

A.M., 2023-01

**Arrêté numéro V-1.1-2023-01 du ministre des Finances
en date du 21 février 2023**

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

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

VU que les paragraphes 1°, 2°, 3°, 4.1°, 5°, 8°, 11°, 14°,
19°, 20° et 34° de l'article 331.1 de la Loi sur les valeurs
mobilières (chapitre V-1.1) prévoient que l'Autorité des
marchés financiers peut adopter des règlements concer-
nant les matières visées à ces paragraphes;

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

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

VU que le projet de Règlement sur les dispenses de
prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier
a été publié pour une première consultation au Bulletin
de l'Autorité des marchés financiers, volume 13, n° 47
du 24 novembre 2016;

VU que le projet de Règlement sur les dispenses de
prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier a
été publié pour une deuxième consultation au Bulletin
de l'Autorité des marchés financiers, volume 19, n° 37
du 22 septembre 2022;

VU que l'Autorité des marchés financiers a adopté le
Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscrip-
tion dans le secteur immobilier le 1^{er} février 2023, par la
décision n° 2023-PDG-0005;

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

EN CONSÉQUENCE, le ministre des Finances approuve
sans modification le Règlement sur les dispenses de
prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier,
dont le texte est annexé au présent arrêté.

Le 21 février 2023

Le ministre des Finances,
ÉRIC GIRARD

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

Loi sur les valeurs mobilières

(chapitre V-1.1, art. 331.1, par. 1^o, 2^o, 3^o, 4.1^o, 5^o, 8^o, 11^o, 14^o, 19^o, 20^o et 34^o)

CHAPITRE I CHAMP D'APPLICATION ET INTERPRÉTATION

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

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

2^o un titre d'un émetteur propriétaire d'un immeuble donnant au porteur un droit d'usage exclusif de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci.

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

CHAPITRE II PLACEMENT D'UN CONTRAT D'INVESTISSEMENT

SECTION I DISPENSE DE PROSPECTUS

3. Le placement d'un contrat d'investissement visé au paragraphe 1^o de l'article 1 est dispensé de l'obligation d'établir un prospectus lorsque les conditions suivantes sont réunies :

1^o l'émetteur transmet au souscripteur le document d'offre dans le secteur immobilier établi conformément à l'Annexe A1 avant d'accepter un engagement du souscripteur;

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

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

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

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

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

Pour l'application du présent règlement, l'état du revenu net présente le revenu net de l'affaire ainsi que la répartition des revenus entre les souscripteurs de chaque contrat d'investissement, le promoteur et les personnes ayant la direction de l'affaire. Il indique également le solde des montants à rembourser à l'ensemble des souscripteurs de l'affaire et pour chaque contrat d'investissement.

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

SECTION II DISPENSE DE L'OBLIGATION D'INSCRIPTION

5. Toute personne physique est dispensée de l'obligation d'inscription à titre de courtier pour le placement d'un contrat d'investissement visé au paragraphe 1^o 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^o une mention indiquant qu'il s'agit d'information prospective;

2^o 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^o les hypothèses ou les facteurs importants utilisés dans l'établissement de l'information prospective;

4^o 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^o elles sont fondées sur des hypothèses qui sont raisonnables dans les circonstances;

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

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

9. Outre l'information prévue à l'article 7, l'information financière prospective et les perspectives financières présentées dans le document d'offre dans le secteur immobilier doivent contenir les renseignements suivants :

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

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

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

SECTION IV DOCUMENTS À DÉPOSER

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

SECTION V ATTESTATIONS

12. Le document d'offre dans le secteur immobilier ou toute modification de celui-ci contient l'attestation suivante :

« En date du [inscrire la date de la signature de la page d'attestation du document d'offre dans le secteur immobilier], le présent document d'offre dans le secteur immobilier ne contient aucune information 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 deux administrateurs autorisés à signer, à l'exception des personnes visées au sous-paragraphe a);

- ii) soit par tous les administrateurs autorisés à signer de l'émetteur;
 - c) par chaque promoteur de l'émetteur.
- 13.** Dans le cas où l'émetteur n'est pas une société par actions, l'attestation prévue à l'article 12 est signée par les personnes qui, par rapport à l'émetteur, sont dans une situation comparable ou exercent des fonctions comparables à celles des personnes visées aux paragraphes *a*, *b* ou *c* du deuxième alinéa de l'article 12.
- 14.** L'attestation prévue à l'article 12 fait foi des faits qu'elle atteste aux dates suivantes :
 - a) la date de sa signature;
 - b) la date où le document d'offre dans le secteur immobilier est transmis au souscripteur.
- 15.** Dans le cas où, après avoir été transmise au souscripteur, l'attestation prévue à l'article 12 cesse de faire foi des faits qu'elle atteste, l'émetteur ne peut accepter de contrat de souscription du contrat d'investissement d'un souscripteur, à moins que soient réunies les conditions suivantes :
 - a) le souscripteur reçoit une mise à jour du document d'offre dans le secteur immobilier;
 - b) la mise à jour du document d'offre dans le secteur immobilier contient une attestation portant une nouvelle date, signée conformément aux articles 12 et 13;
 - c) le souscripteur signe de nouveau le contrat de souscription du contrat d'investissement et y appose la date de sa nouvelle signature.

SECTION VI INFORMATION PÉRIODIQUE

- 16.** L'émetteur, le promoteur, la personne qui a la direction de l'affaire ou la personne désignée à cette fin par l'Autorité conformément à l'article 66 de la Loi sur les valeurs mobilières (chapitre V-1.1) sont tenus de transmettre aux porteurs :
 - 1^o 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^o l'état du revenu net intermédiaire de l'affaire pour la période commençant le premier jour de l'exercice et se terminant six mois avant la clôture de celui-ci, au plus tard le 60^e jour suivant la fin de la période intermédiaire de l'affaire.
- 17.** L'Autorité peut, par dispense, mettre fin au régime d'information particulier, aux conditions qu'elle détermine, lorsqu'elle estime que cette décision ne porte pas atteinte à la protection des épargnants.

SECTION VII REVENTE

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

19. Sur notification du porteur avant le début de l'affaire, la personne qui a la direction de l'affaire doit, au plus tard dans les 30 jours suivant la notification, remettre à l'acquéreur le document d'offre dans le secteur immobilier à jour, l'état du revenu net audité de l'affaire disponible pour les deux derniers exercices ou celui correspondant à l'exercice terminé si la période est moindre, et l'état du revenu net disponible de la dernière période intermédiaire, le cas échéant, terminée six mois après le dernier exercice.

Toutefois, si un premier exercice n'est pas terminé, l'information prévue au sous-paragraphe *a* du paragraphe 2^o du premier alinéa de l'article 3 doit être transmise.

Si la notification du porteur a lieu après le début de l'affaire, la personne qui a la direction de l'affaire doit remettre à l'acquéreur le document d'offre dans le secteur immobilier, le document de la revente établi conformément à l'Annexe A1, ainsi que l'état du revenu net audité de l'affaire disponible pour les deux derniers exercices ou celui correspondant à l'exercice terminé si la période est moindre, et l'état du revenu net disponible de la dernière période intermédiaire, le cas échéant, terminée six mois après le dernier exercice.

Toutefois, si un premier exercice n'est pas terminé, l'information prévue au sous-paragraphe *a* du paragraphe 2^o du premier alinéa de l'article 3 doit être transmise.

SECTION VIII LANGUE

20. Le document d'offre dans le secteur immobilier est rédigé en français seulement ou en français et en anglais.

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

SECTION I DISPENSE DE PROSPECTUS ET D'INSCRIPTION

21. Toute personne est dispensée d'établir un prospectus et de l'obligation d'inscription à titre de courtier pour le placement d'un titre visé au paragraphe 2^o de l'article 1 lorsque le souscripteur doit signer une entente de location qui lui confère un droit d'usage exclusif d'un immeuble ou d'une partie de celui-ci.

22. Le placement d'un titre d'un émetteur propriétaire d'un immeuble donnant au porteur un droit d'usage exclusif de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ne doit pas être fait dans l'espérance d'un revenu ou des dividendes ou des distributions, à l'exception d'un revenu de location et du gain en capital provenant de l'accroissement de la valeur de l'immeuble.

CHAPITRE IV TRANSITION ET AUTRES DISPENSES

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

24. Malgré les dispositions qui sont autrement applicables en vertu du Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus (chapitre V-1.1, r. 21), toute personne qui a acquis un contrat d'investissement ou un titre prévu par l'article 1 conformément à l'une des dispenses énumérées à l'Annexe D du Règlement 45-102 sur la revente de titres (chapitre V-1.1, r. 20) est dispensée de l'obligation d'établir un prospectus lors de la revente de son contrat d'investissement ou de son titre et de la période de restriction applicable si elle se conforme aux obligations des articles 18 et 19 ou à celle de l'article 21 du présent règlement, selon le cas.

CHAPITRE V DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR

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

ANNEXE A1 DOCUMENT D'OFFRE DANS LE SECTEUR IMMOBILIER ET DOCUMENT DE LA REVENTE

A. Instructions générales

- 1.** Rédiger le document d'offre de manière à ce qu'il soit facile à lire et à comprendre. Se servir d'un langage simple, clair et concis. Éviter les termes techniques et, s'ils sont nécessaires, les définir.
- 2.** Présenter les rubriques dans l'ordre prévu par la présente annexe. Il n'est toutefois pas obligatoire de fournir l'information visée aux rubriques qui ne s'appliquent pas.
- 3.** Le document d'offre dans le secteur immobilier peut présenter d'autres renseignements en plus de ceux prévus par la présente annexe. Il doit fournir au souscripteur suffisamment d'information pour prendre une décision d'investissement éclairée.
- 4.** Quiconque présente de l'information fausse ou trompeuse dans le document d'offre dans le secteur immobilier commet une infraction, ce qui vaut pour l'information requise par la présente annexe et pour tout autre renseignement fourni. Préciser tout fait important qui n'est indiqué sous aucune autre rubrique et dont l'omission donnerait lieu à la présentation d'information fausse ou trompeuse dans le document d'offre dans le secteur immobilier.

B. Définitions

1. Dans la présente annexe, on entend par :

« convention de gestion locative » : toute convention, sauf une convention de syndicat de location, en vertu de laquelle une personne gère la génération de produits des activités ordinaires de l'immeuble pour le compte des souscripteurs.

[si le projet immobilier inclut plusieurs immeubles, l'expression « immeuble » désigne le ou les immeubles inclus dans le projet immobilier.]

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

« évaluateur qualifié » : une personne physique qui remplit les conditions suivantes :

a) elle effectue régulièrement des évaluations immobilières moyennant une rémunération;

b) elle est membre d'une association professionnelle et détient le titre professionnel, l'agrément ou le permis l'autorisant à agir à titre d'évaluateur pour le type d'immeuble évalué;

c) elle est en règle avec l'association professionnelle visée au sous-paragraphe b);

d) elle est indépendante de l'émetteur, du promoteur, du gestionnaire et du syndicat de location et que de l'avis d'une personne raisonnable informée de tous les faits pertinents, rien n'est susceptible d'entraver l'exercice de son jugement à l'égard de l'évaluation de l'immeuble, de la participation du souscripteur dans l'immeuble ou d'un projet immobilier.

« gestionnaire » : la personne qui a la direction de l'affaire en lien avec une convention de gestion locative ou une personne exerçant une fonction similaire.

« partie liée » :

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

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

c) le conjoint d'une personne physique visée au paragraphe a) ou b);

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

e) une personne contrôlée par une personne visée au paragraphe a), b) 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 deux immeubles, ou les dépenses connexes, sont mis en commun et partagés entre les propriétaires de l'immeuble selon leur quote-part du syndicat.

Partie I – Document d'offre dans le secteur immobilier

Page couverture

Information obligatoire sur la page couverture

Date : [date de l'attestation]

L'émetteur

Nom :

Siège:

Adresse :

Téléphone :

Courriel :

Adresse du site Web :

Émetteur 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 deux jours ouvrables. Si le présent document d'offre dans le secteur immobilier contient de l'information fautive ou trompeuse, vous avez un droit d'action en dommages-intérêts ou vous pouvez demander d'annuler le contrat d'investissement. Voir la rubrique 13. »

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

Rubrique 1

Emploi des fonds disponibles

1.1. Fonds disponibles

Dans le tableau suivant, indiquer les fonds disponibles par suite du placement. Le cas échéant, fournir des détails sur toute source de financement supplémentaire que l'émetteur compte ajouter aux fonds disponibles par suite du placement pour atteindre son principal objectif de collecte de capitaux. S'il n'y a pas de montant minimum, inscrire « 0 \$ » comme minimum.

Indiquer toute insuffisance de fonds de roulement de l'émetteur 30 jours au plus tôt avant la date du document d'offre dans le secteur immobilier. Lorsque les fonds disponibles ne permettront pas d'éliminer l'insuffisance, préciser comment l'émetteur compte l'éliminer ou y remédier.

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

[Fournir l'information sur les sources de financement supplémentaires, le montant, la provenance et toutes les conditions à remplir pour obtenir ce financement. Fournir la date à laquelle le montant inscrit comme fonds de roulement a été déterminé.]

1.2. Emploi des fonds disponibles

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

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

1.3. Fonds insuffisants

Indiquer, s'il y a lieu, que les fonds disponibles par suite du placement pourraient ne pas être ou ne seront pas suffisants pour réaliser tous les objectifs que l'émetteur s'est fixés et qu'il n'est pas sûr que d'autres sources de financement soient disponibles. Indiquer également l'effet et les conséquences possibles des fonds insuffisants sur l'investissement du souscripteur.

1.4. Appels de liquidités futurs

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

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

Rubrique 2

Activité de l'émetteur

2.1. Structure

Préciser la structure de l'émetteur, du promoteur, du gestionnaire et du syndicat de location, par exemple s'ils sont une société de personnes, une société par actions ou une fiducie, ou, si ce n'est pas le cas, le type d'association dont il s'agit. Indiquer la loi en vertu de laquelle ils sont constitués ou continués, ainsi que le lieu et la date de leur constitution ou de leur continuation. Mentionner toute modification importante de leur acte constitutif ou de leur structure.

2.2. Activité

Décrire brièvement la nature de l'activité actuelle et projetée de l'émetteur.

Décrire le développement général de l'activité de l'émetteur, au moins au cours des deux derniers exercices. Décrire l'expérience de l'émetteur dans le secteur immobilier. Inclure tout événement marquant ou les conditions qui ont influé favorablement ou non sur le développement ou la situation financière de l'émetteur.

Si l'émetteur a été constitué en société dans le but précis de développer le projet immobilier, l'indiquer.

Rubrique 3

Projet immobilier

3.1. Le projet immobilier

Décrire le projet immobilier relié au contrat d'investissement offert. Indiquer la date projetée du début et d'achèvement des travaux de construction.

3.2. Coûts et objectifs

Indiquer les coûts et objectifs du projet immobilier pour les 24 mois suivant la date du document d'offre dans le secteur immobilier, y compris les éléments suivants :

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

Indiquer les coûts et objectifs du projet immobilier qui devraient être atteints après la période de 24 mois suivant la date du document d'offre dans le secteur immobilier, y compris les éléments suivants :

- a) le calendrier prévu de l'atteinte de chacun d'eux;
- b) la façon dont l'émetteur atteindra chacun d'eux;
- c) s'ils doivent être réalisés par phases, le détail de chacune d'elles;
- d) les coûts estimatifs de l'atteinte de chacun d'eux;
- e) la manière dont l'émetteur financera les coûts pour atteindre chacun d'eux.

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

- a) le projet immobilier;
- b) l'investissement du souscripteur;
- c) les droits réels du souscripteur dans l'immeuble;
- d) la participation du souscripteur dans l'affaire.

3.3. Description de l'immeuble

Fournir l'information suivante sur l'immeuble visé par le projet immobilier :

- a) l'emplacement au moyen de l'adresse ou de toute autre description;
- b) les droits réels de l'émetteur sur l'immeuble;

- c) toute charge grevant l'immeuble;
- d) l'usage actuel de l'immeuble;
- e) l'usage projeté de l'immeuble et la raison pour laquelle l'émetteur estime que l'immeuble convient pour le projet immobilier;
- f) les étapes de l'aménagement immobilier si l'immeuble sera construit par étapes, incluant les caractéristiques des étapes, le nombre d'étapes, le nombre total d'unités immobilières possible à chaque étape;
- g) Indiquer qu'une copie des plans existants ou proposés pour l'immeuble, illustrant son plan d'ensemble, ainsi que les dimensions ou superficies des lots, des unités immobilières, les parties communes à usage exclusif et les autres parties communes, s'il en est, est mise à la disposition des souscripteurs éventuels et que ceux-ci peuvent en demander une copie. Fournir également l'adresse et les heures durant lesquelles les plans peuvent être examinés;
- h) si des services, notamment publics, ne sont actuellement pas fournis, la façon dont ils le seront et par quels prestataires;
- i) toute restriction à la vente ou à l'aliénation de l'immeuble;
- j) l'ensemble des obligations, des contaminations ou des risques environnementaux;
- k) tous arriérés d'impôts.

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

3.4. Évaluation de l'immeuble et du projet immobilier

Si l'émetteur indique la valeur de l'immeuble, de la participation du souscripteur dans l'immeuble ou du projet immobilier dans le document d'offre dans le secteur immobilier, à l'exception de celles présentées dans ses états financiers, l'émetteur doit remettre au souscripteur, au moment où il lui remet le document d'offre dans le secteur immobilier, un rapport d'évaluation de l'immeuble, de la participation du souscripteur dans l'immeuble ou du projet immobilier.

Le rapport remplit les conditions suivantes :

- a) il comprend une attestation signée par l'évaluateur qualifié indiquant qu'il est établi conformément aux normes et au code de déontologie établis ou approuvés par l'association professionnelle dont l'évaluateur qualifié est membre;

b) il fournit la juste valeur de marché de l'immeuble, de la participation du souscripteur dans l'immeuble ou du projet immobilier établie par l'évaluateur qualifié, compte non tenu des améliorations projetées;

c) la juste valeur de marché visée au sous-paragraphe *b* est établie à une date tombant dans les six mois précédant celle de la remise du rapport d'évaluation au souscripteur.

L'émetteur ne peut pas formuler, dans une communication relative au placement, une déclaration ou une opinion quant à la valeur de l'immeuble, de la participation du souscripteur dans l'immeuble ou du projet immobilier, autre que la juste valeur de marché établie par l'évaluateur qualifié qui figure dans le rapport d'évaluation prévu ci-dessus, à moins d'avoir un fondement valable pour l'établir.

L'émetteur qui formule dans une communication relative au placement une déclaration ou une opinion quant à la valeur de l'immeuble, de la participation du souscripteur dans l'immeuble ou du projet immobilier, autre que la juste valeur de marché établie par l'évaluateur qualifié qui figure dans le rapport d'évaluation présente aussi dans la même communication les éléments suivants :

a) la juste valeur de marché établie par l'évaluateur qualifié de l'immeuble, de la participation du souscripteur dans l'immeuble ou du projet immobilier visée par le rapport d'évaluation;

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

c) le fait que le rapport d'évaluation doit être remis au souscripteur au moment de la transmission du document d'offre dans le secteur immobilier.

3.5. Historique de l'immeuble

Pour l'immeuble faisant l'objet du projet immobilier, fournir l'information visée dans le tableau suivant pour les deux dernières années en commençant par l'opération la plus récente:

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

3.6. Approbations

Pour l'immeuble faisant l'objet du projet immobilier, fournir l'information suivante :

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

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

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

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

i) le projet;

ii) l'investissement du souscripteur;

iii) le cas échéant, la participation du souscripteur dans l'immeuble.

3.7. Information sur le contrat d'investissement

À l'égard de la participation du souscripteur dans l'immeuble, décrire les éléments suivants :

a) le droit réel du souscripteur;

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

c) toute charge grevant ou devant grever la participation;

d) l'ameublement et l'équipement qui sont inclus, en indiquant les garanties afférentes;

e) les installations et les biens communs du projet immobilier, en indiquant les restrictions ou les privilèges associés à leur utilisation;

f) les frais associés à la participation du souscripteur dans l'immeuble, y compris les frais annuels et leur répartition. Joindre une copie du budget avec un tableau illustrant la répartition des sommes budgétaires entre les souscripteurs;

g) tout engagement, s'il en est, pris par l'émetteur qui sera rempli après la clôture du placement, en indiquant si l'émetteur a fourni une sûreté en garantie de l'exécution de cet engagement.

h) le zonage et les usages permis qui s'appliquent, en indiquant si certaines unités immobilières peuvent être utilisées à des fins commerciales ou à d'autres fins non connexes à un usage résidentiel. Fournir de l'information sur la façon d'obtenir d'autres renseignements et détails sur les exigences en matière de zonage et les usages permis;

i) les modalités concernant le stationnement, le cas échéant, en indiquant le nombre et l'emplacement des aires de stationnement et le mode d'attribution du droit d'utiliser ces aires de stationnement;

j) les garanties afférentes à la construction du projet immobilier.

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

Joindre une copie de toute convention de gestion locative ou convention de syndicat de location.

Pour chaque convention de gestion locative ou convention de syndicat de location, fournir l'information suivante :

a) les principales modalités de la convention, notamment celles portant sur le moment où elle doit être signée par les souscripteurs, sa durée, toute option de retrait, sa résiliation, le partage des produits des activités ordinaires et des pertes, le règlement des frais et les frais de gestion exigibles;

b) l'expérience antérieure du gestionnaire et du syndicat de location en gestion de convention de gestion locative et convention de syndicat de location. Inclure l'historique de réussites et d'échecs de telles conventions gérées par ceux-ci au cours des cinq dernières années;

c) la mention suivante :

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

d) si le souscripteur sera responsable de couvrir toute perte découlant de la convention de gestion locative ou de la convention de syndicat de location, la mention suivante :

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

3.9. Contrats importants

Dans la mesure où cette information ne se retrouve pas ailleurs dans le document d'offre dans le secteur immobilier, indiquer les principales modalités de tous les contrats importants qui sont liés au projet immobilier ou le seront, incluant ceux auxquels le souscripteur sera partie.

Les principales modalités comprennent l'information suivante :

a) si le contrat est conclu avec une partie liée, le nom de la partie liée et sa relation avec l'administrateur, le dirigeant ou la personne participant au contrôle de l'émetteur, le promoteur ou le gestionnaire;

b) une description des actifs, biens ou participations acquis, cédés, loués ou faisant l'objet d'une option ou d'un droit emphytéotique;

c) une description des services fournis, le cas échéant;

d) le prix d'achat et les modalités de paiement, notamment par versements échelonnés ou paiement en espèces, au moyen de titres ou d'engagements de travail;

e) le principal, les modalités de remboursement, la garantie, l'échéance et le taux d'intérêt de toute débenture ou de tout prêt;

f) la date du contrat;

g) le montant des commissions d'intermédiaire payées ou payables à une partie liée, le cas échéant;

h) les obligations importantes impayées conformément au contrat, le cas échéant.

Annexer les contrats importants au document d'offre dans le secteur immobilier ou indiquer l'adresse et les heures où ces contrats peuvent être consultés.

3.10. Certaines opérations avec des parties liées

Indiquer et décrire le montant approximatif de tout intérêt important, direct ou indirect, d'une partie liée dans une transaction effectuée au cours des 36 mois précédant la date du document d'offre dans le secteur immobilier, ou dans toute transaction proposée, qui a eu ou qui aura une incidence importante sur l'émetteur, l'immeuble ou le projet immobilier.

Indiquer notamment :

a) une description de la transaction;

b) le nom de chaque partie liée;

c) la nature de la relation;

d) pour une transaction comportant soit l'achat d'actifs par l'émetteur ou le projet immobilier, soit la vente d'actifs à ces derniers, indiquer le coût des actifs pour l'acheteur, ainsi que pour le vendeur si ces actifs ont été acquis par lui dans les 36 mois qui précèdent la date du document d'offre dans le secteur immobilier;

e) pour une transaction comportant l'achat ou la vente d'un immeuble du projet immobilier, expliquer toute différence importante entre le montant de la contrepartie versée par l'émetteur et celle versée par une partie liée pour l'acquisition ou la vente de cet immeuble.

Rubrique 4

Rémunération et participation des administrateurs, dirigeants, promoteurs, gestionnaires et porteurs principaux

4.1. Nom, résidence principale, rémunération et titres détenus

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

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

b) chaque gestionnaire;

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

Si les personnes ne sont pas des personnes physiques, indiquer dans une note accompagnant le tableau le nom complet de toute personne qui est propriétaire véritable de plus de 50% des titres comportant droit de vote de la personne ou exerce une emprise directe ou indirecte sur ceux-ci, ou est propriétaire véritable de tels titres et exerce également une emprise sur eux.

Nom complet et lieu de résidence, ou, s'il ne s'agit pas d'une personne physique, territoire de constitution	Postes occupés (par ex., administrateur, dirigeant, gestionnaires, promoteur ou porteur principal) et date d'entrée en fonction Dans le cas des autres parties liées, préciser la relation avec l'émetteur	Rémunération versée par l'émetteur ou une personne liée au cours du dernier exercice et rémunération prévue pour l'exercice en cours	Nombre, type et pourcentage des titres détenus Après le placement (montant minimum)	Nombre, type et pourcentage des titres détenus Après le placement (montant maximum)

[Si l'émetteur n'a pas terminé son premier exercice, fournir l'information pour la période allant de la date de sa création à la date du document d'offre dans le secteur immobilier. La rémunération peut notamment être versée en espèces ou sous forme d'actions ou d'options.]

4.2. Expérience des membres de la direction

Fournir dans le tableau suivant, les fonctions principales occupées par les administrateurs, les dirigeants et les promoteurs de l'émetteur au cours des cinq dernières années. Décrire l'expérience pertinente, s'il en est, acquise dans une entreprise semblable à celle de l'émetteur ainsi que dans un projet semblable au projet immobilier.

Nom complet et lieu de résidence ou, s'il ne s'agit pas d'une personne physique, territoire de constitution	Principales fonctions et expérience connexe

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

Décrire, à l'égard de l'émetteur, d'un administrateur, d'un dirigeant, d'un promoteur ou d'une personne participant au contrôle de l'émetteur ou du gestionnaire ou encore à l'égard d'un émetteur dont l'une de ces personnes était un administrateur, un dirigeant ou une personne participant au contrôle, en précisant les motifs et si elles sont actuellement en vigueur :

a) toute amende ou sanction imposée au cours des 10 années précédant la date du document d'offre dans le secteur immobilier par un tribunal ou un organisme de réglementation relativement à une infraction à la législation en valeurs mobilières, toute décision restreignant les opérations sur titres au cours des 10 années précédant la date du document d'offre dans le secteur immobilier, sauf si elle était en vigueur moins de 30 jours consécutifs ;

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

c) les infractions suivantes, s'ils ont plaidé ou été reconnus coupables :

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

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

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

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

4.4. Prêts

Indiquer le principal, les modalités de paiement, la garantie, l'échéance et le taux d'intérêt des 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 deux jours.

5.3. Clôture

Indiquer les conditions de clôture, notamment la réception de fonds supplémentaires d'autres sources.

Dans le cas d'un montant minimum à recueillir, préciser le moment où les fonds seront remboursés aux souscripteurs si le montant minimum n'est pas atteint et indiquer si l'émetteur paiera des intérêts sur ces fonds. Fournir le nom et l'adresse de toute personne qui sera chargée de conserver les fonds de souscription jusqu'à ce que le montant minimum soit levé.

Dans le cas où des mécanismes prévoient qu'une partie des fonds levés ne seront mis à la disposition de l'émetteur que si certaines conditions sont respectées, décrire ces conditions. Dans le cas où les conditions ne sont pas respectées, préciser le moment où les fonds seront remboursés aux souscripteurs et indiquer si l'émetteur paiera des intérêts sur ces fonds.

Rubrique 6

Garanties ou autres engagements financiers

6.1. Entente

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

6.2. Sommaire

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

6.3. Information sur le garant

Décrire l'expérience professionnelle du garant. Décrire les ressources financières de la personne fournissant l'engagement ou la garantie personnels de nature financière afin de permettre à un souscripteur raisonnable faisant des efforts raisonnables de comprendre la capacité de cette personne de respecter ses obligations selon cet engagement ou cette garantie. Indiquer si les souscripteurs auront droit à de l'information continue sur la situation financière de la personne fournissant une garantie ou un engagement personnel de nature financière pendant leur durée, et décrire la nature de cette information, la manière dont elle sera vérifiée, le moment de sa communication et sa fréquence.

Rubrique 7

Rémunération des intermédiaires

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

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

a) une description de chaque type de rémunération et le montant estimatif à payer dans chaque cas;

b) si une commission est payée, le pourcentage du produit brut qu'elle représente, dans l'hypothèse tant d'un montant minimum que d'un montant maximum à recueillir;

c) si la rémunération doit être partiellement versée sous forme de titres, les modalités des titres, notamment le nombre, le type et, dans le cas d'options ou de bons de souscription, le prix d'émission et d'exercice et la date d'expiration.

Rubrique 8

Conséquences fiscales

8.1. Inscrire :

« Consultez votre conseiller pour connaître les conséquences fiscales découlant de votre investissement dans le contrat d'investissement. »

Rubrique 9

Litiges

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

Rubrique 10**Facteurs de risque****10.1.** Inscrire en caractères gras :

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

10.2. Description des facteurs de risques

1) Décrire les facteurs de risque de l'émetteur qui seraient jugés importants par un investisseur raisonnable envisageant de souscrire au contrat d'investissement. Classer les risques selon leur gravité, en ordre décroissant.

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

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

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

b) Risques relatifs à l'émetteur – risques propres à l'émetteur, par exemple :

- insuffisance de ventes/de fonds pour démarrer le projet immobilier;
- historique inexistant ou limité;
- manque d'expertise en gestion;
- expertise des dirigeants à l'égard de la réglementation et des affaires se rapportant aux activités du projet immobilier;
- dépendance à l'égard du gestionnaire ou du syndicat de location, notamment de leur habileté et de leur compétence et l'incapacité à changer de gestionnaire ou de syndicat de location, le cas échéant;
- existence de dettes garanties sur l'immeuble et échéance;
- existence d'une sûreté fournie en garantie de l'exécution de tout engagement pris par l'émetteur qui sera rempli après la clôture du placement;
- litiges importants en instance.

- 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 six mois avant la clôture de celui-ci seront transmis aux souscripteurs de façon continue. Indiquer qui a la responsabilité de transmettre ces documents et la procédure à suivre en cas de démission ou de non-respect des obligations de la personne désignée.

Rubrique 12

Restrictions à la revente

12.1. Inscrire les mentions suivantes :

« Lors de la revente du contrat d'investissement avant le début de l'affaire, le souscripteur doit notifier, préalablement à la revente, la personne qui a la direction de l'affaire. Sur notification du porteur, la personne qui a la direction de l'affaire doit remettre à l'acquéreur, dans un délai de 30 jours de la notification, le document d'offre dans le secteur immobilier à jour conformément au Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier. »

« Après le début de l'affaire, le souscripteur doit notifier, préalablement à la revente, la personne qui a la direction de l'affaire. Sur notification du souscripteur, la personne qui a la direction de l'affaire doit remettre à l'acquéreur, dans un délai de 30 jours de la notification, le document d'offre dans le secteur immobilier, l'état du revenu net de l'affaire, ainsi que le document de la revente, le tout conformément au Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier. »

Rubrique 13

Droits du souscripteur

13.1. Inscrire:

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

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

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

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

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

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

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

Rubrique 14 **Information prospective**

14.1. L'émetteur qui présente de l'information prospective doit le faire conformément à la section III du chapitre II du Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier (le « règlement »).

Rubrique 15 **Information financière**

15.1. Inclure les états du revenu net audités de l'affaire immédiatement avant la page d'attestation du document d'offre dans le secteur immobilier si l'affaire a débuté conformément aux sections I et VI du chapitre II du règlement.

Rubrique 16 **Signatures**

16.1. L'attestation de l'article 12 du règlement doit être présentée sur la dernière page du document d'offre dans le secteur immobilier et être signée par l'émetteur et le promoteur conformément à la section IV du chapitre II du règlement.

Partie II – Document de la revente

Le document de mise à jour est un document qui doit être préparé par la personne qui a la direction de l'affaire au moment où ce dernier reçoit une notification à la revente. Il contient les informations à jour des rubriques 3.8, 4.1 et 4.3 à 4.5 du document d'offre dans le secteur immobilier concernant le gestionnaire et le syndicat de location.

Inscrire la mention suivante :

« Lors de la revente du contrat d'investissement après le début de l'affaire, le souscripteur doit notifier, préalablement à la revente, la personne qui a la direction de l'affaire. Sur notification du souscripteur, la personne qui a la direction de l'affaire doit remettre à l'acquéreur, dans un délai de 30 jours de la notification, le document d'offre dans le secteur immobilier, l'état du revenu net de l'affaire, ainsi que le document de la revente, le tout conformément au Règlement sur les dispenses de prospectus et d'inscription dans le secteur immobilier. »