

*Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans le présent prospectus simplifié; quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction.*

*Les titres décrits dans le présent prospectus simplifié ne sont offerts que là où l'autorité compétente a accordé son visa. Ils ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites. Ces titres n'ont pas été et ne seront pas inscrits en vertu de la Securities Act of 1933 des États-Unis, en sa version modifiée (la « **Loi de 1933** »), ou des lois sur les valeurs mobilières d'un État. Par conséquent, ces titres ne peuvent être offerts ou vendus aux États-Unis que conformément aux exigences d'inscription de la Loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières applicables d'un État américain ou encore en conformité avec des dispenses qui s'y rapportent. Le présent prospectus simplifié ne constitue pas une offre de vente ni la sollicitation d'une offre d'achat de ces titres aux États-Unis. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».*

*L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus simplifié provient de documents déposés auprès des commissions des valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada. On peut se procurer sans frais des exemplaires des documents intégrés aux présentes par renvoi en s'adressant au secrétaire général de Groupe Altus Limited, au 33 Yonge Street, bureau 500, Toronto (Ontario) M5E 1G4, n° de téléphone 416-641-9500, ou les consulter sous forme électronique à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com).*

**Nouvelle émission**

Le 24 octobre 2013

## PROSPECTUS SIMPLIFIÉ



### GRUPE ALTUS LIMITÉE

**40 107 500 \$**

**3 050 000 actions ordinaires**

Groupe Altus Limitée (la « **Société** », « **Groupe Altus** », « **nous** », « **notre** » ou « **nos** », et comprend, lorsque le contexte l'exige, les filiales de Groupe Altus) vise par les présentes le placement (le « **placement** ») de 3 050 000 actions ordinaires de la Société (les « **actions offertes** ») au prix de 13,15 \$ chacune (le « **prix d'offre** »). Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Les actions ordinaires de la Société émises et en circulation (les « **actions ordinaires** ») sont inscrites à la Bourse de Toronto (la « **TSX** ») sous le symbole « AIF ». Le 9 octobre 2013, dernier jour de bourse avant l'annonce publique du placement, le cours de clôture des actions ordinaires à la TSX s'établissait à 13,42 \$, et le 23 octobre 2013, dernier jour de bourse avant le dépôt du présent prospectus simplifié, à 14,07 \$. La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des actions offertes et des actions ordinaires qui seront émises par la Société en faveur des preneurs fermes (au sens donné à ce terme dans les présentes) dans le cadre de l'option de surallocation (au sens donné à ce terme dans les présentes). L'inscription sera conditionnelle à ce que nous respectons l'ensemble des exigences d'inscription de la TSX.

Le prix d'offre a été établi par voie de négociation entre, d'une part, la Société et, d'autre part, BMO Nesbitt Burns Inc., Corporation Canaccord Genuity, Financière Banque Nationale inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Valeurs Mobilières Cormark Inc. et Valeurs mobilières HSBC (Canada) Inc. (collectivement, les « **preneurs fermes** ») en tenant compte du cours des actions ordinaires et d'autres facteurs.

---

**Prix : 13,15 \$ par action offerte**

---

	<u>Prix d'offre</u>	<u>Rémunération des preneurs fermes<sup>1)</sup></u>	<u>Produit net revenant à la Société<sup>2)</sup></u>
Par action offerte.....	13,15 \$	0,625 \$	12 525 \$
Total <sup>3)</sup> .....	40 107 500,00 \$	1 905 106,25 \$	38 202 393,75 \$

Notes :

- 1) Les preneurs fermes toucheront une rémunération globale correspondant à 4,75 % du produit brut tiré de l'émission des actions offertes (la « **rémunération des preneurs fermes** »), compte tenu du produit réalisé à la vente d'actions ordinaires dans le cadre de l'exercice de l'option de surallocation (au sens donné à ce terme dans les présentes). La rémunération des preneurs fermes sera exigible à la clôture du présent placement (la « **date de clôture** »).
- 2) Avant déduction des frais du placement, estimés à 398 025,00 \$, qui seront prélevés sur le produit net tiré du placement.
- 3) La Société a accordé aux preneurs fermes une option (l'« **option de surallocation** »), qu'ils pourront exercer en totalité ou en partie à tout moment jusqu'au 30<sup>e</sup> jour qui suivra la clôture du placement (la « date de clôture ») pour acheter jusqu'à 457 500 actions ordinaires supplémentaires selon des modalités identiques à celles du placement aux fins de couverture des surallocations, s'il y a lieu. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le prix d'offre, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant à la Société totaliseront respectivement à 46 123 625,00 \$, 2 190 872,19 \$ et, compte non tenu des frais de placement pris en charge par la Société, 43 932 752,81 \$. Le présent prospectus simplifié vise également l'attribution de l'option de surallocation et le placement des actions ordinaires qui seront émises à l'exercice de cette option. La personne qui acquiert des actions ordinaires faisant partie de la position de surallocation les acquiert aux termes du présent prospectus simplifié, que la position de surallocation soit comblée par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

À moins que le contexte exige une interprétation différente, le terme « actions offertes » dans le présent prospectus simplifié comprend les actions ordinaires qui seront émises à l'exercice de l'option de surallocation.

Le tableau suivant présente le nombre d'actions ordinaires que la Société pourra émettre en faveur des preneurs fermes dans le cadre de l'option de surallocation :

<u>Position des preneurs fermes</u>	<u>Taille maximale ou nombre maximal de titres disponibles</u>	<u>Période d'exercice</u>	<u>Prix d'exercice</u>
Option de surallocation	Option permettant d'acheter jusqu'à 457 000 actions ordinaires	Jusqu'au 30 <sup>e</sup> jour qui suivra la date de clôture	13,15 \$ par action ordinaire

Les preneurs fermes offrent conditionnellement, pour leur propre compte, les actions offertes, sous les réserves d'usage quant à leur vente antérieure, leur émission par la Société et leur acceptation par les preneurs fermes, conformément aux conditions énoncées dans la convention de prise ferme dont il est question à la rubrique « Mode de placement » et sous réserve de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique ayant trait au présent placement par Goodmans LLP, pour le compte de la Société, et par Davies, Ward, Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte des preneurs fermes. **Les preneurs fermes pourraient offrir les actions offertes à des prix inférieurs à ceux qui sont indiqués ci-dessus. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».**

La Société a l'intention d'affecter la quasi-totalité du produit net tiré du placement au remboursement d'une tranche de l'encours de la dette de la Société dans le cadre de la facilité de crédit (au sens donné à ce terme dans les présentes). Tout solde sera affecté aux besoins généraux de la Société. Par la suite, la Société pourrait effectuer des prélèvements sur la facilité de crédit dans le cadre de la stratégie de croissance de Groupe Altus. Se reporter à la rubrique « Emploi du produit ».

**Des banques canadiennes membres du même groupe respectif que BMO Nesbitt Burns Inc., que Financière Banque Nationale inc. et que Valeurs mobilières HSBC (Canada) Inc. sont des prêteurs de la Société aux termes de la facilité de crédit. Par conséquent, la Société pourrait être considérée comme un émetteur associé à BMO Nesbitt Burns Inc., à Financière Banque Nationale inc. ou à Valeurs mobilières HSBC (Canada) Inc. en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables dans certaines provinces et certains territoires du Canada. Se reporter à la rubrique « Liens entre la Société et les preneurs fermes ».**

Notre bureau principal et siège social est situé au 33 Yonge Street, bureau 500, Toronto (Ontario) M5E 1G4.

**Un placement dans les actions offertes comporte des risques considérables. Les investisseurs éventuels devraient examiner et évaluer attentivement les risques présentés dans les documents qui sont intégrés par renvoi dans les présentes avant d'acquérir des actions offertes. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».**

Les souscriptions d'actions offertes seront reçues sous réserve du droit de les rejeter ou de les répartir en totalité ou en partie et du droit de clore les registres de souscription à tout moment sans préavis. On prévoit que la clôture du placement aura lieu vers le 31 octobre 2013 ou à toute autre date dont on pourra convenir, mais qui ne devra pas être postérieure au 42<sup>e</sup> jour qui suivra la remise par la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario du visa relatif au prospectus simplifié définitif. Des certificats d'inscription en compte seulement attestant les actions offertes seront délivrés sous forme nominative à Services de dépôt et de compensation CDS inc. (la « CDS ») ou à son prête-nom, sous forme de titres globaux inscrits, et seront déposés auprès de la CDS à la date de clôture. Sauf indication contraire dans les présentes, les titulaires de participation véritable dans les actions offertes n'auront pas le droit de recevoir des certificats matériels attestant leur propriété.

Sous réserve des lois applicables, les preneurs fermes pourraient, dans le cadre du présent placement, effectuer des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des actions ordinaires à d'autres niveaux que ceux qui existeraient normalement sur le marché libre. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Dans le présent prospectus, sauf indication contraire, le symbole « \$ » et le terme « dollars » font référence au dollar canadien.

## TABLE DES MATIÈRES

### Page

MISE EN GARDE RELATIVE À L'INFORMATION PROSPECTIVE .....	1
MESURES NON CONFORMES AUX IFRS .....	2
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI .....	2
DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION .....	3
APERÇU DES ACTIVITÉS .....	3
FAITS NOUVEAUX .....	3
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ .....	4
EMPLOI DU PRODUIT .....	5
MODE DE PLACEMENT .....	5
DESCRIPTION DES TITRES FAISANT L'OBJET DU PLACEMENT .....	8
POLITIQUE EN MATIÈRE DE DIVIDENDES .....	9
LIENS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LES PRENEURS FERMES .....	9
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT .....	10
FACTEURS DE RISQUE .....	11
INTÉRÊT DES EXPERTS .....	11
AUDITEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES .....	11
DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES .....	11
ATTESTATION DE GROUPE ALTUS LIMITÉE .....	A-1
ATTESTATION DES PRENEURS FERMES .....	A-2

## MISE EN GARDE RELATIVE À L'INFORMATION PROSPECTIVE

Certains renseignements qui sont donnés dans le présent prospectus simplifié et dans les documents qui sont intégrés par renvoi dans les présentes constituent de l'« information prospective » au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. L'ensemble de l'information donnée dans le présent prospectus simplifié, à l'exception d'énoncés de faits courants ou historiques, constitue de l'information prospective. En règle générale, l'information prospective peut être repérée par l'utilisation de termes tels que « pourrait », « ferait », « fera », « prévoit », « estime », « planifie », « s'attend à » et « avoir l'intention de » et d'autres expressions comparables. La totalité de l'information prospective donnée dans le présent prospectus simplifié est visée par la présente mise en garde.

L'information prospective comprend l'information portant notamment sur les objectifs, les stratégies et les intentions du Groupe Altus, et les résultats et les perspectives d'ordre financier et opérationnel futurs, y compris l'intention de réaliser le placement projeté et les prévisions quant à l'emploi du produit tiré du placement. L'information prospective n'est pas, et ne peut être, une garantie de résultats ou d'événements futurs. L'information prospective est fondée notamment sur des opinions, des hypothèses, des estimations et des analyses qui, bien que Groupe Altus les considère comme raisonnables à la date où l'information prospective est donnée, sont de par leur nature assujetties à des risques, des impondérables, des éventualités et d'autres facteurs importants qui pourraient faire en sorte que les résultats, les rendements ou les réalisations diffèrent considérablement de ceux qui sont exprimés ou sous-entendus par l'information prospective. Les principaux facteurs ou hypothèses que Groupe Altus a repérés et appliqués pour tirer des conclusions ou effectuer les prévisions énoncées dans l'information prospective comprennent la réussite de ses stratégies d'affaires; la stabilité de la conjoncture économique et boursière; la stabilité de la législation dans les différents pays où Groupe Altus exerce des activités; l'absence de perturbations dans l'environnement technologique; la possibilité d'effectuer des acquisitions d'entreprises relatives; la réussite de l'intégration des entreprises et la disponibilité constante de professionnels compétents. Les risques, impondérables et autres facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent considérablement de l'information prospective comprennent la conjoncture économique générale; la concurrence au sein du secteur; la capacité à recruter et à maintenir en poste des professionnels; l'intégration des acquisitions; la dépendance envers le secteur pétrolier et gazier; la dépendance envers le marché des immeubles résidentiels à logements multiples au Canada; la concentration de la clientèle; le risque de change; le risque lié aux taux d'intérêt; la dépendance envers des opérations visant des logiciels plus importantes assortis de cycles de ventes plus longs et moins prévisibles; le succès des lancements de nouveaux produits; la capacité à réagir aux changements technologiques et à mettre au point des produits en temps opportun; la capacité à maintenir la rentabilité et à gérer la croissance; la volatilité des produits d'exploitation et des flux de trésorerie; le risque de crédit; la protection de la propriété intellectuelle ou la défense contre les tiers qui revendiquent des droits de propriétés intellectuelles; les conditions climatiques; les ententes à prix fixe et pour dépenses imprévues; les risques liés à l'exploitation; l'exécution des obligations et le maintien de la satisfaction de la clientèle; les mandats d'estimation; les modifications législatives et réglementaires; les risques de litiges futurs; les limites relatives à l'assurance; les questions fiscales; la capacité à respecter les exigences de solvabilité pour verser des dividendes; les engagements à effets de levier et les clauses restrictives; l'imprévisibilité et la volatilité du cours des actions ordinaires; les dépenses en immobilisations, et l'émission d'actions ordinaires supplémentaires, ce qui aurait pour effet de diluer la participation des actionnaires actuels, ainsi que les risques présentés dans les documents publics déposés par Groupe Altus, dont la plus récente notice annuelle datée du 28 mars 2013 (la « **notice annuelle** ») (qui peuvent être consultés sur le site Web de SEDAR, à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com)). Si un ou plusieurs risques, impondérables ou autres facteurs se concrétisaient, ou si un facteur ou une hypothèse se révélait inexact, les résultats réels pourraient varier grandement de ceux qui étaient exprimés ou sous-entendus dans l'information prospective. La réalisation du placement projeté ainsi que le moment de cette réalisation sont assujettis à des conditions, des droits de résiliation et d'autres risques et impondérables habituels. Par conséquent, rien ne garantit que le placement projeté aura lieu, ou qu'il aura lieu selon l'échéancier et les modalités prévus. Le placement projeté pourrait être modifié, restructuré ou annulé. Groupe Altus ne s'engage aucunement à mettre à jour ou à réviser l'information prospective après la date du présent prospectus simplifié ou à expliquer toute différence entre des événements réels subséquents et l'information prospective, à l'exception de ce qui est exigé par les lois applicables. De plus, Groupe Altus ne s'engage aucunement à commenter des analyses, des attentes ou des énoncés faits par des tiers à l'égard de Groupe Altus, de ses résultats financiers ou résultats d'exploitation, de ses titres ou du placement projeté.

## MESURES NON CONFORMES AUX IFRS

La société a recours à certaines mesures non conformes aux IFRS à titre d'indicateurs de la performance financière. Les lecteurs doivent garder à l'esprit qu'il ne s'agit pas de mesures définies par les IFRS et qu'elles peuvent différer de mesures semblables présentées par d'autres entités similaires et, par conséquent, ne pas permettre la comparaison avec les mesures financières présentées par ces entités. Pour la société, ces mesures complémentaires sont utiles pour aider les investisseurs à évaluer un placement dans les actions ordinaires de la société et fournissent d'autres informations sur notre rendement. La rubrique intitulée Mesures non conformes aux IFRS de notre rapport de gestion annuel (comme défini aux présentes) et de notre rapport de gestion intermédiaire (comme défini aux présentes) contient une analyse de ces mesures et de leur présentation.

## DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

Des renseignements tirés de documents déposés auprès des commissions en valeurs mobilières ou d'autorités similaires au Canada ont été intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié. On peut se procurer sans frais des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans les présentes sur demande adressée au secrétaire général de Groupe Altus Limitée, 33 Yonge Street, Toronto (Ontario), Canada M5E 1G4, téléphone : 416-641-9500. On peut également obtenir des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans les présentes auprès des commissions en valeurs mobilières ou d'autorités comparables au Canada sur le site Web de SEDAR, à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com).

Les documents suivants de la Société, qui ont été déposés auprès des diverses commissions des valeurs mobilières ou autorités comparables des provinces et des territoires du Canada, sont expressément intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié et en font partie intégrante :

- a) la notice annuelle;
- b) les états financiers consolidés audités et les notes s'y rapportant ainsi que le rapport des auditeurs s'y rapportant aux 31 décembre 2012 et 2011 et pour les exercices clos à ces dates, ainsi que le rapport de gestion de la société à l'égard de ces états financiers (le « **rapport de gestion annuel** »);
- c) les états financiers résumés consolidés intermédiaires non audités et les notes s'y rapportant aux 30 juin 2013 et 2012 et pour les trimestres et les semestres clos à ces dates, ainsi que le rapport de gestion de la société à l'égard de ces états financiers (le « **rapport de gestion intermédiaire** »);
- d) notre circulaire d'information de la direction datée du 1<sup>er</sup> avril 2013 relative à l'assemblée annuelle et extraordinaire des actionnaires tenue le 27 mai 2013;
- e) la déclaration de changement important datée du 21 octobre 2013 relative au placement;
- f) le sommaire des modalités daté du 10 octobre 2013 relatif au placement (les « **document de commercialisation** »).

Les documents du type indiqué au paragraphe 1 de la rubrique 11.1 de l'annexe 44-101A1, *Prospectus simplifié*, que la Société pourrait déposer auprès des commissions des valeurs mobilières ou des autorités comparables des provinces et des territoires du Canada entre la date du présent prospectus simplifié et la fin du présent placement sont réputés être intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié.

**Tout énoncé figurant dans un document intégré par renvoi dans les présentes, ou réputé l'être, est réputé être modifié ou remplacé pour les besoins du présent prospectus simplifié dans la mesure où un énoncé figurant dans les présentes ou dans un autre document déposé par la suite qui est également intégré par renvoi dans les présentes, ou réputé l'être, modifie ou remplace cet énoncé. Il n'est pas nécessaire que le**

**nouvel énoncé indique qu'il modifie ou remplace un énoncé antérieur, ni qu'il comprend d'autres renseignements figurant dans le document qu'il modifie ou remplace. Une telle modification ou un tel remplacement ne sera pas réputé signifier, à quelque fin que ce soit, que l'énoncé modifié ou remplacé, au moment où il a été fait, constituait une information fautive ou trompeuse, une fautive déclaration portant sur un fait important ou l'omission d'indiquer un fait important obligatoire ou dont la mention est nécessaire pour faire en sorte qu'un énoncé ne soit pas faux ou trompeur à la lumière des circonstances dans lesquelles il a été fait. Tout énoncé ainsi modifié ou remplacé n'est pas réputé faire partie du présent prospectus simplifié, sauf dans la mesure où il est ainsi modifié ou remplacé.**

## **DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION**

Les documents de commercialisation ne font pas partie du présent prospectus simplifié dans la mesure où un énoncé fait dans le présent prospectus simplifié modifie ou remplace leur contenu.

Les « modèles » des « documents de commercialisation » (au sens donné à chacun de ces termes dans le *Règlement 41-101 sur les obligations générales relatives au prospectus*) qui ont été déposés après la date du présent prospectus simplifié mais avant la fin du placement sont réputés intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié.

## **APERÇU DES ACTIVITÉS**

Groupe Altus est un chef de file dans la prestation de conseils et de services-conseils indépendants en matière d'immobilier commercial de logiciels et de solutions de données. Nous exerçons nos activités dans cinq unités d'exploitation interreliées qui regroupent plusieurs années d'expérience et un large éventail de compétences en une seule plateforme polyvalente : recherches, évaluation et services-conseils; logiciels ARGUS; services-conseils en impôts fonciers, en analyse de coûts et en gestion de projets, et géomatique. Notre éventail de services et de logiciels permet à notre clientèle d'analyser ses placements immobiliers, d'obtenir un aperçu de ces placements et d'en reconnaître la valeur.

Groupe Altus compte plus de 1 800 employés répartis dans de nombreux bureaux partout dans le monde, notamment au Canada, aux États-Unis, au Royaume-Uni, en Australie et dans la région de l'Asie-Pacifique. La clientèle de Groupe Altus comprend des institutions financières, des fonds de placement ouverts et fermés, des sociétés d'assurance, des cabinets comptables, des organismes en immobilier ouverts, des fiducies de placement immobilier, des sociétés industrielles, des investisseurs privés étrangers et nationaux, des promoteurs immobiliers, des institutions gouvernementales et des sociétés des secteurs pétrolier et gazier.

## **FAITS NOUVEAUX**

### **Acquisition de Complex Property Advisors, Corporation**

Avec prise d'effet le 1<sup>er</sup> juillet 2013, la Société a acquis certains actifs commerciaux de Complex Property Advisors, Corporation (« CPAC ») et a conclu des ententes de non-concurrence avec certains employés clés de CPAC, pour une contrepartie totale d'environ 8,5 millions de dollars américains, sous réserve de rajustements. En tant que contrepartie partielle de ces actifs, la Société a versé une somme de 4,2 millions de dollars américains et a émis 275 365 actions ordinaires à la clôture. De plus, la convention d'achat d'actifs prévoit une contrepartie éventuelle payable en espèces ou, si les parties en conviennent, par l'émission d'actions ordinaires, d'au plus 2,2 millions de dollars américains, devant être versée le 30 septembre 2015, sous réserve de l'atteinte de certains objectifs de rendement. Située au Texas, CPAC est un chef de file dans la prestation de services-conseils d'évaluation fiscale et d'impôts fonciers spécialisés dans les secteurs médical et industriel. La clientèle de CPAC comprend certaines des plus importantes sociétés de soins de santé à but lucratif et des fiducies de placement immobilier du secteur médical aux États-Unis.

### **Rajustement du prix d'achat – Acquisition du groupe de gestion des évaluations de PwC**

Le 30 juillet 2010, la Société a fait l'acquisition de certains actifs commerciaux du groupe de gestion des évaluations immobilières de PricewaterhouseCoopers situés aux États-Unis. Au cours du trimestre terminé le

30 septembre 2013, la Société a réglé la contrepartie éventuelle payable de 13,2 millions de dollars américains à l'égard de cette acquisition par l'émission de 1 360 625 actions ordinaires.

### Comité de gouvernance et des candidatures

Le 27 mai 2013, M<sup>me</sup> Diane MacDiarmid a été nommée présidente du comité de gouvernance et des candidatures du conseil d'administration (le « conseil ») de la Société, en remplacement de M. Harvey S. Naglie, président du conseil.

### STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ

Au 23 octobre 2013, aucun changement important ne s'était produit dans la structure du capital-actions ordinaires ou des capitaux empruntés de la société depuis le 30 juin 2013, autres que les changements qui suivent : i) une augmentation des capitaux propres de 1,3 million de dollars attribuable à l'émission de 275 365 actions ordinaires par suite de l'acquisition de CPCA; ii) une augmentation nette des capitaux propres de 13,2 millions de dollars découlant de l'émission de 1 360 625 actions ordinaires relativement au versement de la contrepartie éventuelle à payer au titre de l'acquisition du groupe américain de gestion d'évaluation foncière de PricewaterhouseCoopers; iii) une augmentation nette des capitaux propres de 1,1 million de dollars du fait de l'émission de 100 444 actions ordinaires aux termes du régime de réinvestissement des dividendes (le «RRD») de la société; iv) une augmentation nette des capitaux propres de 0,7 million de dollars par suite de l'émission de 100 941 actions ordinaires à l'exercice d'options; v) une augmentation nette des capitaux propres de 0,2 million de dollars, contrebalancée par une diminution de la composante passif des débentures (comme définies aux présentes), en raison de l'émission de 22 000 actions ordinaires à la conversion de débentures; et vi) une diminution nette des capitaux propres de 3,7 millions de dollars attribuable à la déclaration de dividendes pour le trimestre clos le 30 septembre 2013. Le tableau qui suit présente la structure du capital consolidé de la société i) au 30 juin 2013; ii) au 30 juin 2013, compte tenu des changements importants susmentionnés et compte non tenu du placement; et iii) au 30 juin 2013, compte tenu des changements importants susmentionnés et du placement et de l'emploi du produit net qui en est tiré au remboursement d'une partie de la dette existante de la société aux termes de la facilité de crédit.

	Au 30 juin 2013		
	Réel	Compte tenu des changements importants et compte non tenu du placement	Compte tenu des changements importants et du placement <sup>3</sup>
	(en milliers de dollars)		
Dette à long terme, moins la partie courante			
Emprunt à terme <sup>1</sup>	113 186 \$	113 186 \$	75 382 \$
Composante passif des débentures <sup>2</sup>	89 620	89 408	89 408
Capitaux propres			
Capital-actions	278 473	295 555	333 959
Composante capitaux propres des débentures	6 356	6 348	6 348
Surplus d'apport	5 544	5 373	5 373
Cumul des autres éléments du résultat global	5 557	5 557 <sup>5</sup>	5 557 <sup>5</sup>
Déficit	(160 685)	(164 803) <sup>5</sup>	(164 890) <sup>5</sup>
Total de la structure du capital	338 051 \$	350 624 \$	351 137 \$
Nombre d'actions ordinaires en circulation (y compris les actions temporairement incessibles) <sup>4</sup>	23 076 144	24 961 590	28 011 590

<sup>1)</sup> L'emprunt à terme de 113 186 \$ comprend l'emprunt à terme renouvelable de 115 550 \$ à même la facilité de crédit et d'autres emprunts de 473 \$, moins les coûts de transaction de 2 837 \$.

- 2) Le 1<sup>er</sup> décembre 2010, la société a émis des débentures subordonnées non garanties convertibles, à 5,75 %, d'un montant en capital total de 50 000 \$, échéant le 31 décembre 2017 (les « **débentures de 2010** ») et le 19 avril 2012, la société a émis des débentures subordonnées non garanties convertibles, à 6,75 %, d'un montant en capital total de 48 000 \$, échéant le 30 juin 2017 (les « **débentures de 2012** » et, avec les débentures de 2010, les « **débentures** »). La valeur comptable totale des débentures totalisant 89 620 \$ ne comprend pas les coûts de transaction de 2 206 \$. Des débentures de 2012 totalisant 220 \$ ont été converties en 22 000 actions ordinaires après le 30 juin 2013.
- 3) Exclut l'incidence de l'option en cas d'attribution excédentaire.
- 4) Par « actions temporairement inaccessibles », on entend les actions détenues par la Société qui sont assujetties à des clauses restrictives et dont les droits attribués aux employés peuvent être acquis ou non.
- 5) Le cumul des autres éléments du résultat global et le déficit sont présentés chacun au 30 juin 2013 et n'ont pas été ajustés au titre du résultat global depuis le 30 juin 2013. Les seuls ajustements dont il a été tenu compte renvoient à l'incidence sur le déficit de la dette et des opérations portant sur les capitaux décrites aux présentes.

## EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net que la Société tirera de la vente des actions offertes qui font l'objet des présentes est estimé à 37 804 368,75 \$, après déduction de la rémunération de 1 905 106,25 \$ payable aux preneurs fermes et des frais d'émission estimatifs de 398 025,00 \$. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

La Société a l'intention d'affecter la quasi-totalité du produit net tiré du placement au remboursement d'une tranche de l'encours de la dette de la Société aux termes des facilités de crédit prioritaires de la Société (la « **facilité de crédit** »), qui, en date du 23 octobre 2013, avaient un encours d'environ 115,5 millions de dollars. Tout solde sera affecté aux besoins généraux de la Société. Par la suite, la Société pourrait effectuer des prélèvements sur la facilité de crédit dans le cadre de la stratégie de croissance de Groupe Altus.

Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le produit net supplémentaire qui reviendra à la Société, exception faite des frais du placement payables à la Société et déduction faite de la rémunération des preneurs fermes, s'élèvera à environ 5 730 359,06 \$. Tout produit net supplémentaire découlant de l'exercice de l'option de surallocation sera affecté au remboursement d'une tranche de l'encours de la dette de la Société aux termes de la facilité de crédit.

## MODE DE PLACEMENT

Conformément à la convention de prise ferme intervenue en date du 17 octobre 2013 entre la Société et les preneurs fermes relativement au placement (la « **convention de prise ferme** »), la Société s'est engagée à émettre et à vendre, et les preneurs fermes ont conjointement convenu d'acheter, à la date de clôture, sous réserve des modalités de la convention de prise ferme, un total de 3 050 000 actions ordinaires visées par les présentes au prix de 13,15 \$ chacune, pour une contrepartie brute de 40 107 500 \$, payable en espèces à la Société. Les actions offertes sont offertes au public dans l'ensemble des provinces et des territoires du Canada. Le prix d'offre a été établi par voie de négociation entre la Société et les preneurs fermes compte tenu du cours des actions ordinaires et d'autres facteurs. La convention de prise ferme prévoit que la Société versera aux preneurs fermes une rémunération globale correspondant à 4,75 % du produit brut tiré de l'émission des actions offertes pour les services qu'ils fourniront dans le cadre du placement. La rémunération des preneurs fermes est payable à la clôture du placement.

La Société a accordé aux preneurs fermes l'option de surallocation, qu'ils pourront exercer en totalité ou en partie à tout moment jusqu'au 30<sup>e</sup> jour qui suivra la date de clôture, afin d'acheter 457 500 actions ordinaires supplémentaires selon les mêmes modalités que celles qui sont indiquées ci-dessus, aux fins exclusives de couverture des surallocations éventuelles. Le présent prospectus simplifié vise également l'attribution de l'option de surallocation et les actions ordinaires émises à l'exercice de cette option. La personne qui acquiert des actions ordinaires visées par la position de surallocation des preneurs fermes les acquiert aux termes du présent prospectus simplifié, que la position de surallocation soit comblée par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire.

Les preneurs fermes toucheront également une rémunération globale correspondant à 4,75 % du produit brut tiré de la vente des actions ordinaires vendues dans le cadre de l'exercice de l'option de surallocation, payable à la clôture de l'exercice de l'option de surallocation.

Les obligations des preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme sont individuelles et non solidaires. Chaque preneur ferme pourrait, à son entière appréciation, mettre fin à ses obligations aux termes de la convention de prise ferme si l'un des événements suivants se produisait : a) le commencement, l'annonce ou la menace d'une enquête, d'une requête ou de toute autre procédure ou la délivrance d'une ordonnance en vertu d'une loi pertinente ou par une bourse ou une autre autorité de réglementation (sauf si elle est fondée sur les activités réelles ou présumées des preneurs fermes ou de leurs mandataires), ou une modification des lois ou de l'interprétation ou de l'administration des lois qui, de l'avis raisonnable du preneur ferme en cause, agissant de bonne foi, a pour effet ou dont on pourrait raisonnablement s'attendre à ce qu'elle ait pour effet d'empêcher, d'interrompre, d'entraver, de retarder ou de restreindre le placement d'actions offertes ou toute autre opération visant les actions offertes, ou d'avoir toute autre incidence défavorable importante sur un tel placement ou une telle opération; b) un changement important ou la découverte d'un changement important (réel, envisagé ou éventuel) dans le commerce, les affaires, les activités, les actifs, les passifs (éventuels ou autres), le capital ou la propriété de la Société ou de ses filiales, dans leur ensemble, dont on pourrait raisonnablement s'attendre, de l'avis du preneur ferme, à ce qu'il fasse en sorte que les acquéreurs d'un nombre important d'actions offertes exercent leurs droits en vertu des lois sur les valeurs mobilières de résoudre ou d'annuler leur achat d'actions offertes, ou qui a ou dont on pourrait raisonnablement s'attendre à ce qu'il ait une incidence défavorable importante sur le cours, la valeur ou la qualité commerciale des actions offertes; c) la survenance, l'existence ou le développement d'un événement, d'une mesure, d'un état, d'une situation ou d'une conjoncture financière d'importance ayant des incidences nationales ou internationales ou tout déclenchement ou escalade de conflits nationaux ou internationaux, une crise, un cataclysme ou un acte de terrorisme ou encore tout autre événement similaire ou encore une mesure gouvernementale, une loi, une enquête ou tout événement de quelque nature que ce soit qui, de l'avis raisonnable du preneur ferme en cause, a une incidence défavorable importante ou pourrait raisonnablement avoir une incidence défavorable importante sur les marchés boursiers au Canada ou le commerce, les activités ou les affaires de la Société ou de ses filiales, dans leur ensemble; ou d) on annonce un changement ou un changement proposé des lois de l'impôt sur le revenu ou de l'interprétation ou de l'administration de ces lois, et ce changement pourrait, de l'avis raisonnable du preneur ferme, avoir une incidence défavorable importante sur le cours, la valeur ou la qualité marchande des actions offertes.

Si l'un des preneurs fermes n'achète pas les actions offertes qu'il avait convenu d'acheter et que le nombre de ces actions offertes n'est pas supérieur à 10 % du nombre global d'actions offertes, les autres preneurs fermes seront tenus d'acheter ces actions offertes. Si un preneur ferme n'achète pas les actions offertes qu'il avait convenu d'acheter et que le nombre de ces actions offertes correspond à au moins 10 % du nombre global d'actions offertes, les autres preneurs fermes pourront, sans y être tenus, acheter les actions offertes en question. Toutefois, les preneurs fermes sont tenus de prendre en livraison et de payer toutes les actions offertes si au moins l'une d'entre elles est achetée aux termes de la convention de prise ferme. Les modalités de la convention de prise ferme prévoient également que la Société indemnisera les preneurs fermes ainsi que leurs administrateurs, leurs dirigeants, leurs mandataires, leurs actionnaires et leurs employés à l'égard de certaines responsabilités et de certains frais.

Conformément à la convention de prise ferme, les dirigeants et les administrateurs de la Société ont convenu de ne pas vendre, ni de convenir de vendre (ou d'annoncer leur intention de le faire), des actions ordinaires ou des titres pouvant être échangés ou convertis pour obtenir des actions ordinaires (sauf un nombre global maximal de 82 801 actions ordinaires pouvant être émises à l'exercice d'options attribuées antérieurement) pendant la période de 90 jours qui suivra la date de clôture, sans obtenir le consentement écrit préalable de BMO Nesbitt Burns Inc., pour le compte des preneurs fermes, qui ne pourront refuser de donner ce consentement sans motif valable.

Conformément aux instructions générales applicables des commissions des valeurs mobilières compétentes, les preneurs fermes ne peuvent, pendant la durée du placement aux termes du prospectus simplifié, offrir d'acheter ni acheter des actions ordinaires. Cette interdiction comprend certaines exceptions, tant que l'offre ou l'achat n'est pas fait dans le but de créer une activité réelle ou apparente relativement à de telles actions ordinaires ou d'en faire monter leur cours. Ces exceptions comprennent les offres d'achat ou les achats autorisés en vertu des règles et règlements des autorités de réglementation applicables et de la TSX, notamment les règles universelles d'intégrité du marché pour les marchés canadiens administrés par l'Organisme canadien de réglementation du commerce des valeurs mobilières concernant les opérations de stabilisation et de maintien passif du marché, ainsi que les offres d'achat ou les achats effectués pour le compte d'un client si cet ordre n'a pas été sollicité pendant la durée du placement. Les preneurs fermes ont avisé la Société que, dans le cadre du placement, ils

pourraient effectuer des opérations visant à stabiliser ou à fixer le cours des actions ordinaires à un niveau différent de celui qui existerait normalement sur le marché libre. De telles opérations, si elles sont entreprises, pourront être interrompues à tout moment.

La Société s'est engagée à ne pas émettre, directement ou indirectement, des actions ordinaires ou des titres ou d'autres instruments financiers pouvant être convertis en actions ordinaires ou donnant le droit d'acquérir des actions ordinaires (sauf dans le cadre de droits ou d'obligations prévus dans les titres, les instruments ou les conventions en circulation ou en vigueur ou dans le cadre d'un régime de réinvestissement des dividendes) ni conclure de convention ou d'entente aux termes de laquelle elle acquiert ou transfère à un tiers, en totalité ou en partie, les incidences économiques de la propriété d'actions ordinaires, pendant la période de 90 jours suivant la date de clôture, sans le consentement préalable écrit de BMO Nesbitt Burns Inc., qui ne pourra refuser de donner ce consentement sans motif valable.

La TSX a approuvé sous condition l'inscription à sa cote des actions offertes et des actions ordinaires qui seront émises par la Société en faveur des preneurs fermes dans le cadre de l'option de surallocation. L'inscription est conditionnelle au respect, par la Société, de l'ensemble des exigences d'inscription de la TSX.

Les actions offertes n'ont pas été ni ne seront inscrites en vertu de Loi de 1933 ou des lois sur les valeurs mobilières d'un État américain. Par conséquent, les actions offertes ne peuvent être offertes ni vendues aux États-Unis, sauf dans le cadre d'opérations dispensées des exigences d'inscription de la loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières applicables des États.

Sauf tel que le permet la convention de prise ferme et tel que le permettent expressément les lois des États-Unis applicables, les preneurs fermes n'offriront ni ne vendront les actions offertes aux États-Unis. La convention de prise ferme permet aux preneurs fermes d'offrir et de revendre les actions offertes qu'ils ont acquises aux termes de la convention de prise ferme à des acheteurs institutionnels admissibles (au sens donné au terme *Qualified Institutional Buyers* dans la Règle 144A de la Loi de 1933) aux États-Unis, pourvu que ces offres et ventes soient effectuées dans le cadre d'opérations dispensées des obligations d'inscription de la Loi de 1933 conformément à la Règle 144A. De plus, la convention de prise ferme prévoit que les preneurs fermes ne pourront offrir et vendre les actions offertes à l'extérieur des États-Unis que si ces opérations sont effectuées conformément au Règlement S pris en application de la Loi de 1933.

En outre, pendant la période de 40 jours suivant le début du présent placement, l'offre ou la vente d'actions ordinaires aux États-Unis par un courtier (qu'il prenne part ou non au présent placement) est susceptible de contrevenir aux obligations d'inscription de la Loi de 1933 si cette offre ou vente est effectuée autrement que conformément à une dispense d'inscription prévue dans la Loi de 1933.

Les actions ordinaires sont émises sous forme d'« inscription en compte seulement » et doivent être achetées ou transférées par l'entremise d'un adhérent de la CDS. La Société verra à ce que des certificats globaux attestant les actions offertes soient remis à la CDS ou à son prête-nom et inscrits à son nom. Tous les droits des porteurs des actions offertes doivent être exercés par l'intermédiaire de la CDS ou de l'adhérent par l'entremise duquel le porteur détient ces actions offertes, et tous les paiements et autres biens auxquels ce porteur a droit seront effectués ou remis par la CDS ou par cet adhérent. Chaque personne qui acquerra des actions offertes attestées par un ou des certificats globaux ne recevra qu'une confirmation d'achat de client de la part du preneur ferme ou du courtier inscrit duquel ou par l'entremise duquel les actions offertes seront acquises conformément aux pratiques et procédures de ce preneur ferme ou de ce courtier inscrit. Les pratiques des courtiers inscrits peuvent varier, mais les confirmations de client sont habituellement émises peu après l'exécution d'un ordre de client. La CDS aura la responsabilité d'établir et de maintenir les inscriptions en compte pour ses adhérents ayant des participations dans les actions ordinaires. Se reporter à la rubrique « Description des titres faisant l'objet du placement ».

Les preneurs fermes proposent d'offrir initialement au public les actions offertes au prix d'offre. Après avoir déployé des efforts raisonnables pour vendre la totalité des actions offertes au prix d'offre, les preneurs fermes pourront réduire ce prix et le modifier par la suite, sans toutefois que le prix dépasse le prix d'offre, et l'écart entre le prix global payé par les acquéreurs d'actions offertes et le produit brut versé à la Société par les preneurs fermes sera déduit de la rémunération des preneurs fermes. Une telle réduction n'aura aucune incidence sur le produit revenant à la Société.

## DESCRIPTION DES TITRES FAISANT L'OBJET DU PLACEMENT

Les actions offertes sont décrites à la rubrique « Structure du capital de Altus » de la notice annuelle.

Les actions ordinaires seront émises en faveur de la CDS ou de son prête-nom et inscrites au nom de l'un de ceux-ci en utilisant le système d'inscription en compte seulement. Sauf dans certaines circonstances, les porteurs d'actions ordinaires n'auront pas le droit de recevoir des certificats attestant leur participation dans des actions ordinaires ou leur propriété de telles actions.

### Ventes ou placements antérieurs

Le tableau suivant résume les émissions d'actions ordinaires ou de titres convertibles en actions ordinaires effectuées par la Société au cours de la période de 12 mois précédant la date du présent prospectus simplifié.

Date d'émission ou d'attribution	Type de titres émis ou attribués	Motif de l'émission	Prix par titre (\$)	Nombre de titres émis ou attribués
Entre le 23 octobre 2012 et le 23 octobre 2013	Actions ordinaires	Exercice d'options	7,28 <sup>1)</sup>	96 437
Entre le 23 octobre 2012 et le 23 octobre 2013	Actions ordinaires	Exercice d'options	0,39 <sup>1)</sup>	34 563
Entre le 23 octobre 2012 et le 23 octobre 2013	Actions ordinaires	Exercice d'options	7,25 <sup>1)</sup>	93 333
20 décembre 2012	Options d'achat d'actions ordinaires	Attribution d'options	8,30 <sup>1)</sup>	25 000
25 mars 2013	Options d'achat d'actions ordinaires	Attribution d'options	8,36 <sup>1)</sup>	200 000
15 avril 2013	Actions ordinaires	Réinvestissement des dividendes dans le cadre du RRD	8,04	19 108
27 mai 2013	Options d'achat d'actions ordinaires	Attribution d'options	8,03 <sup>1)</sup>	100 000
27 mai 2013	Actions ordinaires	Émission dans le cadre du régime de rémunération fondé sur des actions	8,03	26 071
2 juillet 2013	Actions ordinaires	Émission dans le cadre de l'acquisition de CPAC	8,26	275 365
15 juillet 2013	Actions ordinaires	Réinvestissement de dividendes dans le cadre du RRD	8,11	44 223
24 septembre 2013	Actions ordinaires	Émission dans le cadre de la contrepartie éventuelle payable à l'égard de l'acquisition du groupe de gestion des évaluations immobilières de PricewaterhouseCoopers situé aux États-Unis	9,86 <sup>2)</sup>	1 360 625
30 septembre 2013	Actions ordinaires	Conversion de débentures de 2012	10,00	9 500
8 octobre 2013	Actions ordinaires	Conversion de débentures de 2012	10,00	7 500
15 octobre 2013	Actions ordinaires	Réinvestissement des dividendes dans le cadre du RRD	12,84	56 221
15 octobre 2013	Actions ordinaires	Conversion de débentures de 2012	10,00	5 000

1) Correspond au prix d'exercice des options.

- 2) Correspond au cours moyen pondéré des actions ordinaires. Une tranche de 7 700 000 \$ US de la contrepartie éventuelle payable a été réglée par la remise de 653 295 actions ordinaires, ce qui correspond à un prix de 12,14 \$ CA (en fonction d'un taux de change de 1,00 \$ US pour 1,03 \$ CA). Le solde de la contrepartie éventuelle payable, soit 5 499 948 \$ US, a été réglé par la remise du nombre d'actions ordinaires correspondant au montant obtenu en divisant le cours de clôture moyen simple des actions ordinaires à la TSX pendant les 30 jours civils des mois de juillet 2011 (soit 6,632 \$ CA), de juillet 2012 (soit 7,804 \$ CA) et de juillet 2013 (soit 8,839 \$ CA) et le taux de change de la Banque du Canada à la fermeture des bureaux le dernier jour de chacun de ces mois (soit 1,00 \$ US pour 0,9555 \$ CA, 1,0029 \$ CA et 1,0272 \$ CA), ce qui donne 7,758 \$ CA (7,7756 \$ US) et 707 330 actions ordinaires.

### Fourchette des cours et volume de négociation

Les actions ordinaires en circulation sont inscrites et affichées aux fins de négociation à la TSX sous le symbole « AIF ». Le tableau suivant présente les cours de clôture extrêmes et le volume de négociation des actions ordinaires au cours des périodes indiquées.

Fin du mois	Plafond (\$)	Plancher (\$)	Volume
Octobre 2012	8,73	8,16	656 896
Novembre 2012	8,40	8,00	469 419
Décembre 2012	8,44	8,06	349 318
Janvier 2013	8,57	8,24	473 117
Février 2013	8,49	8,14	252 286
Mars 2013	8,60	8,15	827 351
Avril 2013	8,46	7,91	1 260 821
Mai 2013	8,39	7,91	1 894 653
Juin 2013	8,37	8,15	381 721
Juillet 2013	9,42	8,24	417 001
Août 2013	11,14	9,20	908 427
Septembre 2013	13,68	11,15	2 076 327
Octobre 2013 <sup>1)</sup>	14,27	13,31	1 947 996

1) Les données relatives au mois d'octobre 2013 correspondent seulement aux cours de clôture extrêmes et au volume de négociation des actions ordinaires du 1<sup>er</sup> au 23 octobre 2013.

Source : TMX.com

### POLITIQUE EN MATIÈRE DE DIVIDENDES

À ce jour en 2013, le conseil a versé un dividende en espèces de 0,15 \$ le 15<sup>e</sup> jour des mois de janvier, d'avril, de juillet et d'octobre. Le premier dividende auquel auront droit les acquéreurs des actions offertes dans le cadre du placement est le dividende qui est censé être payable le 15 janvier 2014 aux actionnaires inscrits vers le 31 décembre 2013. La politique actuelle de la Société est de payer aux actionnaires un dividende trimestriel, établi par le conseil. La politique en matière de dividendes de la Société est assujettie au pouvoir discrétionnaire du conseil et pourrait varier en fonction des bénéfices et des obligations financières de la Société, du respect de certains engagements habituels prévus dans la facilité de crédit qui interdisent de payer des dividendes dans certains cas, de la réalisation de certains critères de solvabilité prévus dans la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario) pour la déclaration de dividendes ainsi que d'autres facteurs pertinents. S'il élabore qu'il serait dans l'intérêt de la Société de le faire, le conseil pourrait réduire ou interrompre pendant une certaine période le versement de dividendes aux actionnaires. Dans un tel cas, le cours des actions ordinaires pourrait baisser et cette baisse pourrait être importante.

### LIENS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LES PRENEURS FERMES

Des banques canadiennes membres du même groupe respectif que BMO Nesbitt Burns Inc., que Financière Banque Nationale inc. et que Valeurs mobilières HSBC (Canada) Inc. sont des prêteurs de la Société aux termes de la facilité de crédit. Par conséquent, la Société pourrait être considérée comme un émetteur associé à BMO Nesbitt Burns Inc., à Financière Banque Nationale inc. ou à Valeurs mobilières HSBC en vertu des lois sur les valeurs mobilières applicables dans certaines provinces et certains territoires du Canada.

Au 23 octobre 2013, l'encours aux termes de la facilité de crédit s'élevait à environ 115,5 millions de dollars. À la date des présentes, la Société se conformait à tous égards importants à la convention régissant la facilité de crédit, et aucun des prêteurs aux termes de la facilité de crédit n'a renoncé à invoquer un manquement de la Société ou d'un membre de son groupe depuis sa signature (à l'exception de renonciations mineures données à l'égard de certains engagements et certaines questions administratives dans le cours normal des affaires). Nous avons fourni une sûreté générale sur tous nos actifs aux prêteurs aux termes de la facilité de crédit. Sauf tel qu'il est déclaré publiquement par la Société, la situation financière de la Société et des membres de son groupe ou la valeur de la sûreté donnée aux termes de la facilité de crédit n'ont subi aucun changement important depuis que les dettes ont initialement été contractées dans le cadre de la facilité de crédit. La Société a l'intention d'affecter la quasi-totalité du produit net tiré du placement au remboursement de l'encours de la dette de la Société dans le cadre de la facilité de crédit. Se reporter à la rubrique « Emploi du produit ».

La décision de procéder au placement des actions offertes qui font l'objet des présentes et l'établissement des modalités du placement découlent de négociations entre la Société, d'une part, et les preneurs fermes, d'autre part. Les prêteurs aux termes de la facilité de crédit n'ont pas participé à cette décision, sauf pour donner leurs consentements respectifs à la distribution des actions offertes et à l'emploi du produit tiré du placement. Certains membres du même groupe que BMO Nesbitt Burns Inc. et que Financière Banque Nationale inc pourraient recevoir des indemnités de résiliation d'un montant d'environ 743 000 \$ dans le cadre de la résiliation de certains arrangements de swap de taux d'intérêt entre eux et la Société. À l'exception de ce qui est énoncé ci-dessus, le produit tiré du placement ne sera pas réparti à l'avantage des preneurs fermes ou des membres de leur groupe. Aucun des preneurs fermes ne tirera d'avantage direct du placement, à l'exception de sa quote-part de la rémunération des preneurs fermes.

Par suite de la présente émission, BMO Nesbitt Burns Inc., Financière Banque Nationale inc. et Valeurs mobilières HSBC (Canada) Inc. toucheront leur part respective de la rémunération des preneurs fermes.

### ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

De l'avis de Goodmans LLP, conseillers juridiques de la Société, et de Davies, Ward, Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., conseillers juridiques des preneurs fermes, pourvu que les actions offertes soient inscrites à la cote d'une « bourse de valeurs désignée », au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (la « **Loi de l'impôt** »), ce qui comprend actuellement la TSX, les actions offertes, si elles étaient émises à la date des présentes, constitueraient des placements admissibles au sens de la Loi de l'impôt pour les fiducies régies par des régimes enregistrés d'épargne-retraite (un « **REER** »), des régimes enregistrés d'épargne-études, des fonds enregistrés de revenu de retraite (un « **FERR** »), des régimes de participation différée aux bénéficiaires, des régimes enregistrés d'épargne-invalidité et des comptes d'épargne libre d'impôt (un « **CELI** »).

Malgré ce qui précède, si les actions offertes constituent des « placements interdits » pour un CELI, un REER ou un FERR, le titulaire du CELI ou le bénéficiaire du REER ou du FERR, selon le cas, sera assujéti à la pénalité fiscale prévue dans la Loi de l'impôt. Les actions offertes ne constitueront pas un placement interdit pour un CELI, un REER ou un FERR si le titulaire ou le bénéficiaire de ceux-ci, selon le cas, (i) traite sans lien de dépendance avec la Société pour l'application de la Loi de l'impôt; (ii) n'a pas une « participation notable » (au sens de la Loi de l'impôt) dans la Société; et (iii) n'a pas une « participation notable » (au sens de la Loi de l'impôt) dans une société par actions, une société de personnes ou une fiducie avec laquelle la Société a un lien de dépendance pour l'application de la Loi de l'impôt. En règle générale, le titulaire ou le bénéficiaire aura une participation notable dans la Société si lui ou les personnes ou sociétés de personnes qui ont un lien de dépendance avec lui sont propriétaires, directement ou indirectement, d'au moins 10 % des actions émises d'une catégorie du capital-actions de la Société ou de toute autre société qui a un lien avec la Société pour l'application de la Loi de l'impôt. Le 21 décembre 2012, le ministre des Finances (Canada) a rendu public un projet de loi (les « **propositions de décembre 2012** ») qui propose de supprimer la condition qui figure au point (iii) ci-dessus. En outre, aux termes des propositions de décembre 2012, les actions offertes ne constitueront pas un « placement interdit » si elles constituent des « biens exclus », au sens donné à ce terme dans les propositions de décembre 2012, pour des fiducies régies par un CELI, un REER ou un FERR. Les acquéreurs éventuels qui prévoient détenir des actions offertes dans un CELI, un REER ou un FERR sont priés de consulter leur propre conseiller en fiscalité.

## **FACTEURS DE RISQUE**

**Un placement dans les actions offertes comporte des risques importants, dont ceux qui sont présentés dans la notice annuelle, le rapport de gestion annuel et le rapport de gestion intermédiaire. Avant d'acheter les actions offertes, les acquéreurs devraient examiner attentivement les risques, en plus des autres renseignements donnés dans le présent prospectus simplifié, ainsi que les renseignements intégrés par renvoi dans les présentes.**

## **INTÉRÊT DES EXPERTS**

Certaines questions d'ordre juridique relatives au placement seront examinées par Goodmans LLP, pour le compte de la Société, et par Davies, Ward, Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., pour le compte des preneurs fermes. À la date des présentes, les associés et les avocats salariés de Goodmans LLP, en tant que groupe, et les associés et les avocats salariés de Davies, Ward, Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l., en tant que groupe, détiennent chacun, directement ou indirectement, moins de 1 % des actions ordinaires.

## **AUDITEURS, AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES**

Les auditeurs de la Société sont Ernst & Young s.r.l./S.E.N.C.R.L., comptables agréés, experts-comptables autorisés, de Toronto (Ontario). Ce cabinet est indépendant de la Société conformément aux *Rules of Professional Conduct* de l'Institute of Chartered Accountants of Ontario. L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres pour les actions ordinaires est Compagnie Trust CIBC Mellon à ses bureaux principaux de Toronto (Ontario).

## **DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES**

Les lois sur les valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires du Canada confèrent au souscripteur ou à l'acquéreur un droit de résolution. Ce droit ne peut être exercé que dans les deux jours ouvrables suivant la réception réelle ou réputée du prospectus et des modifications. Dans plusieurs provinces et territoires, la législation permet également au souscripteur ou à l'acquéreur de demander la nullité ou, dans certains cas, la révision du prix d'achat ou des dommages-intérêts si le prospectus et toute modification à celui-ci contient de l'information fautive ou trompeuse ou ne lui a pas été transmis. Ces droits doivent être exercés dans des délais déterminés. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

## ATTESTATION DE GROUPE ALTUS LIMITÉE

Le 24 octobre 2013

Le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, révèle de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux titres faisant l'objet du placement, conformément à la législation en valeurs mobilières de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada.

Par : (signé) « Robert Courteau »

Robert Courteau  
Chef de la direction

Par : (signé) « Angelo Bartolini »

Angelo Bartolini  
Chef des finances

### AU NOM DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Par : (signé) « Harvey S. Naglie »

Harvey S. Naglie  
Administrateur

Par : (signé) « Eric W. Slavens »

Eric W. Slavens  
Administrateur

## ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 24 octobre 2013

À notre connaissance, le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, révèle de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux titres faisant l'objet du placement, conformément à la législation en valeurs mobilières de chacune des provinces et de chacun des territoires du Canada.

### BMO NESBITT BURNS INC.

Par : (signé) « Craig King »  
Craig King  
Directeur

### CORPORATION CANACCORD GENUITY

Par : (signé) « Justin Bosa »  
Justin Bosa  
Directeur général

### FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.

Par : (signé) « Alex Smith »  
Alex Smith  
Directeur général

### MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

Par : (signé) « Mark Johnson »  
Mark Johnson  
Directeur général

### VALEURS MOBILIÈRES CORMARK INC.

Par : (signé) « Chris Shaw »  
Chris Shaw  
Directeur

### VALEURS MOBILIÈRES HSBC (CANADA) INC.

Par : (signé) « Jay Lewis »  
Jay Lewis  
Directeur général