

## Avis de consultation des ACVM

### Modifications concernant la dispense de prospectus pour placement au moyen d'une notice d'offre

#### Projet de modification à la Norme canadienne 45-106 sur les *dispenses de prospectus*

#### Projet de modification de l'Instruction complémentaire relative à la Norme canadienne 45-106 sur les *dispenses de prospectus et d'inscription*

**Le 17 septembre 2020**

### **Introduction**

Les Autorités canadiennes en valeurs mobilières (les **ACVM** ou **nous**) publient pour une période de consultation de 90 jours les projets de modification à la Norme canadienne 45-106 sur les *dispenses de prospectus* (la **Norme canadienne 45-106**) et de modification de l'Instruction complémentaire relative à la Norme canadienne 45-106 sur les *dispenses de prospectus* (les **projets de modification**).

Les projets de modification sont publiés avec le présent avis. On pourra consulter ce dernier sur les sites Web des membres des ACVM, dont les suivants :

[www.bsc.bc.ca](http://www.bsc.bc.ca)  
[www.albertasecurities.com](http://www.albertasecurities.com)  
[www.fcaa.gov.sk.ca](http://www.fcaa.gov.sk.ca)  
[www.mbsecurities.ca](http://www.mbsecurities.ca)  
[www.osc.gov.on.ca](http://www.osc.gov.on.ca)  
[www.lautorite.qc.ca](http://www.lautorite.qc.ca)  
[www.fcnb.ca](http://www.fcnb.ca)  
[nssc.novascotia.ca](http://nssc.novascotia.ca)

### **Objet**

Les projets de modification exposent de nouvelles obligations d'information applicables aux émetteurs exerçant des « activités immobilières » et à ceux qui sont des « véhicules d'investissement collectif ». Ces deux expressions sont nouvellement définies dans la Norme canadienne 45-106. Comme nous l'expliquons ci-après, bon nombre des émetteurs se prévalant de la dispense pour notice d'offre (expression définie ci-après) entrent dans ces définitions. Les nouvelles obligations visent à établir un régime d'information clair pour eux, en leur apportant

plus de certitude quant à l'information qu'ils doivent communiquer, ce qui améliorera l'information fournie aux investisseurs.

En outre, les projets de modification prévoient nombre de projets de modifications générales (les **modifications générales**) censées préciser ou simplifier certaines parties de la Norme canadienne 45-106, ou améliorer l'information destinée aux investisseurs.

Les projets de modification visent notamment l'Annexe 45-106A2, *Notice d'offre de l'émetteur non admissible* (l'**Annexe 45-106A2**), laquelle prévoit une forme de la notice d'offre.

## **Contexte**

La dispense de prospectus pour placement au moyen d'une notice d'offre prévue à l'article 2.9 de la Norme canadienne 45-106 (la **dispense pour notice d'offre**) se voulait initialement un outil de financement visant à aider les entreprises en démarrage et les petites entreprises à recueillir des capitaux auprès d'un large bassin d'investisseurs sans avoir à se conformer au régime de prospectus plus onéreux. On s'attendait à ce que des émetteurs relativement simples s'en prévalent pour réunir des sommes relativement modestes, avant de devenir des émetteurs assujettis.

En pratique, le recours à la dispense pour notice d'offre a évolué différemment. Dans une large mesure, ce sont des émetteurs de plus grande envergure et plus complexes que prévu qui l'utilisent. En outre, ceux qui s'en prévalent exercent souvent des activités spécifiques, comme la propriété d'immeubles ou la promotion immobilière, ou agissent en tant que véhicules d'investissement collectif finançant des prêts hypothécaires ou effectuant d'autres formes de placements.

À l'issue d'une analyse des données tirées des déclarations de placement avec dispense déposées au Canada par des émetteurs s'étant prévalu de la dispense pour notice d'offre en 2017, le personnel des ACVM a constaté qu'environ 40 % d'entre eux comptaient des actifs totalisant au moins 100 millions de dollars. Qui plus est, 17 % œuvraient dans l'immobilier, et quelque 43 % auraient pu, d'après leurs vocation et objectifs de placement, être considérés comme des véhicules d'investissement collectif en vertu des projets de modification.

Des examens de la conformité ont également révélé que, sous le régime de la dispense pour notice d'offre actuelle, il peut être difficile pour les émetteurs d'établir l'information à fournir pour renseigner suffisamment les investisseurs. En adaptant l'information exigée au secteur d'activité des émetteurs, et en précisant les autres obligations applicables, nous les aiderons à déterminer l'information à présenter dans leur notice d'offre.

## **Résumé des projets de modification**

### *Émetteurs exerçant des activités immobilières*

Les projets de modification incluent une nouvelle expression définie, soit « activités immobilières ». Les émetteurs exerçant de telles activités seraient soumis à de nouvelles obligations, dont les suivantes :

- remettre au souscripteur un rapport d'évaluation indépendant d'une participation dans un immeuble lorsque l'une des conditions suivantes est remplie :

- l'émetteur a acquis ou projette d'acquérir une participation dans un immeuble d'une partie liée (une **partie liée**), au sens de la Norme canadienne 45-106;
- la notice d'offre présente une valeur d'une participation dans un immeuble;
- l'émetteur entend consacrer une part importante du produit du placement à l'acquisition d'une participation dans un immeuble;
- fournir l'information prévue au nouvel Appendice 1, *Obligations d'information supplémentaires pour les émetteurs exerçant des activités immobilières* (l'**Appendice 1**) de l'Annexe 45-106A2, à savoir :
  - l'information pertinente pour les projets de promotion immobilière, comme une description des approbations ou permissions nécessaires, et les jalons du projet;
  - l'information pertinente pour les émetteurs qui sont propriétaires-exploitants d'immeubles, comme l'âge, l'état et le taux d'occupation de l'immeuble;
  - l'information sur les amendes, sanctions, faillites, insolvabilités et infractions criminelles ou quasi criminelles visant d'autres parties que l'émetteur, comme celles agissant à titre de promoteurs;
  - l'historique des opérations d'achat et de vente d'immeubles de l'émetteur effectuées avec une partie liée, afin que les investisseurs puissent mieux évaluer pareilles opérations.

L'Appendice 1 ne s'appliquerait pas aux immeubles qui, considérés dans leur ensemble, ne seraient pas importants pour un investisseur raisonnable. Cette exception vise à ne pas alourdir indument le fardeau des émetteurs en matière d'obligations d'information.

Nous trouvons nécessaires les projets de modification concernant les émetteurs exerçant des activités immobilières, car, comme nous l'avons constaté, les études indiquent que ces émetteurs représentent une forte proportion de ceux recourant à la dispense pour notice d'offre. Nous croyons que, d'une part, les investisseurs ont besoin d'information plus précise sur les immeubles ou les plans de promotion immobilière et que, d'autre part, ces émetteurs profiteront de la plus grande certitude apportée par un régime d'information adapté à eux.

### ***Émetteurs qui sont des véhicules d'investissement collectif***

Les projets de modification comprennent une autre nouvelle expression définie, soit « véhicule d'investissement collectif », qui s'entend de tout émetteur ayant pour objectif principal d'investir les sommes d'argent qui lui sont fournies par ses porteurs dans un portefeuille de titres. Cette définition engloberait les émetteurs détenant des portefeuilles de créances hypothécaires, d'autres prêts ou d'autres créances. Elle viserait aussi les fonds d'investissement, dans la mesure où ils sont autorisés à recourir à la dispense pour notice d'offre.

Les émetteurs qui sont des véhicules d'investissement collectif seraient tenus de fournir l'information prévue au nouvel Appendice 2, *Obligations d'information supplémentaires pour les émetteurs qui sont des véhicules d'investissement collectif* de l'Annexe 45-106A2, à savoir :

- une description de leurs objectifs de placement;
- l'information sur les amendes, sanctions, faillites, insolvabilités et infractions criminelles ou quasi criminelles visant les personnes participant à la sélection et à la gestion des placements;
- les renseignements sur le portefeuille;
- le rendement du portefeuille.

Nous trouvons nécessaires les projets de modification concernant les émetteurs qui sont des véhicules d'investissement collectif, car, comme nous l'avons constaté, les études indiquent qu'une forte proportion d'émetteurs recourant à la dispense pour notice d'offre pourraient, en vertu des projets de modification, être de tels véhicules d'investissement. Nous croyons que les investisseurs ont besoin de plus d'information, notamment sur le preneur des décisions d'investissement, le mode de sélection des placements, ainsi que la composition et le rendement du portefeuille. À l'instar de ceux exerçant des activités immobilières, les émetteurs qui seraient des véhicules d'investissement collectif profiteront de la plus grande certitude apportée par un régime d'information adapté à eux.

### ***Modifications générales***

Les modifications générales visent les objectifs suivants :

- préciser et rendre plus faciles à comprendre pour les émetteurs et les investisseurs les dispositions de la dispense pour notice d'offre qui portent sur la norme d'information applicable aux notices d'offre et à leur modification;
- exiger que l'exemplaire déposé de la notice d'offre permette la recherche électronique de termes, afin d'en faciliter la lecture et la consultation pour tous les destinataires;
- à l'égard de l'Annexe 45-106A2 :
  - ajouter plusieurs éléments d'information à la page de titre pour souligner ces points aux investisseurs;
  - rehausser l'information à fournir dans les cas où une partie importante du produit du placement sera transférée à un autre émetteur qui n'est pas une filiale de l'émetteur, ou une partie importante de l'activité est exercée par un tel émetteur qui n'est pas une filiale, afin que les investisseurs soient mieux renseignés sur les mécanismes de cette nature et sur l'ultime emploi du produit du placement;
  - donner l'historique des opérations d'achat ou de vente de toute entreprise ou de tout actif de l'émetteur (sauf les immeubles) effectuées avec une partie liée, afin que les investisseurs puissent mieux évaluer pareilles opérations;
  - ajouter les parties liées qui touchent une rémunération à l'information fournie relativement à la rémunération et au tableau sur la participation;
  - dans le cas de la rubrique 3.3, décrire les infractions criminelles ou quasi criminelles, en accord avec les obligations d'information applicables aux dispenses de prospectus plus récentes;
  - ajouter de l'information sur les frais ou les restrictions à l'égard des droits de rachat ou d'encaissement par anticipation;
  - fournir plus d'information sur les rachats ou les encaissements par anticipation, dont les demandes présentées à l'émetteur, les demandes traitées, notamment le prix payé et la provenance des fonds, ainsi que les demandes non traitées;
  - présenter de l'information sur la provenance des fonds pour les distributions ou les dividendes versés excédant les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation;
  - tenir compte des obligations prévues par la Norme canadienne 33-105 sur les *conflits d'intérêts chez les placeurs*;
  - insérer une mise en garde lorsque des rapports, déclarations ou opinions d'experts sont intégrés dans la notice d'offre et l'expert n'est légalement tenu à aucune responsabilité;

- modifier la notice d'offre pour y intégrer le rapport financier intermédiaire pour le dernier semestre lorsqu'un placement de titres au moyen d'une notice d'offre est en cours;
- apporter d'autres changements visant à préciser ou à simplifier les dispositions existantes, ou encore à rehausser l'information à fournir.

Les modifications générales sont étroitement liées aux enjeux que nous avons relevés lors de nos examens de conformité des notices d'offres.

### ***Autres points inclus dans les projets de modification ou s'y rapportant***

Par ailleurs, les projets de modification prévoient aussi des changements à l'Annexe 45-106A4, *Reconnaissance du risque*, qui est le formulaire de reconnaissance du risque requis des investisseurs souscrivant des titres sous le régime de la dispense pour notice d'offre. Ces changements visent à rendre l'annexe plus compréhensible et utile pour les investisseurs, et sont conformes à ceux récemment apportés aux reconnaissances du risque à présenter sous le régime d'autres dispenses de prospectus.

Si les projets de modification sont mis en œuvre, certaines des indications figurant dans l'Avis multilatéral 45-309 du personnel des ACVM, *Indications relatives à l'établissement et au dépôt d'une notice d'offre en vertu de la Norme canadienne 45-106 sur les dispenses de prospectus et d'inscription* peuvent cesser de s'appliquer ou devoir être révisées. Par conséquent, nous nous attendons à devoir publier une mouture révisée de cet avis au moment de leur entrée en vigueur dans leur forme actuelle ou dans une autre forme.

### **Incidences sur les investisseurs**

Les projets de modification permettraient aux investisseurs de recevoir de l'information rehaussée et, lorsque l'émetteur exerce des activités immobilières ou est un véhicule d'investissement collectif, des renseignements mieux adaptés à ce type d'émetteurs, ce qui devrait les aider à prendre des décisions d'investissement plus éclairées.

### **Points d'intérêt local**

Une annexe au présent avis est publiée dans tout territoire intéressé où sont proposées des modifications à la législation en valeurs mobilières locale, notamment à des avis ou à d'autres documents de politique locaux. Elle peut également contenir toute autre information qui ne se rapporte qu'au territoire intéressé.

## Consultation

Nous invitons les intéressés à nous faire parvenir leurs commentaires sur les projets de modification.

Prière de soumettre vos commentaires par écrit au plus tard le 16 décembre 2020. Si vous ne les envoyez pas par courrier électronique, veuillez les présenter sur CD (format Microsoft Word).

Adressez-les aux membres des ACVM, comme suit :

British Columbia Securities Commission  
Alberta Securities Commission  
Financial and Consumer Affairs Authority of Saskatchewan  
Commission des valeurs mobilières du Manitoba  
Commission des valeurs mobilières de l'Ontario  
Autorité des marchés financiers  
Office of the Superintendent of Securities, Service NL  
Commission des services financiers et des services aux consommateurs, Nouveau-Brunswick  
Superintendent of Securities, Department of Justice and Public Safety, Île-du-Prince-Édouard  
Nova Scotia Securities Commission  
Bureau du surintendant des valeurs mobilières, Yukon  
Bureau du surintendant des valeurs mobilières des Territoires du Nord-Ouest  
Bureau des valeurs mobilières du Nunavut

Veuillez envoyer vos commentaires aux adresses suivantes, et ils seront acheminés aux autres membres des ACVM.

M<sup>e</sup> 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](mailto:consultation-en-cours@lautorite.qc.ca)

Gordon Smith  
Associate Manager, Legal Services, Corporate Finance  
British Columbia Securities Commission  
1200 - 701 West Georgia Street  
P.O. Box 10142, Pacific Centre  
Vancouver (Colombie-Britannique) V7Y1L2  
604 899-6656  
[gsmith@bcsc.bc.ca](mailto:gsmith@bcsc.bc.ca)

Steven Weimer  
Manager, Compliance, Data & Risk  
Corporate Finance – Compliance, Data & Risk  
Alberta Securities Commission  
Suite 600, 250 – 5<sup>th</sup> Street SW  
Calgary (Alberta) T2P 0R4  
403 355-9035  
[steven.weimer@asc.ca](mailto:steven.weimer@asc.ca)

The Secretary  
Commission des valeurs mobilières de l'Ontario  
20 Queen Street West  
22nd Floor  
Toronto (Ontario) M5H 3S8  
Télécopieur : 416 593-2318  
[comments@osc.gov.on.ca](mailto:comments@osc.gov.on.ca)

Nous ne pouvons préserver la confidentialité des commentaires parce que la législation en valeurs mobilières de certaines provinces exige la publication des commentaires écrits reçus pendant la période de consultation. Tous les commentaires seront affichés sur le site Web de l'Alberta Securities Commission, au [www.albertasecurities.com](http://www.albertasecurities.com), sur celui de l'Autorité des marchés financiers, au [www.lautorite.qc.ca](http://www.lautorite.qc.ca), et sur celui de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario, au [www.osc.gov.ca](http://www.osc.gov.ca). Par conséquent, nous invitons les intervenants à ne pas inclure de renseignements personnels directement dans les commentaires à publier. Il importe qu'ils précisent en quel nom leur mémoire est présenté.

### **Contenu des Annexes**

Annexe A – Projet de modification à la Norme canadienne NI 45-106

Annexe B – Modification de l'Instruction complémentaire relative à la Norme canadienne 45-106

### **Questions**

Pour toute question, prière de vous adresser à l'une des personnes suivantes :

*Autorité des marchés financiers*  
Alexandra Lee  
Analyste à la réglementation  
Direction du financement des sociétés  
514 395-0337, poste 4465  
[alexandra.lee@lautorite.qc.ca](mailto:alexandra.lee@lautorite.qc.ca)

Najla Sebaai  
Analyste à la réglementation  
Direction du financement des sociétés  
514 395-0337, poste 4398  
[najla.sebaai@lautorite.qc.ca](mailto:najla.sebaai@lautorite.qc.ca)

*British Columbia Securities Commission*

Gordon Smith  
Associate Manager, Legal Services, Corporate Finance  
604 899-6656  
[gsmith@bcsc.bc.ca](mailto:gsmith@bcsc.bc.ca)

Eric Pau  
Senior Legal Counsel, Legal Services, Corporate Finance  
604 899-6764  
[epau@bcsc.bc.ca](mailto:epau@bcsc.bc.ca)

*Alberta Securities Commission*

Lanion Beck  
Senior Legal Counsel  
Corporate Finance  
403 355-3884  
[lanion.beck@asc.ca](mailto:lanion.beck@asc.ca)

Alaina Booth  
Senior Capital Markets Analyst  
Corporate Finance – Compliance, Data & Risk  
403 355-6293  
[alaina.booth@asc.ca](mailto:alaina.booth@asc.ca)

Steven Weimer  
Manager, Compliance, Data & Risk  
Corporate Finance – Compliance, Data & Risk  
403 355-9035  
[steven.weimer@asc.ca](mailto:steven.weimer@asc.ca)

*Financial and Consumer Affairs Authority of Saskatchewan*

Heather Kuchuran  
Director, Corporate Finance  
306 787-1009  
[heather.kuchuran@gov.sk.ca](mailto:heather.kuchuran@gov.sk.ca)

*Commission des valeurs mobilières du Manitoba*

Wayne Bridgeman  
Deputy Director, Corporate Finance  
204 945-4905  
[wayne.bridgeman@gov.mb.ca](mailto:wayne.bridgeman@gov.mb.ca)

*Commission des services financiers et des services aux consommateurs, Nouveau-Brunswick*

Jason Alcorn

Conseiller juridique principale et  
conseiller spécial de la directrice générale

506 643-7857

[jason.alcorn@fcnb.ca](mailto:jason.alcorn@fcnb.ca)

*Nova Scotia Securities Commission*

Peter Lamey

Legal Analyst

Corporate Finance

902 424-7630

[peter.lamey@novascotia.ca](mailto:peter.lamey@novascotia.ca)

Abel Lazarus

Director, Corporate Finance

902 424-6859

[abel.lazarus@novascotia.ca](mailto:abel.lazarus@novascotia.ca)

## ANNEXE A

### PROJET DE MODIFICATION À LA NORME CANADIENNE 45-106 SUR LES DISPENSES DE PROSPECTUS

1. L'article 1.1 de la Norme canadienne 45-106 sur les dispenses de prospectus est modifié :

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

« « activités immobilières » : une entreprise qui vise principalement à générer, pour les porteurs, des revenus ou des gains tirés de la location, de la vente ou de toute autre aliénation d'immeubles, à l'exception des activités suivantes :

a) les activités se rapportant à un projet minier, au sens de la Norme canadienne 43-101 sur *l'information concernant les projets miniers*;

b) les activités pétrolières et gazières, au sens de la Norme canadienne 51-101 sur *l'information concernant les activités pétrolières et gazières*;

c) au Québec, outre les activités prévues aux alinéas *a* et *b*, le placement des formes d'investissement suivantes :

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

ii) un titre d'un émetteur-propriétaire d'un immeuble conférant au porteur un droit d'usage exclusif d'une unité d'habitation et d'un emplacement dans cet immeuble; »;

2° par le remplacement, dans le paragraphe *b* de la définition de l'expression « conseiller en matière d'admissibilité », des mots « d'un ordre de comptables agréés, de comptables généraux accrédités ou de comptables en management accrédités dans un territoire du Canada » par les mots « de Comptables professionnels agréés du Canada »;

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

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

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

« « partie liée » : les personnes suivantes :

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

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

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

d) un initié à l'égard de l'émetteur;

e) une personne contrôlée par une personne visée au paragraphe *a*, *b*, *c* ou *d*, agissant seule ou de concert avec une autre personne;

f) dans le cas d'une personne visée au paragraphe *a*, *b*, *c* ou *d*, à l'exception

d'une personne physique, toute personne qui exerce un contrôle sur celle-ci, agissant seule ou de concert avec une autre personne; »;

5° par l'addition, après la définition de l'expression « titre de créance », des suivantes :

« « valeur liquidative » : relativement à un véhicule d'investissement collectif, la valeur liquidative à l'égard d'un fonds d'investissement au sens de la Norme canadienne 81-106 sur *l'information continue des fonds d'investissement*;

« « véhicule d'investissement collectif » : tout émetteur ayant pour objectif principal d'investir les sommes d'argent qui lui sont fournies par ses porteurs dans un portefeuille de titres. ».

2. L'article 2.9 de cette règle est modifié :

1° par le remplacement, au sous-alinéa *i* de l'alinéa *b* du paragraphe 1, le sous-alinéa *i* de l'alinéa *c* du paragraphe 2 et le sous-alinéa *i* de l'alinéa *c* du paragraphe 2.1, de « 13 » par « 14.1 »;

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

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

4° par l'abrogation du paragraphe 13;

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

« 13.1) La notice d'offre ne contient aucune information fautive ou trompeuse à la date de signature de l'attestation prévue au paragraphe 8 ou 14.1.

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

« 13.3) La notice d'offre transmise en vertu du présent article fournit au souscripteur raisonnable suffisamment d'information pour prendre une décision d'investissement éclairée. »;

6° par l'abrogation du paragraphe 14;

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

« 14.1) L'émetteur qui modifie la notice d'offre remplace l'attestation qu'elle contient par une attestation portant une nouvelle date et signée conformément aux paragraphes 9, 10, 10.1, 10.2, 10.3, 11, 11.1 et 12, selon le cas. »;

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

« 17) L'émetteur dépose un exemplaire de la notice d'offre transmise conformément au présent article et de toute version modifiée de celle-ci auprès de l'autorité en valeurs mobilières au plus tard le 10<sup>e</sup> jour après le placement. »;

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

« 17.01) Chaque exemplaire de la notice d'offre déposée est présenté sous une forme permettant la recherche de mots par voie électronique au moyen de la technologie raisonnablement disponible. »;

10° par le remplacement, dans le paragraphe 19, de « des paragraphes 19.1 et 19.3, l'évaluateur qualifié est indépendant de l'émetteur des créances hypothécaires syndiquées » par « des paragraphes 19.1, 19.3, 19.6 et 19.7, l'évaluateur qualifié est indépendant de l'émetteur »<sup>1</sup>;

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

« 19.5) L'émetteur se prévalant d'une dispense prévue au paragraphe 1, 2 ou 2.1 qui exerce des activités immobilières se conforme au paragraphe 19.6 dans les situations suivantes :

a) il se propose d'acquérir, ou a acquis, une participation dans un immeuble d'une partie liée;

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

c) il se propose d'affecter une partie importante du produit du placement à l'acquisition d'une participation dans un immeuble;

« 19.6) Au moment de la transmission d'une notice d'offre au souscripteur, ou auparavant, conformément au paragraphe 1, 2 ou 3, l'émetteur auquel le paragraphe a, b ou c du paragraphe 19.5 s'applique lui remet un rapport d'évaluation de la participation dans un immeuble visée par ce paragraphe qui remplit les conditions suivantes<sup>2</sup> :

a) il est établi par un évaluateur qualifié qui est indépendant de l'émetteur;

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

c) il fournit la juste valeur de marché de la participation dans l'immeuble établie par l'évaluateur qualifié, compte non tenu des améliorations projetées ou des projets de promotion immobilière;

d) il fournit la juste valeur de marché de la participation dans l'immeuble établie par l'évaluateur qualifié à une date tombant dans les 6 mois précédant celle de sa remise au souscripteur.

« 19.7) Dans le cas où l'émetteur se prévalant d'une dispense prévue au paragraphe 1, 2 ou 2.1 exerce des activités immobilières et formule dans une communication relative au placement sous le régime de la dispense une déclaration ou une opinion quant à la valeur d'une participation dans un immeuble visée au paragraphe 19.5, sauf la juste valeur de marché établie par l'évaluateur qualifié qui figure dans le rapport d'évaluation prévu au paragraphe 19.6, il a un fondement valable pour l'établir et présente dans la même communication les éléments suivants :

a) la juste valeur de marché établie par l'évaluateur qualifié, en la mettant autant ou davantage en évidence que la déclaration ou l'opinion;

b) les hypothèses ou facteurs importants ayant servi à formuler la déclaration ou l'opinion;

c) le fait que la déclaration ou l'opinion a été formulée ou non par un évaluateur qualifié indépendant de lui.

---

<sup>1</sup> Les paragraphes de modification 10 et 11 tiennent compte du Projet de modification à la Norme canadienne 45-106 sur les *dispenses de prospectus* publié avec l'avis des ACVM daté du 6 août 2020 annonçant des modifications à cette règle ainsi qu'au Projet de modification à la Norme canadienne 31-103 sur les *obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites* (l'**avis des ACVM du 6 août**).

<sup>2</sup> Les définitions des expressions « évaluateur qualifié » et « association professionnelle » figurent dans le Projet de modification à la Norme canadienne 45-106 sur les *dispenses de prospectus* publié avec l'avis des ACVM du 6 août.

« 19.8) L'émetteur dépose un exemplaire de tout rapport d'évaluation prévu au paragraphe 19.6 auprès de l'autorité en valeurs mobilières au moment du dépôt de la notice d'offre. ».

3. L'article 6.4 de cette règle est modifié par l'addition, après le paragraphe 3, des suivants<sup>3</sup> :

« 4) L'émetteur qui exerce des activités immobilières et qui établit une notice d'offre en la forme prévue à l'Annexe 45-106A2 dépose l'Appendice 1 de cette annexe comme supplément.

« 5) L'émetteur qui est un véhicule d'investissement collectif et qui établit une notice d'offre en la forme prévue à l'Annexe 45-106A2 dépose l'Appendice 2 de cette annexe comme supplément. ».

4. Les articles 8.4 à 8.4.3 de cette règle sont abrogés.

5. L'Annexe 45-106A2 de cette règle est remplacée par la suivante :

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

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

**L'émetteur**

Nom :

Siège :

Adresse :

Téléphone :

Adresse du site Web :

Courriel :

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

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

**Le placement**

Titres offerts :

Prix d'offre unitaire :

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

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

Modalités de paiement :

Date(s) de clôture proposée(s) :

Conséquences fiscales : « D'importantes conséquences fiscales découlent de la propriété de ces titres. Voir la rubrique 6. » [Si les conséquences fiscales ne sont pas importantes, supprimer cette rubrique.]

**Fonds insuffisants**

---

<sup>3</sup> Cet article de modification tient compte du Projet de modification à la Norme canadienne 45-106 sur les *dispenses de prospectus* publié avec l'avis des ACVM du 6 août.

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

#### **Rémunération des vendeurs et des intermédiaires**

Si la rubrique 7 s'applique, inscrire la mention suivante : « Une personne a touché ou touchera une rémunération pour la vente de titres dans le cadre du présent placement. Voir la rubrique 7. ».

#### **Preneur(s) ferme(s)**

Inscrire le nom de tout preneur ferme.

Indications : Les obligations prévues par la Norme canadienne 33-105 sur les *conflits d'intérêts chez les placeurs* peuvent s'appliquer.

#### **Restrictions à la revente**

Inscrire : « Vous ne pourrez pas revendre vos titres pendant [4 mois et 1 jour / indéfiniment]. Voir la rubrique 10. ».

#### **Insuffisance du fonds de roulement**

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

#### **Certains versements à une partie liée**

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

#### **Certaines opérations avec une partie liée**

Si l'émetteur fournit l'information prévue au paragraphe *b* de la rubrique 2.8 ou au paragraphe 2 de la rubrique 7 de l'Appendice 1, inscrire la mention suivante en donnant l'information entre crochets, selon le cas : « La présente notice d'offre contient de l'information sur une ou plusieurs opérations entre [nom de l'émetteur] et une partie liée, dans le cadre de laquelle ou desquelles [nom de l'émetteur] [a versé à celle-ci une somme supérieure à celle qu'elle a payée pour une entreprise, un actif ou un immeuble] [et] [a obtenu d'elle, pour une entreprise, un actif ou un immeuble, une somme inférieure à celle qu'il a versée]. Voir [le paragraphe *b* de la rubrique 2.8] [et] [le paragraphe 2 de la rubrique 7 de l'Appendice 1]. ».

#### **Certains dividendes ou distributions**

Si l'émetteur présente l'information prévue à la rubrique 5B, inscrire la mention suivante en donnant l'information entre crochets, selon le cas : « [Nom de l'émetteur] a versé des dividendes ou des distributions excédant les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation. Voir la rubrique 5B. ».

#### **Droits de rachat ou d'encaissement par anticipation**

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

#### **Droits du souscripteur**

Inscrire : « Vous pouvez exercer un droit de résolution du contrat de souscription dans les 2 jours ouvrables. Si la notice d'offre contient de l'information fautive ou trompeuse, vous avez un droit d'action en dommages-intérêts ou vous pouvez demander d'annuler le contrat. Voir la rubrique 11. ».

Inscrire la mention suivante en caractères gras :

**« Aucune autorité en valeurs mobilières ni aucun agent responsable ne s'est prononcé sur la qualité de ces titres ni n'a examiné la présente notice d'offre. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction. Le présent placement comporte des risques. Voir la rubrique 8. ».**

## Instructions

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

## Rubrique 1 Emploi des fonds disponibles

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

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

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

**1.2.1. Produit transféré à d'autres émetteurs** – Lorsqu'une partie importante du produit du placement sera investie dans un autre émetteur qui n'est pas une filiale contrôlée par l'émetteur, ou prêtée ou autrement transférée à celui-ci, ou encore qu'une partie importante de l'activité de l'émetteur est exercée par un autre émetteur qui n'est pas une filiale sous son contrôle, fournir l'information visée aux rubriques 2, 3, 4.1, 4.2, 8 et 12, et, selon le cas, l'Appendice 1 de la présente annexe, si l'autre émetteur exerce des activités immobilières, et l'Appendice 2 de la présente annexe, s'il s'agit d'un véhicule d'investissement collectif, comme si chacun de ces autres

émetteurs était celui établissant la notice d'offre. En outre, décrire la relation de l'émetteur avec chacun de ces autres émetteurs et l'illustrer par un diagramme.

### 1.3. (paragraphe abrogé).

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

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

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

a) Si l'émetteur n'est pas une entreprise du secteur primaire, inclure les éléments suivants :

- i) ses principaux produits ou services;
- ii) son exploitation;
- iii) son marché ainsi que ses projets et stratégies de commercialisation;
- iv) ses concurrents actuels et potentiels.

b) S'il s'agit d'une entreprise du secteur primaire, inclure les éléments suivants :

- i) une description de ses principaux terrains, y compris les participations;
- ii) un résumé de l'information importante, notamment, le cas échéant, le stade de développement, les réserves, la géologie, l'exploitation, la production et les réserves minérales ou les ressources minérales au stade de l'exploration ou du développement.

### Indications

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

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

**2.3. Développement de l'activité** – Décrire le développement général de l'activité de l'émetteur, au moins au cours des 2 derniers exercices et de toute période postérieure. Inclure tout événement marquant ou les conditions qui ont influé favorablement ou non sur le développement ou la situation financière de l'émetteur.

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

### 2.5. Objectifs à court terme

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

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

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

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

**2.6.1. Information additionnelle exigée des émetteurs sans produits des activités ordinaires significatifs**

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

a) les actifs et les dépenses d’exploration et d’évaluation, en les ventilant par terrain si son activité porte principalement sur l’exploration et le développement dans le secteur minier;

b) les frais de recherche et de développement passés en charges;

c) les immobilisations incorporelles liées au développement;

d) les frais généraux et les frais d’administration;

e) les autres frais importants, passés en charges ou comptabilisés en tant qu’actifs, qui ne sont pas visés aux alinéas a à d;

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

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

**2.7. Contrats importants** – Indiquer les principales modalités de tous les contrats importants auxquels l’émetteur est partie, dont l’information suivante :

a) si le contrat est conclu avec une partie liée, le nom de la partie liée et sa relation avec elle;

b) une description des actifs, biens ou participations acquis, cédés, loués ou faisant l’objet d’une option;

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

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

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

f) la date du contrat;

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

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

**2.8. Opérations avec une partie liée**

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

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

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

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

### Rubrique 3 Rémunération et participation de certaines parties

#### 3.1. Rémunération et participation

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

- a) chaque administrateur, dirigeant et promoteur de l'émetteur;
- b) chaque personne qui est propriétaire véritable de 10 % ou plus des titres comportant droit de vote de l'émetteur ou exerce une emprise directe ou indirecte sur ceux-ci, ou qui est propriétaire véritable de tels titres et exerce également une emprise sur eux;
- c) toute partie liée non visée au paragraphe a ou b qui a touché une rémunération au cours du dernier exercice, ou dont l'émetteur prévoit qu'elle en touchera une durant l'exercice en cours.

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

#### Instructions

- Si l'émetteur n'a pas terminé son premier exercice, fournir l'information pour la période allant de la date de sa création à la date de la notice d'offre.
- La rémunération peut notamment être versée en espèces ou sous forme d'actions ou d'options.

3. Si la personne visée au paragraphe *a*, *b* ou *c* n'est pas une personne physique, indiquer dans une note accompagnant le tableau le nom complet de toute personne qui est propriétaire véritable de plus de 50% des titres comportant droit de vote de la personne ou exerce une emprise directe ou indirecte sur ceux-ci, ou est propriétaire véritable de tels titres et exerce également une emprise sur eux.

**3.2. Expérience des membres de la direction** – Fournir dans le tableau suivant l'information visée sur les administrateurs et les membres de la haute direction de l'émetteur au cours des 5 années précédant la date de la notice d'offre.

Nom complet	Principales fonctions et expérience connexe

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

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

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

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

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

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

*i)* toute déclaration de faillite;

*ii)* toute cession de biens volontaire;

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

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

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

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

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

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

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

### 3.4. Certains prêts

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

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

b) au cours des 2 derniers exercices et jusqu'à une date tombant au plus tôt 30 jours avant celle de la notice d'offre, toute modification importante apportée à la convention, ou toute libération, annulation ou remise de dette.

## Rubrique 4 Structure du capital

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

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

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

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

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

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

--	--	--	--	--

## Rubrique 5 Titres offerts

### 5.1. Modalités des titres

- a) Décrire les modalités importantes des titres offerts, notamment :
- i) les droits de vote ou les restrictions des droits de vote;
  - ii) le prix de conversion ou d'exercice et la date d'expiration;
  - iii) le droit de rachat ou d'encaissement par anticipation, y compris le prix de rachat ou d'encaissement par anticipation et tous les frais ou restrictions applicables;
  - iv) le taux d'intérêt et la politique de l'émetteur en matière de dividendes ou de distributions.
- b) Fournir un exemple de calcul pour tout droit de rachat ou d'encaissement par anticipation inclus dans les modalités des titres offerts.

### 5.2. Procédure de souscription

- a) Décrire la façon de souscrire les titres et le mode de paiement.
- b) Indiquer que les fonds seront détenus en fiducie et préciser la durée de détention comprenant au moins le délai obligatoire de 2 jours.
- c) Indiquer les conditions de clôture, notamment la réception de fonds supplémentaires d'autres sources. Dans le cas d'un montant minimum à recueillir, préciser le moment où les fonds seront remboursés aux souscripteurs si le montant minimum n'est pas obtenu et indiquer si l'émetteur paiera des intérêts sur ces fonds.

## Rubrique 5A Historique de rachats et d'encaissements par anticipation

- 1) À l'égard de tout titre de l'émetteur conférant à l'investisseur un droit de rachat ou d'encaissement par anticipation, fournir ce qui suit :

- a) pour chacun des 2 derniers exercices, l'information visée dans le tableau suivant :

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

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

Description du titre	Date de début et de clôture de la période	Nombre de titres ayant une demande de	Nombre de titres dont le rachat ou l'encaisse-	Nombre de titres rachetés ou	Prix moyen payé par titre	Provenance des fonds affectés aux rachats	Nombre de titres ayant une demande de rachat ou

		rachat ou d'encaissement par anticipation non traitée le premier jour de la période	ment par anticipation a été demandé durant la période	encaissés par anticipation durant la période	racheté ou encaissé par anticipation	ou aux encaissements par anticipation	d'encaissement par anticipation non traitée le dernier jour de la période

*c)* à l'égard des périodes visées aux alinéas *a* et *b*, la raison pour laquelle il n'a pas été satisfait à des demandes de rachat ou d'encaissement par anticipation des investisseurs, sauf en conformité avec les modalités régissant le droit de rachat ou d'encaissement par anticipation.

## **Rubrique 5B Certains dividendes ou distributions**

Si, au cours des 2 derniers exercices ou de toute période intermédiaire ultérieure, l'émetteur a versé des dividendes ou des distributions excédant les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation, indiquer la provenance de ces paiements.

## **Rubrique 6 Conséquences fiscales et admissibilité à un REER**

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

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

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

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

## **Rubrique 7 Rémunération des vendeurs et des intermédiaires**

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

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

## **Rubrique 8 Facteurs de risque**

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

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

- a) Risques de placement – risques propres aux titres offerts, par exemple :
- détermination arbitraire du prix;
  - absence de marché ou marché non liquide pour la négociation des titres;
  - restrictions à la revente;
  - subordination de titres de créance.
- b) Risque relatifs à l'émetteur - risques propres à l'émetteur, par exemple :
- insuffisance de fonds pour atteindre les objectifs commerciaux;
  - historique des produits des activités ordinaires ou des profits inexistant ou limité;
  - manque d'expertise technique ou en gestion;
  - antécédents des membres de la direction à l'égard de la réglementation et en affaires;
  - dépendance à l'égard du personnel, de fournisseurs ou de contrats essentiels;
  - dépendance à l'égard de la viabilité financière du garant;
  - litiges en instance;
  - facteurs de risque politiques.
- c) Risques sectoriels – risques propres au secteur d'activité de l'émetteur, par exemple :
- réglementation environnementale et sectorielle;
  - désuétude des produits;
  - concurrence.

## **Rubrique 9 Obligations d'information**

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

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

## **Rubrique 10 Restrictions à la revente**

**10.1.** *(paragraphe abrogé).*

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

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

« Sauf disposition contraire de la législation en valeurs mobilières, vous ne pourrez effectuer d’opérations sur les titres dans un délai de 4 mois plus un jour après la date à laquelle [nom de l’émetteur] deviendra émetteur assujetti dans une province ou un territoire du Canada. »;

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

« Sauf disposition contraire de la législation en valeurs mobilières, vous ne pourrez effectuer d’opérations sur les titres dans un délai de 4 mois plus 1 jour après la date du placement. ».

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

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

a) [nom de l’émetteur] a déposé un prospectus portant sur les titres que vous avez souscrits et l’agent responsable l’a visé;

b) vous détenez les titres depuis au moins 12 mois.

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

## **Rubrique 11 Droits du souscripteur**

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

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

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

2) **Droits d’action prévus par la loi pour information fausse ou trompeuse** – [N’ajouter cette partie que si la législation en valeurs mobilières du territoire où l’opération a lieu confère au souscripteur un droit d’action pour information fausse ou trompeuse contenue dans la notice d’offre. Au besoin, reformuler le libellé conformément à ces droits.] Si la notice d’offre contient de l’information fausse ou trompeuse, vous avez, en vertu de la loi, un droit d’action contre :

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

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

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

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

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

- a)* pour demander d'annuler le contrat;
- b)* en dommages-intérêts.

Vous pouvez exercer ces droits d'action même si vous ne vous êtes pas fondé sur l'information fausse ou trompeuse. Toutefois, dans le cas de l'action en dommages-intérêts, la somme que vous pourriez recouvrer n'excédera pas le prix payé pour les titres et ne comprendra pas la partie des dommages-intérêts dont [nom de l'émetteur] prouve qu'elle ne correspond pas à la diminution de valeur des titres résultant de l'information fausse ou trompeuse. [Nom de l'émetteur] peut faire échec à votre demande en prouvant que vous connaissiez la nature fausse ou trompeuse de l'information au moment de la souscription des titres.

Si vous comptez vous prévaloir de vos droits d'action visés aux alinéas *a* et *b*, vous devez le faire dans des délais de prescription stricts. Pour une action en nullité, vous disposez de 180 jours à compter de la signature du contrat de souscription des titres, et pour une action en dommages-intérêts, de 180 jours à compter du moment où vous avez connaissance de l'information fausse ou trompeuse, sous réserve d'un délai maximal de 3 ans à compter de la signature du contrat de souscription des titres. ».

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

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

## **Rubrique 12 États financiers**

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

## **Rubrique 13 Date et attestation**

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

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

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

## **Instructions pour l'application de l'Annexe 45-106A2**

### **Notice d'offre de l'émetteur non admissible**

#### **A. Instructions générales**

0.1. Voir les paragraphes 13.1 et 13.3 de l'article 2.9 de la Norme canadienne 45-106 sur les *dispenses de prospectus* (ci-après, « Norme canadienne 45-106 »), qui prévoit la norme d'information pour les notices d'offre.

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

2. Présenter les rubriques dans l'ordre prévu par la présente annexe. Il n'est toutefois pas obligatoire de fournir de réponse à une obligation ou à une partie d'obligation qui ne s'applique pas.

3. La notice d'offre peut présenter des renseignements en plus de ceux prévus par la présente annexe.

4. La notice d'offre peut prendre la forme d'une chemise contenant un prospectus ou un document analogue. Cependant, toute l'information à fournir dans la notice d'offre doit être présentée et la notice d'offre doit faire un renvoi à la page ou à la rubrique du document sous chemise où l'information visée figure. Modifier l'attestation de la notice d'offre afin d'indiquer que ni celle-ci ni le document sous chemise ne contiennent d'information fausse ou trompeuse.

5. Quiconque présente de l'information fausse ou trompeuse dans la notice d'offre commet une infraction, ce qui vaut également pour l'information prévue par la présente annexe et pour tout autre renseignement fourni. Préciser tout fait important qui n'est indiqué sous aucune autre rubrique et dont l'omission donnerait lieu à la présentation d'information fausse ou trompeuse dans la notice d'offre. Se reporter également au paragraphe 3 de l'article 3.8 de l'Instruction complémentaire relative à la Norme canadienne 45-106 pour de plus amples renseignements.

5.1. N'indiquer un montant maximum que si l'émetteur s'attend raisonnablement, à la date de la notice d'offre, à placer ce montant au moyen de celle-ci.

6. (*paragraphe abrogé*).

7. (*paragraphe abrogé*).

8. Présenter l'information scientifique ou technique sur les projets miniers de l'émetteur conformément à la Norme canadienne 43-101 sur *l'information concernant les projets miniers* (ci-après, « Norme canadienne 43-101 »).

9. L'émetteur exerçant des activités pétrolières et gazières qui donne de l'information sur ces activités doit veiller à le faire conformément aux dispositions des parties 4 et 5 de la Norme canadienne 51-101 sur *l'information concernant les activités pétrolières et gazières* (ci-après, « Norme canadienne 51-101 »). En vertu de l'article 5.3 de cette règle, l'information présentée sur les réserves ou les ressources doit être conforme à la terminologie et aux catégories énoncées dans le manuel COGE. Pour l'application de la présente instruction, toute mention d'un émetteur assujéti aux parties 4 et 5 de cette règle est réputée inclure tous les émetteurs.

10. La législation en valeurs mobilières limite ce qui peut être affirmé sur l'intention de l'émetteur d'inscrire des titres à la cote d'une bourse ou d'en demander la cotation sur un marché. Se reporter à la législation en valeurs mobilières applicable avant de faire une déclaration en ce sens.

11. Dans le cas d'un placement avec dispense autre que celle prévue à l'article 2.9 de la Norme canadienne 45-106, adapter l'information prévue à la rubrique 11 pour décrire correctement les droits du souscripteur. Indiquer en caractères gras sur la page de présentation si le souscripteur n'a pas de droits d'action contractuels ou légaux pour information fausse ou trompeuse contenue dans la notice d'offre.

12. Dans le cadre d'un placement de titres, la seule information prospective importante pouvant être diffusée est celle qui est exposée dans la notice d'offre. Tout extrait ou résumé diffusé de l'information financière prospective, au sens de la Norme canadienne 51-102 sur les *obligations d'information continue* (ci-après, « Norme canadienne 51-102 »), doit être raisonnable et pondéré, et doit comporter une mise en garde en caractères gras indiquant que l'information présentée n'est pas complète et que l'information financière prospective complète est contenue dans la notice d'offre.

13. L'expression « infraction quasi criminelle » englobe les infractions en vertu de la législation sur l'impôt, l'immigration ou le blanchiment d'argent.

## **B. États financiers – instructions générales**

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

En vertu de la Norme canadienne 52-107, les états financiers doivent généralement être établis conformément aux PCGR canadiens applicables aux entreprises ayant une obligation d'information du public. L'émetteur qui utilise la présente annexe ne peut utiliser les PCGR canadiens applicables aux entreprises à capital fermé, mais, sous réserve des obligations prévues dans la Norme canadienne 52-107, certains émetteurs peuvent utiliser les PCGR canadiens applicables aux entreprises à capital fermé pour les états financiers d'une entreprise visée à l'instruction 1 de la partie C. L'émetteur qui n'est pas émetteur assujéti peut établir des états financiers relatifs à une acquisition conformément aux obligations prévues par la Norme canadienne 52-107 comme s'il était émetteur émergent aux sens de la Norme canadienne 51-102. Pour l'application de l'Annexe 45-106A2, la « date applicable » dans la définition d'émetteur émergent correspond à la date d'acquisition.

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

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

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

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

*c)* les notes des états financiers.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B) il retraite rétrospectivement des postes de ses états financiers annuels;

C) il reclasse des éléments dans ses états financiers annuels;

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

*e)* les notes des états financiers.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ii) soit les éléments suivants :

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

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

g) les notes des états financiers.

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

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

7. Pour l'émetteur qui n'est pas un fonds d'investissement, l'expression « période intermédiaire » s'entend au sens de la Norme canadienne 51-102 sur les *obligations d'information continue*. Dans la plupart des cas, la période intermédiaire est une période qui se termine 9, 6 ou 3 mois avant la clôture de l'exercice. Pour l'émetteur qui est un fonds d'investissement, l'expression « période intermédiaire » s'entend au sens de la Norme canadienne 81-106 sur *l'information continue des fonds d'investissement* (ci-après, « Norme canadienne 81-106 »).

8. L'information financière comparative prévue aux paragraphes *b* et *c* de l'instruction 5 de la présente partie peut être omise si l'émetteur n'a pas établi d'états financiers selon son référentiel comptable actuel ou, s'il y a lieu, antérieur.

9. Les états financiers visés aux instructions 3 et 4 ainsi qu'au paragraphe *a* de l'instruction 12.1 de la présente partie doivent être audités. Il n'est pas obligatoire d'auditer les états financiers visés aux instructions 5 et 6 de même qu'au paragraphe *b* de l'instruction 12.1, ni l'information financière de la période correspondante de l'exercice précédent visée à l'instruction 4. Il faut toutefois inclure dans la notice d'offre tout rapport d'audit sur ces états financiers s'ils ont été audités.

10. La Norme canadienne 52-108 sur la *surveillance des auditeurs* prévoit les obligations des émetteurs assujéttis et des cabinets comptables.

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

12. (*paragraphe abrogé*).

12.1. Lorsque le placement est en cours, l'émetteur doit prendre les mesures suivantes :

a) si la notice d'offre ne contient pas les états financiers annuels audités de son dernier exercice :

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

ii) la présenter avec les états financiers audités conformément aux instructions des parties A, B et C, et, à cette fin, l'exercice mentionné à l'alinéa *i* du paragraphe *a* de l'instruction 4 de la présente partie s'entend de son dernier exercice;

b) si la notice d'offre ne contient pas un rapport financier intermédiaire de son dernier semestre :

i) la modifier en y intégrant le rapport financier intermédiaire au plus tard le 60<sup>e</sup> jour suivant la date de clôture du semestre;

ii) la présenter avec le rapport financier intermédiaire conformément aux instructions des parties A, B et C, et, à cette fin, la période intermédiaire mentionnée au paragraphe *a* de l'instruction 5 de la présente partie s'entend de son dernier semestre.

12.2. Lorsque l'émetteur intègre dans sa notice d'offre un rapport financier intermédiaire pour sa dernière période de 9 mois, le paragraphe *b* de l'instruction 12.1 de la présente partie ne s'applique pas.

13. (*paragraphe abrogé*).

14. L'information prospective, au sens de la Norme canadienne 51-102, qui est fournie dans la notice d'offre doit être conforme à l'article 4A.2 de la Norme canadienne 51-102 et comprendre l'information prévue à l'article 4A.3 de cette règle. En outre, l'information financière prospective et les perspectives financières, au sens de cette règle, qui sont présentées dans la notice d'offre doivent être conformes à la partie 4B de cette règle. L'expression « émetteur assujetti », aux articles 4A.2 et 4A.3 et à la partie 4B de cette règle doit s'entendre également des émetteurs qui ne sont pas émetteurs assujettis. D'autres indications figurent dans l'Instruction complémentaire relative à la Norme canadienne 51-102 sur les *obligations d'information continue*.

15. (*paragraphe abrogé*).

16. (*paragraphe abrogé*).

### **C. États financiers – Acquisitions d'entreprises**

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

a) a acquis une entreprise au cours des 2 derniers exercices et que ses états financiers, audités, inclus dans la notice d'offre ne contiennent pas les résultats de l'entreprise sur 9 mois consécutifs;

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

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

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

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

2.1. (paragraphe abrogé).

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

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

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

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

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

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

ii) l'état de la situation financière à la date de clôture de la période visée à l'alinéa i;

iii) les notes des états financiers;

b) si l'entreprise a terminé un ou plusieurs exercices :

i) des états financiers annuels comprenant :

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

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

ii. l'exercice précédant l'exercice visé au sous-alinéa i, le cas échéant;

B) l'état de la situation financière à la date de clôture de chaque exercice visé à la disposition A;

C) les notes des états financiers;

ii) un rapport financier intermédiaire comprenant :

A) l'un des documents suivants :

i. l'état du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie de la dernière période intermédiaire cumulée depuis le début de l'exercice et terminée le dernier jour de la période intermédiaire terminée avant la date d'acquisition et plus de 60 jours avant la date de la notice d'offre et terminée après la date des états

financiers visés à la division *i* du sous-alinéa A de l'alinéa *i*, ainsi que l'état du résultat global et l'état des variations des capitaux propres de la période de 3 mois terminée le dernier jour de la période intermédiaire terminée avant la date d'acquisition et plus de 60 jours avant la date de la notice d'offre et terminée après la date des états financiers visés à cette division;

*ii.* l'état du résultat global, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie de la période allant du premier jour suivant l'exercice visé à l'alinéa *i* à une date tombant avant la date d'acquisition et après la clôture de la période visée à la division *i*;

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

C) l'état de la situation financière à la date de clôture de la période visée à la disposition A et à la clôture de l'exercice précédent;

D) les notes des états financiers.

Le sens de l'expression « période intermédiaire » est prévu à l'instruction 7 de la partie B.

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

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

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

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

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

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

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

#### **D. États financiers – Dispenses**

1. (*paragraphe abrogé*).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*c)* la notice d'offre :

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

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

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

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

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

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

*ii)* les conditions suivantes s'appliquent :

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

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

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

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

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

F) la notice d'offre contient les volumes de production estimatifs du terrain pour le premier exercice compris dans l'estimation visée à l'alinéa *iv*.

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

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

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

*iii)* la notice d'offre indique :

1. que l'émetteur n'a pas pu obtenir de compte de résultat opérationnel audité;
2. les motifs de cette incapacité;
3. que la convention d'achat contient les déclarations et garanties visées au paragraphe *ii*;
4. que les résultats présentés dans le compte de résultat opérationnel auraient pu différer de façon importante si ce compte avait été audité.

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

### **Indications**

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

### **Instructions générales**

1. Malgré le paragraphe 2 de la partie A des instructions générales pour l'application de l'Annexe 45-106A2, l'émetteur peut choisir où intégrer dans la notice d'offre l'information visée dans le présent appendice.

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

### **1. Définitions**

Dans le présent appendice, on entend par :

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

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

« syndicat de location » : tout mécanisme en vertu duquel les produits des activités ordinaires tirés d'au moins 2 immeubles, ou les dépenses connexes, sont mis en commun et partagés entre les propriétaires des immeubles selon leur quote-part du syndicat.

## **2. Champ d'application**

- 1) Le présent appendice s'applique à chaque participation dans un immeuble que :
  - a) l'émetteur détient;
  - b) l'émetteur projette d'acquérir, si le projet d'acquisition a progressé au point où une personne raisonnable jugerait la probabilité de sa réalisation élevée.
- 2) Malgré le paragraphe 1, et sauf dans les circonstances prévues aux rubriques 4, 5, 10 et 11, le présent appendice ne s'applique pas à l'égard d'une participation dans un immeuble, ni à plusieurs participations dans des immeubles considérées dans leur ensemble, qui, en regard de toutes pareilles participations détenues par l'émetteur, ne sont pas suffisamment importantes pour influencer sur la décision d'un investisseur raisonnable d'acquérir, de détenir ou de vendre un titre de l'émetteur.

## **3. Description de l'immeuble**

- 1) Fournir l'information suivante à l'égard de chaque participation dans un immeuble :
  - a) l'emplacement de l'immeuble, tant légal que descriptif;
  - b) la nature de la participation;
  - c) toute charge grevant l'immeuble;
  - d) toute restriction à la vente ou à l'aliénation;
  - e) l'ensemble des obligations, des contaminations ou des risques environnementaux;
  - f) tous arriérés d'impôts;
  - g) le nom des prestataires de services, notamment publics, ou, si de tels services ne sont actuellement pas fournis, la façon dont ils le seront et par quels prestataires;
  - h) l'usage actuel;
  - i) l'usage projeté et la raison pour laquelle l'émetteur estime que l'immeuble convient à ses plans;
  - j) à l'égard de tout bâtiment érigé sur le terrain, le type de construction, l'âge et l'état, et une description des unités à vendre ou à louer;
  - k) dans le cas d'un immeuble locatif, le taux d'occupation à une date tombant au plus 60 jours avant celle de la notice d'offre.
- 2) L'émetteur qui fournit de l'information sur au moins 20 participations dans des immeubles peut, pour l'application du paragraphe 1, présenter sous forme d'un résumé les éléments suivants :

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

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

### **Instructions pour l'application de la rubrique 3**

À l'égard d'un projet d'acquisition d'une ou de plusieurs participations dans des immeubles, exposer les attentes de l'émetteur concernant les éléments visés aux alinéas *b*, *c* et *d* du paragraphe 1 dans le cas où l'acquisition serait réalisée.

#### **4. Rapport d'évaluation**

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

- a) la juste valeur de marché établie par l'évaluateur qualifié de la participation dans un immeuble visée par le rapport d'évaluation;
- b) la date d'effet du rapport d'évaluation;
- c) le fait que le rapport d'évaluation doit être remis au souscripteur au moment de la transmission de la notice d'offre à ce dernier ou auparavant.

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

#### **5. Participation du souscripteur dans un immeuble**

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

- a) la participation;
- b) la façon dont la participation sera attestée dans un registre public;
- c) toute charge grevant ou devant grever la participation.

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

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

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

2) Pour chaque personne visée à l'alinéa 1 :

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

b) s'il ne s'agit pas d'une personne physique, inscrire dans le tableau suivant l'information visée sur ses administrateurs et membres de la haute direction pour les 5 années précédant la date de la notice d'offre :

Nom complet	Principales fonctions et expérience connexe

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

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

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

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

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

i) toute déclaration de faillite;

ii) toute cession de biens volontaire;

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

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

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

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

ii) une infraction 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.

## 7. Transferts

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

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

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

## 8. Approbations

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

a) toute approbation exigée d'un organisme de réglementation ou de tout palier gouvernemental;

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 les approbations ne sont pas obtenues, notamment l'incidence sur ce qui suit :

i) le projet;

ii) l'investissement du souscripteur;

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

## 9. Coûts et objectifs

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

a) les coûts estimatifs de la réalisation du projet;

b) toute hypothèse importante sous-tendant les estimations de coûts;

c) le moment auquel des coûts importants seront engagés;

d) les objectifs du projet qui devraient être atteints dans les 24 mois suivant la date de la notice d'offre, y compris les éléments suivants :

i) le calendrier prévu de leur atteinte;

ii) la façon dont l'émetteur les atteindra;

iii) les coûts estimatifs de l'atteinte de chacun d'eux;

iv) la manière dont l'émetteur financera les coûts pour atteindre chacun d'eux;

e) les objectifs du projet qui devraient être atteints après la période de 24 mois suivant la date de la notice d'offre, y compris les éléments suivants :

i) le calendrier prévu de leur atteinte;

- ii) la façon dont l'émetteur les atteindra;
  - iii) s'ils doivent être réalisés par phases, le détail de chacune d'elles;
  - iv) les coûts estimatifs de l'atteinte de chacun d'eux;
  - v) la manière dont l'émetteur financera les coûts pour atteindre chacun d'eux;
- f) ce qui peut raisonnablement se produire si l'un des objectifs déclarés n'est pas atteint, notamment l'incidence sur ce qui suit :
- i) le projet;
  - ii) l'investissement du souscripteur;
  - iii) le cas échéant, la participation du souscripteur dans l'immeuble.

## **10. Appels de liquidités futurs**

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

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

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

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

a) les principales modalités de la convention, notamment celles portant sur son caractère obligatoire ou facultatif, sa durée, toute option de retrait, sa résiliation, le partage des produits des activités ordinaires et des pertes, le règlement des frais et les frais exigibles;

b) le fait que de l'information, notamment financière, sur le syndicat de location ou les résultats de la convention de gestion locative sera communiquée ou non aux souscripteurs et, dans l'affirmative, les éléments suivants :

- i) une description de l'information;
- ii) dans le cas de l'information comprenant des renseignements financiers, le fait que ces derniers seront audités ou feront l'objet d'un examen indépendant ou non;
- iii) la fréquence à laquelle l'information sera communiquée;
- iv) le fait que l'information sera ou non transmise aux souscripteurs ou accessible ;
- v) si les souscripteurs auront accès à l'information, le moyen utilisé;

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

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

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

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

## 12. Déclarations d'information

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

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

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

## 13. Facteurs de risque inhérents à l'immobilier

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

- a) les risques associés aux éléments suivants :
  - i) la subdivision d'un immeuble indivis;
  - ii) la location d'un immeuble;
  - iii) la détention d'immeubles aux fins de vente ou de promotion immobilière;
- b) les risques associés aux charges, conditions ou engagements relatifs à l'immeuble qui pourraient se répercuter sur les éléments suivants :
  - i) la participation du souscripteur dans l'immeuble, le cas échéant;
  - ii) la réalisation d'un projet de promotion immobilière;
- c) les risques propres aux projets de promotion immobilière, dont le droit ou l'absence de droit du souscripteur concernant les éléments suivants :
  - i) la gestion ou le contrôle de l'immeuble;
  - ii) le remplacement du promoteur immobilier;
- d) les risques inhérents à la responsabilité potentielle à l'égard des éléments suivants :
  - i) les dommages environnementaux;
  - ii) les obligations impayées envers les constructeurs, les entrepreneurs et les personnes de métier;
- e) les risques associés aux litiges visant l'immeuble.

**APPENDICE 2 DE L'ANNEXE 45-106A2**  
**OBLIGATIONS D'INFORMATION SUPPLÉMENTAIRES POUR LES ÉMETTEURS**  
**QUI SONT DES VÉHICULES D'INVESTISSEMENT COLLECTIF**

**Indications**

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

**Instructions générales**

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

**1. Objectifs et stratégie de placement**

- 1) Sauf à l'égard des créances hypothécaires, décrire les éléments suivants :
  - a) les objectifs, la stratégie et les critères de placement de l'émetteur;
  - b) toute limite ou restriction sur les placements, y compris les limites de concentration et l'utilisation de l'effet de levier;
  - c) la façon de trouver et de sélectionner les titres, et de les approuver pour l'achat ou la vente.
- 2) Dans le cas des créances hypothécaires consenties par l'émetteur, décrire les éléments suivants :
  - a) les objectifs de placement de l'émetteur à l'égard de ce qui suit :
    - i) le type d'immeubles pour lesquels il consent un prêt;
    - ii) leur répartition géographique;
    - iii) les modalités importantes des créances hypothécaires, y compris la fourchette des taux d'intérêt et la durée;
    - iv) le rang des créances, c'est-à-dire premier, deuxième et troisième rangs ou rang inférieur;
  - b) les politiques et pratiques de l'émetteur concernant ce qui suit :
    - i) après le financement initial des créances hypothécaires, la réalisation d'évaluations ultérieures de l'immeuble;
    - ii) l'octroi de prêts aux parties liées;
    - iii) les renouvellements;
    - iv) la concentration des fonds dans une seule créance hypothécaire ou l'octroi d'un prêt à un seul emprunteur ou groupe d'emprunteurs membres du même groupe;
    - v) l'établissement de la capacité des emprunteurs de rembourser une créance hypothécaire.

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

1) Donner le nom de la personne responsable des tâches suivantes :

a) établir et mettre en œuvre les objectifs et la stratégie de placement de l'émetteur;

b) imposer des limites ou des restrictions sur les placements;

c) suivre le rendement du portefeuille;

d) ajuster le portefeuille de l'émetteur.

2) Pour chaque personne visée au paragraphe 1 qui n'est pas inscrite en vertu de la législation en valeurs mobilières d'un territoire du Canada :

a) inscrire dans le tableau suivant l'information visée sur elle ainsi que ses administrateurs et membres de la haute direction pour les 5 années précédant la date de la notice d'offre :

Nom complet	Principales fonctions et expérience connexe

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

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

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

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

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

i) toute déclaration de faillite;

ii) toute cession de biens volontaire;

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

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

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

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

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

*iii)* un délit ou acte délictueux grave en vertu de la législation 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;

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

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

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

*a)* le rôle joué ou le service fourni;

*b)* la rémunération versée et son mode de calcul.

### **3. Aperçu du portefeuille**

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

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

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

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

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

*a)* le pourcentage de la valeur liquidative représentée;

*b)* une description du titre;

*c)* toute sûreté grevant le titre;

*d)* le montant de toute dépréciation attribuée au titre;

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

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

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

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

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

*i)* premier rang;

*ii)* deuxième rang;

*iii)* troisième rang ou rang inférieur;

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

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

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

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

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

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

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

*i)* son capital, et le pourcentage qu'elle représente du capital total des créances hypothécaires;

*ii)* son taux d'intérêt;

*iii)* sa durée;

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

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

*vi)* le type d'immeuble;

*vii)* l'emplacement de l'immeuble;

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

*ix)* toute dépréciation de la créance hypothécaire;

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

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

*a)* le taux de recouvrement pour chacun des 2 derniers exercices de l'émetteur terminés plus de 120 jours avant la date de la notice d'offre;

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

### Instructions pour l'application de la rubrique 3

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

#### 4. Rendement du portefeuille

- 1) Pour les 10 derniers exercices de l'émetteur terminés plus de 120 jours avant la date de la notice d'offre, présenter l'information sur le rendement du portefeuille de l'émetteur.
- 2) Décrire la méthode utilisée dans les situations suivantes :
  - a) l'établissement de la valeur des titres du portefeuille en vue du calcul des données sur le rendement;
  - b) le calcul des données sur le rendement du portefeuille.

### Instructions pour l'application de la rubrique 4

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

#### 5. Information continue

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

#### 6. Conflits d'intérêts

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

6. L'Annexe 45-106A4 de cette règle est modifiée :

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

#### « ANNEXE 45-106A4 RECONNAISSANCE DE RISQUE

### **AVERTISSEMENT**

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

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

<p><b>Risque de liquidité</b> – Je ne pourrai vendre ces titres que dans des circonstances très précises. Il est possible que je ne puisse jamais les vendre. <i>[Instruction : Supprimer si l'émetteur est assujetti.]</i></p>	
<p><b>Rachat</b> – Les titres sont rachetables, mais je ne pourrai en demander le rachat que dans des circonstances précises. <i>[Instruction : Supprimer si les titres ne sont pas rachetables.]</i></p>	
<p><b>Délai de conservation de 4 mois</b> – Il me sera interdit de vendre les titres pendant 4 mois. <i>[Instruction : Supprimer si l'émetteur n'est pas assujetti ou si le souscripteur est un résident du Manitoba.]</i></p>	
<p><b>Je n'obtiens pas de conseils</b> – <i>[Instruction : Supprimer si les titres sont placés par une personne inscrite.]</i></p> <p>Je n'obtiens pas de conseils professionnels sur la convenance de ce placement pour moi. Au besoin, je peux m'adresser à un conseiller inscrit ou à un courtier inscrit. À l'Île-du-Prince-Édouard, au Manitoba, au Nunavut, dans les Territoires du Nord-Ouest et au Yukon, je peux avoir à obtenir ces conseils pour être considéré comme un investisseur admissible.</p>	
<p><b>Je souscris des titres non inscrits à la cote</b> – <i>[Instruction : Supprimer si les titres sont inscrits à la cote ou cotés.]</i></p> <p>Les titres que je souscris ne sont inscrits à la cote d'aucune bourse et pourraient bien ne jamais l'être.</p>	
<p><b>L'émetteur des titres est un émetteur non assujetti</b> – <i>[Instruction : Supprimer si l'émetteur est assujetti.]</i></p> <p>Un <i>émetteur non assujetti</i> n'a pas l'obligation de publier d'information financière ou d'aviser le public des changements qui se produisent dans son entreprise. Il est possible que je ne reçoive pas d'information continue sur l'émetteur.</p> <p>J'obtiens de plus amples renseignements sur le marché dispensé en communiquant avec mon autorité locale en valeurs mobilières ou mon agent responsable. Leurs coordonnées se trouvent au <a href="https://www.autorites-valeurs-mobilieres.ca">https://www.autorites-valeurs-mobilieres.ca</a>.</p>	
<p><b>Investissement total</b> – J'investis au total _____ \$ <i>[Instruction : contrepartie totale];</i> ce montant inclut toute somme future à verser. Sur ce montant, _____ <i>[Instruction : nom de l'émetteur]</i> versera _____ \$ <i>[Instruction : montant de la commission ou des frais]</i> à _____ <i>[Instruction : nom de la personne qui place les titres]</i> à titre de commission ou de frais.</p>	
<p><b>Mon nom et ma signature</b></p>	
<p>En signant le présent formulaire, je confirme que je l'ai lu et que je comprends les risques rattachés au placement qui y sont indiqués.</p>	
<p>Prénom et nom de famille (en caractères d'imprimerie) :</p> <p>:</p>	
<p>Signature :</p>	<p>Date :</p>
<p><i>[Instruction : Signer 2 exemplaires du présent formulaire et en conserver un pour vos dossiers.]</i></p>	

## 2. 5. Renseignements sur le représentant

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

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

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

Téléphone :	Adresse électronique :
Nom de la société :	

### 3. Renseignements supplémentaires

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

#### **Vous disposez de 2 jours ouvrables pour annuler votre souscription**

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

Nom et adresse de l'émetteur :

Télécopieur :

Courriel :

#### **Vous recevrez une notice d'offre**

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

»;

2° par le remplacement, dans le texte anglais de l'intitulé de la rubrique B de l'Appendice 1 et de la rubrique B de la partie 1 de l'Appendice 2, de « subsection 7.3(3) » par « subsection 73.3 ».

7. La présente règle entre en vigueur le (*indiquer ici la date d'entrée en vigueur de la présente règle*).

## **MODIFICATION DE L'INSTRUCTION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA NORME CANADIENNE 45-106 SUR LES *DISPENSES DE PROSPECTUS***

1. L'Instruction complémentaire relative à la Norme canadienne 45-106 sur les dispenses de prospectus est modifiée par l'addition, après l'article 2.9, des suivants :

### **« 2.10. Activités immobilières**

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

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

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

### **« 2.11. Véhicule d'investissement collectif**

Nous estimons que les fonds d'investissement, dans les territoires où ils sont autorisés à se prévaloir de la dispense pour placement au moyen d'une notice d'offre, entrent dans la définition de l'expression « véhicule d'investissement collectif ». Nous sommes également d'avis que la définition englobe les entités de placement hypothécaire, les émetteurs agissant à titre de prêteurs pour un portefeuille de créances non hypothécaires et, dans certaines circonstances, les émetteurs qui investissent dans des créances.

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

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

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

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

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

Deux normes constituent la norme d'information pour la notice d'offre. Premièrement, le paragraphe 13.1 de l'article 2.9 de la règle prévoit que la notice d'offre ne doit contenir aucune information fautive ou trompeuse à la date de signature de l'attestation. Deuxièmement, selon le paragraphe 13.3 du même article, la notice d'offre transmise en vertu de cet article doit fournir au souscripteur raisonnable suffisamment d'information pour prendre une décision d'investissement éclairée.

b) Modification de la notice d'offre

Selon l'instruction 12.1 de la partie B des Instructions pour l'application de l'Annexe 45-106A2, si le placement est en cours, l'émetteur doit, après une

certaine période, modifier la notice d'offre en y intégrant les états financiers de son dernier exercice, ou le rapport financier intermédiaire de son dernier semestre, selon le cas.

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

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

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

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

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

c) Nouvelle attestation

Chaque fois que l'émetteur modifie sa notice d'offre, il est tenu, en vertu du paragraphe 14.1 de l'article 2.9 de la règle, de remplacer l'attestation qu'elle contient par une nouvelle. De plus, l'Annexe 45-106A2 prévoit que la date de la notice d'offre doit correspondre à la date de l'attestation.

Certaines obligations à l'Annexe 45-106A2 concernent la date de la notice d'offre. Ainsi, chaque fois que l'émetteur intègre une nouvelle attestation dans sa notice d'offre, il doit s'assurer de modifier au besoin toute information fournie en application d'une obligation qui s'y rapporte. »;

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

« 3.1 Attestation du promoteur

On trouve diverses définitions de l'expression « promoteur » dans la législation provinciale et territoriale en valeurs mobilières en vigueur dans les territoires représentés au sein des ACVM. L'expression désigne généralement une personne qui a pris l'initiative de fonder, de constituer ou de réorganiser de manière importante l'entreprise de l'émetteur ou qui a reçu, à l'occasion de la fondation, de la constitution ou d'une réorganisation importante de l'émetteur, une contrepartie supérieure à un certain niveau pour des services ou des biens, ou les 2. Au Québec, elle n'est pas définie dans la *Loi sur les valeurs mobilières* (chapitre V-1.1) et on en donne une interprétation large.

Selon la législation en valeurs mobilières, les personnes qui reçoivent une contrepartie seulement à titre de commission de placement ou en contrepartie d'un apport en nature, mais qui ne participent pas autrement à la fondation, à la constitution ou à une réorganisation importante de l'émetteur, ne sont pas des promoteurs. Le simple fait de placer des titres ou de faciliter de quelque façon le placement de titres ne fait pas d'une personne un promoteur sous le régime de la dispense pour placement au moyen d'une notice d'offre. »;

3° dans le paragraphe 13<sup>1</sup> :

1) par la suppression, dans l'intitulé, des mots « pour les créances hypothécaires syndiquées »;

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

4° par l'insertion, dans l'intitulé du paragraphe 14 et après les mots « Rapport d'évaluation », des mots « de l'immeuble visé par les créances hypothécaires syndiquées »;

5° par l'addition, après le paragraphe 14, du suivant :

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

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

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

---

<sup>1</sup> Les paragraphes de modification 3,4 et 5 tiennent compte de la modification de l'Instruction complémentaire relative à la Norme canadienne 45-106 sur les *dispenses de prospectus* publiée avec l'avis des ACVM daté du 6 août 2020 annonçant des modifications à cette instruction complémentaire.