the venture prior to the resale. Upon notification from the purchaser, the person in charge of the venture must, within 30 days of the notification, deliver the real estate offering document, the statement of net revenue of the venture and the resale document to the purchaser in accordance with the Regulation respecting real estate prospectus and registration exemptions.”

**Item 13
Purchasers' Rights****13.1.** State the following:

“If you subscribed for the investment contract offered, you will have certain rights, some of which are described below. For information about your rights, you should consult a lawyer.

(1) **Two-Day Cancellation Right** – You can cancel your subscription for the investment contract. To do so, you must send a notice to us by midnight on the second 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 cancelled, 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 you knew of the misrepresentation when you subscribed for the investment contract.

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 the 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 III of Chapter II of the Regulation respecting real estate prospectus and registration exemptions (the “Regulation”).

Item 15**Financial Statements**

15.1. Include the audited statements of net revenue of the venture immediately before the certificate page of the real estate offering document if the venture began in accordance with Divisions I and VI of Chapter II of the Regulation.

Item 16**Signatures**

16.1. The certificate in section 12 of the Regulation must appear on the last page of the real estate offering document and be signed by the issuer and promoter in accordance with Division IV of Chapter II of the Regulation.

Part II – Resale Document

The update document is a document that must be prepared by the person in charge of the venture upon receiving a notification of resale. It updates the information in items 3.8, 4.1 and 4.3 to 4.5 of the real estate offering document relating to the manager and the rental pool.

State the following:

“Where an investment contract is resold before the beginning of the venture, the purchaser must notify the person in charge of the venture prior to the resale. Upon notification from the holder, the person in charge of the venture must, within 30 days of the notification, deliver the real estate offering document, the statement of net revenue of the venture and the resale document to the purchaser in accordance with the Regulation respecting real estate prospectus and registration exemptions.”

106146

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 distributions of investment contracts consisting of a real right in an immovable and a rental management agreement and for distribution of securities of an issuer that owns an immovable where such security gives the holder a right of exclusive use of the immovable or a portion of the immovable. The Regulation also provides, with conditions, an exemption from the broker registration requirement for such distributions.

Reference to Regulation

Other than Chapter 1, any provision of this Policy Statement refers to the equivalent provision of the Regulation.

CHAPTER I SCOPE AND INTERPRETATION

Concept of Investment Contract

Market participants seeking to offer or sell hotel unit-type or real estate unit-type immovables involving a rental management agreement giving 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 a distribution of a security—i.e., an investment contract, which is a form of investment subject to the *Securities Act* (chapter V-1.1) (the “Act”). The Authority considers there to be a high likelihood that an investment contract covered by the scope of the Regulation exists where the offer or sale of real estate units includes a real estate unit rental management agreement under which the purchaser wishing to offer his or her real estate unit for rental is required to do so through one or more specified persons who will be responsible for managing or coordinating real estate unit rentals or providing other related services. The rental management agreement may offer the prospect of individual rental income, or of collective rental income through a real estate unit rental pool program providing for the sharing of expenses and/or revenues among the participants or through any other scheme of that nature. The market participants, including the issuer, promoter and selling purchasers, are responsible for determining whether they are distributing an investment contract.

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. Depending on the circumstances, the presence of one or more of the following factors may 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 purchaser or purchaser of a real estate unit can occupy the unit;
- representations made to a purchaser 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” means a management agreement, whether mandatory or optional on purchase, that covers the rental of a real estate unit offered by the issuer, promoter or manager and whose purpose is to manage or coordinate the rental of the real estate unit or provide other related services through one or more specified persons whom the purchaser is required to use for such purpose. The term also means an agreement forming part of a mandatory or optional real estate unit rental pool program that provides for revenue sharing among the participants.

The Authority considers that, notwithstanding the fact that a purchaser has the right to personally occupy the real estate unit or the fact that the purchaser is not under any obligation to sign the rental management agreement on subscribing for the investment contract, requiring the purchaser to use one or more specified persons to manage and coordinate the rental of their real estate unit when the purchaser wishes to offer the real estate unit for rental is a condition that indicates a high likelihood that an investment contract referred to in paragraph 1 of section 1 of the Regulation exists.

Concept of Promoter

“Promoter” generally means 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 generally not promoters.

The terms “forward-looking information,” “future-oriented financial information” and “financial outlook” are defined in *Regulation 51-102 respecting continuous disclosure obligations* (chapter V-1.1, r. 24).

1. The security of an issuer that owns an immovable where such security gives the holder a right of exclusive use of the immovable or a portion of the immovable under paragraph 2 of section 1 is known as a “proprietary lease.” With this type of distribution, a rental agreement is not severable from the agreement transferring the security and gives the security holder the exclusive enjoyment of an immovable, a real estate unit and, in some cases, a portion of the immovable such as a parking space. Although the holder owns the security, the issuer remains the owner of the immovable and the security holder is considered a lessee within the meaning of the *Civil Code of Québec* (chapter CCQ-1991).

2. The Authority authorizes the use of the real estate offering document (the “offering document”) in lieu of a prospectus, 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” when it has begun the venture involving the rental management of a real estate unit. For the purpose of calculating the period in subparagraph 2(a) of section 3 of the Regulation, the date the venture began means, in particular, the date a real estate unit was made available for rental.

Where a real estate project is phased, the offering document must present the statement of net revenue for the previous phases, where those phases will be subject to common rental management with the real estate project in the process of distribution.

4. Material agreements relating to the use or management of the immovable generally cover disclosure of the rights or obligations arising from the real rights related to the immovable and the rental management agreement. For example, in the case of a rental program, the rental management agreement is a material agreement. Contracts arising from emphyteutic rights may also be material agreements.

DIVISION II EXEMPTION FROM REGISTRATION REQUIREMENT

5. Based on the registration requirement triggers set out in section 1.3 of the *Policy Statement to Regulation 31-103 respecting Registration Requirements, Exemptions and Ongoing Registrant Obligations* (Decision 2021-PDG-0023, 2021-05-26), a person may be required to register as a securities dealer for the offer or sale of real estate units.

The requirement to register with the Authority may be triggered if, for example, the person carries on the activity with repetition, expects to be remunerated or compensated for carrying on the activity, directly or indirectly solicits a clientele of potential buyers, and engages in activities similar to that of certain registered securities dealers. The role of a securities dealer is to fulfill all the requirements related to the sale of the investment contract and, in particular, to understand the terms of the investment so as to be able to explain them to purchasers, know the client's investor profile, and ensure the investment is suitable for the client.

Where the registration requirement is triggered for the distribution of an investment contract under paragraph 1 of section 1 of the Regulation, the involvement of a registered securities dealer in the offer or sale of real estate units is not required if the individual who acts as an intermediary for the distribution is the holder of a licence issued in accordance with the *Real Estate Brokerage Act* (chapter C-73.2).

DIVISION IV DOCUMENTS TO BE FILED

11. If the issuer is conducting multiple closings, the offering document must be filed on or before the 10th day after the first distribution. Once the offering document has been filed, it does not need to be filed again after subsequent closings, unless it has been modified or 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 electronically with the Authority through 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).

The offering document and any report of exempt distribution should be filed under the category "Exempt Market Offerings and Disclosure."

DIVISION V CERTIFICATES

12. 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. 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, might be a misrepresentation.

The issuer must ensure that the information provided to the purchaser 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 to the purchaser of the offering document referred to in paragraph 1 of section 3 of the Regulation but before the beginning of the venture, the issuer must give the purchaser an update to the offering document before accepting a commitment from the purchaser. The update to 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 purchasers.

Whatever form of update the issuer uses, it must include a newly signed and dated certificate in the form prescribed in Division V of the Regulation.

DIVISION VI PERIODIC DISCLOSURES

16. The issuer must deliver to the security holders the periodic disclosures indicated in section 16 of the Regulation. Furthermore, under section 7 of the Act, it is the responsibility of the promoter of the venture and the persons in charge of it to make the disclosure related to the venture, unless the Authority specifically designates a person pursuant to section 66 of the Act. The manager or the rental pool that manages the rental of a real estate unit will be considered a person referred to in the expression “the persons in charge of it.” It is a question of fact.

The issuer, the promoter or the persons in charge of the venture are not required to deliver or file the annual or interim statement of net revenue of the venture to or with the Authority. They need only deliver it to the holders who acquired an investment contract under the exemptions in section 3 or 18 of the Regulation.

17. 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. In certain circumstances, such as when the rental pool program is terminated or when there is a change of destination of the immovable, the Authority may, through an exemption, end the special disclosure scheme upon request by a party responsible for delivering the periodic disclosure documents to the holders.

DIVISION VII RESALE

19. The notification must allow the person in charge of the venture to fulfill the requirement to deliver the updated real estate offering document and the statement of net revenue of the venture to the person purchasing the security, where notification from the security holder takes place before the beginning of the venture.

Where notification from the security holder takes place after the beginning of the venture, the person in charge of the venture must deliver the most recent version of the real estate offering document and the statement of net revenue of the venture to the person purchasing the security. The person in charge of the venture must also prepare and deliver to the person purchasing the security the resale document relating to the manager and the rental pool.

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

DIVISION I PROSPECTUS AND REGISTRATION EXEMPTION

21. The Regulation provides for a prospectus and broker registration exemption for the distribution of such securities at the time of the initial sale or resale of the securities, provided

a rental agreement is signed by the purchaser that gives the purchaser a right of exclusive use of a designated immovable or a portion of the immovable.

CHAPTER IV TRANSITION AND OTHER EXEMPTIONS

24. The purpose of section 24 of the Regulation is to allow any person who purchased an investment contract or security covered by the scope of section 1 of the Regulation, pursuant to a prospectus exemption under *Regulation 45-106 respecting Prospectus Exemptions* (chapter V-1.1, r. 21), to rely, at the person's option, on the requirements of any of the applicable prospectus exemptions when reselling the investment contract or security.

DÉCISION N° 2021-PDG-0059**Règlement modifiant le Règlement 13-102 sur les droits relatifs aux systèmes de SEDAR et de la BDNI**

Réduction du fardeau réglementaire des émetteurs qui sont des fonds d'investissement – phase 2, étape 1 (Volet 1)

Vu le pouvoir de l'Autorité des marchés financiers (l'« Autorité ») de prendre le *Règlement modifiant le Règlement 13-102 sur les droits relatifs aux systèmes de SEDAR et de la BDNI* (le « Règlement »), conformément au paragraphe 9° du premier alinéa de l'article 331 de la *Loi sur les valeurs mobilières*, RLRQ, c. V-1.1 (la « LVM »);

Vu le pouvoir de l'Autorité prévu à la LVM, de prendre un règlement, qui appartient exclusivement à son président-directeur général, conformément à l'article 24 de la *Loi sur l'encadrement du secteur financier*, RLRQ, c. E-6.1;

Vu les modifications apportées par le projet de *Réduction du fardeau réglementaire des émetteurs qui sont des fonds d'investissement – phase 2, étape 1* organisées en huit volets distincts ainsi que certaines modifications supplémentaires;

Vu les modifications au Règlement apportées par le volet suivant :

- **Volet un** : *regroupement du prospectus simplifié et de la notice annuelle*;

Vu la publication pour consultation au Bulletin de l'Autorité (le « Bulletin ») le 12 septembre 2019 [(2019) B.A.M.F., vol. 16, n° 36, section 6.2.1] du projet de Règlement accompagnés de l'avis prévu à l'article 10 de la *Loi sur les règlements*, RLRQ, c. R-18.1, conformément à l'article 331.2 de la LVM;

Vu les modifications apportées au projet de Règlement à la suite de cette consultation;

Vu la publication pour information au Bulletin le 7 octobre 2021 [(2021) B.A.M.F., vol. 18, n° 40, section 6.2.2] du texte révisé du projet de Règlement;

Vu l'obligation de soumettre un règlement pris en vertu du premier alinéa de l'article 331 de la LVM au gouvernement, qui peut l'approuver avec ou sans modification, conformément au deuxième alinéa de l'article 331 de la LVM;

Vu la décision n° 2021-PDG-0061 en date du 17 novembre 2021, par laquelle l'Autorité a pris les *Modifications réglementaires - Réduction du fardeau réglementaire des émetteurs qui sont des fonds d'investissement – phase 2, étape 1 (Volet 1 et 2)* et a autorisé leur transmission au Ministre pour approbation, conformément à l'article 331.2 de la LVM;

Vu le projet de Règlement présenté par la Direction de l'encadrement des fonds d'investissement ainsi que la recommandation du surintendant des marchés de valeurs de prendre le Règlement et de le transmettre au gouvernement pour approbation;

En conséquence :

L'Autorité prend le *Règlement modifiant le Règlement 13-102 sur les droits relatifs aux systèmes de SEDAR et de la BDNI*, dans ses versions française et anglaise, dont les textes sont annexés à la présente décision, et autorise sa transmission au gouvernement pour approbation.

Fait le 17 novembre 2021.

Louis Morisset
Président-directeur général

DÉCISION N° 2021-PDG-0060**Règlement modifiant le Règlement sur les valeurs mobilières**

Réduction du fardeau réglementaire des émetteurs qui sont des fonds d'investissement – phase 2, étape 1 (modifications supplémentaires)

Vu le pouvoir de l'Autorité des marchés financiers (l'« Autorité ») de prendre le *Règlement modifiant le Règlement sur les valeurs mobilières* (le « Règlement »), conformément au paragraphe 9° du premier alinéa de l'article 331 de la *Loi sur les valeurs mobilières*, RLRQ, c. V-1.1 (la « LVM »);

Vu le pouvoir de l'Autorité prévu à la LVM, de prendre un règlement, qui appartient exclusivement à son président-directeur général, conformément à l'article 24 de la *Loi sur l'encadrement du secteur financier*, RLRQ, c. E-6.1;

Vu les modifications apportées par le projet de *Réduction du fardeau réglementaire des émetteurs qui sont des fonds d'investissement – phase 2, étape 1* organisées en huit volets distincts ainsi que certaines modifications supplémentaires;

Vu les modifications au Règlement apportées à titre de modifications supplémentaires;

Vu la publication pour consultation au Bulletin de l'Autorité (le « Bulletin ») le 12 septembre 2019 [(2019) B.A.M.F., vol. 16, n° 36, section 6.2.1] du projet de Règlement accompagnés de l'avis prévu à l'article 10 de la *Loi sur les règlements*, RLRQ, c. R-18.1, conformément à l'article 331.2 de la LVM;

Vu l'obligation de soumettre un règlement pris en vertu du premier alinéa de l'article 331 de la LVM au gouvernement, qui peut l'approuver avec ou sans modification, conformément au deuxième alinéa de l'article 331 de la LVM;

Vu la décision n° 2021-PDG-0056 en date du 17 novembre 2021, par laquelle l'Autorité a pris les *Modifications réglementaires - Réduction du fardeau réglementaire des émetteurs qui sont des fonds d'investissement – phase 2, étape 1 (Volet 3 à 8 et modifications supplémentaires)* et a autorisé leur transmission au Ministre pour approbation, conformément à l'article 331.2 de la LVM;

Vu le projet de Règlement présenté par la Direction de l'encadrement des fonds d'investissement ainsi que la recommandation du surintendant des marchés de valeurs de prendre le Règlement et de le transmettre au gouvernement pour approbation;

En conséquence :

L'Autorité prend le *Règlement modifiant le Règlement sur les valeurs mobilières*, dans ses versions française et anglaise, dont les textes sont annexés à la présente décision, et autorise sa transmission au gouvernement pour approbation.

Fait le 17 novembre 2021.

Louis Morisset
Président-directeur général

Règlement modifiant le Règlement 13-102 sur les droits relatifs aux systèmes de SEDAR et de la BDNI et Règlement modifiant le Règlement sur les valeurs mobilièresⁱ

L'Autorité des marchés financiers (l'« Autorité ») publie, en versions française et anglaise, les règlements suivants :

- *Règlement modifiant le Règlement 13-102 sur les droits relatifs aux systèmes de SEDAR et de la BDNI;*
- *Règlement modifiant le Règlement sur les valeurs mobilières.*

Avis de publication

Les règlements ont été pris par l'Autorité le 17 novembre 2021, ont reçu l'approbation gouvernementale requise et entreront en vigueur le **23 mars 2023**. Les décrets approuvant les règlements ont été publiés dans la *Gazette officielle du Québec*, en date du 8 mars 2023 et sont reproduits ci-dessous.

Le 9 mars 2023

ⁱ Diffusion autorisée par Les Publications du Québec

additionnel maximal de 25 heures d'honoraires et les autres membres d'un conseil de règlement des différends ont droit à un nombre additionnel maximal de 5 heures d'honoraires aux taux fixés à l'article 2.

5. Pour tous les frais inhérents à l'arbitrage, notamment les frais d'ouverture de dossier, les conversations téléphoniques, la correspondance, la rédaction et le dépôt des exemplaires ou des copies de la sentence arbitrale, les membres d'un conseil de règlement des différends ou l'arbitre de différends ont droit, aux taux fixés à l'article 2, aux honoraires déterminés de la façon suivante :

1° le président d'un conseil de règlement des différends a droit à 3 heures d'honoraires;

2° les autres membres d'un conseil de règlement des différends ont droit à 1 heure d'honoraires;

3° l'arbitre de différends a droit à 1,5 heure d'honoraires.»

4. L'article 6 de ce règlement est modifié par le remplacement, à la fin, de «selon la Directive concernant les frais de déplacement des personnes engagées à honoraires par des organismes publics (C.T. 212379, 2013-03-26 modifié par le C.T. 214163, 2014-09-30)» par «conformément à la Directive concernant les frais de déplacement des personnes engagées à honoraires par des organismes publics prise par le Conseil du trésor le 26 mars 2013, et ses modifications subséquentes».

5. L'article 7 de ce règlement est modifié par le remplacement, dans le deuxième alinéa, de «115» par «144».

6. L'article 8 de ce règlement est remplacé par le suivant :

«8. À titre d'indemnité en cas de règlement total d'un dossier ou de remise à la demande d'une partie, chaque membre d'un conseil de règlement des différends ou l'arbitre de différends a droit, aux taux fixés à l'article 2, aux honoraires déterminés de la façon suivante :

1° 1 heure d'honoraires si l'événement a lieu entre 45 et 31 jours avant la date de la séance d'arbitrage;

2° 3 heures d'honoraires si l'événement a lieu entre 30 et 11 jours avant la date de la séance d'arbitrage;

3° 5 heures d'honoraires si l'événement a lieu 10 jours ou moins avant la date de la séance d'arbitrage.»

7. Ce règlement est modifié par l'ajout, après l'article 9, du suivant :

«9.1. Les honoraires prévus à l'article 2 ainsi que l'allocation de déplacement prévue à l'article 7 sont indexés, au 1^{er} janvier de chaque année, selon le taux correspondant à la variation annuelle de l'indice moyen d'ensemble, pour le Québec, des prix à la consommation, sans les boissons alcoolisées, les produits du tabac, les articles pour fumeurs et le cannabis récréatif, pour la période de 12 mois qui se termine le 30 septembre de l'année qui précède celle pour laquelle ces honoraires et cette allocation doivent être indexés.

Ces honoraires et cette allocation, ainsi indexés, sont diminués au dollar le plus près s'ils comprennent une fraction de dollar inférieure à 0,50 \$; ils sont augmentés au dollar le plus près s'ils comprennent une fraction de dollar égale ou supérieure à 0,50 \$.

Le ministre responsable des affaires municipales informe le public du résultat de l'indexation faite en vertu du présent article dans la Partie 1 de la *Gazette officielle du Québec* et, s'il le juge approprié, par tout autre moyen.»

8. Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux différends soumis à un conseil de règlement des différends ou à un arbitre de différends dont les activités ont lieu à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

9. Le présent règlement entre en vigueur le quinzième jour qui suit la date de sa publication à la *Gazette officielle du Québec*.

79024

Gouvernement du Québec

Décret 171-2023, 22 février 2023

Loi sur les valeurs mobilières
(chapitre V-1.1)

Droits relatifs aux systèmes de SEDAR et de la BDNI —Règlement 13-102 —Modification

CONCERNANT le Règlement modifiant le Règlement 13-102 sur les droits relatifs aux systèmes de SEDAR et de la BDNI

ATTENDU QUE, en vertu du paragraphe 9° du premier alinéa de l'article 331 de la Loi sur les valeurs mobilières (chapitre V-1.1), l'Autorité des marchés financiers peut, par règlement, prescrire les droits exigibles pour toute formalité prévue par cette loi ou les règlements et pour les services fournis par l'Autorité, ainsi que les modalités de paiement;

ATTENDU QUE, en vertu du deuxième alinéa de l'article 331 de cette loi, un règlement pris en vertu de cet article est soumis à l'approbation du gouvernement qui peut l'approuver avec ou sans modification;

ATTENDU QUE l'Autorité des marchés financiers a adopté, par la décision n° 2021-PDG-0059 du 17 novembre 2021, le Règlement modifiant le Règlement 13-102 sur les droits relatifs aux systèmes de SEDAR et de la BDNI;

ATTENDU QUE, conformément aux articles 10 et 11 de la Loi sur les règlements (chapitre R-18.1), le projet de règlement modifiant le Règlement 13-102 sur les droits relatifs aux systèmes de SEDAR et de la BDNI a été publié

à la Partie 2 de la *Gazette officielle du Québec* du 6 avril 2022, avec avis qu'il pourra être soumis au gouvernement qui pourra l'approuver avec ou sans modification, à l'expiration d'un délai de 45 jours à compter de cette publication;

ATTENDU QU'il y a lieu d'approuver ce règlement avec modifications;

IL EST ORDONNÉ, en conséquence, sur la recommandation du ministre des Finances :

QUE le Règlement modifiant le Règlement 13-102 sur les droits relatifs aux systèmes de SEDAR et de la BDNI, annexé au présent décret, soit approuvé.

Le greffier du Conseil exécutif,
YVES OUELLET

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT 13-102 SUR LES DROITS RELATIFS AUX SYSTÈMES DE SEDAR ET DE LA BDNI

Loi sur les valeurs mobilières
(chapitre V-1.1, a. 331, 1^{er} al., par. 9°)

1. L'Annexe B du Règlement 13-102 sur les droits relatifs aux systèmes de SEDAR et de la BDNI (chapitre V-1.1, r. 2.1) est modifiée par le remplacement de la troisième ligne du tableau par la suivante :

«

3	Fonds d'investissement/placements de titres	Prospectus simplifié et aperçu du fonds (Règlement 81-101 sur le régime de prospectus des organismes de placement collectif (chapitre V-1.1, r. 38))	585 \$, soit le total pour l'ensemble du dossier déposé, dans le cas où le prospectus simplifié porte sur les titres de plus d'un fonds d'investissement	162,50 \$, soit le total pour l'ensemble du dossier déposé, dans le cas où le prospectus simplifié porte sur les titres de plus d'un fonds d'investissement
---	---	--	--	---

».

2. Le présent règlement entre en vigueur le quinzième jour qui suit la date de sa publication à la *Gazette officielle du Québec*.

79035

(2) the other members of a dispute settlement board are entitled to 1 hour of fees;

(3) a disputes arbitrator is entitled to 1.5 hours of fees.”.

4. Section 6 is amended by replacing “according to the Directive concernant les frais de déplacement des personnes engagées à honoraires par des organismes publics (C.T. 212379, 2013-03-26 amended by C.T. 214163, 2014-09-30)” by “according to the Directive concernant les frais de déplacement des personnes engagées à honoraires par des organismes publics made by the Conseil du trésor on 26 March 2013, as subsequently amended”.

5. Section 7 is amended by replacing “115” in the second paragraph by “144”.

6. Section 8 is replaced by the following:

“8. When a case is fully settled or postponed at the request of a party, each member of a dispute settlement board or a disputes arbitrator is entitled, as an indemnity and at the rates set in section 2, to fees determined as follows:

(1) 1 hour of fees if the settlement or postponement occurs between 45 and 31 days before the date of the arbitration hearing;

(2) 3 hours of fees if the settlement or postponement occurs between 30 and 11 days before the date of the arbitration hearing;

(3) 5 hours of fees if the settlement or postponement occurs 10 or fewer days before the date of the arbitration hearing.”.

7. The following is inserted after section 9:

“9. The fees provided for in section 2, as well as the travel allowance provided for in section 7, are adjusted on 1 January of each year by a rate corresponding to the annual change in the average all-items Consumer Price Index for Québec without alcoholic beverages, tobacco products, smoker’s supplies and recreational cannabis for the 12-month period ending on 30 September of the year preceding that for which the fees and travel allowance must be adjusted.

Such fees and travel allowance, so adjusted, are decreased to the nearest dollar if they include a dollar fraction under \$0.50; they are increased to the nearest dollar if they include a dollar fraction equal to or over \$0.50.

The Minister responsible for municipal affairs informs the public of the result of the adjustment made under this section in Part 1 of the *Gazette officielle du Québec* and by any other means the Minister considers appropriate.”.

8. This Regulation applies to disputes submitted to a dispute settlement board or disputes arbitrator whose activities commence on or after the date of coming into force of this Regulation.

9. This Regulation comes into force on the fifteenth day following the date of its publication in the *Gazette officielle du Québec*.

106149

Gouvernement du Québec

O.C. 171-2023, 22 February 2023

Securities Act
(chapter V-1.1)

System Fees for SEDAR and NRD

—Regulation 13-102 —Amendment

CONCERNING the Regulation to amend Regulation 13-102 respecting System Fees for SEDAR and NRD

WHEREAS, under subparagraph 9 of the first paragraph of section 331 of the Securities Act (chapter V-1.1), the Autorité des marchés financiers may, by regulation, prescribe the fees payable for any formality provided for in the Act or the regulations and for services rendered by the Authority, and the terms and conditions of payment;

WHEREAS the second paragraph of section 331 of the Act provides that a regulation made under that section is to be submitted to the Government for approval, with or without amendment;

WHEREAS the Autorité des marchés financiers made the Regulation to amend Regulation 13-102 respecting System Fees for SEDAR and NRD by the decision no. 2021-PDG-0059 dated 17 November 2021;

WHEREAS, in accordance with sections 10 and 11 of the Regulations Act (chapter R-18.1), the draft regulation to amend Regulation 13-102 respecting System Fees for SEDAR and NRD was published in Part 2 of the *Gazette officielle du Québec* of 6 April 2022, with a notice that it could be submitted to the Government for approval, with or without amendment, on the expiry of 45 days following that publication;

WHEREAS it is expedient to approve the Regulation with amendments;

IT IS ORDERED, therefore, on the recommendation of the Minister of Finance:

THAT the Regulation to amend Regulation 13-102 respecting System Fees for SEDAR and NRD, attached to this Order in Council, be approved.

YVES OUELLET
Clerk of the Conseil exécutif

REGULATION TO AMEND REGULATION 13-102 RESPECTING SYSTEM FEES FOR SEDAR AND NRD

Securities Act
(chapter V-1.1, s. 331, 1st par., subpar. (9))

1. Appendix B of Regulation 13-102 respecting System Fees for SEDAR and NRD (chapter V-1.1, r. 2.1) is amended by replacing the third line of the table with the following:

“

3	Investment fund issuers/securities offerings	Simplified prospectus and fund facts document (Regulation 81-101 respecting Mutual Fund Prospectus Disclosure (chapter V-1.1, r. 38))	\$585.00, which applies in total to a combined filing, if one simplified prospectus is used to qualify the investment fund securities of more than one investment fund for distribution	\$162.50, which applies in total to a combined filing, if one simplified prospectus is used to qualify the investment fund securities of more than one investment fund for distribution
---	--	---	---	---

”

2. This Regulation comes into force on the fifteenth day following its publication in the *Gazette officielle du Québec*.

106150

Gouvernement du Québec

Décret 172-2023, 22 février 2023

Loi sur les valeurs mobilières
(chapitre V-1.1)

Valeurs mobilières — Modification

CONCERNANT le Règlement modifiant le Règlement sur les valeurs mobilières

ATTENDU QUE, en vertu du paragraphe 9° du premier alinéa de l'article 331 de la Loi sur les valeurs mobilières (chapitre V-1.1), l'Autorité des marchés financiers peut, par règlement, prescrire les droits exigibles pour toute formalité prévue par cette loi ou les règlements et pour les services fournis par l'Autorité, ainsi que les modalités de paiement;

ATTENDU QUE, en vertu du deuxième alinéa de l'article 331 de cette loi, un règlement pris en vertu de cet article est soumis à l'approbation du gouvernement qui peut l'approuver avec ou sans modification;

ATTENDU QUE l'Autorité des marchés financiers a adopté, par la décision n° 2021-PDG-0060 du 17 novembre 2021, le Règlement modifiant le Règlement sur les valeurs mobilières;

ATTENDU QUE, conformément aux articles 10 et 11 de la Loi sur les règlements (chapitre R-18.1), le projet de règlement modifiant le Règlement sur les valeurs mobilières a été publié à la Partie 2 de la *Gazette officielle du Québec* du 6 avril 2022, avec avis qu'il pourra être soumis au gouvernement qui pourra l'approuver avec ou sans modification, à l'expiration d'un délai de 45 jours à compter de cette publication;

ATTENDU QU'il y a lieu d'approuver ce règlement avec modifications;

IL EST ORDONNÉ, en conséquence, sur la recommandation du ministre des Finances :

QUE le Règlement modifiant le Règlement sur les valeurs mobilières, annexé au présent décret, soit approuvé.

Le greffier du Conseil exécutif,
YVES OUELLET

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LES VALEURS MOBILIÈRES

Loi sur les valeurs mobilières
(chapitre V-1.1, a. 331, 1^{er} al., par. 9°)

1. Le Règlement sur les valeurs mobilières (chapitre V-1.1, r. 50) est modifié par le remplacement, dans le premier alinéa de l'article 271, de « tous ses avoirs » par « tous ou une partie de ses avoirs ».
2. Le présent règlement entre en vigueur le quinzième jour qui suit la date de sa publication à la *Gazette officielle du Québec*.

79036

Gouvernement du Québec

O.C. 172-2023, 22 February 2023

Securities Act
(chapter V-1.1)

Securities
—Amendment

CONCERNING the Regulation to amend the Securities Regulation

WHEREAS, under subparagraph 9 of the first paragraph of section 331 of the Securities Act (chapter V-1.1), the Autorité des marchés financiers may, by regulation, prescribe the fees payable for any formality provided for in the Act or the regulations and for services rendered by the Authority, and the terms and conditions of payment;

WHEREAS the second paragraph of section 331 of the Act provides that a regulation made under that section is to be submitted to the Government for approval, with or without amendment;

WHEREAS the Autorité des marchés financiers made the Regulation to amend the Securities Regulation by the decision no. 2021-PDG-0060 dated 17 November 2021;

WHEREAS, in accordance with sections 10 and 11 of the Regulations Act (chapter R-18.1), the draft regulation to amend the Securities Regulation was published in Part 2 of the *Gazette officielle du Québec* of 6 April 2022, with a notice that it could be submitted to the Government for approval, with or without amendment, on the expiry of 45 days following that publication;

WHEREAS it is expedient to approve the Regulation with amendments;

IT IS ORDERED, therefore, on the recommendation of the Minister of Finance:

THAT the Regulation to amend the Securities Regulation, attached to this Order in Council, be approved.

YVES OUELLET
Clerk of the Conseil exécutif

REGULATION TO AMEND THE SECURITIES REGULATION

Securities Act
(chapter V-1.1, s. 331, 1st par., subpar. (9))

1. The Securities Regulation (chapter V-1.1, r. 50) is amended by replacing “all its assets” in the first paragraph of section 271 by “all or part of its assets”.

2. This Regulation comes into force on the fifteenth day following its publication in the *Gazette officielle du Québec*.

106151