



FINANCEMENT PUBLIC DE L'IMMOBILIER AU CANADA Nouvelles pour la période du 12 au 23 avril 2010

2010-2

L'immobilier au troisième rang au Canada pour les levées de fonds publics

Selon la Bourse de Toronto et la Bourse de croissance TSX, les levées de fonds en équité totale effectuées par leur entremise dans le secteur immobilier seraient au troisième rang pour la période du 1^{er} janvier au 31 mars 2010.

Le secteur minier a levé 2,2 milliards \$, le secteur de l'énergie et des entreprises de services 1,4 milliard \$ et celui de l'immobilier 1,1 milliard \$. Il s'agit d'une forte activité qui démontre l'intérêt au Canada des investisseurs pour l'immobilier.

NOUVELLES POLITIQUES BOURSIÈRES

12 avril 2010 - La **Bourse de croissance TSX (TSX-V)** a annoncé certaines modifications d'intérêt à ses politiques, applicables à compter du 14 juin 2010. Notamment, elle modifie ses exigences relatives aux inscriptions initiales de nouveaux émetteurs et au maintien de l'inscription des émetteurs. Aussi, des modifications sont apportées au programme des sociétés de capital de démarrage (SCD). Pour le secteur immobilier, les principales modifications sont les suivantes:

Exigences minimales d'inscription – Les conditions d'inscription à la cote de la TSX-V sont regroupées d'abord par secteur, tels le minier, gaz, industriel, recherche et développement et finalement l'immobilier ou le placement. De plus, ces conditions sont divisées en groupes, soit les groupes 1 et 2. Le groupe 1 étant celui des émetteurs disposant des ressources financières les plus considérables. Ce groupe bénéficie d'exigences réduites en matière de dépôt ainsi que dans certaines situations et transactions la réglementation qui s'applique est moins contraignante. Une fois inscrit, un émetteur du groupe 2 pourra, s'il satisfait aux conditions prescrites à cet effet, devenir un émetteur du groupe 1.

Dans le secteur de l'immobilier, les exigences minimales d'inscription à la cote de la TSX-V que doit rencontrer un émetteur ont trait à son actif corporel net, son fonds de roulement et ses ressources financières pour une période donnée après l'inscription, le nombre de détenteurs de titres et leur répartition dans le public, aussi un rapport d'un membre de la TSX-V à titre de parrain de l'émetteur peut être exigé. Même si un émetteur rencontre les conditions spécifiques de sa politique, la TSX-V a un pouvoir discrétionnaire pour imposer ou modifier d'autres modalités relatives à une inscription. Elle peut également exercer sa discrétion afin de tenir compte de l'intérêt du public et de tous les faits et circonstances concernant un émetteur.

Ces informations proviennent de communiqués de presse et autres documents accessibles au public.

Ce Bulletin est destiné à fournir de l'information générale sur de récents développements dans le domaine de l'immobilier. Il ne constitue pas un avis juridique et aucun geste de nature juridique ne devrait être posé sur la base de ce Bulletin.

Groupe 1 – Les exigences minimales d’inscription à titre d’émetteur du groupe 1 du secteur de l’immobilier sont :

- a) Fonds de roulement et ressources financières suffisants pour exécuter un plan d'affaires pendant les 18 mois suivant l'inscription et des fonds non affectés de 200 000 \$;
- b) Un million d'actions librement négociables détenues par au moins 250 actionnaires publics détenant chacun un lot régulier et 20 % des actions émises et en circulation sont détenues par des actionnaires publics;
- c) Un actif corporel net d'au moins 5 M \$.

Groupe 2 – Les exigences minimales d’inscription à titre d’émetteur du groupe 2 du secteur de l’immobilier sont :

- a) En plus d'avoir un fonds de roulement ou des ressources financières suffisants pour exécuter un plan d'affaires pendant 12 mois suivant l'inscription, les émetteurs devront avoir des fonds non affectés de 100 000 \$;
- b) 500 000 actions librement négociables, détenues par au moins 200 actionnaires publics détenant chacun un lot régulier (1 000 unités d'un titre se négociant à moins de 0,10 \$ l'unité, 500 unités se négociant au moins à 0,10 \$ l'unité mais à moins de 1,00 \$ par unité, ou 100 unités se négociant à 1,00 \$ ou plus par unité) et 20 % des actions émises et en circulation sont détenues par des actionnaires publics;
- c) Un actionnaire public est un actionnaire qui n'est ni un promoteur, ni un initié, ni une personne qui a un lien avec un initié, ni un membre du même groupe qu'un initié, ni un membre du groupe professionnel;
- d) Un actif corporel net de 2 M \$ ou un financement sans lien de dépendance de 3 M \$.

Exigences de maintien de l'inscription à la cote – La politique de la TSX-V contient des normes minimales que doivent respecter les émetteurs afin de demeurer inscrits à sa cote. Celles-ci ont trait à sa situation financière, ses activités et la répartition de ses titres dans le public. Les groupes d’émetteurs des catégories 1 et 2 ont des normes qui sont propres à leur catégorie. La TSX-V peut, si un émetteur ne rencontre pas les exigences relatives au maintien de l’inscription dans le groupe auquel il appartient, faire passer un émetteur à un groupe inférieur ou à NEX. NEX est une bourse distincte de la TSX-V et de la Bourse de Toronto. Elle est destinée aux émetteurs antérieurement inscrits à la TSX-V ou à la Bourse de Toronto qui ne satisfont plus aux normes de maintien de l’inscription d’une de ces bourses. Elle fournit un forum distinct de négociation des titres de tels émetteurs qui sont généralement inactifs. Il s’agit généralement d’une inscription pendant une période où l’émetteur recherche et entreprend des opérations qui lui permettront d’exploiter éventuellement une entreprise.

Les exigences de maintien de l’inscription de la TSX-V pour les émetteurs du secteur immobilier sont :

- a) *Groupe 1* – Un émetteur du groupe 1 pourra satisfaire aux exigences relatives au maintien de l'inscription s'il continue à remplir les exigences relatives à l'inscription initiale des émetteurs du groupe 1;

- b) *Groupe 2* – Un émetteur du groupe 2 sera en mesure de répondre aux critères de répartition des titres dans le public et de capitalisation boursière i) s'il compte au moins 500 000 actions inscrites librement négociables détenues par au moins 150 actionnaires publics détenant chacun au moins un lot régulier: ii) ces actions représentent une capitalisation boursière d'au moins 100 000 \$ et 10 % des actions inscrites;
- c) Un émetteur du groupe 2 devra avoir un fonds de roulement suffisant, soit i) au moins 50 000 \$, ou si celle-ci est plus élevée ii) la somme nécessaire pour poursuivre l'exploitation et couvrir ses frais généraux et administratifs pendant six mois;
- d) Quant aux critères relatifs aux activités, les émetteurs du groupe 2 doivent inscrire i) des flux de trésorerie positifs, des produits d'exploitation de 150 000 \$ ou des dépenses de 150 000 \$ liées au développement de leurs actifs ou de leur entreprise au cours de leur plus récent exercice terminé ou ii) s'ils ont inscrit des produits d'exploitation de 300 000 \$ ou des dépenses de 300 000 \$ liées au développement de leurs actifs ou de leur entreprise au cours de leurs deux derniers exercices terminés.

Programme des sociétés de capital de démarrage – La Bourse de croissance TSX annonçait le 12 avril 2010, certaines modifications à son programme des sociétés de capital de démarrage (SCD). Entre autres, ces changements ont trait à l'augmentation du montant maximal que peut lever une SCD avant son inscription à la cote, qui passe de 2 M \$ à 5 M \$. De plus, pour faire suite à cette première modification, le montant minimum des capitaux de lancement est modifié pour les cas où les levées de fonds de la SCD excéderont 2 M \$.

ACTIVITÉ BOURSIÈRE

13 avril 2010 – **First Capital Realty Inc.** a annoncé la clôture du placement de débentures non garanties de premier rang de série I à 5,70 % d'un capital global de 75 M \$ venant à échéance le 30 novembre 2017.

14 avril 2010 – **Artis Real Estate Investment Trust** a déposé un prospectus simplifié définitif visant le placement de débentures subordonnées convertibles rachetables non garanties de série F à 6,00 % venant à échéance le 30 juin 2020, au prix de 1 000 \$ la débenture, pour un produit brut de 75 M \$. Artis a attribué aux preneurs fermes une option de surallocation leur permettant d'acheter jusqu'à concurrence de 11 250 débentures additionnelles aux mêmes conditions, pour un montant global de \$11 250 000. Le 22 avril 2010, Artis a annoncé la clôture du placement pour un produit brut de 86 250 000 \$.

20 avril 2010 – **Morguard Sunstone Real Estate Income Fund** a déposé un prospectus provisoire initial visant le placement de parts au prix de 10,00 \$ la part.

Michel G. Beaudin
mbeaudin@degrandpre.com
514 878-3224

Claude Désy
cdesy@degrandpre.com
514 878-3207