

6.2

Réglementation et instructions générales

6.2 RÉGLEMENTATION ET INSTRUCTIONS GÉNÉRALES

6.2.1 Consultation

Projet de règlement

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

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

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

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

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

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

Contexte

Le 24 novembre 2016, nous avons publié pour consultation un projet de règlement local afin de :

i) dispenser de l'obligation de prospectus et d'inscription le placement de titres donnant un droit d'usage exclusif d'un immeuble ou d'une partie de celui-ci, ainsi que de

ii) dispenser, à certaines conditions, de l'obligation de prospectus le placement d'un contrat d'investissement qui comprend un droit réel dans un immeuble ainsi qu'une entente de gestion locative

(le « projet de règlement local de 2016 »).

La période de consultation a pris fin le 24 décembre 2016 et au cours de celle-ci nous avons reçu quelques commentaires de la part des intervenants du marché. Le principal commentaire émis proposait l'ajout d'une dispense d'inscription pour une personne physique pour le placement d'un contrat d'investissement à la condition que cette personne soit titulaire d'un permis de courtier délivré conformément à la *Loi sur le courtage immobilier* (RLRQ, chapitre C-73.2) (la « loi sur le courtage »).

Dans les mois suivant la publication du projet de règlement local de 2016, des discussions se sont amorcées entre les autorités canadiennes en valeurs mobilières (les « ACVM ») afin d'entreprendre un projet de modifications concernant les placements par notice d'offre dont les placements dans le secteur immobilier.

En 2018, les ACVM ont débuté les travaux sur la modification de la dispense pour placement au moyen d'une notice d'offre. L'objectif de ces travaux était d'adapter et bonifier les obligations de divulgation de l'information à présenter dans la notice d'offre préparée par les émetteurs non-admissibles prévues au *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus*, RLRQ, chapitre V-1.1, r. 21, (le « Règlement 45-106 ») et visait, entre autres, les émetteurs exerçant des activités immobilières.

Le 17 septembre 2020, les ACVM ont publié un avis de consultation afin de proposer des modifications au Règlement 45-106 ainsi qu'à l'*Instruction générale relative au Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus* (la « publication de septembre 2020 »). Les modifications proposées lors de la publication de septembre 2020 exposaient de nouvelles obligations d'information applicables, entre autres, aux émetteurs exerçant des « activités immobilières ».

Lors de la publication de septembre 2020, les placements immobiliers visés par le projet de règlement local de 2016 ont été exclus de la définition d'« activité immobilière » du Règlement 45-106, puisque nous sommes d'avis que ces placements bénéficieront d'une réglementation plus spécifique et mieux adaptée au marché du Québec. Nous croyons également qu'il y aurait une augmentation du fardeau réglementaire pour ces émetteurs du Québec, dû au fait, entre autres, que les unités immobilières acquises dans le cadre de la notice d'offre aux termes du Règlement 45-106 sont soumises à une période de restriction à la revente selon les conditions à la revente prévues à l'Annexe D du *Règlement 45-102 sur la revente de titres*, RLRQ, chapitre V-1.1, r. 20, de même qu'au dépôt d'états financiers audités, préparés conformément aux IFRS.

Depuis la publication du projet de règlement local de 2016, l'Autorité a traité les demandes qui auraient été visées par le projet de règlement local de 2016 par l'octroi de dispenses discrétionnaires. Nous avons attendu l'avancement des travaux en lien avec la publication de septembre 2020 afin d'arrimer le *Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier* publié ci-dessous (le « nouveau projet de règlement local ») avec les changements définitifs au Règlement 45-106. Depuis la publication du règlement local de 2016, nous avons donc principalement apporté des modifications à l'*Annexe A1 – Document d'offre dans le secteur immobilier* afin de bonifier les obligations de divulgation que l'émetteur doit présenter dans le document d'offre dans le secteur immobilier.

Le nouveau projet de règlement local précise les critères faisant en sorte que la vente d'unités immobilières accompagnée d'une entente de gestion locative dans le cadre d'un projet immobilier est un contrat d'investissement dispensé, à certaines conditions, de l'obligation de prospectus. Il prévoit une dispense de l'obligation d'inscription à titre de courtier pour une personne physique pour le placement d'un contrat d'investissement à la condition que cette personne soit titulaire d'un permis de courtier délivré conformément à la Loi sur le courtage. Il vient aussi établir les conditions d'une dispense de prospectus et d'inscription statutaire dans le cadre du placement d'un titre donnant un droit d'usage exclusif d'un immeuble ou d'une partie de celui-ci. Le nouveau projet de règlement local prévoit de plus les conditions reliées à la revente de ces formes d'investissement.

Nous jugeons que les changements apportés au nouveau projet de règlement local depuis la publication de 2016 sont significatifs et pour cette raison nous publions le nouveau projet de règlement local pour une nouvelle période de consultation de 30 jours.

Objet du règlement

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

Consultation

Toute personne intéressée ayant des commentaires à formuler à ce sujet est priée de les faire parvenir par écrit au plus tard le **22 octobre 2022**, en s'adressant à :

M^e Philippe Lebel
Secrétaire et directeur général des affaires juridiques
Autorité des marchés financiers
Place de la Cité, tour Cominar
2640, boulevard Laurier, bureau 400
Québec (Québec) G1V 5C1
Télécopieur : (514) 864-6381
consultation-en-cours@lautorite.qc.ca

Renseignements additionnels

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

Laurence Ménard
Analyste en financement des sociétés

Direction des opérations de financement
Autorité des marchés financiers
514-395-0337, poste 4389
Numéro sans frais : 1 877 525-0337
Laurence.Menard@lautorite.qc.ca

Carolyne Lassonde
Analyste expert à la réglementation

Direction des opérations de financement
Autorité des marchés financiers
514-395-0337, poste 4373
Numéro sans frais : 1 877 525-0337
Carolyne.Lassonde2@lautorite.qc.ca

Le 22 septembre 2022

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

Loi sur les valeurs mobilières

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

CHAPITRE I CHAMP D'APPLICATION ET INTERPRÉTATION

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

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

2° un titre d'un émetteur propriétaire d'un immeuble donnant au porteur un droit d'usage exclusif 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° de l'article 1 est dispensé de l'obligation d'établir un prospectus lorsque les conditions suivantes sont réunies :

1° 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° 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 à 30 jours au plus 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 2 derniers exercices, ou celui correspondant à l'exercice terminé si la période est moindre;

ii) un état du revenu net intermédiaire de l'affaire pour la période se terminant 6 mois à partir du premier jour de l'exercice et d'au plus 15 jours avant la date du document d'offre 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 dépose en format électronique auprès de l'Autorité le document d'offre visé au paragraphe 1° de l'article 3 et toute mise à jour de celui-ci au plus tard le 10^e jour 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 fausse 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 2 administrateurs autorisés à signer, à l'exception des personnes visées au sous-paragraphe *a*;

ii) soit par tous les administrateurs 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* 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.

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 1^{er} jour de l'exercice et se terminant 6 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. Dans certaines circonstances, l'Autorité peut, par dispense, mettre fin au régime d'information particulier, aux conditions qu'elle détermine, lorsqu'elle estime que cette décision ne porte pas atteinte à la protection des épargnants.

SECTION 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 de 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 2 derniers exercices ou celui correspondant à l'exercice terminé si la période est moindre, et l'état du revenu net disponible de la dernière période intermédiaire, le cas échéant, terminée 6 mois après le dernier exercice.

Toutefois, si un premier exercice n'est pas terminé, l'information prévue au sous-paragraphe *a* du paragraphe 2^o 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 2 derniers exercices ou celui correspondant à l'exercice terminé si la période est moindre, et l'état du revenu net disponible de la dernière période intermédiaire, le cas échéant, terminée 6 mois après le dernier exercice.

Toutefois, si un premier exercice n'est pas terminé, l'information prévue au sous-paragraphe *a* du paragraphe 2^o 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 le *(insérer ici la date d'entrée en vigueur du présent règlement)*

**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 fautive 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 fautive 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 assujetti, l'expression « initié » désigne la personne qui serait initiée à son égard s'il était émetteur assujetti.]

« 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 2 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 assujetti? [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 2 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 2 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 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 2 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 6 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 2 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 5 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 5 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 des 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 débetures 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 2 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 un engagement ou une garantie 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.
- c) 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 6 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 2 jours** – Vous pouvez résoudre votre souscription au contrat d'investissement en nous faisant parvenir un avis au plus tard à minuit le deuxième jour ouvrable après la signature du contrat d'investissement.

2) **Droits d'action prévus par la loi pour information fausse ou trompeuse** – Si le présent document d'offre 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° 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.

Draft Regulation

Securities Act

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

Regulation respecting real estate prospectus and registration exemptions

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

- *Regulation respecting real estate prospectus and registration exemptions.*

The following Policy Statement is also published hereunder:

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

Background

On November 24, 2016, the AMF published for comment a draft local regulation to:

- (i) exempt from the prospectus and registration requirement distributions of securities giving the holder an exclusive right of use of an immovable or a portion thereof, and to
- (ii) exempt, with conditions, from the prospectus requirement distributions of investment contracts that consist of a real right in an immovable and a rental management agreement

(the "2016 draft Local Regulation").

The comment period ended on December 24, 2016. Of the comments received from market participants, the main one proposed adding an exemption from the registration requirement for individuals for distributions of investment contracts, provided that the individual holds a broker's licence issued under the *Real Estate Brokerage Act* (CQLR, chapter C-73.2) (the "Brokerage Act").

In the months following the publication of the 2016 draft Local Regulation, discussions were held among members of the Canadian Securities Administrators ("CSA") to undertake proposed amendments related to distributions under an offering memorandum, including real estate distributions.

In 2018, the CSA began work on amending the offering memorandum exemption. The work was aimed at adapting and enhancing the disclosure requirements for offering memoranda prepared by non-qualifying issuers, set out in Regulation 45-106 respecting Prospectus Exemptions, CQLR, chapter V-1.1, r. 21, ("Regulation 45-106") and focused on, among other things, issuers engaged in real estate activities.

On September 17, 2020, the CSA published a notice and request for comment to propose amendments to Regulation 45-106 and the Policy Statement to Regulation 45-106 respecting Prospectus Exemptions (the "September 2020 Publication"). The amendments contained in the September 2020 Publication set out new disclosure requirements for, among other things, issuers engaged in "real estate activities."

In the September 2020 Publication, the real estate distributions covered by the 2016 Draft Local Regulation were excluded from the definition of "real estate activities" in Regulation 45-106, since it is our

view that such distributions will benefit from regulation that is more specific and better suited to the Québec market. It is also our belief that there would be an increase in the regulatory burden for such issuers in Québec because, among other things, the real estate units purchased under an offering memorandum pursuant to Regulation 45-106 are subject to a resale restricted period in accordance with the resale conditions set out in Appendix D of Regulation 45-102 respecting Resale of Securities, CQLR, chapter V-1.1, r. 20, and to the filing of audited financial statements prepared in accordance with IFRS.

Since the 2016 draft Local Publication, the Authority has dealt with applications that would have been covered by the 2016 draft Local Regulation by granting discretionary exemptions. We waited for work to progress in connection with the September 2020 Publication before aligning the Regulation respecting Real Estate Prospectus and Registration Exemptions published below (the "new draft Local Regulation") with the final amendments to Regulation 45-106. Since the publication of the 2016 draft Local Regulation, we have therefore made amendments primarily to *Form F1 – Real Estate Offering Document* in order to enhance issuers' disclosure requirements for real estate offering documents.

The new draft Local Regulation sets out the criteria for determining whether a sale of real estate units accompanied by a rental management agreement as part of a real estate project constitutes an investment contract that, with conditions, is exempt from the prospectus requirement. It contains an exemption from the broker registration requirement for individuals for distributions of investment contracts, provided that the individual holds a broker's licence issued in accordance with the Brokerage Act. It also sets out the conditions for a statutory prospectus and registration exemption for distribution of securities giving the holder a right of exclusive use of an immovable or a portion of the immovable. The new draft Local Regulation also includes the conditions for the resale of such investments.

We consider the changes made since the 2016 publication and reflected in the new draft Local Regulation to be significant, which is why we are publishing the new draft Local Regulation for a new 30-day comment period.

Purpose of the Regulation

The Regulation prescribes the framework for certain real estate distributions while proposing, with conditions, a prospectus and registration exemption for sales of real estate investment contracts specified therein. Accordingly, a real estate offering document must be delivered to the purchaser and certain disclosures are required under the Regulation. The Regulation proposes a prospectus and registration exemption for distributions of securities giving the holder a right of exclusive use in an immovable or a portion of the immovable. The related Policy Statement is attached to help users interpret the Regulation and to provide guidance on future applications of the Regulation, including the elements of a real estate investment contract in Québec.

Request for Comment

Comments regarding the above may be made in writing by **October 22, 2022** to the following:

Me Philippe Lebel
Corporate Secretary and Executive Director, Legal Affairs
Autorité des marchés financiers
Place de la Cité, tour Cominar
2640, boulevard Laurier, bureau 400
Québec (Québec) G1V 5C1
Fax: 514-864-6381
consultation-en-cours@lautorite.qc.ca

Further Information

Further information is available from:

Laurence Ménard
Analyst, Corporate Finance
Direction des opérations de financement
Autorité des marchés financiers
514-395-0337, ext. 4389
Toll-free: 1-877-525-0337
Laurence.Menard@lautorite.qc.ca

Carolyne Lassonde
Senior Policy Analyst
Direction des opérations de financement
Autorité des marchés financiers
514-395-0337, ext. 4373
Toll-free: 1-877-525-0337
Carolyne.Lassonde2@lautorite.qc.ca

September 22, 2022

REGULATION RESPECTING REAL ESTATE PROSPECTUS AND REGISTRATION EXEMPTIONS

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

CHAPTER I SCOPE AND INTERPRETATION

1. This Regulation applies to the distribution of the following forms of investment:
 - (1) an investment contract that 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 must file the offering document referred to in paragraph 1 of section 3 and any update thereto electronically with the Authority on or before the 10th day 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 2 directors who are authorized to sign, other than the persons referred to in subparagraph a, or

(ii) all the directors of the issuer, 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 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.

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 6 months before the end of that year no later than 60 days following the end of the interim period of the venture.

17. In certain circumstances, 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 of 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 2(a) 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 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 in the hope of earning revenue or receiving dividends or distributions, other than rental income or a capital gain arising 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 (*indicate here the date of coming into force of this Regulation*).

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 2 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 min. offering	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 appraised fair market value of the immovable, 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.”

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.

6.2.2 Publication

Aucune information.