

*Aucune commission des valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité de ces titres ou n'a évalué la présente Notice d'offre. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction. Ces titres représentent un placement à risque. Voir section 8 : « Facteurs de risque ».*

*La présente Notice d'offre ne constitue ni une offre de vente ni la sollicitation d'une offre d'achat de titres aux États-Unis ou par des résidents des États-Unis. Aucune vente de ces titres ne sera effectuée dans une juridiction au sein de laquelle une telle offre, sollicitation ou vente serait illégale. Les investisseurs potentiels doivent se fier uniquement aux informations contenues dans la présente Notice d'offre. Aucune personne n'a été autorisée à fournir des renseignements ou à faire des déclarations à l'égard de la Fiducie ou des titres offerts aux présentes, et aucune information ou représentation de ce genre ne doit être considérée comme fiable. Toute information ou représentation de ce genre ne doit pas être considérée comme étant autorisée ou comme étant exacte. En acceptant la présente Notice d'offre, les destinataires s'engagent à ne pas transmettre, reproduire ou mettre à la disposition de personne autre que leurs conseillers professionnels la présente Notice d'offre ou les informations qu'elle contient.*

## NOTICE D'OFFRE

Le 3 juin 2019



**NationWide**  
SELF STORAGE & AUTO WASH

### NATIONWIDE IV SELF STORAGE & AUTO WASH TRUST

**26 000 000 \$<sup>(1)</sup>**

**260 973 Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation<sup>(1)</sup>**

**Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de catégorie A**

Code FundSERV : CDO NW041

**Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de catégorie F**

Code FundSERV : CDO NW042

<sup>(1)</sup> Avant d'exercer l'option de surallocation (telle que définie aux présentes). Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le nombre total de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation en circulation serait de 352 314 et le produit brut de la souscription serait de 35 100 000 \$.

#### Émetteur :

Nom : NationWide IV Self Storage & Auto Wash Trust (la « **Fiducie** »), une fiducie constituée en vertu des lois de la Colombie-Britannique

Siège social : Suite 808, 609 Granville Street, Vancouver, Colombie-Britannique, V7Y 1G5

Numéro de téléphone : (604) 684-5750; sans frais : 1 (866) 688-5750

Adresse courriel : info@nationwideselfstorage.ca

Numéro de télécopieur : (604) 684-5748

Actuellement inscrite ou cotée sur un marché réglementé : Non. **Les titres ne sont négociés sur aucune bourse ou sur aucun marché réglementé.**

Émetteur assujéti : Non

Déposant SEDAR : Oui, mais seulement tel que requis en vertu de l'article 2.9 du Règlement 45-106 – *Dispenses de prospectus*. L'émetteur n'est pas un émetteur assujéti et n'est pas tenu de déposer divers documents sur SEDAR, ce à quoi les émetteurs assujétis sont tenus.

### L'Offre de placement :

TitresVAN01: 5379851: v17 offerts : Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de catégorie A et Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de catégorie F (collectivement désignées comme « **Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation** »).

Prix d'acquisition unitaire : 90 \$ par part de fiducie privilégiée avec droit de participation pour les 88 888 premières parts (8 000 000 \$)  
100 \$ par part de fiducie privilégiée avec droit de participation pour 80 000 000 parts (8 000 000 \$)  
105\$ par part de fiducie privilégiée avec droit de participation pour 47 619 parts (5 000 000\$)  
110\$ par part de fiducie privilégiée avec droit de participation pour 22 720 parts (2 500 000\$)  
115\$ par part de fiducie privilégiée avec droit de participation pour 21 739 parts (2 500 000\$)

Les différences de prix entre les différents seuils ci-dessus sont dues aux différents niveaux de risque associés à un placement dans la Fiducie en fonction de sa capitalisation. Au fur et à mesure que des fonds sont levés et que les montants de financement nécessaires pour le développement des installations diminuent, le niveau de risque associé à un placement dans la Fiducie diminue également. Voir également la section 1.2, « Utilisation des fonds disponibles ».

L'Administrateur, à sa discrétion et en vertu de l'option de surallocation (telle que définie aux présentes), a la possibilité d'accepter des demandes de souscription à tous les prix d'émission, même si le nombre de parts prévu dans les tranches de prix indiquées ci-dessus a été dépassé lorsque ces souscriptions avaient été présentées, mais n'avaient pas encore été traitées avant que ces tranches soient dépassées. Le nombre de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation pouvant être distribuées en vertu de l'option de surallocation ne peut pas dépasser de plus de 35 % le nombre total de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation devant être émises au prix correspondant (c.-à-d. que jusqu'à 31 111, 28 000, 16 667, 7 954 et 7 609 Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation additionnelles peuvent être émises aux prix respectifs de 90 \$, 100 \$, 105 \$, 110 \$ et 115 \$).

La souscription minimale dans les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation est de 10 000 \$. Des souscriptions additionnelles dans des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation peuvent être faites par multiples de 1 000 \$.

Offre de placement minimal/maximal : *Placement maximal* : Jusqu'à 26 000 000 \$ (260 973 Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation). Si l'option de souscription additionnelle est pleinement exercée, la taille de l'Offre de placement serait de 35 100 000 \$ (352 314 Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation).

*Placement minimal* : 2 500 000 \$ (27 778 Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation).

- Objectif d'investissement : L'objectif d'investissement de la Fiducie consiste à fournir aux détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation les éléments suivants :
1. trois composantes d'un rendement sur investissement :
    - (a) un rendement de base privilégié via des distributions en espèces de :
      - 1<sup>re</sup> tranche - 8,25 % pour les parts de fiducie offertes à 90 \$
      - 2<sup>e</sup> tranche - 7,425 % pour les parts de fiducie offertes à 100 \$
      - 3<sup>e</sup> tranche - 7,071 % pour les parts de fiducie offertes à 105 \$
      - 4<sup>re</sup> tranche - 6,75 % pour les parts de fiducie offertes à 110 \$
      - 5<sup>e</sup> tranche - 6,456 % pour les parts de fiducie offertes à 115 \$;
    - (b) une participation dans l'excédent des distributions en espèces pouvant atteindre jusqu'à 70 % après que le rendement privilégié annualisé cible de base (respectivement 8,25 %, 7,425 %, 7,071 %, 6,75 % et 6,456 % pour les parts de fiducie offertes à 90 \$, 100 \$, 105 \$, 110 \$ et 115 \$) a été atteint pour chaque tranche, payable mensuellement à terme échu; et
    - (c) la plus-value du capital à la disposition de la Propriété à aménager;
  2. des distributions mensuelles cibles avec avantages fiscaux, parce qu'une portion des distributions sera imposée à titre de remboursement de capital;
  3. une source de flux de trésorerie dans différents environnements économiques<sup>(1)</sup>; et
  4. un placement adossé à des actifs immobiliers en milieu industriel et urbain du fait de la possession de la Société en commandite par la Fiducie.
- (1) À titre d'exemple, voir <https://www.fool.com/investing/dividends-income/2015/03/31/3-reasons-self-storage-reits-are-great-dividend-st.aspx>, consulté le 16 janvier 2018

Activités de la Fiducie : La Fiducie investira la totalité des fonds disponibles (tels que définis aux présentes) dans des titres de la Société en commandite (tel que définis aux présentes), qui à son tour emploiera le produit de la souscription pour développer un établissement combinant entreposage en libre-service et lave-auto situé sur un terrain de 4 800 m<sup>2</sup> (1,186 acres / 51 662,16 pi<sup>2</sup>) se trouvant à l'adresse suivante : 2337 King George Boulevard, dans la municipalité de Surrey-Sud, en Colombie-Britannique (la « **Propriété à aménager** »). La Propriété à aménager est située à un endroit chevauchant les régions commerciales de Surrey-Sud et de White Rock. Se basant en partie sur les conclusions de l'Étude de faisabilité sur l'entreposage en libre-service et de l'Étude de faisabilité d'un lave-auto (tel que chacune définie aux présentes), la direction est d'avis que la région manque d'espaces d'entreposage et d'un lave-auto de type « tunnel express » EDT haut de gamme.

L'Administrateur prévoit une construction de surface en béton, acier et verre rectangulaire de 2 à 3 étages avec un soubassement de 1 ou 2 étages (en fonction des règlements municipaux) disposant d'un lave-auto indépendant au niveau du sol à côté du bâtiment d'entreposage. La superficie prévue du bâtiment d'entreposage sera d'approximativement 7 430 m<sup>2</sup> (80 000 pi<sup>2</sup>), dont environ 6 040 m<sup>2</sup> (65 000 pi<sup>2</sup>) seront consacrés à l'entreposage en libre-service loué (y compris les casiers extérieurs), tandis que le lave-auto indépendant sera d'approximativement 370 m<sup>2</sup> (4 000 pi<sup>2</sup>). Voir section 2 : « Activités de la Fiducie NationWide IV Self Storage Trust & Auto Wash Trust ».

### **Établissement d'entreposage en libre-service**

On s'attend à ce que l'établissement d'entreposage en libre-service soit un édifice moderne, bien éclairé et de conception architecturale offrant environ 6 040 m<sup>2</sup> (65 000 pi<sup>2</sup>) de surface d'entreposage nette (y compris les casiers extérieurs). On s'attend à ce qu'il propose environ 845 locaux d'entreposage individuels dont la taille variera de 0,75 x 1,5 m à 3 x 6 m (2,5 x 5 pieds à 10 x 20 pieds), chacun équipé d'un système de sécurité individuel dans un environnement à température contrôlée. L'établissement sera aussi doté de deux ascenseurs commerciaux, avec accès restreint aux étages et de vidéosurveillance. Voir la Section 2, « Activités de la Fiducie NationWide IV Self Storage & Auto Wash Trust » pour de plus amples détails ou demandez à l'Administrateur un exemplaire de l'Étude de faisabilité sur l'entreposage en libre-service préparée pour le projet d'établissement d'entreposage en libre-service sur la Propriété à aménager, par courriel à [info@nationwideselfstorage.ca](mailto:info@nationwideselfstorage.ca).

### **Établissement d'un Express Auto Wash**

Le terminal de lavage automatique de 370 m<sup>2</sup> (4 000 pi<sup>2</sup>) sera séparé à côté de l'installation d'entreposage. Le lave-auto prendra la forme d'un système de tunnel de lavage extérieur hybride d'une longueur d'environ 25 m (140 pieds) à commandes tactiles. Le lave-auto disposera d'environ 10 postes d'applications automatisés capables de laver, appliquer de la cire, sceller, cirer les pneus et sécher jusqu'à 150 automobiles par heure. Les utilisateurs pourront choisir plusieurs options de lavage, dont le niveau *Basic Express* pour un lavage et un séchage complets, le niveau *Supreme Express* qui inclut le niveau Basic plus une triple application de mousse de polissage et une couche de cire claire, le niveau *Ultimate Express* qui inclut le niveau Supreme plus un polissage des pneus, un lavage du bas de caisse et l'application d'une protection antirouille et le niveau *Infinite Express* qui inclut le niveau Supreme et y ajoute une mousse de lave et un rinçage en cascade. Les clients peuvent aussi choisir d'autres services, comme le traitement Rain X pour pare-brise et le polissage Armor All Extreme Shine moyennant un supplément. Les quatre options de lavage pourront être choisies aux kiosques de service au volant automatisés à commandes tactiles et la fourchette de prix variera d'aussi peu que 8,95 \$ à plus de 18,95 \$ par lavage, sans compter les suppléments qui pourraient porter la fourchette à plus de 25,00 \$ par lavage.

L'établissement offrira aussi 10 à 15 stations d'aspirateurs et un comptoir de vente de produits d'esthétique automobile et de fournitures de déménagement, d'emballage et d'entreposage. Reportez-vous à la Section 2, « Activités de la Fiducie NationWide IV Self Storage & Auto Wash Trust » pour de plus amples détails ou demandez à l'Administrateur un exemplaire de l'Étude de faisabilité d'un lave-auto préparée pour le projet d'établissement de lave-auto sur la Propriété à aménager par courriel à [info@nationwideselfstorage.ca](mailto:info@nationwideselfstorage.ca).

Distributions privilégiées et exceptionnelles :

### **Distributions privilégiées**

Les détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation ont droit à des Distributions privilégiées mensuelles en espèces (les « **Distributions privilégiées** ») provenant des flux de trésorerie générés par les activités de la Société en commandite. Une fois que les investisseurs ont reçu un rendement de base privilégié par année civile de : (a) 8,25 % pour les investisseurs qui ont payé 90 \$ leur part de fiducie privilégiée avec droit de participation, (b) 7,425 % pour les investisseurs ont payé 100 \$ leur part de fiducie privilégiée avec droit de participation, (c) 7,071 % pour les investisseurs ont payé 105 \$ leur part de fiducie privilégiée avec droit de participation, (d) 6,75 % pour les investisseurs ont payé 110 \$ leur part de fiducie privilégiée avec droit de participation, et (e) 6,456 % pour les investisseurs ont payé 115 \$ leur part de fiducie privilégiée avec droit de participation. Les investisseurs auront ensuite droit à jusqu'à 70 % de toutes les distributions additionnelles excédant le rendement de base privilégié de l'année en question, tandis que la partie restante des distributions en espèces sera versée à l'Associé commandité à titre de prime de rendement. Rien ne garantit que les flux

de trésorerie générés par les activités de la Société en commandite atteindront ou dépasseront une distribution privilégiée pouvant varier à tout moment et de temps à autre, une distribution privilégiée éventuelle étant basée sur le rendement réel de la Société en commandite. Voir « Facteurs de risque ». Les Distributions privilégiées éventuelles seront versées aux détenteurs de parts de fiducie approximativement le dernier jour ouvrable de chaque mois. Voir section 2.5 : « Accords importants – (a) Le Contrat de société en commandite – Rémunération de l'Associé commandité ». L'Administrateur estime que les distributions commenceront approximativement 15 à 30 mois après la date de clôture définitive de l'Offre de placement de parts par la Fiducie. Les distributions en espèces faites aux détenteurs de parts de fiducie auront priorité sur le versement de la prime de rendement de l'Associé commandité.

En outre, une fois que les détenteurs de parts de fiducie auront reçu un rendement cumulatif annualisé (mais non composé) de 8,25 %, 7,425 %, 7,071 %, 6,75 % ou 6,456 %, sur leur investissement dans des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation basé, respectivement, sur un prix d'émission de ces parts de 90 \$, 100 \$, 105 \$, 110 \$ ou 115 \$, la prime de rendement donnera à l'associé commandité droit à une part de tous les actifs de la Société en commandite lors de sa dissolution.

### **Distributions exceptionnelles**

En plus de ce qui a déjà été mentionné, la Fiducie peut procéder à des distributions supplémentaires (« **Distributions exceptionnelles** »), de temps à autre, au gré des fiduciaires. Les fiduciaires comptent procéder à des distributions exceptionnelles payables en espèces ou en Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation supplémentaires, en tenant compte du bénéfice imposable et des gains en capital net de la Fiducie, s'ils se matérialisent, lors de chaque exercice financier dans la mesure nécessaire pour assurer que la Fiducie ne sera pas assujettie à l'impôt en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt pour l'année en question.

Rachat :

Les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation ont priorité sur la prime de rendement de l'Associé commandité en ce qui concerne le paiement du produit résultant de la dissolution ou de la liquidation de la Fiducie.

Les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation peuvent, à n'importe quel moment, être remises pour un rachat qui sera honoré en date du dernier jour du trimestre pendant lequel la demande de rachat aura été reçue (« **Date d'évaluation** »).

Les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation remises pour rachat par un détenteur au moins vingt (20) jours ouvrables avant une Date d'évaluation seront rachetées à cette Date d'évaluation; le détenteur sera payé avant ou en date du dixième jour ouvrable suivant cette même Date d'évaluation. Lors d'un rachat, les détenteurs de parts auront droit au prix de rachat par part calculé en fonction de la valeur d'actif nette des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation à la Date d'évaluation en question, prix qui devra être approuvé par une société d'évaluation indépendante. Un escompte au rachat de 2 % sur la juste valeur marchande s'appliquera aux détenteurs présentant des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation aux fins de rachat avant le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Le paiement des rachats sera effectué en espèces sous réserve que si le total des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation présentées aux fins de rachat dans le même trimestre excède un montant équivalent à 0,25 % du produit brut (ou 65 000 \$ par trimestre dans le cas de l'Offre de placement maximal) jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2023 et 0,625 % du produit brut de la souscription (ou 162 500 \$ par trimestre dans le cas de l'Offre de placement maximal) par la suite, les fiduciaires ne seront dans l'obligation de procéder à des paiements en espèces jusqu'au maximum de ces montants et le solde, sous réserve de l'obtention des approbations réglementaires pertinentes, pourra être payé par la Fiducie et à la discrétion de l'Administrateur avec des instruments de créance non garantis émis par la Fiducie venant à échéance dans 5 ans (sous réserve d'un remboursement anticipé). Ces billets ne sont pas admissibles pour être détenus dans des régimes exemptés en vertu de la Loi de

l'impôt. Voir section 4.1 : « Capital – Détails de la Déclaration de fiducie – Rachats ».

Conséquences fiscales :

Plusieurs conséquences fiscales importantes s'appliquent à ces titres.

1. Sous condition que la Fiducie soit considérée comme étant un « fonds commun de placement » aux fins de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (la « **Loi de l'impôt** ») à tout moment pertinent, les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation constitueront un placement admissible aux régimes exonérés d'impôt dont les REER, FERR, RPDB, REEE, REEI et CELI (comme définis aux termes des présentes); et
2. La Fiducie prévoit verser des Distributions privilégiées en espèces aux détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation. Les distributions faites à l'ordre d'un détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation tiré du revenu de la Fiducie seront généralement imposables à titre de revenu des mains du détenteur. Dans la mesure où les distributions payables par la Fiducie excèdent le revenu de la Fiducie pour la même année, l'excès sera versé sous forme de remboursement de capital. Tous les paiements faits à un détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation sous forme de remboursement de capital ne seront généralement pas assujettis à l'impôt, mais entraîneront une réduction du prix de base rajusté des parts du détenteur et peuvent entraîner un gain en capital dans la mesure (s'il y a lieu) où le prix de base ajusté devient ainsi négatif. La direction s'attend à ce que les montants des distributions payables par la Fiducie au cours d'une année soient en partie tirés du revenu de la Fiducie et prennent en partie la forme de remboursements de capital.

Voir section 6 : « Conséquences fiscales sur le revenu et admissibilité au REER ».

Dates de clôture proposées :

Les clôtures auront lieu aux dates choisies par l'Administrateur.

Agents de placement :

Oui. La Fiducie peut avoir recours aux services d'Agents et d'intermédiaires pour l'assister dans la vente des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation et acquitter des frais et autres formes de rémunération à cet effet. Voir section 7 : « Rémunération des vendeurs et des intermédiaires ».

## **Modes de paiement et instructions d'acheminement des bulletins de souscription**

**Documents de souscription, chèques et traites bancaires :** Tous les documents de souscription originaux, les chèques et les traites bancaires doivent être acheminés à l'Administrateur directement ou par l'entremise d'un agent ou d'un courtier en valeurs pour être remis à l'Administrateur à l'adresse indiquée ci-dessous (les formulaires et paiements électroniques peuvent être acheminés en accord avec les instructions de votre courtier) :

<b>Modes de paiement</b>	
A. Les fonds peuvent être transférés via FundSERV à partir de votre compte de titres dans une maison de courtage des valeurs	Demandez à votre courtier en valeurs mobilières d'acheter des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation applicables : Pour les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de catégorie A, le code FundSERV est CDO NW041 Pour les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de catégorie F, le code FundSERV est CDO NW042
B. Chèque ou traite bancaire	<b>Payable à l'ordre de :</b> NationWide IV Self Storage & Auto Wash  <b>Acheminé à :</b> NationWide IV Self Storage & Auto Wash Trust Attention : Subscription Processing Department P.O. Box 10357, Suite 808, 609 Granville St Vancouver, BC V7Y 1G5
C. Les fonds peuvent être acheminés par transfert bancaire à partir de votre compte bancaire	Établissement bancaire : Banque Scotia Numéro d'institution : 002 Numéro de transit : 47696 Numéro de compte : veuillez en faire la demande à <a href="mailto:subscriptions@nationwideselfstorage.ca">subscriptions@nationwideselfstorage.ca</a>

### **Veillez adresser vos questions à :**

NationWide IV Self Storage & Auto Wash Trust  
Attention : Subscription Processing Department  
P.O. Box 10357, Suite 808, 609 Granville Street, Vancouver, Colombie-Britannique, V7Y 1G5  
Téléphone : (604) 684-5750, sans frais : 1 (866) 688-5750, télécopieur : (604) 684-5748  
[subscriptions@nationwideselfstorage.ca](mailto:subscriptions@nationwideselfstorage.ca)

### **Restrictions en matière de revente :**

Des restrictions en matière de revente s'appliquent aux Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation. Il n'existe ou ne devrait surgir aucun marché pour les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation; leur revente pourrait donc s'avérer difficile, voire impossible. La revente de vos titres sera restreinte pour une durée indéterminée. Voir section 10 : « Restrictions en matière de revente ».

### **Droits du souscripteur :**

Vous disposez de 2 jours ouvrables pour annuler votre promesse d'achat afférente à ces titres. Vous avez le droit d'entamer des poursuites pour dommages ou d'annuler votre promesse d'achat s'il s'avère que la présente Notice d'offre comporte de l'information fautive ou trompeuse. Voir section 11.

**Ce placement proposé par la présente Notice d'offre est spéculatif. Bien que la Société en commandite ait acquis la Propriété à aménager, rien ne peut garantir que la Fiducie pourra réunir, dans le cadre de la présente Offre de placement, les fonds nécessaires pour l'aménagement de l'établissement combinant entreposage en libre-service et lave-auto sur la Propriété à aménager de la manière prévue ou le moindrement. L'achat de Parts de**

**fiducie privilégiées avec droit de participation comporte des risques importants. Il n'existe aucun marché pour la négociation des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation; la revente des titres acquis dans le cadre de la présente Notice d'offre peut s'avérer impossible pour les souscripteurs. On s'attend à ce qu'aucun marché ne fasse surface pour les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation. Les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation sont uniquement transférables dans l'éventualité de circonstances exceptionnelles, et ce, jamais à des non-résidents du Canada. Un placement n'est approprié que lorsque les souscripteurs sont en mesure d'encaisser la perte totale ou partielle de ce placement. Un placement n'est approprié que lorsque les souscripteurs sont en mesure d'encaisser la perte totale ou partielle de celui-ci. Aucun taux de rendement spécifique à court ou long terme n'est garanti en ce qui concerne un placement dans la Fiducie. Les détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation doivent s'en remettre à l'appréciation et aux connaissances de l'Administrateur pour la réussite du développement des occasions de placement. La législation fédérale, provinciale ou territoriale portant sur l'impôt sur le revenu peut faire l'objet de modifications ou la manière dont elle est interprétée peut changer, ce qui peut fondamentalement modifier les conséquences fiscales liées à la possession ou à la vente de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation. Le fait que l'Administrateur ne dispose que d'éléments d'actif de valeur nominale constitue un autre facteur de risque associé à un placement dans la Fiducie. Les souscripteurs potentiels devraient consulter leurs propres conseillers professionnels afin d'évaluer les divers aspects de ce placement (fiscal, juridique et autres). Un placement dans les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation comporte certains risques supplémentaires. Voir section 8 : « Facteurs de risque ».**

#### **Intégration par renvoi de certains documents marketing :**

Tout « **document de marketing de la NO** » (le terme étant défini plus bas) lié aux placements offerts dans la présente Notice d'offre et acheminé ou rendu adéquatement disponible à un souscripteur potentiel avant la clôture de l'offre est considéré comme étant intégré par renvoi dans la présente Notice d'offre. Nonobstant ce qui précède, certains documents marketing de la NO intégrés par renvoi comme décrit ci-dessus ne sont désormais plus intégrés par renvoi et ne font plus partie de la présente Notice d'offre dans la mesure où les documents en question ont été remplacés par une ou des déclarations intégrées dans : (i) une modification de la présente Notice d'offre ou dans une version modifiée et reformulée de la présente Notice d'offre, ou (ii) dans des documents marketing de la NO ultérieurs acheminés ou rendus adéquatement disponibles au souscripteur potentiel.

Le terme « **documents marketing de la NO** » (NO pour Notice d'offre) fait référence à une communication écrite, autre qu'une liste de conditions standards de notice d'offre (ce terme étant défini dans le Règlement 45-106), à l'intention des acheteurs potentiels et traitant du placement des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation en vertu de la présente Notice d'offre et contenant des renseignements importants sur la Fiducie, les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation et cette Offre.

## TABLE DES MATIÈRES

ÉNONCÉS PROSPECTIFS .....	10
DONNÉES SUR LE MARCHÉ ET LE SECTEUR D'ACTIVITÉ .....	11
GLOSSAIRE .....	12
Section 1 UTILISATION DES FONDS DISPONIBLES .....	18
1.1 Fonds .....	18
1.2 Utilisation des fonds disponibles .....	18
1.3 Réaffectation.....	20
Section 2 ACTIVITÉS DE LA FIDUCIE NATIONWIDE IV SELF STORAGE & AUTO WASH TRUST .....	21
2.1 Structure.....	21
2.2 Nos activités.....	25
2.3 Objectifs à long terme.....	44
2.4 Objectifs à court terme et plan d'action .....	45
2.5 Accords importants .....	45
Section 3 ADMINISTRATEURS, DIRECTION, PROMOTEURS ET DÉTENTEURS PRINCIPAUX .....	53
3.1 Rémunération et titres détenus.....	53
3.2 Expérience de la direction.....	54
Section 4 STRUCTURE DU CAPITAL .....	59
4.1 Capital.....	59
4.2 Placements antérieurs .....	68
Section 5 TITRES OFFERTS .....	69
5.1 Conditions des titres.....	69
5.2 Procédure de souscription.....	71
Section 6 CONSÉQUENCES FISCALES SUR LE REVENU ET ADMISSIBILITÉ AU REER.....	75
Section 7 RÉMUNÉRATION DES VENDEURS ET DES INTERMÉDIAIRES.....	80
Section 8 FACTEURS DE RISQUE.....	81
Section 9 OBLIGATIONS DE DIVULGATION .....	89
Section 10 RESTRICTIONS EN MATIÈRE DE REVENTE .....	91
Section 11 DROITS DU SOUSCRIPTEUR .....	92
Section 12 ÉTATS FINANCIERS .....	95
RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT.....	96
DATE ET CERTIFICAT.....	97

## ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains énoncés contenus dans la présente Notice d'offre constituent des « énoncés prospectifs » puisque traitant de la Fiducie et de l'Administrateur. Tout énoncé exprimant des prévisions, des attentes, des opinions, des plans, des projets, des objectifs, des hypothèses ou des événements ou un rendement futurs (énoncé souvent marqué par l'emploi d'expressions telles que « prévoit », « ne prévoit pas », « devrait », « projette », « estime » ou « n'estime pas » ou indiquant souvent que certains gestes, certains événements ou certains résultats « peuvent » être posés, survenir ou être atteints ou recourant souvent à l'emploi du futur ou du conditionnel) ne constitue pas l'énoncé d'un fait historique et peut constituer un « énoncé prospectif ». Les énoncés prospectifs sont fondés sur des attentes, des estimations et des projections propres au moment où ils sont formulés. En s'appuyant sur ses expériences antérieures et celles de la direction, l'Administrateur est d'avis que ces attentes, estimations et projections sont raisonnables et conservatrices. Les énoncés prospectifs fondés sur de telles attentes, estimations et projections impliquent cependant un certain nombre de risques et incertitudes pouvant entraîner des divergences substantielles entre les résultats anticipés et les résultats obtenus. Ces risques et incertitudes comprennent, entre autres, le fait que :

- (a) il n'y a aucune garantie relative au taux de rendement, s'il se matérialise, d'un placement dans les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation;
- (b) l'Administrateur n'a aucune expérience antérieure en termes de gestion d'une fiducie;
- (c) il n'existe ou ne devrait surgir aucun marché pour les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation;
- (d) la Fiducie pourrait ne pas être en mesure de mener à bien le développement ou les activités d'un établissement d'entreposage en libre-service et de lave-auto;
- (e) les frais et les dépenses desquels la Fiducie doit s'acquitter peuvent diminuer la valeur active disponible pour investir;
- (f) il peut exister des vices de titres ou autres différends relatifs à la propriété liés aux actifs de la Fiducie, et
- (g) la Fiducie fait concurrence à d'autres entités du secteur de l'entreposage en libre-service dont beaucoup sont plus importantes, ce qui peut diminuer le nombre d'occasions de placement pour la Fiducie. Voir section 8 : « Facteurs de risque ».

Les renseignements de nature prospective se fondent (en tout ou en partie) sur des facteurs qui pourraient, s'ils s'avèrent différents de ce qui est attendu, faire en sorte que les résultats, la performance ou les réalisations de la Société en commandite et par le fait même de la Fiducie pourraient différer de manière substantielle des résultats espérés ou prévus (de manière expresse ou implicite) en fonction de ces renseignements. Ces facteurs se fondent sur l'information dont la Fiducie dispose actuellement, y compris de l'information obtenue par le biais d'analystes de l'industrie et d'autres sources tierces. Bien que nous ne puissions pas prévoir les conséquences de ces différences, elles pourraient avoir une incidence négative sur nos activités, les résultats de nos opérations, notre situation financière et la stabilité de notre crédit. Les facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent de façon importante des attentes expresses ou implicites présentées dans les renseignements de nature prospective incluent, les risques associés à :

- une incapacité à achever le développement de la Propriété à aménager comme prévu;
- l'incapacité pour la Fiducie d'atteindre le montant du placement maximal ou d'obtenir le financement nécessaire de quelque façon que ce soit;
- le moment et l'importance des revenus générés par les activités d'entreposage en libre-service ou de lave-auto de la Société en commandite;
- les conséquences fiscales liées à l'acquisition, à la détention et à la disposition de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation;

- les changements aux lois et règlements qui pourraient influencer sur les coûts, les revenus, la rapidité et le degré de concurrence entrant sur le marché, l'activité des marchés mondiaux des capitaux, le moment et l'importance des taux d'intérêt en vigueur et
- un événement causant un empêchement ou une incidence négative ou positive, général ou partiel, sur la capacité de la Société en commandite à construire, développer, opérer, utiliser, vendre ou générer des profits à partir de l'investissement.

Nous vous prévenons que la liste ci-dessus n'est pas exhaustive et peut ne pas contenir l'ensemble des facteurs matériels importants. Rien ne garantit que les énoncés prospectifs s'avéreront justes puisque les résultats et les événements futurs pourraient différer substantiellement de ce qui est anticipé au moment de formuler ces énoncés. Par conséquent, les investisseurs potentiels ne devraient pas se fier sans réserve aux énoncés prospectifs. Ces énoncés prospectifs sont faits en date de la rédaction de la présente Notice d'offre. Ni la Fiducie ni l'Administrateur ne s'engagent à les mettre à jour ou à les réviser publiquement suite à des événements futurs, après avoir été mis au fait d'information nouvelle ou suite à tout autre événement, sauf si exigé en vertu des lois en vigueur. Les énoncés qui suivent visent expressément tout renseignement de nature prospective apparaissant dans la présente Notice d'offre.

### **DONNÉES SUR LE MARCHÉ ET LE SECTEUR D'ACTIVITÉ**

Sauf en cas d'indication contraire, les données portant sur le marché et le secteur d'activité contenues dans la présente Notice d'offre sont fondées sur de l'information provenant de publications sectorielles ou gouvernementales indépendantes. Nonobstant le fait que l'Administrateur croit en leur fiabilité, les données relatives au marché et au secteur d'activité peuvent encourir des variations et ne peuvent pas être validées en raison des limitations imposées par le niveau de disponibilité et de fiabilité des données brutes, à la nature volontaire du processus de collecte des données et à d'autres limitations et incertitudes propres à toute enquête statistique. Ni la Fiducie ni l'Administrateur n'ont indépendamment validé l'exactitude ou l'exhaustivité de l'information contenue dans les présentes.

## GLOSSAIRE

Une liste de certains termes utilisés dans la présente Notice d'offre accompagnée de leur définition figure ci-dessous :

« **45-106** » désigne le Règlement 45-106 – *Dispenses de prospectus*.

« **Administrateur** » désigne NationWide IV Self Storage & Auto Wash Management Corp.

« **Agents** » désigne collectivement, les personnes faisant connaître la Fiducie à des souscripteurs potentiels de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, dans le cadre de la présente Offre de placement, et des lois applicables portant sur les valeurs mobilières.

« **Apport en capital** » désigne, en référence à un associé commanditaire, la somme de tous les montants contribués par celui-ci au capital de la Société en commandite pour l'émission de parts de société en commandite.

« **ARC** » désigne l'Agence du revenu du Canada.

« **Association professionnelle** » désigne un organisme d'évaluateurs de biens immobiliers dont le siège social est situé au Canada et qui : (a) est généralement reconnu au sein de la communauté de l'évaluation des biens immobiliers au Canada en tant qu'association réputée, (b) admet des personnes sur la base de leurs qualifications académiques, de leur expérience et de leurs aptitudes éthiques, (c) exige le respect des normes professionnelles de compétence et d'éthique établies ou approuvées par l'organisation, (d) exige ou encourage le développement professionnel continu, et (e) a et applique des pouvoirs disciplinaires, y compris le pouvoir de suspendre ou d'expulser un membre, peu importe où il exerce ou réside.

« **Associé commandité** » désigne l'Associé commandité nommé en vertu du Contrat de société en commandite. NationWide IV Self Storage & Auto Wash Management Corp. a actuellement été nommée Associé commandité.

« **Associés commanditaires** » désigne les détenteurs des parts de la Société en commandite à n'importe quel moment.

« **Biens de la Fiducie** » désigne, à tout moment, les espèces, biens immobiliers et autres actifs de toute nature ou de tout genre étant la propriété de la Fiducie ou des commanditaires agissant pour le compte de celle-ci, incluant les parts de la Société en commandite.

« **Billets de rachat** » désigne les billets émis en série ou de toute autre manière par la Fiducie en vertu d'une convention relative aux billets ou autre et émis à un détenteur demandant le rachat comme décrit à la section 4.1, « Capital – Résumé de la Déclaration de fiducie – Rachats » et étant régis par les conditions suivantes :

- (a) non garantis et portant intérêt à partir de, et incluant, la date d'émission de chaque billet à un taux de marché déterminé par l'Administrateur au moment de l'émission (en se fondant sur l'avis d'un conseiller financier indépendant) et payable annuellement à terme échu (avec intérêts aussi bien avant qu'après échéance, défaut ou jugement, les intérêts non payés portant aussi intérêt au même taux);
- (b) subordonnés à l'égard de toutes les dettes prioritaires pouvant faire l'objet de contrats ou de conventions de subordination ou de report spécifiques entre la Fiducie et les détenteurs de dettes prioritaires en vertu de la convention relative aux billets;
- (c) soumis à un remboursement anticipé dû et exigible en date du cinquième anniversaire de la date d'émission, et
- (d) soumis à toute autre condition générale qui figurerait dans une convention relative aux billets en référence à ce type de billets et approuvée par l'Administrateur, s'il y a lieu.

« **Casier extérieur** » désigne un casier d'entreposage situé au-dessus d'un local d'entreposage au rez-de-chaussée et accessible à l'aide d'une échelle.

« **Catégorie** » désigne l'une des deux catégories de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, tandis que « **Catégories** » renvoie à la combinaison de ces deux catégories.

« **Clôture** » désigne la conclusion des ventes et des achats de toute part de fiducie privilégiée avec droit de participation.

« **Commission de l'Associé commandité** » désigne la rémunération qui sera versée à l'Associé commandité par la Société en commandite en vertu du Contrat de société en commandite pour la période commençant à la date de clôture et se terminant à la date de dissolution de la Fiducie. Elle représentera le 1/12 de 2 % de la valeur d'actif de la Société en commandite à la date pertinente pour chaque mois de service, plus TPS si applicable, calculée et versée mensuellement à terme échu.

« **Commission des agents** » désigne la rémunération consentie aux agents. Voir section 7 : « Rémunération des vendeurs et des intermédiaires ».

« **Contrat de société en commandite** » désigne le contrat de société en commandite régissant la Société en commandite daté du 15 janvier 2019 entre NationWide IV Self Storage & Auto Wash Management Corp. à titre d'Associé commandité et NationWide IV Self Storage & Auto Wash Trust à titre d'associé commanditaire fondateur, et toute personne devenant associé commanditaire conformément aux conditions du présent contrat, qui peut être modifié, complété ou modifié et reformulé de temps à autre.

« **Convention de prise en charge des dépenses** » désigne la convention de prise en charge des dépenses datée avant ou en date de la première date de clôture entre la Fiducie et la Société en commandite, telle que modifiée, complétée ou modifiée et reformulée à l'occasion.

« **Convention de souscription** » désigne la convention de souscription devant être remplie par tous les souscripteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation dans le cadre de la présente Offre de placement, dans le format choisi par l'Administrateur.

« **Date de clôture** » désigne la date d'une clôture.

« **Date de clôture des registres aux fins de distribution** » désigne le dernier jour ouvrable d'une période de distribution ou toute autre date déterminée de temps à autre et au gré de l'Administrateur ou des fiduciaires.

« **Date de dissolution** » désigne le 31 décembre 2026, sauf si les activités de la Fiducie se poursuivent conformément à la Déclaration de fiducie. Voir Section 4.1 « Détails de la Déclaration de fiducie – Conditions de la Fiducie et distribution lors de la liquidation ».

« **Déclaration de fiducie** » désigne la déclaration de fiducie datée du 15 janvier 2019 entre les fiduciaires, l'Administrateur, les détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation initiales et chaque personne devenant par la suite détentrice de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, ainsi que toutes les modifications, ajouts, rectifications ou remplacements à celle-ci lorsqu'ils surviennent.

« **Détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation** » ou « **Détenteur** » désigne toute personne détenant au moins une part de fiducie privilégiée avec droit de participation au moment considéré.

« **Détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation initiales** » désigne CADO Bancorp Ltd.

« **Distributions** » désigne tous les montants versés ou tous les titres ou les biens de la Fiducie distribués à un détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation en ce qui concerne la participation ou les droits des détenteurs dans la Fiducie conformément aux dispositions de la Déclaration de fiducie.

« **Encaisse distribuable** » de la Fiducie désigne, à n'importe quel moment en particulier : (i) le montant de l'encaisse détenue par la Fiducie à ce moment moins tout montant qui, dans l'opinion de l'Administrateur, agissant raisonnablement et de bonne foi, est nécessaire au financement des activités et au fonctionnement de la Fiducie, ainsi qu'à honorer ses engagements, et (ii) au moment de la dissolution de la Fiducie, doit comprendre la valeur de tous les actifs de la Fiducie devant être distribués *en espèces*.

« **Encaisse distribuable de la Société en commandite** » désigne, à n'importe quel moment en particulier : (i) le montant de l'encaisse détenue par la Société en commandite à ce moment moins tout montant qui, dans l'opinion de l'Associé commandité, agissant raisonnablement et de bonne foi, est nécessaire au financement des activités de la Société en commandite (notamment l'acquisition d'investissements), ainsi qu'à honorer ses engagements (notamment la rémunération de l'Associé commandité en vertu du Contrat de société en commandite), et (ii) au moment de la dissolution de la Société en commandite, doit comprendre la valeur de tous les actifs de celle-ci devant être distribués *en espèces*.

« **Étude de faisabilité de lave-auto** » désigne l'étude de faisabilité relative à la partie lave-auto de l'aménagement projeté en date du 8 mai 2019, préparé par Evans & Evans, Inc.

« **Étude de faisabilité d'un entreposage en libre-service** » désigne l'étude de faisabilité relative à la partie entreposage en libre-service de l'aménagement projeté, préparée par Canadian Self Storage Valuation Services Inc. Voir la section 2.2, « Nos activités ».

« **Évaluateur qualifié** » désigne une personne qui effectue régulièrement des évaluations rémunérées de biens immobiliers, est membre d'une association professionnelle détenant la désignation, la certification, la charte ou le permis approprié pour agir en tant qu'évaluateur de ces biens, et est en règle avec l'association professionnelle.

« **Èvènement de liquidité** » désigne une transaction que l'Administrateur peut soumettre pour approbation aux détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation ayant pour but de générer des liquidités. Cela peut inclure la vente de parts de la Société en commandite ou d'investissements en échange d'espèces, de titres négociés en bourse ou d'une combinaison des deux.

« **Fiducie** » désigne NationWide IV Self Storage & Auto Wash Trust.

« **Formule de la prime de rendement** » désigne, à n'importe quel moment particulier, le montant exprimé en pourcentage obtenu en appliquant la formule suivante :  $1 - (a \times (0.70/b))$ , « a » étant égal au nombre de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation alors en circulation et « b » étant égal au nombre total de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation émises dans le cadre de la présente Offre de placement.

« **Gérant** » désigne l'équipe des services de gestion de NationWide, l'équipe opérationnelle interne de NationWide, qui comprend deux directeurs des opérations.

« **Impôt sur le revenu** » et « Perte fiscale » désigne, pour toute période, le revenu ou les pertes de la Fiducie ou de la Société en commandite, selon le cas, déterminés en vertu de la Loi de l'impôt.

« **Institution financière** » désigne une institution financière conformément à la définition figurant à la sous-section 142.2(1) de la Loi de l'impôt.

« **Instruments du marché monétaire de haute qualité** » désigne des instruments du marché monétaire qui se voient attribuer la notation la plus élevée par l'agence de notation Standard and Poor's, une division de The McGraw-Hill Companies (A-1) ou par DBRS Limited (R-1 [élevée]), les acceptations bancaires et les obligations garanties par les gouvernements ayant une durée maximale d'un an, ainsi que les dépôts portant intérêt auprès de banques canadiennes, de sociétés de fiducie ou d'autres institutions similaires, accordant des prêts commerciaux, des prêts d'exploitation ou des marges de crédit aux entreprises.

« **Investissements** » désigne les actifs de la Société en commandite, comprenant des participations directes et indirectes dans des installations d'entreposage en libre-service (et éventuellement des activités complémentaires connexes). L'Administrateur prévoit actuellement que le seul investissement de la Société en commandite consistera en un établissement d'entreposage en libre-service et de lave-auto situé sur la Propriété à développer, mais il pourrait aussi inclure d'autres projets de développement d'établissements d'entreposage en libre-service ou d'entreposage en libre-service et lave-auto combinés (y compris des terrains à développer), comme décrits plus en détail à la Section 2, « Activités de la Fiducie NationWide IV Self Storage & Auto Wash Trust ».

« **Jour ouvrable** » désigne une journée autre qu'un samedi, un dimanche ou une journée fériée pendant laquelle les banques de la ville de Vancouver en Colombie-Britannique mènent d'ordinaire leurs activités bancaires habituelles.

« **Juste valeur marchande** » a le sens donné à ce terme dans la section 5.1, « Conditions des titres – Liquidité ».

« **Loi de l'impôt** » désigne la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), en date du plus récent amendement.

« **Offre de placement** » désigne le placement de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation par la Fiducie en vertu de la présente Notice d'offre.

« **Option de surallocation** » désigne le pouvoir de l'Administrateur d'accepter des souscriptions pour les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation à chacun des prix de souscription, c'est-à-dire à 90 \$, 100 \$, 105 \$, 110 \$ ou 115 \$, selon le cas, même si le nombre maximal de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de la tranche (soit 88 888, 80 000, 47 619, 22 727 ou 21 739 selon le cas) devant être émises à un prix donné a été atteint lorsque des souscriptions avaient précédemment été remplies ou présentées par des souscripteurs, mais n'avaient pas été traitées avant que le nombre maximal de parts de cette tranche n'ait été atteint. L'option de surallocation peut être exercée en totalité ou en partie. Le nombre de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation pouvant être émises en vertu de l'exercice de l'option de surallocation ne dépassera pas 35 % du nombre total de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation devant être émises au prix correspondant (c.-à-d. que jusqu'à 31 111, 28 000, 16 667, 7 954 ou 7 609 Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation additionnelles peuvent être émises aux prix respectifs de 90 \$, 100 \$, 105 \$, 110 \$ et 115 \$). Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le nombre total de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation en circulation serait de 352 314 et le produit brut de la souscription serait de 35 100 000 \$.

« **Part de fiducie privilégiée avec droit de participation de catégorie A** » désigne une part de fiducie privilégiée avec droit de participation émise par la Fiducie avec une participation indivise dans les placements attribuables aux Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de catégorie A, conférant au détenteur inscrit les droits, privilèges, restrictions et obligations stipulés dans la Déclaration de fiducie.

« **Part de fiducie privilégiée avec droit de participation de catégorie F** » désigne une part de fiducie privilégiée avec droit de participation émise par la Fiducie avec une participation indivise dans les placements attribuables aux Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de catégorie F, conférant au détenteur inscrit les droits, privilèges, restrictions et obligations stipulés dans la Déclaration de fiducie.

« **Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation** » désigne les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de catégories A et F.

« **Parts de société en commandite** » désigne les parts de société en commandite de la Société en commandite.

« **Période de distribution** » désigne chaque période de 12 mois prenant fin le 31 décembre de chaque année civile ou toute autre période déterminée de temps à autre et au gré des fiduciaires ou de l'Administrateur.

« **Prime de rendement** » désigne le droit de l'Associé commandité de recevoir de la part de la Société en commandite : (a) après que les détenteurs ont atteint un taux de rendement de 8,25 %, 7,425 %, 7,071 %, 6,75 % ou 6,456 % basé sur leur placement dans les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation dont le prix d'émission était, respectivement, de 90 \$, 100 \$, 105 \$, 110 \$ et 115 \$ pendant une année civile commençant le 31 décembre, une part de toute encaisse subséquemment distribuable de la Société en commandite distribuée pour la fin de l'année civile en question égale à l'encaisse distribuable de la Société en commandite étant distribuée multipliée par la formule de prime de rendement calculée au moment de la distribution, ou (b) après que les détenteurs ont atteint un rendement cumulatif annualisé (mais pas composé) du capital investi dans les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de 8,25 %, 7,425 %, 7,071 %, 6,75 % ou 6,456 % basé sur leur placement dans les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation dont le prix d'émission était, respectivement, de 90 \$, 100 \$, 105 \$, 110 \$ et 115 \$ sur la durée de vie de leur placement, une part de tous les Actifs distribuables de la Société en commandite à l'occasion de la dissolution ou de la liquidation de la Société en commandite ou de la vente de tous ou substantiellement tous ses actifs ou d'une transaction similaire (collectivement appelés, en ce qui a trait à cette définition, les « actifs ») égale à la valeur totale des actifs multipliée par la formule de prime de rendement calculée à cette même date.

« **Produit brut de la souscription** » désigne, dans le cadre de la vente d'une part de fiducie privilégiée avec droit de participation, dans le cadre de la présente Offre de placement, 90 \$, 100 \$, 105 \$, 110 \$ ou 115 \$, selon le cas.

« **Promoteur** » désigne l'Administrateur.

« **Propriété à développer** » désigne le terrain situé 2055 Boundary Road, Vancouver, Colombie-Britannique, comme cela est décrit à la section 2.2, « Nos activités – Propriété à aménager ».

« **Régime exonéré d'impôt** » désigne tout régime enregistré d'épargne-retraite (« **REER** »), fonds enregistré de revenu de retraite (« **FERR** »), régime de participation différée aux bénéfices (« **RPDB** »), régime enregistré d'épargne-études (« **REEE** »), régime enregistré d'épargne-invalidité (« **REEI** ») ou compte d'épargne libre d'impôt (« **CELI** »), tous conformément aux définitions figurant dans la Loi de l'impôt.

« **Réserve de fonctionnement** » désigne le montant du produit brut de la souscription réservé par la Fiducie pour payer ses charges d'exploitation et de ses frais d'administration courants. Voir section 1.1 : « Fonds ».

« **Résolution ordinaire** » désigne, concernant la Fiducie et la Société en commandite, une résolution approuvée par plus de 50 % des votes exprimés, en personne ou par procuration, lors d'une réunion dûment convoquée des détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation d'une certaine catégorie (dans le cas de la Fiducie), ou des associés commanditaires (dans le cas de la Société en commandite), dans le but de faire approuver n'importe quel élément en vertu des règles stipulées dans la Déclaration de fiducie ou dans le Contrat de société en commandite, lorsqu'applicable. Alternativement, une résolution écrite qui, dans le cas de la Fiducie, doit être signée par des détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation détenant collectivement plus de 50 % des parts en circulation d'une catégorie de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation et, dans le cas de la Société en commandite, devant être signée par les associés commanditaires détenant plus de 50 % des parts de société en commandite en circulation; dans chaque cas, devant détenir un droit de vote pour ce type de résolution lors d'une réunion.

« **Résolution spéciale** » désigne, concernant la Fiducie et la Société en commandite, une résolution approuvée par plus des deux tiers des votes exprimés, en personne ou par procuration, lors d'une réunion dûment convoquée des détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation d'une certaine catégorie (dans le cas de la Fiducie), ou des associés commanditaires (dans le cas de la Société en commandite), dans le but de faire approuver n'importe quel élément en vertu des règles stipulées dans la Déclaration de fiducie ou dans le Contrat de société en commandite, lorsqu'applicable. Alternativement, une résolution écrite qui, dans le cas de la Fiducie, doit être signée par des détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation détenant collectivement plus des deux tiers des parts en circulation d'une catégorie de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation et, dans le cas de la Société en commandite, devant être signée par les associés commanditaires détenant plus des deux tiers des parts de société en commandite en circulation; dans chaque cas, devant détenir un droit de vote pour ce type de résolution lors d'une réunion.

« **Responsable de la tenue des registres** » désigne le responsable de la tenue des registres de la Fiducie, nommé par l'Administrateur pour recenser les détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation et traiter les bons de commande et les ordres de rachat. Investment Administration Solutions Inc. remplit la fonction de responsable de la tenue des registres.

« **Revenu** » ou « **Pertes** » désigne, pendant une période donnée, les revenus ou pertes de la Fiducie ou de la Société en commandite, selon le cas, calculés conformément aux principes comptables alors en vigueur.

« **Sans lien de dépendance** » a le sens indiqué dans la *Loi de l'impôt*.

« **Société en commandite** » désigne NationWide IV Self Storage & Auto Wash Limited Partnership.

« **Société liée** » a le sens indiqué dans la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario).

« **Souscripteur** » désigne une personne qui souscrit des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation.

« **Valeur d'actif** » est la valeur globale des actifs de la Société en commandite telle qu'elle figure dans les plus récents états financiers de la Fiducie ou de la Société en commandite, sous réserve que, cependant, si une quelconque portion des actifs de la Société en commandite a fait l'objet d'une évaluation par un évaluateur indépendant qualifié après la date de production des plus récents états financiers, l'Associé commandité aura la liberté de se fonder sur la valeur

imposable des actifs de la Société en commandite en vertu de la valeur d'actif déterminée lors de cette évaluation, sous réserve que cette valeur de l'actif soit approuvée par tous les administrateurs indépendants de l'Associé commandité.

« **Valeur d'actif net** » désigne la valeur d'actif moins la valeur globale de passif de la Société en commandite (en excluant les dettes envers la Fiducie) comme figurant dans les plus récents états financiers de la Fiducie ou de la Société en commandite. « **Valeur d'actif net par part** » désigne la valeur de l'actif net divisée par le nombre de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation en circulation au moment considéré.

« \$ » désigne des dollars canadiens.

## Section 1 UTILISATION DES FONDS DISPONIBLES

### 1.1 Fonds

Le produit brut de la souscription se chiffrera à 26 000 000 \$ si le placement maximal de l'offre est atteint (avant l'exercice de l'option de surallocation, le cas échéant) et à 500 000 \$ si seul le placement minimal de l'offre est atteint. Le tableau qui suit expose les fonds qui seront disponibles aux fins d'investissements en fonction des placements maximal et minimal de l'offre.

	<u>Placement maximal<sup>(4)</sup></u>	<u>Placement minimal</u>
Produit brut de la souscription de la Fiducie :	26 000 000 \$	2 500 000 \$
Rémunération des agents <sup>(1)</sup> .....	(2 080 000) \$	(200 000) \$
Estimation des frais du placement <sup>(1)(2)</sup> .....	(1 300 000) \$	(200 000) \$
Réserve de fonctionnement .....	(320 000) \$	(50 000) \$
Fonds disponibles <sup>(1)</sup> .....	<u>22 300 000 \$</u>	<u>2 050 000 \$</u>
Ressources de financement additionnelles nécessaires <sup>(3)</sup> .....	Aucunes	Indéterminées <sup>(3)</sup>
Fonds de roulement actuel (ou fonds de roulement déficitaire) en date du 1 <sup>er</sup> juin 2019 .....	Aucuns	Aucuns
Total <sup>(1)</sup> .....	<u>26 000 000 \$</u>	<u>2 050 000 \$</u>

- (1) Puisque que la Fiducie engagera des dépenses liées à l'Offre de placement, à la rémunération des agents ou, lorsque permis, à la rémunération de personnes non inscrites pour un maximum de 8 % du produit de la souscription obtenu par celles-ci ou des souscripteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de catégorie A mis en contact avec la Fiducie par ces personnes non inscrites, la Société en commandite a consenti à payer directement ou à rembourser la Fiducie pour tous les frais et toutes les dépenses engagées par la Fiducie dans le cadre de l'obtention du financement devant servir aux placements dans la Société en commandite. Voir section 2.7 : « Accords importants – Convention de prise en charge des dépenses ». Par conséquent, sauf si la Fiducie et la Société en commandite en décident autrement, la Fiducie ne sera pas directement responsable des frais associés à la rémunération des agents et des autres charges associées au placement, y compris les frais de marketing, les commissions des grossistes et les frais de diligence raisonnable, mais le sera indirectement par le biais de son placement dans la Société en commandite. Voir section 7 : « Rémunération des vendeurs et des intermédiaires ».
- (2) Dans l'éventualité où seulement des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de catégorie A seraient vendues. Les charges associées au placement comprennent, mais ne se limitent pas, aux frais juridiques, de comptabilité, d'audit, de déplacement, de marketing et de vente. Dans l'éventualité où seules des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de catégorie F seraient vendues, les fonds disponibles et le total représenteraient respectivement 24 380 000 \$ et 26 000 000 \$ dans le cas du placement maximal de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation et 2 250 000 \$ dans le cas du placement minimal de parts.
- (3) La Fiducie ou la Société en commandite se réservent la possibilité d'émettre des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation et de procéder à des emprunts (sous réserve d'un ratio dette/fonds propres maximum de 0,80 à 1 (basé sur la valeur estimative du bien immobilier)) dans le cadre de leurs activités commerciales. En cas d'incapacité à atteindre le montant du placement maximal, la Société en commandite utilisera le produit de la souscription pour financer l'aménagement de la composante lave-auto de l'établissement. La Société en commandite exploitera alors le lave-auto sur une base autonome et emploiera les revenus découlant de cette activité au financement de l'aménagement de la composante entreposage en libre-service de l'établissement. La Société en commandite peut également financer le déficit au moyen de dettes si l'Administrateur estime que cela serait plus avantageux pour les détenteurs de parts. Voir « Utilisation des fonds disponibles » ci-dessous.
- (4) En prenant pour hypothèse que les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation sont émises en vertu de l'option de surallocation ou autrement. Si l'option de surallocation était pleinement exercée, un total respectif de 119 999, 108 000, 64 286, 30 651 et 29 348 Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation seraient émises à respectivement 90 \$, 100 \$, 105 \$, 110 \$ et 115 \$. Le nombre total de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation serait alors de 352 314 et le produit brut de la souscription et les fonds disponibles s'élevaient respectivement à 35 100 000 \$ et 29 762 000 \$.

### 1.2 Utilisation des fonds disponibles

La Fiducie placera la totalité du produit brut de la souscription dans la Société en commandite et fera l'acquisition de jusqu'à 260 973 parts de la Société en commandite (ou jusqu'à 352 314 parts de SC si l'option de surallocation est exercée) à des prix équivalents au produit de la souscription des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation.

La Société en commandite utilisera ces fonds pour financer ses activités commerciales telles que l'acquisition de placements et pour honorer ses engagements conformément à la convention de prise en charge des dépenses. Voir section 2 : « Activités de la Fiducie NationWide IV Self Storage & Auto Wash Trust ».

À titre illustratif, les tableaux qui suivent montrent les attentes des Administrateurs à l'égard des coûts d'acquisition et d'aménagement de l'établissement d'entreposage en libre-service et de lave-auto sur le site de la Propriété à aménager :

Acquisition du terrain et aménagement de la composante d'entreposage en libre-service de l'établissement	17 675 000 \$
Acquisition du terrain et aménagement de la composante lave-auto de l'établissement	<u>4 625 000 \$</u>
<b>Capital total requis</b>	<b>22 300 000 \$<sup>(1)</sup></b>

- (1) Si le placement maximal est atteint, la Fiducie aura levé un total de 26 000 000 \$ par la vente de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation. Déduction faite des frais d'émission d'un montant de 3 380 000 \$, de la réserve de fonctionnement de 320 000 \$, la somme totale des fonds disponibles pour l'acquisition du terrain et le développement de la Propriété à aménager devrait être de 22 300 000 \$, ne laissant aucun déficit en financement pour couvrir les coûts prévus de développement du projet à la propriété à développer. Si le budget de la Société en commandite change, tout déficit éventuel serait probablement financé par emprunt.

CADO Bancorp Ltd. (« **CADO** ») a acheté la Propriété à aménager le 16 mai 2019. CADO a payé 6 500 000 \$ pour la Propriété à aménager et 173 000 \$ en droits de mutation immobilière relatifs à l'achat, pour un coût d'acquisition total de 6 673 000 \$. CADO a accordé à la Société en commandite une option (l'« **Option** ») d'acquérir la propriété au prix de revient de l'acquisition. Les sommes levées dans le cadre de la présente Offre de placement seront utilisées pour : (a) exercer l'Option et acquérir la Propriété à aménager auprès de CADO, et (b) aménager l'établissement combiné d'entreposage en libre-service et de lave-auto sur la Propriété à aménager. Plus précisément, l'Administrateur prévoit que le produit levé dans le cadre de l'Offre de placement soit utilisé comme suit :

- (a) le montant de 8 000 000 \$ de la première tranche servira à l'exercice de l'Option et à l'acquisition de la Propriété à aménager auprès de CADO Bancorp Ltd pour un montant de 6 673 000 \$, plus les frais de clôture, y compris les frais juridiques et les droits d'enregistrement. De plus, le solde servira à payer une partie des frais d'architecte, de conception et d'ingénierie, y compris des consultants, notamment les droits d'aménagement (« **DCC** ») et les redevances de développement (« **DCL** ») de la ville de Vancouver, ainsi que les dépenses initiales de gestion du projet;
- (b) le montant de 8 000 000 \$ de la deuxième tranche servira à payer le solde des consultants en architecture, en ingénierie et autres, y compris les frais de DCC et DCL de la ville de Surrey, les frais de permis et de gestion de projets par un tiers de la construction et de l'aménagement, les frais de BC Hydro, des travaux d'ingénierie souterrains, de communications et de certains financements initiaux de construction;
- (c) le montant de 5 000 000 \$ de la troisième tranche servira à payer le solde de la construction et l'équipement de lavage automatique;
- (d) le montant de 2 500 000 \$ de la quatrième tranche servira à payer les casiers d'entreposage et l'installation des casiers d'entreposage en libre-service, la signalétique, les systèmes de sécurité et l'aménagement paysager, ainsi que l'achat d'autres équipements nécessaires, y compris du matériel de bureau; et
- (e) le montant de 2 500 000 \$ de la cinquième et dernière tranche servira à payer le branchement aux services publics, le stationnement, la surveillance, les retenues de garantie des entrepreneurs, la dotation en personnel, ainsi que la constitution d'une réserve de trésorerie pour 18 mois.

En cas d'incapacité à atteindre le montant du placement maximal, la Société en commandite utilisera le produit de la souscription pour financer l'aménagement de la composante lave-auto de l'établissement. La Société en commandite exploitera alors le lave-auto sur une base autonome et emploiera les revenus découlant de cette activité au financement de l'aménagement de la composante entreposage en libre-service de l'établissement. La Société en commandite peut également financer le déficit au moyen de dettes si l'Administrateur estime que cela serait plus avantageux pour les détenteurs de parts.

Le produit brut dégagé de l'émission de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation sera versé à la Fiducie au moment de la clôture et déposé à son compte bancaire par l'Administrateur au nom de la Fiducie. Jusqu'à ce que le produit brut de la souscription soit placé dans des parts de la Société en commandite, il sera placé dans des instruments du marché monétaire de haute qualité. Les intérêts périodiquement touchés par la Fiducie viendront s'ajouter à son rendement.

La Fiducie conservera le produit brut de la souscription dans les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation versé par les souscripteurs avant la clôture jusqu'à la réception des souscriptions pour l'Offre de placement minimale et la satisfaction des autres conditions de clôture du placement.

### **1.3 Réaffectation**

Nous planifions d'employer les sommes disponibles de la manière indiquée ci-dessus et ne procéderons à la réaffectation de certaines sommes que pour des motifs commerciaux valables.

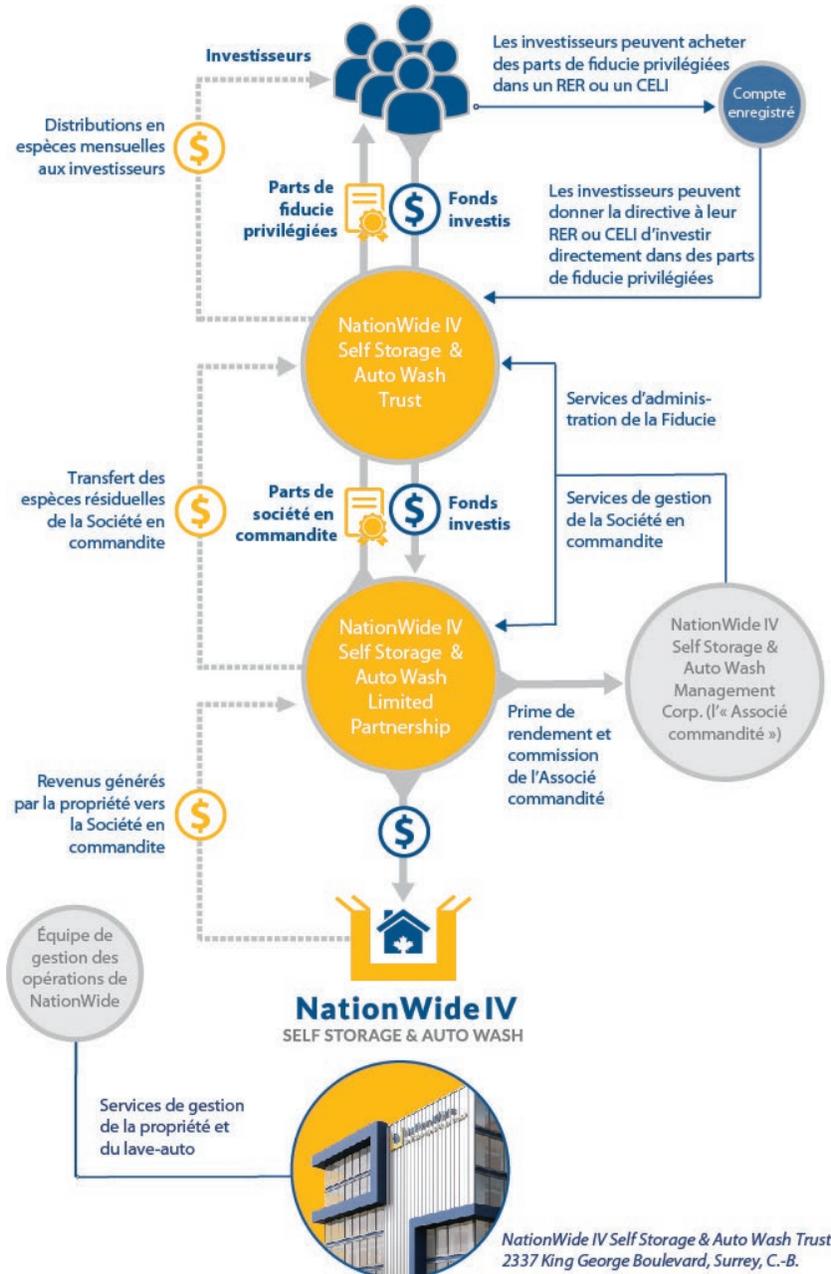
L'utilisation précise des fonds disponibles pourrait varier en fonction de différents facteurs, y compris le moment où les capitaux ou les emprunts nécessaires seront mobilisés ainsi que le moment où les coûts liés à la Propriété à aménager devront être payés, y compris les composants du lave-auto, les casiers d'entreposage en libre-service, tout autre équipement nécessaire ou la disponibilité potentielle d'autres propriétés à aménager. Les fonds pourraient aussi être réaffectés en fonction des modalités imposées par les prêteurs ou les municipalités (par exemple, l'obligation d'offrir des locaux de commerce de détail au rez-de-chaussée ou de consacrer un certain pourcentage de la surface disponible à des locaux occupés par des bureaux). Toute réaffectation de fonds à des fins autres que dans le but d'acquiescer, de développer et de construire des établissements d'entreposage en libre-service ou d'entreposage en libre-service et lave-auto combinés (et éventuellement des activités complémentaires connexes) devra être approuvée par résolution ordinaire par les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation.

## Section 2

# ACTIVITÉS DE LA FIDUCIE NATIONWIDE IV SELF STORAGE & AUTO WASH TRUST

## 2.1 Structure

La Fiducie a été créée dans le but d'investir indirectement dans l'acquisition, le développement et la gestion d'installations combinées d'entreposage en libre-service et de lave-auto à Vancouver, en Colombie-Britannique. Elle compte arriver à ses fins en mobilisant des capitaux et en les plaçant dans les parts de société en commandite émises par la Société en commandite. À son tour, celle-ci utilisera ces fonds pour acquérir, développer et exploiter des installations combinées d'entreposage en libre-service et de lave-auto sur le site de la Propriété à aménager, ce qui est présenté plus en détail à la Section 2 « Activités de la Fiducie NationWide Self Storage & Auto Wash Trust ». Le schéma qui suit illustre la relation entre les détenteurs de parts de fiducie privilégiées, la Fiducie et la Société en commandite et l'utilisation des fonds prévue. Ce schéma est fourni à titre d'aide visuel, est intentionnellement de nature non technique et est entièrement conforme à l'information détaillée figurant ailleurs dans la présente Notice d'offre.



**(a) La Fiducie**

La Fiducie a été créée en vertu des lois de la province de Colombie-Britannique en date du 15 janvier 2019 sous le nom de « NationWide IV Self Storage & Auto Wash Trust » aux termes de la Déclaration de fiducie. Certaines des dispositions contenues dans la Déclaration de fiducie sont résumées dans la présente Notice d'offre. Voir section 4.1 : « Structure du capital ».

La Fiducie a été créée dans le but de placer le produit brut découlant de la vente de ses Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation dans les parts de société en commandite émises par la Société en commandite. Voir la section « La Société en commandite » ci-dessous.

L'objectif d'investissement de la Fiducie consiste à fournir aux détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation les éléments suivants :

1. trois composantes d'un rendement sur investissement :
  - (a) un rendement privilégié annualisé de base de 8,25 %, 7,425 %, 7,071 %, 6,75 % ou 6,456 %, fondé, respectivement, sur un prix d'émission de 90 \$, 100 \$, 105 \$, 110 \$ et 115 \$;
  - (b) une participation pouvant atteindre 70 % dans les rendements excédant le rendement privilégié annualisé de base de 8,25 %, payable mensuellement à terme échu et
  - (c) la plus-value du capital à la disposition de la Propriété à aménager;
2. des distributions mensuelles cibles avec avantages fiscaux, parce qu'une portion des distributions sera imposée à titre de remboursement de capital;
3. une source de flux de trésorerie dans différents environnements économiques<sup>(1)</sup>; et
4. un placement adossé à des actifs immobiliers en milieu industriel et urbain du fait de la possession de la Société en commandite par la Fiducie.

(1) Voir, par exemple, <https://www.fool.com/investing/dividends-income/2015/03/31/3-reasons-self-storage-reits-are-great-dividend-st.aspx>, consulté le 16 janvier 2018

**Comme mentionné ci-dessus, le seuil de rendement privilégié annualisé de base est de 8,25 % pour les investisseurs qui achètent des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation à un prix de 90 \$. Pour les investisseurs qui achètent des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation à un prix de respectivement 100 \$, 105 \$, 110 \$ et 115 \$, l'objectif de rendement privilégié annualisé de base est respectivement d'environ 7,425 %, 7,071 %, 6,75 % et 6,456 %. Une fois que les investisseurs auront perçu le rendement annuel privilégié de base, les investisseurs auront droit à 70 % de toutes les distributions en espèces additionnelles excédant le rendement annuel privilégié de base pour l'année courante.**

La Fiducie comporte deux catégories de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation : les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de catégories A et les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de catégories F. Sauf en ce qui concerne les frais de vente de chacune, ces deux catégories de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation sont identiques. Voir section 7 : « Rémunération des vendeurs et des intermédiaires ».

La Fiducie n'est pas réputée être un fonds de placement en vertu de la législation en valeurs mobilières canadienne. Si la Fiducie se qualifie à titre de « fonds commun de placement » en vertu de la Loi de l'impôt avant le 1<sup>er</sup> avril 2020 et qu'elle le choisit conformément au paragraphe 132(6.1) de la Loi de l'impôt dans sa déclaration de revenus pour son exercice fiscal 2019, la Fiducie sera admissible à titre de fonds commun de placement en vertu de la Loi de l'impôt à compter du début de son exercice fiscal 2019.

Le siège social de la Fiducie se trouve au 1200 Waterfront Centre, 200 Burrard Street, Vancouver, Colombie-Britannique, V7X 1T2. L'établissement principal de la Fiducie se trouve à la Suite 808 – 609 Granville Street, Vancouver, Colombie-Britannique, V7Y 1G5.

**(b) La Société en commandite**

La Société en commandite a été créée en vertu des lois de la province de Colombie-Britannique sous le nom de « NationWide IV Self Storage & Auto Wash Trust Limited Partnership » aux termes du Contrat de société en commandite et est légalement devenue une société en commandite le 22 janvier 2019 en date du dépôt de son certificat de société en commandite.

La Société en commandite a été créée afin de mener des activités combinées d'entreposage en libre-service et de lave-auto en procédant à l'acquisition, au développement et à la gestion d'installations d'entreposage en libre-service et de lave-auto sur le site de la Propriété à aménager. Voir section 2.2 : « Nos activités ».

Le siège social de la Société en commandite se trouve au 1200 Waterfront Centre, 200 Burrard Street, Vancouver, Colombie-Britannique, V7X 1T2. L'établissement principal de la Société en commandite se trouve à la Suite 808 – 609 Granville Street, Vancouver, Colombie-Britannique, V7Y 1G5.

**(c) L'Administrateur**

L'Administrateur a été constitué en vertu des dispositions de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* le 15 janvier 2019. L'Administrateur est une filiale à part entière de CADO Bancorp Ltd. Son siège social est situé au 1200 Waterfront Centre, 200 Burrard Street, Vancouver, Colombie-Britannique, V7X 1T2. L'établissement principal de l'Administrateur se trouve au 1200 Waterfront Centre, 609 Burrard Street, Vancouver, Colombie-Britannique, V7Y 1G5.

Tout au long de l'existence de la Fiducie, l'unique rôle de l'Administrateur sera de remplir celui d'Administrateur de la Fiducie et d'Associé commandité de la Société en commandite.

L'Administrateur a coordonné la création, la mise en place et l'enregistrement de la Fiducie et de la Société en commandite. L'Administrateur : (i) remplira le rôle d'Associé commandité de la Société en commandite, (ii) jouera un rôle dans la sélection, la négociation et la gestion des placements, (iii) travaillera conjointement avec les agents dans le but de développer et mettre en œuvre l'intégralité des stratégies de communication, de marketing et de distribution, et (iv) dirigera les activités poursuivies et les questions administratives de la Fiducie ainsi que celles de la Société en commandite en remplissant son rôle d'Associé commandité auprès de cette dernière.

L'Administrateur jouit d'une autorité, d'une responsabilité et d'obligations exclusives pour ce qui est de l'administration, de la gestion, de l'exploitation, du contrôle et des agissements de la Fiducie dans le cadre de ses activités; il dispose également de tous les pouvoirs et de toute l'autorité pour, et pour le compte de et au nom de la Fiducie, faire tout acte, entreprendre toute procédure, prendre toute décision et signer et remettre tous les instruments, conventions, actes ou documents afférents aux affaires de la Fiducie ou nécessaires ou appropriés à la poursuite des activités. Les pouvoirs et l'autorité dont l'Administrateur est investi sont étendus et comprennent toute l'autorité nécessaire afférente à la réalisation des objectifs, à l'atteinte des fins ainsi qu'au déroulement des activités de la Fiducie. L'Administrateur peut confier son rôle à n'importe quel tiers conformément à la Déclaration de fiducie et peut déléguer tout pouvoir ou toute part d'autorité à un tiers s'il juge qu'il en va de l'intérêt supérieur de la Fiducie; cependant, aucun contrat de la sorte avec un tiers ne déleste l'Administrateur de ses obligations en vertu de la Déclaration de fiducie.

En plus des services du Gérant, l'Administrateur embauchera des consultants externes et des prestataires de services, dont des courtiers immobiliers, des architectes, des ingénieurs et des experts du secteur de l'entreposage en libre-service lorsqu'il jugera approprié d'avoir recours à un tiers pour l'épauler dans l'évaluation de placements potentiels et dans leur développement après l'acquisition.

L'Administrateur ne mêlera aucune portion de ses propres avoirs avec ceux de la Fiducie.

**(d) Gestion des opérations**

L'Administrateur, au nom de la Société en commandite, a engagé une équipe interne de gestion des opérations pour gérer les activités quotidiennes de l'établissement d'entreposage en libre-service et de lave-auto que la Société en commandite doit développer, ainsi que d'autres partenariats similaires qui ont été ou pourraient être créés par

NationWide. Au cours de la dernière décennie, le secteur de l'entreposage a connu des avancées en ce qui a trait à la technologie, au marketing, à la conception des installations et aux attentes de la clientèle. Dans cette optique, NationWide a engagé deux directeurs des opérations très expérimentés pour diriger l'équipe de gestion des opérations de NationWide.

Nom et municipalité de résidence	Poste occupé auprès de la Fiducie ou de l'Administrateur	Responsabilités principales et expérience dans le secteur
AYAAZ JAMAL..... Vancouver, Colombie-Britannique	Directeur des opérations - Division lave-auto	<p>Directeur des opérations, jouant un rôle de premier plan dans la conception, le développement et la gestion générale des installations ultramodernes de lavage automatique et d'esthétique des véhicules de NationWide dans les établissements NationWide. Très axé sur l'efficacité opérationnelle des stations de lavage automatique et sur la formation efficace du personnel, afin de garantir que les stations sont utilisées à leur capacité maximale.</p> <p>M. Jamal était jusqu'à récemment directeur régional des établissements de l'une des installations de lavage de voitures de type tunnel express EDT les plus performantes en Amérique du Nord, lavant plus de 1 600 voitures par jour.</p> <p>Dans le cadre de son ancien emploi, M. Jamal était très axé sur l'efficacité opérationnelle et s'assurait que le personnel était correctement formé aux techniques de chargement, afin de maximiser la capacité de lavage de voitures des tunnels, soit 140 voitures en moyenne par heure aux heures de pointe.</p>
CHEDWICK SCHULTZ ..... Surrey, Colombie-Britannique	Directeur des opérations - Division entreposage en libre-service	<p>Directeur des opérations, jouant un rôle de premier plan dans la conception, le développement et la gestion générale des installations modernes d'entreposage en libre-service et de comptoir de vente de NationWide, y compris la dotation en personnel, l'optimisation des capacités, la maximisation des revenus et l'assurance de la sécurité dans chaque établissement.</p> <p>Chez son ancien employeur, M. Schultz a joué un rôle déterminant dans l'ouverture et la location à bail de six installations d'entreposage en libre-service dans les basses-terres continentales de Vancouver, y compris diverses phases de la construction ou de la reconversion d'un établissement, le recrutement et la formation du personnel, le marchandisage, la gestion des opérations, le déploiement de logiciels bureautiques et informatiques spécialisés pour l'entreposage, ainsi que des outils d'optimisation de la gestion des revenus et de gestion des location à partir d'un taux d'occupation de 0 %.</p> <p>De plus, M. Schultz a géré le nouveau centre de formation des employés de son employeur précédent, qui offrait une formation à tous les nouveaux employés pour 15 installations d'entreposage en libre-service à Vancouver.</p>

L'équipe de gestion des opérations de NationWide s'est engagée à exploiter son activité avec le meilleur service client, le marketing, la formation efficace et le développement efficaces, ainsi que la conception des magasins. Forte de plus de 25 ans d'expérience directe dans le développement d'activités à partir de zéro, l'équipe de gestion des opérations mènera les opérations avec le mandat suivant :

- Augmenter le flux de trésorerie et la rentabilité en tirant avantage de l'expertise en gestion de l'exploitation et des capacités;
- Accroître la valeur des actifs afin de maximiser le rendement du capital investi;
- Agir au niveau des bases de l'entreprise pour améliorer le service à la clientèle, les marges de profit, les taux d'occupation et l'efficacité d'exploitation;
- Réduire les coûts globaux grâce aux économies d'échelle;
- Minimiser la durée du processus de location;
- Fidéliser la clientèle en mettant en œuvre des stratégies destinées à favoriser des baux à plus long terme;
- Recruter, former et continuellement améliorer une équipe de travail supérieure pour exploiter ses installations;
- Miser sur des relations professionnelles robustes avec la concurrence locale et
- Réseauter et s'impliquer activement dans la communauté locale pour améliorer la visibilité.

L'équipe de gestion des opérations engagera également du personnel qualifié pour fournir des services de haute qualité aux propriétés de NationWide de manière diligente et prudente, et pour :

- Percevoir et, lorsque nécessaire, exiger le paiement des sommes à recevoir des locataires;
- Fournir des budgets annuels pour approbation par l'Associé commandité et présenter le rendement des placements sur une base trimestrielle;
- Fournir des états financiers à l'Associé commandité sur une base trimestrielle, notamment l'analyse des écarts et le rapport trimestriel à jour sur le taux d'occupation;
- Remplir des fonctions de base afférentes à l'exploitation, notamment le dépôt des fonds reçus dans le cadre des placements dans le compte de la Société en commandite;
- Mener les négociations afférentes aux baux et à la location auprès de locataires potentiels;
- Embaucher, former, superviser et licencier les entrepreneurs indépendants et les employés nécessaires à l'exploitation;
- Prendre en charge les requêtes des locataires et les négociations au nom de la Fiducie et prendre les mesures nécessaires pour s'assurer que les locataires respectent les termes de leurs baux;
- Tenir des archives des montants perçus et déboursés dans le cadre des placements;
- Préparer ou faire préparer toutes les ententes d'utilisation et les autres documents requis pour la gestion des placements et
- Arranger le marketing mix et les autres formes de publicité, offres et entretien et développement du site Web des placements via les médias et sous réserve de l'approbation de l'Associé commandité.

Au cas où l'équipe de gestion des opérations fournit des services à plusieurs fiducies de NationWide, les dépenses associées seront réparties entre les fiducies proportionnellement au produit brut de la souscription généré par la Fiducie mère liée dans le cadre de leurs offres de parts de fiducie.

## 2.2 Nos activités

Les activités de la Fiducie consistent à investir indirectement dans l'acquisition, l'aménagement et la gestion d'une installation combinée d'entreposage en libre-service et de lave-auto à Vancouver, Colombie-Britannique. La Fiducie mobilisera des capitaux et placera son produit brut de la souscription dans les parts de société en commandite émises par la Société en commandite. À ce jour, celle-ci a utilisé ces sommes pour acquérir la Propriété à aménager et utilisera les fonds levés à l'issue de la présente Offre de placement pour développer et exploiter l'établissement combiné d'entreposage en libre-service et de lave-auto sur le site de la propriété, comme cela est décrit ci-après à la section « La Propriété à aménager cible ». En outre, l'Associé commandité pourrait consacrer le produit de la souscription des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation à l'achat et au développement d'autres propriétés si l'Administrateur croit qu'il en va de l'intérêt primordial des détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation.

Lorsque l'établissement combiné d'entreposage en libre-service et de lave-auto aura été construit sur le site de la Propriété à aménager, lorsque les activités d'entreposage en libre-service auront atteint un taux d'occupation stable et que les activités du lave-auto auront produit un fonds de roulement positif, l'Associé commandité prévoit actuellement que la Société en commandite refinance l'établissement. Le produit d'un tel refinancement sera utilisé à une ou plusieurs des fins suivantes (sans ordre de priorité) :

- (a) fournir des liquidités aux investisseurs par le biais du rachat des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation;
- (b) verser des distributions en espèces sur les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation; ou
- (c) acquérir d'autres propriétés d'entreposage en libre-service ou de lave-autos, ou des propriétés propres à l'aménagement d'établissements d'entreposage en libre-service ou d'établissements combinés d'entreposage en libre-service et de lave-auto.

Rien ne garantit qu'on procédera à un tel refinancement.

Une discussion plus approfondie des secteurs de l'entreposage en libre-service et des lave-autos de même que de l'établissement devant être construit sur le site de la Propriété à aménager est disponible ci-dessous. Les informations relatives aux activités d'entreposage en libre-service proposées sont tirées de l'Étude de faisabilité d'un entreposage en libre-service, tandis que les informations relatives aux activités de lave-auto proposées sont tirées de l'Étude de faisabilité d'un lave-auto. Des exemplaires de ces études de faisabilité sont disponibles sur demande auprès de l'Administrateur par courrier électronique à l'adresse suivante : [info@nationwideselfstorage.ca](mailto:info@nationwideselfstorage.ca).

### ***Secteur de l'entreposage en libre-service – Aperçu général***

#### *Aperçu général du secteur d'activité*

Les installations d'entreposage en libre-service sont conçues pour fournir des locaux d'entreposage sécurisés et économiques pour usage commercial ou personnel. Ces installations sont faciles à comprendre autant du point de vue du client que de celui de l'exploitant. Elles offrent des locaux d'entreposage sécurisés de différentes dimensions aux fins de location à une clientèle variée : clientèle commerciale ou résidentielle, personnel militaire, collégiens et universitaires. Pour la clientèle résidentielle, les locaux d'entreposage en libre-service sont un prolongement sécurisé des demeures servant à entreposer des effets personnels tels que des articles de ménage, de la paperasse, des véhicules ou des bateaux. Pour les entreprises, les locaux d'entreposage en libre-service peuvent servir d'entrepôt pour les surplus de stocks; dans certains cas, l'exploitant peut même remplir le rôle de réceptionnaire de l'entreprise lors de la livraison des marchandises au local d'entreposage.

Les installations d'entreposage en libre-service modernes prennent généralement la forme de vastes installations industrielles, de bureaux ou d'entrepôts dotés de pièces ou locaux identiques de différentes dimensions; on y retrouve souvent des conteneurs d'entreposage mobile permettant à la clientèle d'entreposer leurs possessions de manière sécuritaire. Il est possible d'entreposer véhicules et bateaux dans certaines installations; toutefois, ceux-ci doivent souvent être équipés de systèmes de régulation du climat. Le coût de ces systèmes de régulation du climat est habituellement assumé par le client qui peut choisir entre un local chauffé ou non. De plus, les installations d'entreposage en libre-service comprennent parfois des stationnements extérieurs pour l'entreposage en libre-service de véhicules ou de bateaux; ce type de service est toutefois plutôt associé aux installations rurales ou de banlieue.

Les locaux de beaucoup d'installations d'entreposage en libre-service sont loués sur une base mensuelle alors que d'autres le sont pour des périodes prolongées, ce qui implique la signature d'un bail. Cette manière de procéder apporte un élément de flexibilité autant pour le locataire que pour l'exploitant, ce dernier pouvant facilement augmenter le loyer pour accroître le revenu et expulser les locataires qui ne sont pas rentables pour l'entreprise. De leur côté, les locataires peuvent limiter leur durée de location. Les locataires d'entrepôts en libre-service sont souvent moins sensibles aux variations des coûts, car le loyer versé pour l'entreposage représente un faible pourcentage de leur revenu disponible. Colliers International Property Consultants, Inc. (« **Colliers** »), une agence immobilière, affirme qu'il est rare pour les locataires de locaux d'entreposage en libre-service de comparer le coût de leur loyer avec ceux d'autres locataires, ce qui permet à l'exploitant d'augmenter les loyers au cas par cas (voir l'étude: « Investing in Self Storage: Why the Outlook is Bright » (Investir dans l'entreposage en libre-service: pourquoi les perspectives sont-elles

brillantes?) disponible sur le site <https://knowledge-leader.colliers.com/editor/investing-in-self-storage-why-the-outlook-is-bright/>, consulté le 15 mai 2019). Par ailleurs, les charges indirectes et les frais d'administration afférents aux installations d'entreposage en libre-service sont relativement faibles. De telles charges comprennent les services publics de base, l'éclairage adéquat des installations et leur accès facile de jour comme de nuit.

Les installations d'entreposage en libre-service procurent un service important lors des étapes habituelles d'une vie : les études, l'achat d'une première maison, les enfants qui quittent la maison et le décès; chaque étape entraînant un besoin accru en matière d'entreposage de biens excédentaires et créant une demande constante de la part de la communauté. De plus, le secteur de l'entreposage en libre-service bénéficie autant des creux que des hauts du cycle économique. Par exemple, pendant les périodes difficiles, beaucoup de gens optent pour une demeure plus modeste et leurs enfants peuvent parfois revenir vivre à la maison pour économiser; ces bouleversements entraînent un excès de biens et donc un besoin en matière d'entreposage. À l'opposé, pendant une période de forte croissance, la population en général jouit d'un revenu disponible accru pour se procurer des biens et des biens durables nécessitant aussi de l'espace d'entreposage additionnel.

#### *Aperçu général du marché canadien*

Malgré le fait que le marché canadien de l'entreposage en libre-service n'accapare toujours qu'une part relativement faible du marché de l'investissement immobilier, sa capacité à générer un produit et un rendement est considérable. Des données recueillies en 2015 par la Self Storage Association établie aux États-Unis (« SSA ») (voir : [http://www.selfstorage.org/LinkClick.aspx?fileticket=fJYAow6\\_AU0%3D&portalid=0](http://www.selfstorage.org/LinkClick.aspx?fileticket=fJYAow6_AU0%3D&portalid=0), consulté le 8 janvier 2018) révèlent que le secteur de l'entreposage en libre-service américain a généré un produit de 27,2 G\$ en 2014. Selon la SSA, le marché américain compte actuellement 25 000 000 locaux d'entreposage individuels ou 0,078 local d'entreposage par habitant. En comparaison, le marché canadien se trouve à un stade précoce et les experts sectoriels s'attendent à ce qu'il rejoigne le niveau du marché américain en matière de nombre de locaux d'entreposage et de surface en mètres carrés par habitant. Toujours selon la SSA, il existe actuellement 3 000 installations d'entreposage en libre-service au Canada et, en fonction de l'estimation du nombre de locaux d'entreposage par installation aux États-Unis, il y aurait 1,64 million de locaux d'entreposage au pays. Avant que la taille du marché canadien ne puisse égaler celle du marché américain, on évalue que 1,14 million de locaux d'entreposage doivent s'ajouter pour passer à un total de 2,78 millions de locaux. Le potentiel de croissance du marché canadien est illustré par le manquement dans l'offre de locaux d'entreposage.

#### *Occasions sur le marché britanno-colombien*

La demande pour les installations d'entreposage en libre-service en Colombie-Britannique est prononcée du fait de la constante augmentation des prix dans le secteur immobilier. Les prévisions immobilières de novembre 2015 venant de la British Columbia Real Estate Association (« BCREA ») indiquent que les ventes résidentielles dans cette province sont en voie de dépasser les 100 000 unités pour l'année 2015, ce qui représente la troisième année la plus prolifique en matière de ventes depuis 2007 et signifie que les ventes ont fait un bond de presque 20 % de 2014 à 2015 (voir le rapport « Fourth Quarter – November 2015 Housing Forecast publié par la BCREA »). Durant la même période, le prix des maisons a augmenté de 10,2 % en 2015 par rapport à 2014. Pour cause de cette augmentation rapide du prix des maisons, les propriétaires ont été attirés par l'appréciation de la valeur de celles-ci et beaucoup d'entre eux ont décidé de vendre et de passer d'une maison à un condominium ou à une location. Pendant la transition d'un grand à un petit domicile, les propriétaires doivent trouver un emplacement pour entreposer leurs objets personnels. Ceux-ci ont habituellement une valeur sentimentale et leurs propriétaires peuvent être réticents à s'en défaire. Ce besoin de locaux d'entreposage supplémentaires constitue une occasion de croissance pour le secteur de l'entreposage en libre-service.

NationWide devra faire face à la concurrence des fournisseurs d'entreposage en libre-service existants dans ses marchés cibles. Par exemple, dans un rapport préparé pour la SSA et daté du 23 avril 2015, des consultants ont identifié des entreprises d'entreposage en libre-service importantes faisant affaire dans les basses-terres continentales de la Colombie-Britannique :

<u>Nom du portefeuille</u>	<u>Nombre d'établissements</u>	<u>Espace disponible estimé, en m<sup>2</sup> (pi<sup>2</sup>)</u>
1. PUBLIC STORAGE	14	83 353 (961 785)
2. MAPLE LEAF	10	80 507 (886 566)
3. U-HAUL	11	54 412 (585 690)
4. SELF STORAGE DEPOT	6	35 514 (382 270)
5. ADVANCED STORAGE	4	28 140 (302 897)
6. STORAGE FOR YOUR LIFE	4	27 214 (292 930)
7. SENTINEL SELF STORAGE	3	16 664 (179 370)

Ces sept entreprises détenaient un total de 333 662 mètres carrés (3 591 508 pieds carrés) d'espace d'entreposage, ou approximativement 55 % de l'ensemble de l'espace disponible dans les basses-terres continentales.

La majorité des 3 000 installations d'entreposage en libre-service du Canada est située en Ontario afin de combler les besoins des résidents du Grand Toronto, et environ 24 % des installations sont situées en Colombie-Britannique. Plusieurs de ces installations sont situées loin des côtes de la Colombie-Britannique et sont exploitées par de petits commerçants locaux. Ce portrait des installations d'entreposage en libre-service situées en Colombie-Britannique est caractérisé par un marché fragmenté de locaux d'entreposage en libre-service. Voir le numéro de janvier 2014 de « Inside Self Storage – Trends in Canadian Self Storage 2014 ».

#### *Secteur des lave-autos – Aperçu général*

La croissance du revenu disponible individuel des Canadiens a généré une demande pour des services aux consommateurs discrétionnaires comme le lavage de voiture. En outre, au fur et à mesure que la population canadienne s'enrichit, un plus grand nombre de personnes font appel aux autres pour leur rendre des services plutôt que de laver leur véhicule eux-mêmes à la maison.

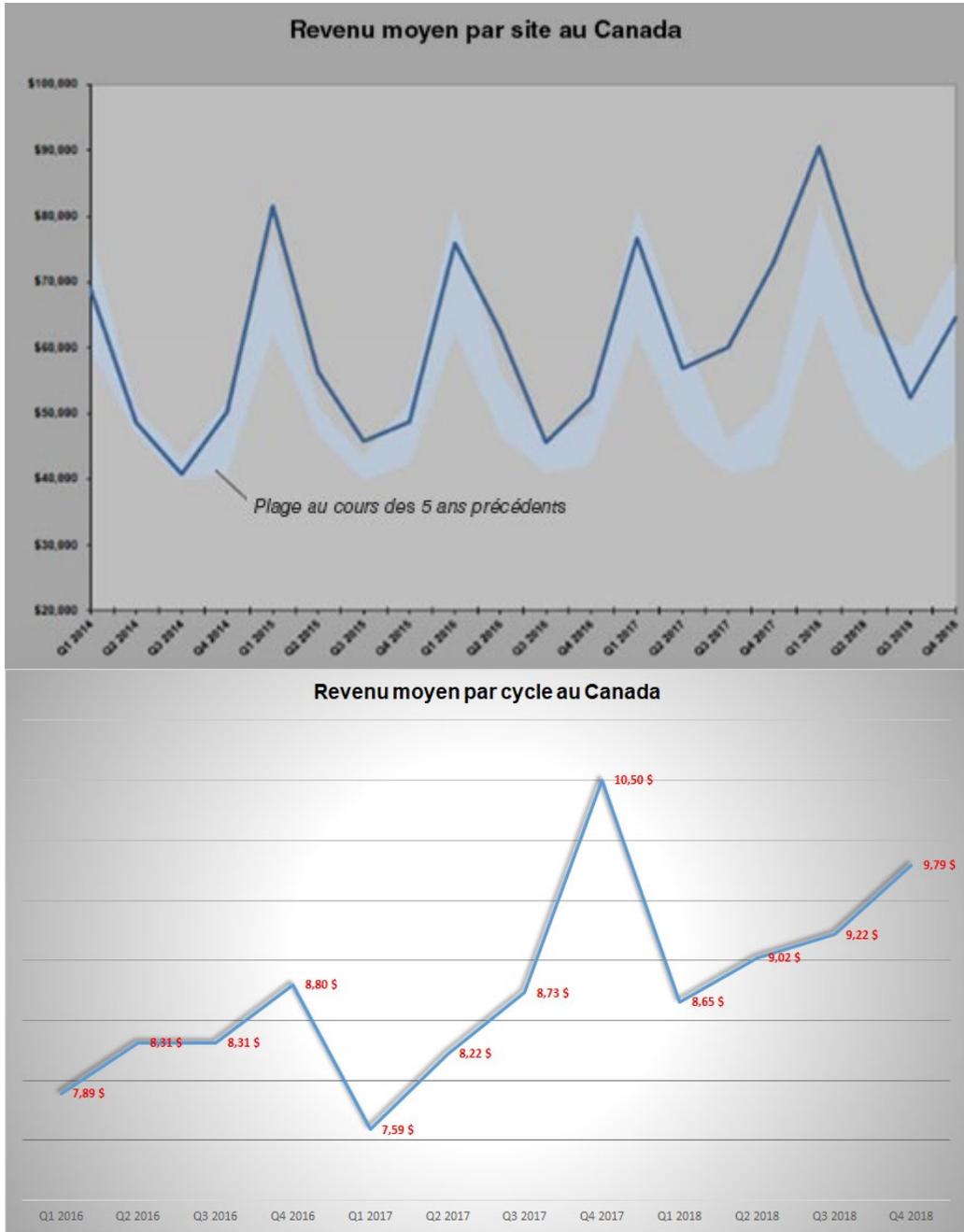
La demande pour des lave-autos a aussi augmenté du fait de la prise de conscience des consommateurs face aux conséquences environnementales négatives de laver son automobile dans son entrée de garage. L'International Carwash Association a évalué que 28,4 % des consommateurs lavaient leur auto à la maison en 2015 contre 47,6 % en 1996. Un lavage d'auto à la maison consomme en moyenne 530 litres (140 gallons) d'eau, comparé aux 170 litres (45 gallons) ou moins dans les stations de lavage professionnel. En outre, plusieurs systèmes de lavage de voiture récents emploient des méthodes de récupération d'eau afin de minimiser l'impact sur l'environnement.

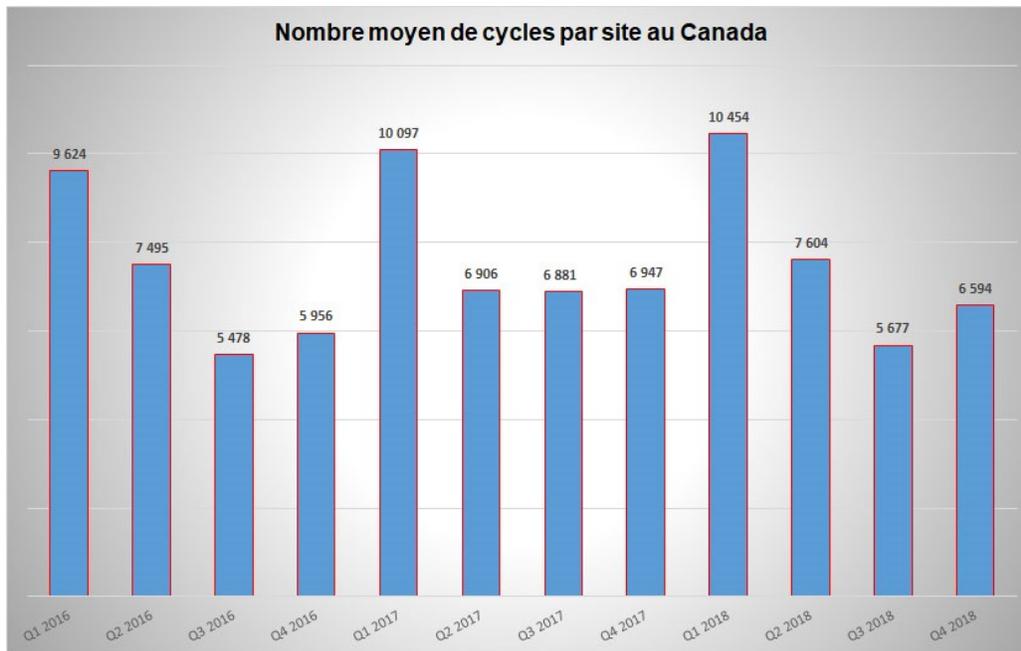
Selon les données compilées par IBIS World, un cabinet d'études de marché de premier plan, le marché canadien des lave-autos est estimé à 465 millions de \$ et croît au rythme de 2 % à 3 % par année. Le marché canadien est dominé par des détaillants indépendants qui n'appartiennent pas à une chaîne nationale importante. La recherche indique que le marché des lave-autos n'est pas saisonnier et que le volume moyen quotidien des voitures traitées ne change pas significativement d'un mois à l'autre. Le marché est susceptible de poursuivre sa croissance jusqu'en 2020.

#### **Données relatives au secteur**

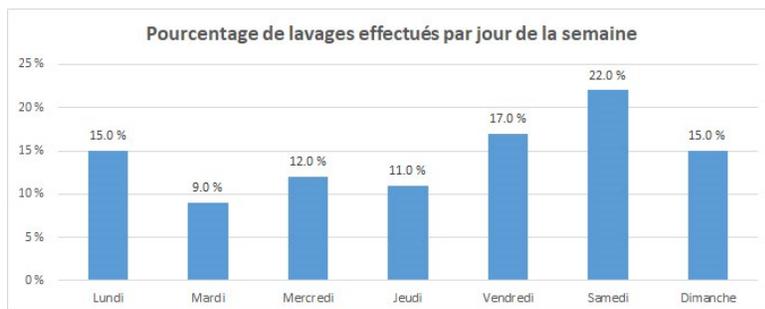
	<b>Revenus (en millions de \$)</b>	<b>Valeur ajoutée du secteur (en millions de \$)</b>	<b>Établissements</b>	<b>Entreprises</b>	<b>Employés</b>
2008	391,1	185,5	2 438	2 359	7 594
2009	396,4	186,3	2 461	2 384	7 390
2010	399,8	187,2	2 571	2 497	7 475
2011	402,2	190,6	2 897	2 805	7 634
2012	410,3	191,5	2 668	2 591	7 719
2013	416,5	189,5	2 971	2 885	7 879
2014	429,2	193,6	3 096	2 006	8 082
2015	445,4	199,1	3 156	3 074	8 260
2016	457,7	204,4	3 185	3 099	8 430
2017	465,0	208,2	3 304	3 218	8 593
2018	472,6	211,2	3 323	3 235	8 705
2019	480,1	215,2	3 459	3 373	8 883
2020	487,4	218,6	3 485	3 396	8 997
2021	492,8	221,9	3 621	3 536	9 151
2022	499,6	224,9	3 652	3 565	9 271

Les résultats du quatrième trimestre 2018 indiquent un revenu moyen canadien par site de 64 581 \$, en baisse de 11,5 % par rapport au quatrième trimestre de 2017, le nombre moyen de cycles par site étant en baisse de 9,4 % par rapport au même trimestre en 2017, à 6 594. Le revenu moyen par cycle de 9,79 \$ était 6,7 % inférieur aux résultats du quatrième trimestre de 2017.

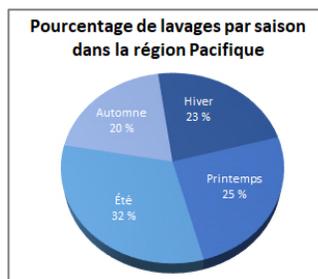
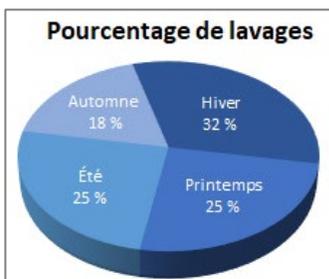




Les experts du secteur recommandent de laver les voitures au moins toutes les deux semaines.



Selon une étude réalisée en 2016 par Auto Laundry News dans la région du Pacifique, qui comprend l'État de Washington, environ 54 % des lavages de voitures sont effectués de vendredi à dimanche.

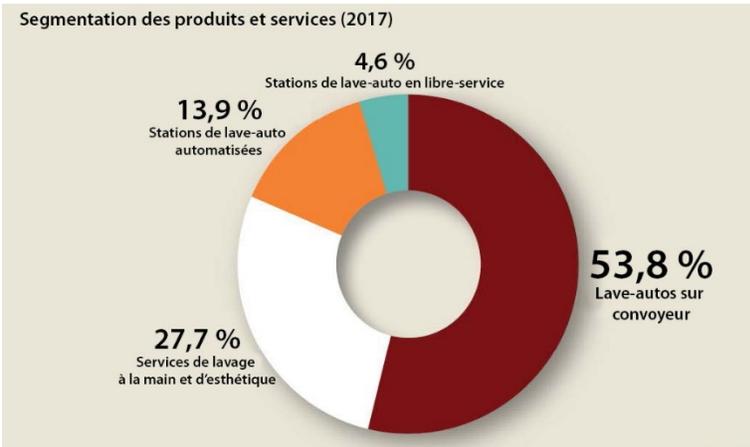


Aux États-Unis, selon les données de StatisticBrain et *Auto Laundry News*, sur une base saisonnière, le plus petit nombre de lavages de voitures au niveau national a lieu à l'automne. Cependant, dans la région du Pacifique, la plupart des lavages sont effectués en hiver.

Dans l'une de ses études, Evans & Evans a examiné les données fournies par les entreprises et les sites Web de réparation automobile, afin de mieux comprendre ce qui explique le besoin de laver les voitures. Les problèmes spécifiques incluent : (1) le sel des routes ou de l'air dans les régions côtières, (2) les excréments d'oiseaux et les éclaboussures d'insectes morts peuvent également corroder la peinture au fil du temps, et (3) la sève des arbres peut également tomber sur le véhicule et causer une corrosion à long terme. Les experts du secteur recommandent de laver les voitures au moins toutes les deux semaines.

### Exploitants de lave-auto

Le modèle de gestion du marché des lave-autos a évolué au cours des dernières années pour passer de forte intensité de main-d'œuvre à forte intensité de capital. Comme conséquence de l'apport réduit en main-d'œuvre, l'importance et la rapidité du retour sur investissement des modèles à forte intensité de capital ont stimulé l'intérêt des gens d'affaires disposant de capitaux investissables.



Comme on peut le voir dans le tableau ci-contre, selon le rapport d'une étude menée par IBIS World en 2017, les lave-autos sur convoyeur comme celui proposé par la Société en commandite ont dominé le marché en 2017.

Source : IBIS World

La technologie permet aux installations de laver plus d'automobiles à l'heure et en moins de temps, de fournir un lavage plus efficace et plus sécuritaire, un séchage plus rapide et, de manière générale, une meilleure expérience client.

Outre l'accroissement de l'automatisation, les types de produits utilisés pour le lavage et les services d'esthétique automobile ont aussi évolué, ce qui a augmenté les revenus de ce secteur.

Les lave-autos sur convoyeur sont la forme de lavage de voiture la plus conventionnelle et actuellement la plus utilisée par l'industrie. Dans un tunnel de lavage automobile, un véhicule est généralement conduit sur un convoyeur et passé dans un tunnel qui utilise des brosses et des chiffons mécanisés en conjonction avec l'application d'eau à haute pression et un système de séchage. Les clients ont la possibilité d'acheter une gamme de services tels qu'un lavage express, lustrage des roues, application de cires ou lavage du bas de caisse.

L'International Carwash Association a évalué qu'il existe environ 79 500 stations de lavage de voiture professionnelles en Amérique du Nord, dont près de 70 % sont automatisées.

### Possession, usage et conducteurs de véhicules

La demande pour les lavages de voitures est positivement corrélée à la croissance du nombre de véhicules motorisés, au nombre de conducteurs et à la fréquence de leurs déplacements dans la région, ce qui les amène à passer devant le lave-auto. Lorsque le nombre de véhicules augmente, la demande pour des services après-vente comme les lavages de voiture augmente également. D'après les données compilées par Desrosiers Automotive Consultants Inc. (« **DACI** ») et référencées ci-dessous, 2015 s'est révélée être une année record pour l'industrie automobile au Canada dont plusieurs secteurs ont atteint de nouveaux sommets, ce qui serait compatible avec une augmentation du volume et de l'utilisation des véhicules automobiles.

## Revenus du secteur de l'automobile au Canada (en milliards de \$)

	Revenu total de la vente de véhicules neufs	Revenu total de la vente de véhicules d'occasion	Revenu total de la vente de pièces et services	Revenu total du financement de véhicules automobiles	Revenu total du secteur de l'automobile au Canada
2006	52,3 \$	25,9 \$	16,7 \$	54,2 \$	149,2 \$
2007	52,5 \$	25,9 \$	17,6 \$	58,1 \$	154,2 \$
2008	50,4 \$	28,2 \$	18,3 \$	55,0 \$	151,8 \$
2009	46,2 \$	29,9 \$	18,7 \$	51,7 \$	146,5 \$
2010	51,4 \$	32,4 \$	19,2 \$	58,2 \$	161,2 \$
2011	53,0 \$	35,1 \$	19,6 \$	61,8 \$	169,5 \$
2012	55,6 \$	35,5 \$	19,3 \$	67,5 \$	177,9 \$
2013	59,8 \$	35,9 \$	20,1 \$	73,5 \$	189,3 \$
2014	64,7 \$	34,5 \$	20,2 \$	77,3 \$	196,7 \$
2015	67,8 \$	37,2 \$	20,9 \$	82,1 \$	208,0 \$
Changement en %	4,7 %	7,7 %	3,6 %	6,3 %	5,7 %

Comme le montre le tableau ci-dessous, les données recueillies par DACI indiquent que les ventes de véhicules neufs en 2018 ont légèrement diminué (2,6 %) pour s'établir à 1,985 million, contre 2,038 millions en 2017. La croissance globale des ventes de véhicules neufs a été forte, augmentant de plus de 18,5 % depuis 2012, où elle était de 1,675 million.

Historique des ventes	2013	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	19/18
Janvier	97,5	95,4	95,7	99,1	108,6	110,9	117,3	108,8	-7,25 %
Février	106,7	103,3	105,9	109,3	119,2	123,0	125,5	120,9	-3,67 %
Mars	157,7	156,7	157,2	160,3	175,2	187,5	186,4	181,8	-2,47 %
Avril	157,8	171,9	178,9	189,1	200,4	197,2	191,9	185,2	-3,49 %
Mai	175,7	185,3	195,8	198,0	194,9	216,9	215,4		
Juin	169,5	171,8	175,7	177,9	191,1	203,5	200,20		
Juillet	148,2	159,1	177,1	177,9	173,3	181,8	175,3		
Août	149,3	159,1	171,7	175,6	172,0	183,8	180,9		
Septembre	143,1	149,2	168,0	174,4	174,5	186,8	173,0		
Octobre	135,5	145,6	155,1	163,1	154,5	164,2	161,1		
Novembre	125,7	134,0	138,9	145,5	160,6	158,7	143,7		
Décembre	108,9	113,1	131,4	131,4	125,6	124,2	114,3		
<b>Total</b>	<b>1 675,6</b>	<b>1 744,5</b>	<b>1 851,4</b>	<b>1 899,1</b>	<b>1 949,9</b>	<b>2 038,5</b>	<b>1 985,0</b>	<b>596,7</b>	
<b>Changement en glissement annuel</b>		<b>4,11 %</b>	<b>6,13 %</b>	<b>2,58 %</b>	<b>2,67 %</b>	<b>4,54 %</b>	<b>-2,62 %</b>		

\*Les chiffres de vente ci-dessus sont exprimés en milliers

### Tendances en matière de propriété de véhicules - Canada

Année civile	Nombre total d'unités de vente de véhicules (y compris les camions)	Pourcentage de camions	Utilisation des véhicules (en milliards de kilomètres)	Pourcentage de changement	Durée de vie utile prévue (en kilomètres)	Nombre total d'unités en service	Nombre total d'unités en service - Pourcentage de camions	Véhicules par âge de conduite - Population
1960	523 188	14,4 %	118		226 493	5 937 660	23,9 %	50,4 %
1970	774 372	17,3 %	176	0,5 %	227 620	8 111 166	24,4 %	53,8 %
1980	1 263 807	26,2 %	231	-3,0 %	182 728	11 742 670	25,5 %	63,5 %
1990	1 314 118	32,6 %	333	-0,3 %	253 406	15 128 911	26,6 %	70,1 %
2000	1 586 083	46,5 %	395	2,2 %	248 994	17 100 899	37,5 %	70,1 %
2010	1 583 388	56,1 %	524	0,8 %	331 161	22 001 278	45,2 %	78,4 %
2011	1 620 221	57,9 %	529	0,9 %	326 443	22 184 955	46,3 %	78,1 %
2012	1 716 178	56,4 %	537	1,6 %	313 077	22 502 815	47,0 %	77,3 %
2013	1 780 523	57,6 %	562	4,6 %	315 631	23 521 261	47,9 %	79,8 %
2014	1 889 437	60,0 %	599	6,5 %	316 805	24 479 774	48,7 %	82,0 %
2015	1 950 502	61,9 %	635	6,1 %	325 639	25 532 938	49,7 %	84,6 %

DACI rapporte également que le taux de possession de véhicules des Canadiens continue d'augmenter. D'après les données de DACI, les Canadiens adoptent l'utilisation personnelle des véhicules plus rapidement que dans tout autre pays dans le monde.

## Permis de conduire actifs en Colombie-Britannique et par région

Région	2013	2014	2015	2016	2017
Basses-terres continentales	1 890 000	1 910 000	1 970 000	2 000 000	2 010 000
Île de Vancouver	580 000	580 000	590 000	610 000	620 000
Intérieur sud	520 000	530 000	540 000	550 000	560 000
Centre nord	230 000	230 000	230 000	230 000	230 000
Inconnue	34 000	32 000	29 000	41 000	62 000
<b>Colombie-Britannique (total)</b>	<b>3 260 000</b>	<b>3 280 000</b>	<b>3 360 000</b>	<b>3 420 000</b>	<b>3 480 000</b>

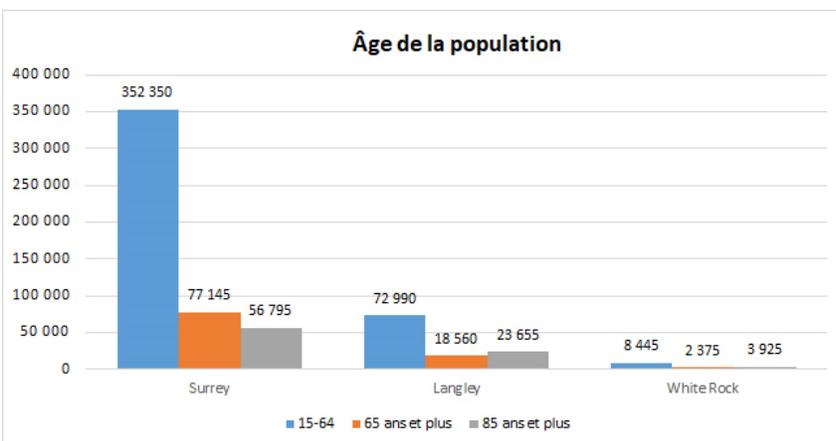
Nombre de permis de conduire actifs en Colombie-Britannique : Un titulaire d'un permis de conduire actif de Colombie-Britannique ne conduit pas forcément, car de nombreux Britanno-Colombiens utilisent leur permis de conduire comme pièce d'identité principale.

Inconnue : Les permis de conduire sont classés par régions en fonction des codes postaux des titulaires. Des codes postaux supprimés ou nouveaux, qui ne figurent actuellement pas dans les systèmes ICBC, sont classés dans la catégorie « Inconnue ».

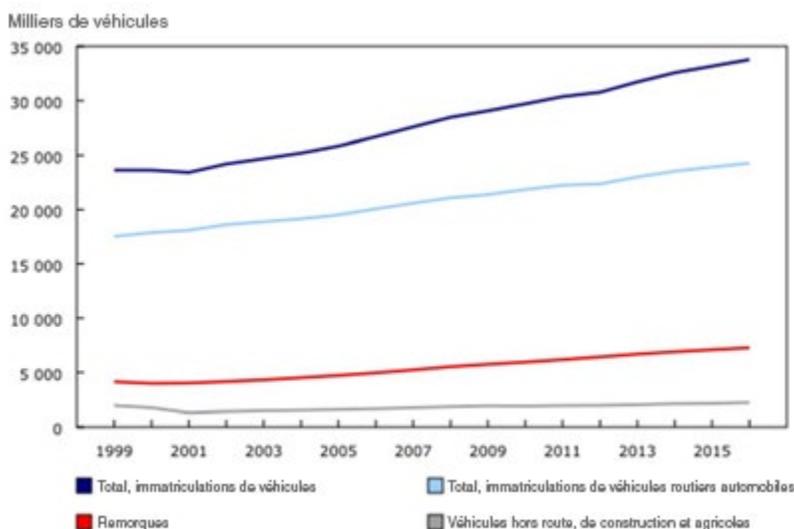
Les chiffres présentés sont en date du 31 décembre de chaque année et ont été arrondis.

Source : Corporate Data Warehouse (en date du 31 mars 2018).

Comme le montrent les données fournies par ICBC, le nombre de permis de conduire actifs en Colombie-Britannique augmente régulièrement depuis 2013, y compris dans les basses-terres continentales, qui comptent 2 010 000 permis sur un total de 3 480 000 permis de conduire actifs en Colombie-Britannique. Les basses-terres continentales englobent la région métropolitaine de Vancouver.

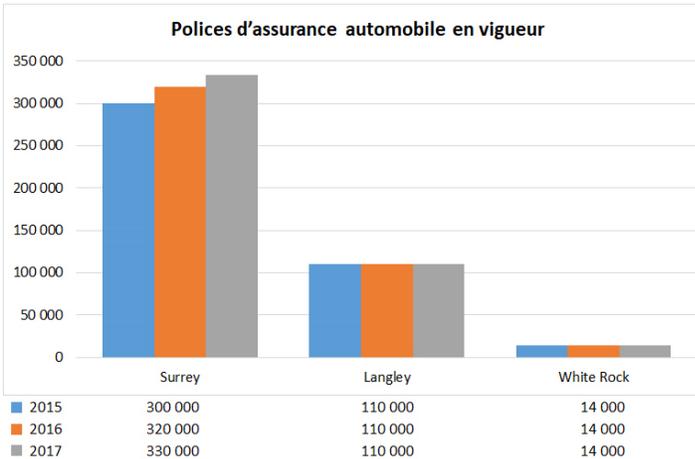


Les données de l'ICBC indiquent également que 82 % des permis de conduire actifs sont détenus par des personnes âgées de 16 à 64 ans. Les auteurs de l'étude ont également évalué le nombre de conducteurs potentiels dans les régions du Nord-Ouest. Selon les données du recensement de 2016, à Surrey, 80 % de la population a plus de 15 ans.

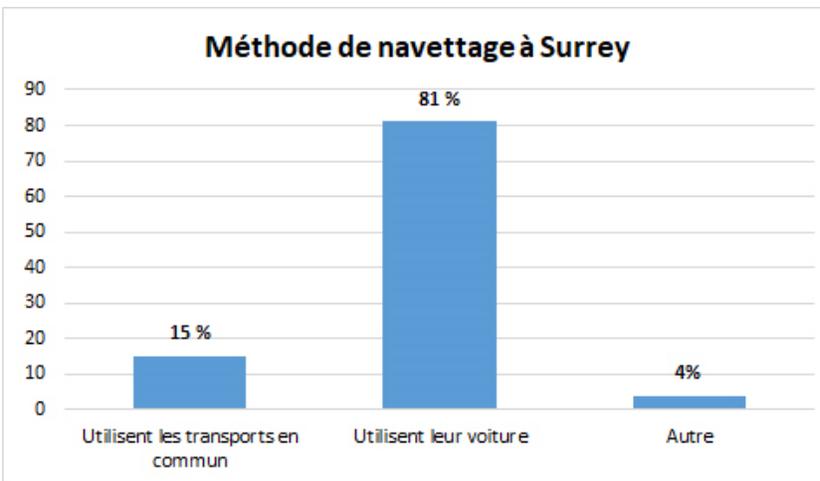


Au Canada, le nombre d'immatriculations de véhicules a augmenté de 1,8 % par rapport à 2015 pour atteindre 33,8 millions en 2016.

source :  
<https://www.statcan.gc.ca/daily-quotidien/170629/dq170629d-eng.htm>



Les données de l'ICBC montrent qu'entre 2015 et 2017, le nombre de polices d'assurance automobile en vigueur dans les régions du Nord-Ouest est en augmentation.



À Surrey, un plus grand pourcentage de navetteurs se rendent au travail en voiture, 15 % d'entre eux empruntant des transports en commun et 81 % une voiture. Environ 44 % des navetteurs de Surrey travaillent à Surrey et 23,5 % se rendent à Richmond, Burnaby ou Delta, contre seulement 12,7 % à Vancouver.

### Concurrence

La distribution des établissements de lave-auto est fortement corrélée à la densité de la population, à la dispersion des revenus et aux conditions climatiques, car les régions plus chaudes du Canada présentent une plus forte densité de lave-auto et centres d'esthétique automobile.

Au Canada, l'industrie des lave-autos et centres d'esthétique automobile présente peu d'obstacles à l'entrée, les exigences en fonds propres étant les moins élevées pour les établissements de lave-auto en libre-service. Un lave-auto traditionnel à service complet nécessite le plus gros investissement en capital et génère des revenus annuels compris entre 400 000 et 750 000 \$.

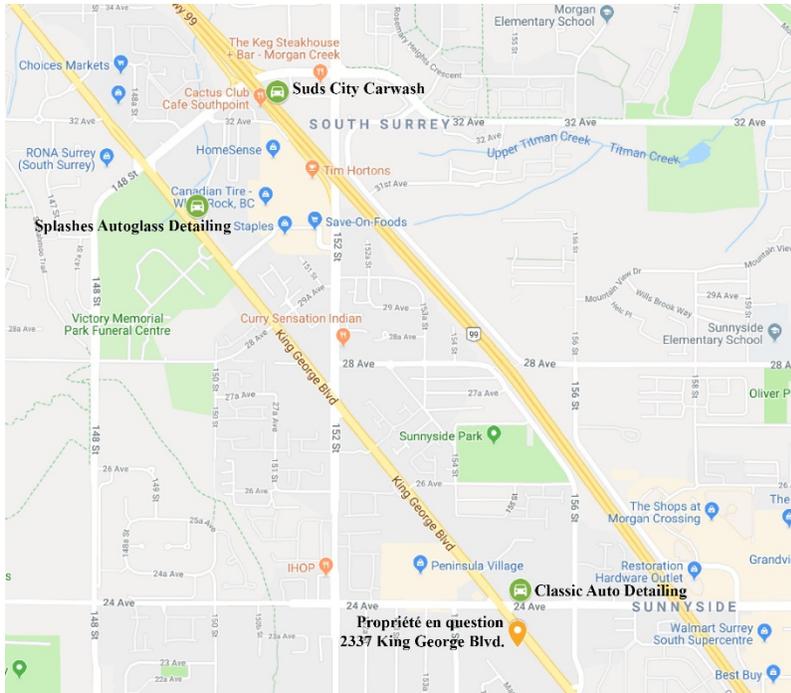
Les lave-autos sur convoyeur nécessitent le deuxième plus gros investissement en capital, avec des coûts allant de 45 000 \$ à un peu plus de 100 000 \$. Les lave-autos sophistiqués et automatisés peuvent coûter entre 500 000 \$ et 2,5 M\$ en équipements. Les lave-autos en libre-service nécessitent le moins de capital pour devenir opérationnels, car ils ne nécessitent que l'accès à de l'eau, des aspirateurs, des savons et un espace suffisant pour les véhicules. Le secteur est très concurrentiel, avec environ 3 385 établissements de lavage de voitures au Canada, dont la plupart sont des établissements de petite ou moyenne taille. (source : IBIS World)

L'Alberta (17 %) et la Colombie-Britannique (9,6 %) étaient respectivement au troisième et au quatrième rang pour le nombre total d'établissements en 2017. Ces deux régions présentent des concentrations d'activités, un revenu disponible par habitant et des concentrations de population élevées.

Le secteur des lave-autos est considéré comme fortement concurrentiel à cause du nombre de petites entreprises qui exercent leurs activités sur une base locale ou régionale. La concurrence est essentiellement induite par le prix et, en conséquence, les promotions, coupons et rabais sont souvent utilisés dans le but d'attirer de nouveaux clients. L'offre de cartes de fidélité, de récompenses ou de rabais sur le volume a augmenté au cours des cinq dernières années.

### *Concurrence directe à NationWide*

Dans le cadre de la préparation de l'Étude de faisabilité, un examen sommaire de la concurrence a été réalisé concernant les installations de lavage de voiture prévues par la Fiducie. Comme on peut le voir sur la carte ci-dessous, il existe environ trois lave-autos ou centres d'esthétique automobile à moins de 10 minutes de route de la Propriété à aménager.



Un aperçu général de la concurrence la plus proche est fourni ci-dessous.

#### Suds City Car Wash

- En libre-service avec paiement par jetons, station de lavage
- Adresse : 15110 32 Ave, Surrey

#### Classic Auto Detailing

- Ouvert du lundi au vendredi de 8 h à 17 h et le samedi de 8 h à 15 h. Fermé le dimanche. Fermé le samedi en juillet et août
- Lavage à la main et différents niveaux de service proposés : lavage et application de cire directement à la main, forfaits de protection de voiture, esthétique automobile minimale, intérieur et extérieur
- Les prix varient de 30 \$ pour un lavage/séchage à la main pour une voiture jusqu'à 450 \$ pour un service d'esthétique automobile complet pour un VUS ou camion
- Adresse : 15515 24th Ave #5, Surrey

#### Splashes Autoglass Detailing

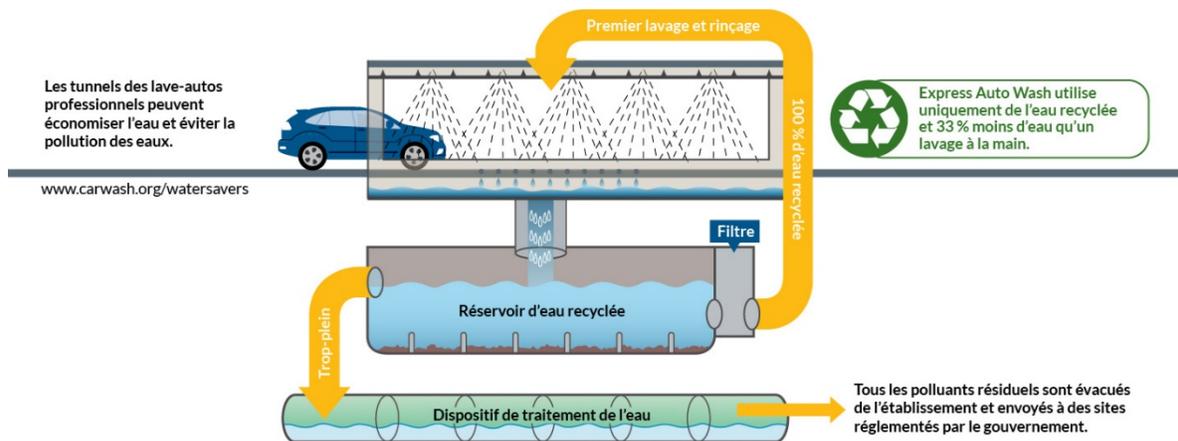
- Ouvert les jours fériés et les dimanches de 9 h à 17 h
- Lave-autos sur convoyeur RAPIDE, automatique, sans brosses, offre des services d'esthétique automobile
- Prix à partir de 12 à 18 \$
- Adresse : 103 – 3050 King George Blvd

## Impact environnemental d'un lave-auto professionnel

D'après la Canadian Carwash Association, les lave-autos professionnels utilisent en moyenne le tiers de l'eau requise pour un lavage à domicile. Les informations provenant du secteur indiquent qu'une voiture moyenne, lavée par un consommateur dans son entrée, peut utiliser jusqu'à 450 litres (120 gallons) d'eau alors que la cible du programme WaterSavers™ est de 150 litres (40 gallons) par lavage (ou à peu près la même quantité qu'un bain moyen ou une douche de huit minutes avec un pommeau de douche standard).

Les études démontrent que le déversement de tout type de produit chimique ou de savon dans les égouts pluviaux peut être dangereux pour l'environnement. Les égouts pluviaux ordinaires qui sont reliés aux plaques d'égout qui récupèrent et renvoient la pluie directement dans les lacs et les rivières et les systèmes d'égouts qui récupèrent les eaux usées de provenance domestique et industrielle et les amènent aux stations de traitement.

Les lave-autos professionnels sont une alternative respectueuse de l'environnement aux lavages dans les entrées. Un système de mesure contrôlé par ordinateur fournit le volume d'eau précis pour garantir un lavage optimal et sans gaspillage.



## La Propriété à aménager ciblée

La Fiducie investira la totalité des fonds disponibles (tels que définis aux présentes) dans des titres de la Société en commandite (comme définis aux présentes), qui à son tour emploiera le produit de la souscription pour acquérir et développer un établissement combinant entreposage en libre-service et lave-auto situé sur un terrain de 4 800 m<sup>2</sup> (1,186 acres / 51 662 pi<sup>2</sup>) se trouvant à l'adresse suivante : 2337 King George Boulevard, dans la municipalité de Surrey-Sud, en Colombie-Britannique (la « **Propriété à aménager** »). Voir la section 1.2, « Utilisation des fonds disponibles ». La Propriété à aménager est située à un endroit chevauchant les régions commerciales de Surrey-Sud et de White Rock. La direction est d'avis que la région manque d'espaces d'entreposage et d'un lave-auto de type « tunnel express » EDT haut de gamme.

L'Administrateur prévoit une construction de surface en béton, acier et verre rectangulaire de 2 à 3 étages avec un soubassement de 1 ou 2 étages (en fonction des règlements municipaux) disposant d'un lave-auto indépendant au niveau du sol à côté du bâtiment d'entreposage. La superficie prévue du bâtiment d'entreposage sera d'approximativement 7 430 m<sup>2</sup> (80 000 pi<sup>2</sup>), dont environ 6 040 m<sup>2</sup> (65 000 pi<sup>2</sup>) seront consacrés à l'entreposage en libre-service loué (y compris les casiers extérieurs), tandis que le lave-auto indépendant 140-EDT sera d'approximativement 370 m<sup>2</sup> (4 000 pi<sup>2</sup>).

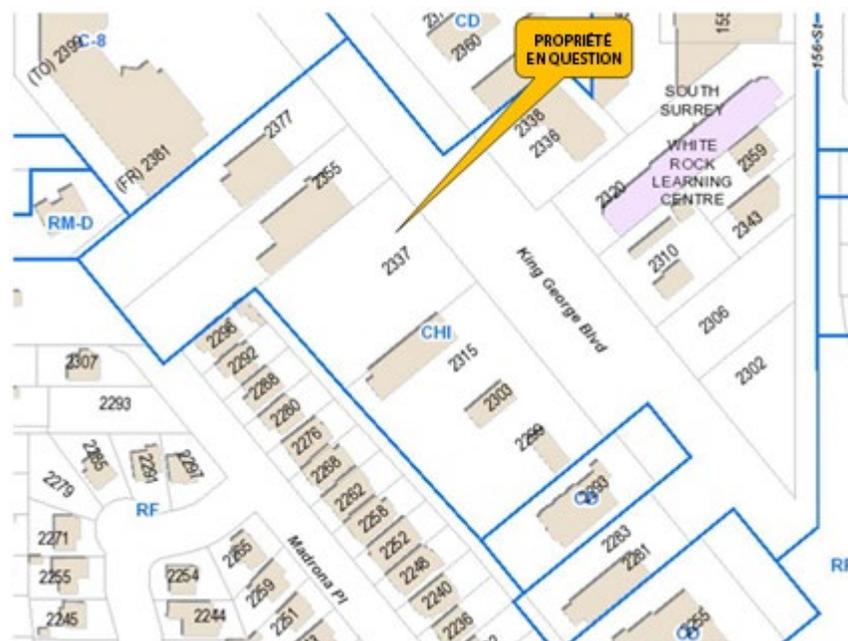
## Description de la Propriété à aménager

Région commerciale : La région commerciale choisie a été identifiée comme la ville de Surrey

Description du site : Le site choisi est de forme rectangulaire et se compose d'un seul terrain.

Taille : 4 770 m<sup>2</sup> (1,18 acres / 51 345 pi<sup>2</sup>).

Topographie :	La parcelle de terrain est au niveau de la route et semble avoir un drainage adéquat.
Services :	Branchements d'eau et de gaz. Égouts pluviaux et sanitaires, fils hydroélectriques aériens, téléphone et Wi-Fi.
Accès :	Le site est accessible aux véhicules automobiles par le boulevard King George.
Stationnement :	À déterminer.
Contraintes :	Aucune servitude ou droit de passage d'un service public n'a été déposé sur la propriété choisie.
Améliorations des rues :	La plupart des rues de ce quartier sont et à deux sens, avec une voie dans chaque sens ; elles sont asphaltées et dotées de bordures de trottoir en béton, d'égouts et de trottoirs. Toutes les rues sont éclairées et des feux de circulation sont installés aux principales intersections.
Vices cachés :	À notre connaissance, il n'existe pas de rapports, d'études, d'enquêtes pédologiques ou autres en matière d'environnement indiquant la présence ou la possibilité d'une contamination. En outre, aucune inspection n'a été menée concernant les utilisations passées ou actuelles de la propriété choisie ou de toute propriété adjacente dans le but de déterminer la potentialité d'un risque de contamination du fait d'une utilisation quelconque. Il est donc supposé que la propriété n'ait jamais été utilisée pour des activités pouvant provoquer une contamination réelle ou potentielle.
Contrôle de l'utilisation du sol :	L'établissement proposé sur le site de la Propriété à aménager semble être conforme au règlement de zonage actuel.



### *Établissement d'entreposage en libre-service*

On s'attend à ce que l'établissement d'entreposage en libre-service soit un édifice moderne, bien éclairé et de conception architecturale de 7 430 m<sup>2</sup> (80 000 pi<sup>2</sup>) (sous réserve de l'approbation municipale), offrant environ 6 040 m<sup>2</sup> (65 000 pi<sup>2</sup>) de surface d'entreposage nette (y compris les casiers extérieurs). Il proposera environ 845 locaux d'entreposage individuels dont la taille variera de 0,75 x 1,5 m à 3 x 6 m (2,5 x 5 pieds à 10 x 20 pieds), chacun équipé d'un système de sécurité individuel dans un environnement à température contrôlée. L'établissement sera aussi doté de deux ascenseurs commerciaux, avec accès restreint aux étages et de vidéosurveillance.

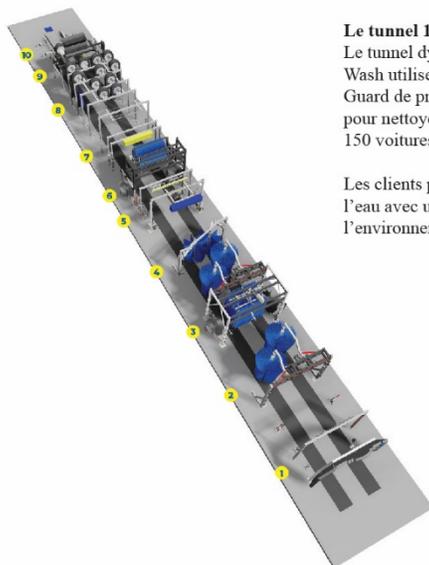
**La photo ci-dessous montre le site de la Propriété à aménager et inclut un rendu artistique des bâtiments proposés pour l'entreposage en libre-service et le lave-auto (les bâtiments réels peuvent être différents du rendu).**



#### *Établissement d'un Express Auto Wash*

La Société en commandite propose d'exploiter un modèle de lave-auto de type « tunnel express » où les clients paient à une station automatisée et procèdent sur un convoyeur sous la surveillance d'un préposé. Les frais de main-d'œuvre sont donc minimisés. La Propriété à aménager est elle-même située dans une zone à forte circulation. Les entreprises de lave-auto qui réussissent sont souvent situées à proximité d'autres fournisseurs de services automobiles. Les entreprises de ce secteur ont en général plus de succès lorsqu'elles sont situées dans des zones à circulation élevée, ce qui est le cas pour la Propriété à aménager.

# EXPRESS AUTO WASH



## Le tunnel 140-EDT d'Express Auto Wash

Le tunnel dynamique 140-EDT d'Express Auto Wash utilise la combinaison intégrée Fusion™ Guard de produits chimiques et équipements pour nettoyer, faire briller et protéger jusqu'à 150 voitures par heure.

Les clients peuvent économiser du temps et de l'eau avec un lavage de voiture respectueux de l'environnement prenant environ 3 minutes.<sup>1</sup>



## Stations d'aspirateurs en libre-service de qualité professionnelle

Une conception simple avec une durabilité de qualité professionnelle en acier inoxydable permet une installation et un entretien faciles. Les clients auront facilement accès aux stations de bras aspirateurs en libre-service.

Les jetons de nettoyage coûtent 3 \$ chacun et fournissent 4 minutes de fonctionnement de l'aspirateur.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> [www.sonnysdirect.com](http://www.sonnysdirect.com)

Les spécifications techniques du lave-auto devraient être fournies par Sonny's the Car Wash Factory (« **Sonny's** »), le fabricant de la technologie du lave-auto et la construction sera soumise à un processus d'appel d'offres concurrentiel. Sonny's sera aussi responsable de la formation des cadres concernant l'opération du lave-auto et son entretien sera donné en sous-traitance à une entreprise d'entretien de lave-auto.

Sonny's, qui existe depuis 1949, vend plus d'équipement de lave-auto sur convoyeur que quiconque dans le monde entier et son réseau a accumulé plus de 850 années d'opérations de lave-auto automatisé au fil du temps. Reconnu maintes fois par Dun & Bradstreet pour la stabilité et la force de sa situation financière, Sonny's propose aux exploitants de lave-auto et aux investisseurs un catalogue de plus de 900 pages de pièces de lave-auto, soutenu par des stocks s'élevant à plus de 10 millions de \$ et plus de 12 000 articles en stocks. Sonny's propose des cours sur le lavage de voiture au niveau collégial, des outils de formation, des logiciels et de l'équipement; en outre, par le biais de sa filiale CarWash Controls il offre aussi des moyens technologiques de pointe, y compris le premier système de PDV dans le nuage qui permet d'obtenir des solutions et de l'information abordables sur les activités et la gestion et influe sur la rentabilité. (Source : [www.sonnysdirect.com](http://www.sonnysdirect.com), consulté le 8 janvier 2018.) L'Administrateur a choisi Sonny's en raison de son importance dans le secteur et du vaste éventail de produits et de formations qu'il peut offrir.

## **Aperçu général de la municipalité**

### *Ville de Surrey*

Surrey est une ville de la Colombie-Britannique située au sud du fleuve Fraser et au nord de la frontière canado-américaine. La ville fait partie du district régional et de la région métropolitaine de Vancouver. Surrey comprend six centres urbains, à savoir : Fleetwood, Whalley/City Centre, Guildford, Newton, Cloverdale et Surrey-Sud. Surrey est la deuxième plus grande ville en termes de population après Vancouver et la troisième plus grande ville de la province après Abbotsford et Prince George.

Le recensement de 2016 indiquait que Surrey avait une population de 517 887 habitants, ce qui en faisait la deuxième population de Colombie-Britannique, soit près de 21 % de la région métropolitaine de Vancouver. Entre 2011 et 2016, la population de Surrey a augmenté de 49 636 habitants, soit 10,6 %, comparativement à une augmentation globale moyenne de 6,5 % observée dans la région métropolitaine de Vancouver au cours de la même période. Comme la population continue de croître, on estime qu'en 2041, Vancouver deviendra la plus grande ville de la Colombie-Britannique.

Surrey est l'un des plus grands centres industriels de la Colombie-Britannique, avec des activités en plein essor dans les domaines de la haute technologie, l'énergie propre, la santé, l'éducation, l'agriculture et les arts. L'agriculture a été étroitement liée au bien-être économique de Surrey, cette ville ayant elle-même favorisé et consolidé une culture agricole solide. Environ un tiers des terres de Surrey sont préservées et désignées comme des terres agricoles utilisées pour la production locale de produits alimentaires, afin de répondre à la population croissante de la ville et d'accroître les possibilités d'emploi grâce à la création d'emplois locaux. Le secteur de la santé contribue de manière significative à l'économie de Surrey. Près de 900 entreprises du secteur de la santé sont implantées à Surrey, principalement dans les sous-secteurs des sciences de la vie, notamment les maladies infectieuses, la bioscience marine, les neurosciences, l'oncologie et la médecine régénérative.

Surrey est une ville qui connaît un développement rapide. Le développement résidentiel, commercial, industriel et institutionnel a accompagné une croissance significative de la population et de l'emploi. Le développement a dépassé un milliard de dollars au cours de chacune des cinq dernières années. Huit cent quarante mille mètres carrés (neuf millions de pieds carrés) d'espace commercial et industriel ont été ajoutés au cours de cette période. Au cours de la même période, plus de 20 000 mises en chantier ont commencé.

### *Aperçu général de la municipalité de Surrey-Sud*

La municipalité de Surrey-Sud borde la ville de White Rock et est riche en histoire et abrite des quartiers uniques tels que Crescent Beach, Grandview Heights et Semiahmoo Town Centre, le cœur commercial et culturel de Surrey-Sud. De superbes plages, une vue sur la montagne et de vastes terres agricoles caractérisent la beauté naturelle de Surrey-Sud. La communauté est délimitée par l'océan à l'ouest, la ville de White Rock et la frontière avec les États-Unis au sud, le canton de Langley à l'est et, en grande partie par la 48<sup>e</sup> avenue au nord.

Le recensement de 2016 indiquait que Surrey-Sud avait une population de 77 170 habitants.

La population de Surrey-Sud a augmenté de 12 % entre 2011 et 2016. Cela représente une baisse par rapport au taux de croissance record précédent de 15 % enregistré entre 2006 et 2011. Ce taux de croissance est similaire à celui de la ville entière, qui avait augmenté de 11 % entre 2011 et 2016, et baissé de 19 % entre 2006 et 2011.

### *Aperçu général de la ville de White Rock*

À côté de Surrey-Sud se trouve la ville de White Rock, située dans le coin sud-ouest des basses-terres continentales, à 45 km de la ville de Vancouver, adjacente à la frontière canado-américaine.

Selon le recensement de 2016, White Rock a une population de 19 952 habitants. Avec une superficie totale de 5,12 kilomètres carrés et une densité de population de 3 893,1 habitants au kilomètre carré, White Rock est l'une des communautés les plus compactes et les plus denses de la région métropolitaine de Vancouver (après North Vancouver, New Westminster et Vancouver). D'ici 2046, la population de la ville devrait atteindre entre 23 900 et 27 300 personnes.

Avec une densité de population de 3 893,1 habitants au kilomètre carré, la ville de White Rock est la quatrième agglomération la plus compacte de la région métropolitaine de Vancouver (après North Vancouver, New Westminster et Vancouver).

En tant que destination régionale unique qui attire divers segments démographiques, allant des jeunes familles aux retraités, la ville de White Rock, abrite des entreprises locales servant à la fois les résidents de White Rock et de Surrey-Sud, ainsi que divers parcs et autres services communautaires.

### ***Conclusions de l'Étude de faisabilité***

La Fiducie a reçu l'Étude de faisabilité sur l'entreposage en libre-service, préparée par Canadian Self Storage Valuation Services Inc., un cabinet d'évaluation tierce partie, concernant la portion entreposage en libre-service de l'aménagement projeté. L'Étude de faisabilité sur l'entreposage en libre-service a inclus l'analyse de faisabilité d'un établissement d'entreposage en libre-service sur le site de la Propriété à aménager en se fondant sur l'offre et la demande actuelles, les caractéristiques de la région commerciale, et cette enquête a, entre autres choses, comporté une visite sur site par l'évaluateur et une revue des données du marché local. L'Étude de faisabilité sur l'entreposage en libre-service suggère que les conditions du marché sont propices à la construction d'un établissement d'entreposage en libre-service sur le site de la Propriété à aménager. Des extraits du résumé de l'Étude de faisabilité sur l'entreposage en libre-service préparée par Canadian Self Storage Valuation Services Inc. sont présentés ci-dessous.

#### ***Activités d'entreposage en libre-service – Étude de faisabilité***

En résumé, nous croyons qu'un établissement d'entreposage en libre-service bien construit, bien géré et bien commercialisé serait un bon investissement s'il était situé sur la propriété concernée. Il est important de comprendre que les facteurs clés tels que l'offre et les le coût des loyers seront surveillés tout au long du processus de planification menant à la phase de construction. Ceci est crucial, car même si la demande est forte et excède actuellement l'offre dans la région commerciale, tout ajout à l'offre pourrait prolonger la période de location initiale d'un établissement nouvellement construit. De même, il est impératif que les taux de location en vigueur dans le secteur commercial ne diminuent pas afin d'assurer un bon rendement sur tout investissement fait dans un nouvel établissement. Comme pour tout nouvel établissement commercial, une bonne mise en marché est essentielle afin de s'assurer que la période de location initiale soit aussi brève que possible. Cela permettra à l'établissement d'atteindre la rentabilité plus tôt et de fournir aux investisseurs un rendement sur investissement en temps voulu.

#### ***Mise en marché et périodes de location initiales***

Bien qu'il soit important de louer rapidement des locaux afin de fournir un rendement sur investissement, cela doit être évalué en fonction des revenus prévus pour l'établissement. Une unité louée est toujours préférable à une unité vacante, mais une unité louée au rabais n'est jamais meilleure qu'une unité louée à plein tarif. En se basant sur cette logique, l'usage de compromis sur le prix sous forme de rabais ou d'incitatif doit être limité. Cela prend encore plus d'importance au moment où l'établissement devient presque entièrement occupé et ne cherche plus à combler les locaux vides. Les résultats de l'établissement subiraient un impact négatif si plusieurs unités étaient louées à des tarifs en deçà des tarifs officiels actuels et qu'on ne soit plus en mesure d'accepter de nouveaux clients au plein tarif. Le secteur aborde cette difficulté de maintes façons. Certains établissements offrent un mois de gratuité lors du prépaiement d'une année complète. Certains autres offrent un rabais en pourcentage sur les premiers mois de location. Ces deux options sont valables, car le tarif réduit est temporaire. Un des principaux portefeuilles d'entreposage propose le premier mois de location à un dollar. Bien que cela ne s'avère pas toujours profitable, il est connu que les utilisateurs de locaux d'entreposage les conservent habituellement bien plus longtemps. Toutes ces méthodes peuvent être pondérées pour créer un établissement adéquatement occupé et profitable. Il est important que la communauté environnante soit informée de l'ouverture et de la disponibilité de locaux pendant la période de location initiale d'un établissement. Cela peut se faire de plusieurs façons, y compris par l'organisation d'événements sur place, l'implication auprès d'équipes de sports ou de groupes communautaires ou par la commandite d'événements locaux. Ces activités contribueront à intégrer le nouvel établissement dans la communauté locale et encourageront les gens à faire affaire localement.

### ***Augmentation des loyers***

À titre d'évaluateurs d'établissements d'entreposage en libre-service, nous sommes témoins des nombreuses erreurs faites par les propriétaires d'établissements. L'une d'entre elles, en particulier, peut avoir une incidence négative importante sur les résultats et sur la valeur du marché lors de la disposition de la propriété; il s'agit de l'omission d'augmenter régulièrement les loyers. Nous ne croyons pas qu'il soit bon d'augmenter significativement les loyers chaque année, mais de les revoir, au minimum, d'un pourcentage qui tienne compte de l'inflation et maintienne la rentabilité de l'entreprise. Les frais augmentent habituellement tous les ans et les résultats doivent au minimum correspondre à leur hausse. Cela dit, l'augmentation des loyers dans un établissement essentiellement vacant n'est pas une bonne décision, car cela pourrait indiquer qu'ils sont déjà plus élevés que ce que peut soutenir le marché ou suggérer que l'établissement éprouve d'autres problèmes. Les augmentations annuelles ne devraient être envisagées que lorsqu'un taux d'occupation stable est atteint. Nous conseillons aux exploitants d'éviter d'augmenter les loyers de plus de 4 % par an, sauf si le marché le permet. Cette augmentation est assez modeste pour que la plupart des locataires renouvellent leur bail, mais suffisante pour couvrir toute augmentation des coûts escomptée pour l'année à venir. Il est aussi important de se rappeler qu'un déménagement vers un autre établissement peut être très exigeant pour un locataire et qu'une augmentation raisonnable ne le motivera donc pas à déménager ailleurs.

### ***Considérations finales***

Le secteur de l'entreposage en libre-service est, comme plusieurs autres secteurs d'activité, axé sur le service. Le service consiste à permettre aux gens d'avoir facilement accès à leurs biens, à leur faciliter le paiement et à répondre à leurs questions concernant la location d'un local. Lors de nos enquêtes de marché dans la région visée par l'établissement proposé, la plupart des établissements situés dans cette zone ont échoué en matière de service. Cette région peut donc accueillir un établissement qui se démarque des autres à cet égard.

L'offre et la demande sont au mieux simplement des indicateurs de succès. Pour qu'un nouvel établissement prospère dans n'importe quel marché, il doit être bien géré, bien mis en marché et bien construit dès le départ. Mis en commun, ces éléments sont le fondement de la réussite.

Un exemplaire de l'Étude de faisabilité sur l'entreposage en libre-service est disponible sur demande en s'adressant à l'Administrateur à l'adresse [info@nationwideselfstorage.ca](mailto:info@nationwideselfstorage.ca).

De plus, CADO a mandaté l'Étude de faisabilité d'un lave-auto, préparée par Evans & Evans, Inc., un cabinet-conseil canadien de premier plan spécialisé dans les sociétés de placements au sujet de l'entreprise de lave-auto proposée. Un exemplaire de l'Étude de faisabilité d'un lave-auto préparée par Evans & Evans, Inc. est disponible sur demande. Les conclusions de l'Étude de faisabilité menée par Evans & Evans, Inc. sont présentées ci-dessous.

## *Enquête de faisabilité – entreprise de lave-auto*

### *Conclusions*

La recherche menée sur l'industrie des lave-autos et de l'esthétique automobile indique que les exploitants de ce secteur bénéficieront de la croissance du revenu disponible par habitant d'ici 2022; cette croissance soutiendra la demande pour les services discrétionnaires comme les lave-autos. En outre, le nombre total de véhicules utilisés au Canada devrait progresser de façon constante au cours des cinq prochaines années, ce qui élargira la base de clientèle potentielle de l'industrie. En conséquence, les produits d'exploitation de l'industrie sont susceptibles d'augmenter à un taux annuel de 1,4 % pour atteindre 499,6 millions de \$ au cours des cinq ans menant à 2022, et de 1,6 % en 2018.

La concentration des parts du marché est faible dans le secteur des lave-autos et de l'esthétique automobile. Ce secteur ne compte qu'un seul participant important, Petro-Canada, qui exploite plus de 240 lave-autos SuperWash and Glide (SuperDoux<sup>MC</sup> et Glide<sup>MC</sup> au Québec). Sinon, le secteur est caractérisé par un grand nombre de petits exploitants, dont la majorité exploite leur entreprise sur une base locale et ne possède qu'un seul établissement.

L'agglomération métropolitaine de Vancouver constitue un marché attrayant étant donné le fort pourcentage de consommateurs qui utilisent leur automobile pour aller au travail, les revenus médians à la hausse et la croissance globale de la population. En outre le lave-auto NW est susceptible d'attirer des clients provenant des régions de Burnaby, de Coquitlam et de New Westminster, qui sont en pleine croissance et dont un fort pourcentage de la population se déplace pour travailler.

Globalement, Evans & Evans ont conclu que les hypothèses financières étaient soutenues par les paramètres utilisés dans l'industrie.

La recherche menée par Evans & Evans a conclu que les exploitants de ce secteur qui employaient les technologies les plus évoluées attireraient plus de clientèle et pourraient fixer des prix plus élevés. De telles tendances sont de bon augure pour le lave-auto NW puisqu'il sera nouvellement construit et disposera d'une technologie de pointe.

Le site lui-même est situé dans une zone à forte circulation. Les entreprises de lave-auto qui réussissent sont souvent situées à proximité d'autres fournisseurs de services automobiles. Les exploitants de ce secteur d'activité ont généralement plus de succès lorsqu'ils sont situés dans des zones à circulation élevée, en particulier à une intersection qui offre une grande visibilité aux automobilistes.

La Fiducie prévoit aménager un établissement combiné d'entreposage en libre-service et de lave-auto sur le site. Storguard Storage Services et Shine Auto Wash ont développé un modèle d'entreprise semblable et apparemment réussi à Vancouver en Colombie-Britannique. L'exploitation combinée profite d'efficacités fonctionnelles et financières comme : (1) le partage des cadres et des frais généraux d'administration, (2) le partage des taxes foncières, et (3) le partage du personnel opérationnel.

Il est important de noter que les lave-autos, parce qu'ils sont des entreprises à volume élevé, commencent généralement à générer des revenus très tôt dans leur cycle de vie. Comparativement, les installations d'entreposage ont besoin d'un certain temps pour atteindre leur taux d'occupation cible. En conséquence, le lave-auto NW pourrait contrebalancer, à court terme, les pertes subies par l'entreprise d'entreposage.

Un exemplaire de l'Étude de faisabilité d'un lave-auto est disponible sur demande en s'adressant à l'Administrateur à l'adresse [info@nationwideselfstorage.ca](mailto:info@nationwideselfstorage.ca).

**Les déclarations fournies ci-dessus sont expressément couvertes par le contenu global des études de faisabilité, y compris les hypothèses, limitations et restrictions qu'elles contiennent. Des exemplaires des études de faisabilité sont disponibles sur demande auprès de l'Administrateur à l'adresse [info@nationwideselfstorage.ca](mailto:info@nationwideselfstorage.ca). Il n'existe aucune garantie à l'effet que les déclarations faites par Canadian Self Storage Valuation Services Inc. ou par Evans & Evans mentionnées ci-dessus se révéleront ultimement exactes et les lecteurs sont mis en garde de ne pas se fier outre mesure à ces informations. De plus, rien ne peut garantir que le financement**

**nécessaire à l'aménagement de la Propriété à aménager sera obtenu dans le cadre de la présente Offre de placement ou que l'aménagement sera réalisé de quelque façon que ce soit. Voir « Facteurs de risque ».**

#### *Autres offres de placement*

En 2016, le promoteur a créé le NationWide Self Storage Trust (la « **Première fiducie** »), une fiducie mise en place dans le but d'investir indirectement dans une entreprise d'entreposage en libre-service et dont les objectifs de placement, les stratégies et la structure de gestion sont semblables à celles de la Fiducie à tous égards importants, sauf pour ce qui a trait à l'incorporation d'un lave-auto dans les plans d'aménagement. En vertu de sa notice d'offre datée du 1<sup>er</sup> juin 2016, amendée et retraitée le 24 janvier 2017 puis le 8 mars 2017, la première Fiducie a mobilisé la somme de 16 717 305 \$ par l'émission d'un total de 155 841 Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation. La première Fiducie a utilisé le produit de la vente des parts pour investir dans une Société en commandite (la « **Première société en commandite** »), qui a fait l'acquisition de deux parcelles adjacentes situées au 1223 et au 1235 East Pender Street, à Vancouver, en Colombie-Britannique. La Première société en commandite s'affaire actuellement à obtenir les permis lui permettant de construire une installation d'entreposage en libre-service à cet emplacement.

En 2017, le Promoteur a également créé la Fiducie NationWide Self Storage & Auto Wash Trust (la « **Deuxième fiducie** »), une fiducie créée dans le but de trouver et de localiser un projet d'entreposage en libre-service ou combinant entreposage en libre-service et lave-auto au Canada. La deuxième fiducie s'est donné les mêmes objectifs de placement et les mêmes restrictions que la Fiducie à tous égards importants. La Deuxième fiducie a mobilisé la somme totale de 32 919 218\$ en date du 30 avril 2019 et s'affaire actuellement à développer un établissement combiné d'entreposage en libre-service et de lave-auto au 2055 Boundary Road, à Vancouver, en Colombie-Britannique.

En 2018, le Promoteur a créé la Fiducie NationWide Self Storage & Auto Wash Trust (la « **Troisième fiducie** »), une fiducie créée dans le but de trouver et de localiser un projet d'entreposage en libre-service au Canada. La Troisième fiducie s'est donné les mêmes objectifs de placement et les mêmes restrictions que la Fiducie à tous égards importants. La Troisième fiducie a mobilisé la somme totale de 13 357 200 \$ en date du 15 août 2018 et s'affaire actuellement à développer un établissement combiné d'entreposage en libre-service et de lave-auto au 1485 Trans-Canada Highway, à Kamloops, en Colombie-Britannique.

### **2.3 Objectifs à long terme**

L'équipe de direction de la Société en commandite a répertorié les éléments clés suivants devant permettre d'obtenir du succès à moyen et à long terme :

1. *Offrir des services à valeur ajoutée supplémentaires.* L'Administrateur et l'équipe de gestion des opérations de la Société en commandite sont d'avis que l'ajout de services à valeur ajoutée procurera des sources de revenus supplémentaires tout en nécessitant peu d'entretien et des marges bénéficiaires élevées. Ces services pourront inclure la vente de fournitures de déménagement, vente d'assurances de loyer et location de boîtes aux lettres. En offrant une gamme de services diversifiée, l'Administrateur et l'équipe de gestion des opérations de la Société en commandite prévoient que la Société en commandite pourra viser un marché élargi et améliorer l'aspect pratique et convivial de ses services dans l'esprit de sa clientèle.
2. *Générer éventuellement des revenus anticipés.* Les installations de lavage de voitures génèrent généralement des flux de trésorerie plus tôt qu'une installation d'entreposage en libre-service en raison de la durée de location requise plus longue pour une installation d'entreposage en libre-service. L'Administrateur et l'équipe de gestion des opérations de la Société en commandite prévoient utiliser ces revenus afin de soutenir le développement de la portion de l'établissement vouée à l'entreposage en libre-service de la Société en commandite.
3. *Augmentation de la demande, du revenu et des résultats d'exploitation des activités d'entreposage en libre-service.* L'Administrateur et l'équipe de gestion des opérations de la Société en commandite s'attendent à ce que la demande pour l'entreposage en libre-service augmente à court et à long terme, ce qui lui donnera l'occasion d'améliorer le taux d'occupation mensuel de ses locaux d'entreposage et résultera en une augmentation du revenu et du résultat net annualisés de la Société en commandite et par le fait même de la Fiducie. De plus, due à différents facteurs, dont la montée des prix de l'immobilier, l'augmentation de la population globale de la Colombie-Britannique et le vieillissement de la population, l'Administrateur et

l'équipe de gestion des opérations de la Société en commandite considèrent la demande à long terme pour les locaux d'entreposage en libre-service en milieux urbains au Canada comme étant robuste.

4. *Expansion locale ou géographique* À partir du moment où la Société en commandite a achevé l'aménagement de son premier établissement et que celui-ci s'avère fonctionnel et réussit à attirer et à fidéliser sa clientèle, la Société en commandite pourrait transposer ce modèle en acquérant une autre propriété susceptible d'être aménagée en établissement d'entreposage en libre-service ou en établissement combiné d'entreposage en libre-service et de lave-auto dans les basses-terres continentales ou ailleurs, prendre de l'expansion dans d'autres marchés canadiens et possiblement aux États-Unis.

## 2.4 Objectifs à court terme et plan d'action

Le tableau suivant démontre de quelle manière la Fiducie compte atteindre ses objectifs pendant les 12 prochains mois :

Objectifs et plans d'action	Date d'achèvement anticipée	Coût d'achèvement ou utilisation du produit de la souscription
Mobiliser des capitaux dans le cadre de la présente Offre de placement et investir le produit brut de la souscription dans les parts de société en commandite émises par la Société en commandite	Avant le 31 décembre 2019	Produit brut de toutes les souscriptions
Faire en sorte que la Société en commandite entreprenne la construction d'un établissement combiné d'entreposage en libre-service et de lave-auto sur le site de la Propriété à aménager	Avant le 30 juin 2021	Le produit de l'achat de parts de société en commandite par la Fiducie et charges d'exploitation

## 2.5 Accords importants

En plus de la Déclaration de fiducie (décrite ci-dessous à la section 4.1 : « Capital »), il existe trois conventions que l'Administrateur juge importantes dans le cadre des affaires et du fonctionnement de la Fiducie : le Contrat de société en commandite, le contrat d'administration et la convention de prise en charge des dépenses. Une description de chacune de ces conventions se trouve ci-dessous.

Suivent des résumés ne se voulant pas exhaustifs des dispositions importantes du Contrat de société en commandite, du contrat d'administration et de la convention de prise en charge des dépenses. Il convient de se référer aux textes intégraux de ces conventions qui seront disponibles aux bureaux de la Fiducie pour être examinés en détail par les détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation.

### (a) Le Contrat de société en commandite

#### L'Associé commandité

En vertu du Contrat de société en commandite, l'Administrateur a été nommé Associé commandité de la Société en commandite. Pour les détails concernant les administrateurs et les dirigeants de l'Administrateur, voir : « Le contrat d'administration – Dirigeants et administrateurs de l'Administrateur » figurant ci-dessous.

#### Attributions et compétences de l'Associé commandité

L'Associé commandité jouit du pouvoir exclusif de diriger et de contrôler les activités et les affaires de la Société en commandite et est investi des pleins pouvoirs pour administrer, diriger et superviser les affaires de la Société en commandite et pour faire tout acte, entreprendre toute procédure, prendre toute décision et signer et remettre tous les instruments, conventions, actes ou documents afférents aux affaires de la Société en commandite ou nécessaires ou appropriés à la poursuite de ses activités.

Normalement, l'Associé commandité doit exercer ses pouvoirs et s'acquitter de ses fonctions honnêtement, de bonne foi et dans l'intérêt véritable des associés commanditaires, et doit faire preuve de la même prudence, de la même diligence et des mêmes compétences qu'un Associé commandité prudent et qualifié dans des circonstances semblables. Au cours de l'existence de la Société en commandite, les dirigeants de l'Associé commandité consacreront le temps et les efforts nécessaires aux affaires de la Fiducie afin de promouvoir adéquatement les intérêts de la Société en commandite et les intérêts mutuels des associés commanditaires. Jusqu'à la dissolution de la Société en commandite, l'Associé commandité ne doit exercer aucune autre activité que son rôle d'Associé commandité de la Société en commandite.

### **Parts de société en commandite**

La participation des associés commanditaires de la Société en commandite sera divisée en un nombre illimité de parts de société en commandite. Chaque part de société en commandite émise et en circulation doit être égale à chaque autre part de société en commandite en ce qui concerne les droits, avantages, obligations et restrictions qui lui sont attribués en vertu du Contrat de société en commandite et pour toutes les autres questions afférentes comme le droit aux distributions de la Société en commandite; aucune part de société en commandite ne devrait faire l'objet d'une priorité, d'un favoritisme ou d'un droit quelconque sur toute autre part de société en commandite, et ce, en aucune circonstance. À toutes les assemblées des associés commanditaires, chaque associé commanditaire aura droit à une voix pour chaque part de société en commandite détenue en ce qui concerne chaque question pour laquelle les parts de société en commandite confèrent un droit de vote. Chaque associé commanditaire apportera une contribution de 90,00 \$, 100,00 \$, 105,00 \$, 110,00 \$ ou 115,00 \$ au capital de la Société en commandite en contrepartie de l'acquisition de chaque part de société en commandite (en fonction du prix d'émission des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation correspondantes à ce moment-là). Il n'existe aucune restriction concernant le nombre maximal de parts de société en commandite qu'un associé commanditaire peut détenir.

L'Associé commandité peut, à sa seule discrétion et en tout temps, émettre des parts de société en commandite et tout autre titre au nom de la Société en commandite à toute personne lorsque nécessaire ou souhaitable dans le cadre de la conduite des affaires de la Société en commandite; dans chaque cas, de tels titres peuvent être émis à un prix, aux dates et avec les conditions jugées adéquates par l'Associé commandité.

### **Démission, remplacement ou destitution de l'Associé commandité**

L'Associé commandité peut démissionner de sa fonction auprès de la Société en commandite en tout temps après avoir remis un préavis écrit de non moins de 180 jours aux associés commanditaires pourvu qu'il désigne un successeur qualifié dont l'entrée en fonction doit être approuvée par les associés commanditaires par voie de résolution ordinaire. Cette démission prendra effet au plus tôt entre : (a) 180 jours après remise de l'avis, si une assemblée des associés commanditaires est convoquée pour approuver la nomination d'un successeur compétent auprès de la Société en commandite au titre d'Associé commandité, ou (b) à la date à laquelle cette admission est approuvée par les associés commanditaires au moyen d'une résolution ordinaire. L'Associé commandité sera réputé avoir démissionné dans le cas d'une faillite, d'une dissolution et en d'autres circonstances si un nouvel Associé commandité est nommé par les associés commanditaires, par voie de résolution ordinaire, dans les 180 jours après que ceux-ci ont été informés d'un tel cas. L'Associé commandité n'est pas autorisé à démissionner de son poste dans le cas où cette démission entraîne la dissolution de la Société en commandite.

L'Associé commandité peut être destitué à tout moment si : (a) l'Associé commandité a été reconnu coupable de fraude ou d'inconduite délibérée dans l'exercice de ses fonctions ou de mépris délibéré ou de violation de ses obligations et devoirs d'Associé commandité en vertu du Contrat de société en commandite par un tribunal compétent, (b) si sa destitution à titre d'Associé commandité a été approuvée par voie de résolution spéciale et (c) si un remplaçant compétent a été nommé à titre d'Associé commandité auprès de la Société en commandite et a été ainsi nommé par voie de résolution ordinaire par les associés commanditaires, pourvu que l'Associé commandité ne puisse être destitué à l'égard d'un manquement, susceptible d'être corrigé, à des obligations ou des devoirs qui lui incombent aux termes du Contrat de société en commandite, à moins qu'il n'ait reçu un avis écrit en ce sens d'un associé commanditaire et n'ait omis de remédier à ce manquement dans un délai de 30 jours ouvrables de la réception de cet avis. À titre de condition préalable à la démission ou à la destitution de l'Associé commandité, la Société en commandite doit verser à l'Associé commandité tous les montants que la Société en commandite doit lui payer selon les termes du Contrat de société en commandite et qui sont cumulés jusqu'à la date de démission ou de destitution.

La rémunération de tout nouvel Associé commandité sera établie par voie de résolution ordinaire des associés commanditaires. En cas de démission, remplacement ou destitution de l'Associé commandité, celui-ci, cessant d'agir comme tel, est tenu de transférer la propriété de tous les actifs de la Société en commandite au nouvel Associé commandité.

Les fiduciaires de la Fiducie jouissent du droit de diriger les votes de tous les titres avec droit de vote émis et en circulation de l'Associé commandité en ce qui concerne toute affaire liée à l'élection ou à la destitution des administrateurs de l'Associé commandité.

### **Rémunération de l'Associé commandité**

#### *Commission de l'Associé commandité*

À titre de rémunération partielle pour les services de l'Associé commandité, la Société en commandite lui versera la commission de l'Associé commandité. L'Associé commandité aura droit, à sa discrétion, de partager une part de sa commission avec des tiers, notamment des agents ou des courtiers contribuant à la vente de parts de Fiducie privilégiées avec droit de participation. La Société en commandite déduira la commission de l'Associé commandité du calcul de son revenu.

#### *Prime de rendement*

La prime de rendement est formée de deux composantes qui, si elles sont acquises, se calculent indépendamment l'une de l'autre :

- La *première composante* représente une portion des distributions en espèces de la Société en commandite au cours d'une année civile, basées sur la performance de celle-ci au cours de cette même année, et
- la *deuxième composante* représente une portion des actifs de la Société en commandite lors de la dissolution de celle-ci, basée sur la performance de la Société en commandite au cours de toute sa période d'activité.

De manière plus spécifique, une fois que les détenteurs de parts auront reçu un rendement sur investissement de 8,25 %, 7,425 %, 7,071 %, 6,75 % ou 6,456 % dans les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation au cours d'une année civile basé, respectivement, sur un prix d'émission de 90 \$, 100 \$, 105 \$, 110 \$ et 115 \$, l'Associé commandité aura droit à une part de toutes les distributions en espèces résiduelles de la SC pour cette année civile. Pour plus de certitude, les rendements des détenteurs de parts doivent être atteints au cours de chaque année civile avant que l'Associé commandité ne puisse obtenir la prime de rendement pour l'année en question. D'autre part, une fois que les détenteurs auront reçu un rendement sur investissement cumulatif (mais non composé) de 8,25 %, 7,425 %, 7,071 %, 6,75 % ou 6,456 % sur la durée de vie de leur placement basé, respectivement, sur un prix d'émission de 90 \$, 100 \$, 105 \$, 110 \$ ou 115 \$, la prime de rendement donnera à l'Associé commandité droit à une quote-part de tous les actifs de la Société en commandite lors de sa dissolution. Voir : « Prime de rendement » et « Formule de prime de rendement » dans le glossaire pour les détails concernant le calcul de la prime de rendement.

La prime de rendement varie en fonction du nombre de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation qui ont été rachetées à tout moment et augmente au fur et à mesure que des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation sont rachetées et qu'un moindre nombre de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation restent en circulation. Cela signifie essentiellement que la prime de rendement (de même que la part de l'Associé commandité dans l'encaisse et les Actifs distribuables de la Société en commandite lors de sa dissolution) augmente proportionnellement au fur et à mesure que des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation sont rachetées. Par ailleurs, rien ne garantit que les flux de trésorerie générés par les activités de la Société en commandite atteindront ou dépasseront une distribution privilégiée pouvant varier à tout moment et de temps à autre, une distribution privilégiée éventuelle étant basée sur le rendement réel des activités de la Société en commandite. Voir « Facteurs de risque ».

#### Exemple de calcul de la Prime de rendement

Par exemple, si la Fiducie émet 100 000 parts de fiducie privilégiées avec droits de participation et qu'aucune de celles-ci n'a été rachetée, la prime de rendement, le cas échéant, se calculera comme suit :

Prime de rendement =  $1 - [100\ 000 \times (0,70/100\ 000)]$  ou  $1 - (70) = 30\ %$

Ainsi, la prime de rendement initiale serait de 30 % une fois que les détenteurs de parts auront reçu un rendement sur investissement de 8,25 %, 7,425 %, 7,071 %, 6,75 % ou 6,456 % dans les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation au cours d'une année civile ou une fois que les détenteurs auront reçu un rendement sur investissement cumulatif (mais non composé) de 8,25 %, 7,425 %, 7,071 %, 6,75 % ou 6,456 % sur la durée de vie de leur placement basé, respectivement, sur un prix d'émission de 90 \$, 100 \$, 105 \$, 110 \$ ou 115 \$. Si, par la suite, 20 000 des 100 000 Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation sont rachetées, la prime de rendement payable à l'Associé commandité une fois que les investisseurs ont obtenu le rendement seuil sera calculée comme suit :

Prime de rendement =  $1 - [80\ 000 \times (0,70/100\ 000)]$  ou  $1 - (56) = 44\ %$

### *Charges*

La Société en commandite sera responsable de toutes les charges associées à l'exploitation et à l'administration, et l'Associé commandité sera en droit d'être remboursé pour toute dépense engagée dans l'exercice de ses fonctions et afférente à ses obligations envers la Société en commandite.

### *Autre*

En vertu du Contrat de société en commandite, l'Associé commandité a droit à 0,01 % du revenu de la Société en commandite.

Conformément au Contrat de société en commandite, l'Associé commandité pourra choisir de recevoir une partie ou la totalité de ses commissions ou autres sommes lui étant dues dans le cadre du Contrat de société en commandite sous forme de parts de société en commandite. Le nombre de parts de société en commandite émises dans une telle éventualité sera déterminé en fonction de la valeur d'actif net de la Société en commandite en date de l'émission.

### **Allocation du revenu et de la perte**

Le Contrat de société en commandite prévoit que le revenu et la perte de la Société en commandite pour chaque exercice, son revenu et sa perte afférents à une source de revenus déterminée ou à une source située dans un endroit déterminé et les gains et pertes en capital doivent être répartis entre les associés commanditaires et l'Associé commandité conformément à la distribution de l'encaisse distribuable de la Société en commandite de la manière explicitée dans le Contrat de société en commandite, et aucune distribution de l'encaisse distribuable de la Société en commandite n'est faite par la Société en commandite au cours d'un exercice donné; le revenu ou la perte de la Société en commandite, ainsi que son revenu et sa perte afférents à une source de revenus déterminée ou à une source située dans un endroit déterminé et les gains et pertes en capital doivent être attribués aux associés commanditaires au prorata du nombre de parts de société en commandite détenues par chacun d'entre eux à la fin de l'exercice en question.

### **Distributions en espèces**

Le contrat de société stipule que, jusqu'à ce que les détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation atteignent un taux de rendement de 8,25 %, 7,425 %, 7,071 %, 6,75 % ou 6,456 % basé, respectivement, sur un prix d'émission de 90 \$, 100 \$, 105 \$, 110 \$ ou 115 \$ sur leur placement dans la Fiducie pendant une année civile, l'Associé commandité doit distribuer la totalité de l'encaisse distribuable de la Société en commandite conformément à une période de distribution au prorata des associés commanditaires inscrits au moment de la fermeture des bureaux à la date de clôture des registres aux fins de distribution. Une fois que les détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation auront atteint le taux de rendement applicable sur leur placement initial dans la Fiducie décrit plus haut, la prime de rendement s'appliquera à l'Associé commandité et sera puisée dans l'encaisse distribuable de la Société en commandite en fonction de la période de distribution applicable; le solde de l'encaisse distribuable de la Société en commandite sera distribué au prorata aux associés commanditaires inscrits à la fermeture des bureaux à la date de distribution en question.

### **Répartition des actifs**

Si l'Associé commandité juge qu'il est approprié d'agir ainsi, il peut procéder à une distribution de titres de capitaux propres ou d'instruments de créance détenus par la Société en commandite et pour lesquels aucune obligation

importante envers le débiteur n'incombe au détenteur ou de toute autre propriété de la Société en commandite, ou encore à une distribution combinant espèces et de tels titres de capitaux propres, instruments de créance et biens (les « **Actifs distribuables** ») à la juste valeur de marché, conjointement à toute l'encaisse détenue par la Société en commandite à ce moment. Si une distribution ne prend pas la forme d'espèces, l'Associé commandité, agissant raisonnablement, peut établir la valeur des Actifs distribuables par rapport à leur juste valeur de marché et, en vertu du Contrat de société en commandite, le montant ainsi établi devra être le montant de cette distribution.

### **Responsabilité de l'Associé commandité et indemnisation des associés commanditaires**

L'Associé commandité a consenti à indemniser et tenir à couvert chaque associé commanditaire de toute perte, tout passif, toute dépense ou tout dommage subi par cet associé commanditaire lorsque celui-ci ne bénéficie pas d'une responsabilité limitée, pourvu qu'une telle perte à responsabilité limitée soit causée par un acte d'omission de la part de l'Associé commandité ou par un acte de fraude ou d'inconduite délibérée dans l'exercice de ses fonctions ou de mépris délibéré ou de violation de ses obligations et devoirs d'Associé commandité en vertu du Contrat de société en commandite. L'Associé commandité a aussi consenti à indemniser et tenir à couvert la Société en commandite et chaque associé commanditaire de toute perte, tout passif, toute dépense ou tout dommage subi par la Société en commandite ou par cet associé commanditaire, selon le cas, causé par un acte de fraude ou d'inconduite délibérée dans l'exercice de ses fonctions ou de mépris délibéré ou de violation de ses obligations et devoirs d'Associé commandité en vertu du Contrat de société en commandite. L'Associé commandité ne dispose actuellement et ne disposera que de ressources financières ou d'actifs de peu d'importance et, par conséquent, ces indemnités de l'Associé commandité n'auront qu'une valeur symbolique.

L'Associé commandité a une responsabilité illimitée à l'égard des dettes et des obligations de la Société en commandite. L'Associé commandité ne sera pas responsable envers les associés commanditaires pour toute faute ou erreur de jugement, ou tout acte ou omission qu'il croit en toute bonne foi être dans les limites des pouvoirs qui lui sont conférés en vertu du Contrat de société en commandite (autre qu'un acte ou une omission qui est en violation du Contrat de société en commandite ou qui résulte ou découle de négligence ou d'inconduite délibérée dans l'exercice des, ou d'un mépris délibéré, des obligations et devoirs de l'Associé commandité en vertu du Contrat de société en commandite) ou pour toute perte ou tout dommage à tout bien de la Société en commandite attribuable à un événement hors du contrôle de l'Associé commandité ou de ses sociétés liées.

En cas de toute action en justice, poursuite ou autre procédure instituée par un associé commanditaire contre l'Associé commandité, sauf s'il s'agit d'une demande d'indemnisation aux termes du Contrat de société en commandite, la Société en commandite prend en charge tous les frais raisonnables de l'Associé commandité à l'égard d'une telle action en justice, poursuite ou autre procédure à l'occasion ou à l'égard de laquelle il est décidé que l'Associé commandité n'a pas commis un manquement quant à un devoir ou à une responsabilité qui lui étaient imposés; s'il en est autrement, ces frais seront pris en charge par l'Associé commandité.

### **Durée et dissolution**

La Société en commandite envisage de poursuivre ses activités jusqu'au 31 décembre 2026, à moins que la dissolution ou la liquidation ne survienne antérieurement ou ultérieurement pour cause de certains événements mentionnés dans le Contrat de société en commandite. L'Associé commandité peut aussi choisir, à sa discrétion, de reporter la date de dissolution de deux ans à deux reprises. L'Associé commandité prendra, à sa discrétion, des mesures afin de convertir tous les actifs de la Société en commandite en espèces ou en titres se négociant librement avant la dissolution de celle-ci.

### **Distributions au moment de la dissolution**

Au moment de la dissolution de la Société en commandite, le produit net de la liquidation des actifs de la Société en commandite sera réparti en suivant l'ordre de priorité suivant : (a) le remboursement des hypothèques ou d'autres dettes garanties de la Société en commandite, (b) le remboursement des frais afférents à la liquidation et de tout autre passif ou dette active de la Société en commandite à ses créanciers, notamment les commissions et les frais (y compris la prime de rendement, si acquise) payables à l'Associé commandité, (c) le maintien d'une réserve suffisante, de l'avis du séquestre ou de l'Administrateur, à couvrir les passifs éventuels ou imprévus ou les obligations de la Société en commandite, (d) à l'Associé commandité, le solde du compte capital de l'Associé commandité, et (e) aux associés

commanditaires pour l'intégralité du solde au prorata proportionnellement à leur participation dans la Société en commandite.

### **Modifications au Contrat de société en commandite**

Le Contrat de société en commandite ne peut être modifié qu'avec l'approbation des associés commanditaires obtenue par résolution spéciale, sauf dans les circonstances suivantes où des modifications peuvent être apportées sans approbation préalable des associés commanditaires pour : (a) assurer le respect continu des lois, des règlements, des exigences ou des politiques applicables de toute autorité gouvernementale ayant compétence sur la Société en commandite, (b) mettre en vigueur un changement dans la législation régissant la Société en commandite dans n'importe quelle autre province canadienne, (c) mettre en vigueur l'admission, la démission ou la destitution d'associés de la Société en commandite, (d) mettre en vigueur un changement qui, de l'avis de l'Associé commandité, est nécessaire ou approprié afin que la Société en commandite puisse se qualifier ou continuer à se qualifier en tant que Société en commandite en règle au sein de laquelle les associés commanditaires jouissent d'une responsabilité limitée en vertu des lois applicables, (e) fournir, de l'avis de l'Associé commandité, une protection supplémentaire aux associés commanditaires ou obtenir, préserver ou clarifier un traitement fiscal avantageux aux associés commanditaires, (f) apporter des changements au Contrat de société en commandite qui, de l'avis de l'Associé commandité, sont nécessaires ou souhaitables pour les associés commanditaires suite à des changements apportés à la législation fiscale ou à son interprétation ou application (notamment les changements dans les pratiques administratives et dans l'évaluation des politiques de l'Agence du revenu du Canada), (g) apporter des modifications au Contrat de société en commandite, autant que nécessaire et souhaitable, afin d'y corriger les erreurs typographiques ou pour remédier à, corriger ou rectifier, toute ambiguïté, disposition contradictoire ou fautive, erreurs ou omissions, (h) apporter les changements nécessaires au Contrat de société en commandite pour entreprendre une réorganisation interne de la Société en commandite ou de ses sociétés liées, ou (i) apporter des changements au Contrat de société en commandite à n'importe quelles fins autres que celles mentionnées ci-dessus, pourvu que, de l'avis de l'Associé commandité, les droits des associés commanditaires ne soient pas substantiellement bafoués.

Toute modification devant être approuvée par la Fiducie en sa qualité d'associé commanditaire sera soumise au vote des détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation. Voir *Section 2.1.1 - La Fiducie – Restrictions des fiduciaires*.

#### **(b) Le contrat d'administration**

L'Administrateur remplit le rôle d'Associé commandité.

#### **Obligations et services fournis par l'Administrateur**

La Fiducie a fait appel à l'Administrateur afin qu'il lui fournisse, entre autres, des services de gestion et d'administration.

Conformément au contrat d'administration, l'Administrateur sera responsable de la direction des activités courantes et des affaires de la Fiducie, prendra toutes les décisions afférentes aux affaires de la Fiducie et engagera la Fiducie. L'Administrateur peut déléguer certains de ses pouvoirs à des tiers lorsqu'il juge qu'il en va de l'intérêt primordial de la Fiducie.

Les devoirs de l'Administrateur comprennent :

- (a) ouvrir et administrer des comptes bancaires pour le compte de la Fiducie;
- (b) recevoir les paiements de la Société en commandite afférents au placement des parts de société en commandite et assurer les distributions de flux de trésorerie aux détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation;
- (c) mettre sur pied une comptabilité et un cadre légal pour la bonne gestion de la Fiducie;
- (d) rassembler et expédier les rapports financiers, les autres rapports et tous les autres avis aux détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation;

- (e) se charger de tous les arrangements nécessaires concernant les assemblées de détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation;
- (f) donner suite à toutes les demandes des détenteurs de parts de fiducie avec droit de participation;
- (g) fournir des rapports détaillés aux détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation aux fins d'impôt sur le revenu;
- (h) prendre en charge toute affaire législative ou réglementaire concernant la Fiducie en respectant les contraintes de temps et
- (i) préparer les rapports financiers annuels et arranger un audit de ces rapports pour le compte de la Fiducie.

### **Détails concernant le contrat d'administration**

En vertu du contrat d'administration, l'Administrateur fournira les services décrits ci-dessus sous « Obligations et services fournis par l'Administrateur ». La Fiducie ne versera aucune commission à l'Administrateur pour ses services; celui-ci aura cependant droit au remboursement des frais et dépenses qu'il aura engagés en exerçant ses fonctions auprès de la Fiducie, notamment, les états des salaires, charges salariales, coûts indirects, frais généraux et frais d'administration, charges décaissées et frais liés aux tiers.

L'Administrateur n'est tenu par aucune obligation envers la Fiducie autre que celle de fournir les services décrits dans le contrat d'administration en toute honnêteté et de bonne foi et dans l'intérêt primordial de la Fiducie ainsi que de faire preuve de la même prudence, de la même diligence et des mêmes compétences qu'une personne raisonnablement prudente dans des circonstances semblables.

En vertu du contrat d'administration, l'Administrateur ne sera d'aucune manière responsable envers la Fiducie s'il s'est acquitté de ses devoirs et s'il a respecté les normes de soin, de diligence et de compétence énoncées ci-dessus. La Fiducie a consenti à indemniser l'Administrateur pour toute perte résultant de l'exercice de ses fonctions en vertu du contrat d'administration autre qu'une perte découlant de sa négligence, de son inconduite délibérée ou de son manque de bonne foi ou d'une violation importante ou d'un manquement à ses obligations conformément au contrat d'administration. L'Administrateur a consenti à indemniser la Fiducie pour toute réclamation due à l'inconduite délibérée, la mauvaise foi, la négligence ou le mépris de ses devoirs ou Normes de soin, de diligence et de compétence.

Le contrat d'administration, à moins d'être résilié de la façon indiquée ci-après, restera en vigueur jusqu'au moment de la dissolution de la Fiducie. L'Administrateur et la Fiducie peuvent résilier le contrat d'administration à la suite d'un préavis écrit de deux mois à cet effet. Chacune des parties impliquées dans le contrat d'administration peut résilier le contrat d'administration : (a) sans compensation à aucune des parties, advenant le cas où une des parties impliquées dans le contrat d'administration se retrouve en violation ou manquement aux dispositions du contrat d'administration et, s'il est possible de remédier à une telle violation ou à un tel manquement, et qu'il n'en a pas été ainsi dans un délai de 60 jours après réception d'un avis écrit concernant la violation ou le manquement en question envers l'autre partie, ou (b) automatiquement advenant le cas de la dissolution, de la liquidation ou d'une cession générale au profit de ses créanciers d'une des parties impliquées dans le contrat d'administration, ou si un événement similaire survient. De plus, la Fiducie peut résilier le contrat d'administration si un des permis ou une des inscriptions nécessaires à l'exercice des fonctions de l'Administrateur en vertu du contrat d'administration n'est plus valide.

## Dirigeants et administrateurs de l'Administrateur

Le nom, la municipalité de résidence, le poste ou la fonction occupée auprès de l'Administrateur et la fonction principale de chacun des administrateurs et des cadres dirigeants figurent ci-dessous :

<u>Nom et municipalité de résidence</u>	<u>Poste occupé auprès de la Fiducie ou de l'Administrateur</u>	<u>Principale occupation</u>
ROBERT HUGH CARTWRIGHT..... Vancouver, Colombie-Britannique	Président du conseil d'administration et administrateur	Président, associé directeur général et administrateur, Maple Leaf Funds; associé directeur général et administrateur, CADO Bancorp Ltd.
SHANE WILLIAM DOYLE..... Vancouver, Colombie-Britannique	Président, directeur général et administrateur	Associé directeur général et administrateur, Maple Leaf Funds et CADO Bancorp Ltd. Antérieurement directeur régional pour SEI Canada et directeur des opérations pour RBC Groupe Financier
BYRON STRILOFF..... White Rock, Colombie-Britannique	Administrateur	Vice-président, développement des affaires et relations avec les investisseurs, Peptide Technologies Inc.
NANCY HELEN GOERTZEN..... Surrey, Colombie-Britannique	Administrateur	Femme d'affaires indépendante, présidente de Canadian Women in Private Equity and Venture Capital BC
JOHN WILLARD DICKSON..... North Vancouver, Colombie-Britannique	Dirigeant principal des finances	Directeur financier pour Maple Leaf Funds et CADO Bancorp Ltd.

### (c) Convention de prise en charge des dépenses

En contrepartie des activités de mobilisation de capitaux de la Fiducie pour fins de placement dans la Société en commandite qui utilisera ces capitaux pour financer ses affaires et ses activités, la Société en commandite a consenti, conformément à la convention de prise en charge des dépenses, à rembourser ou payer directement la Fiducie pour les paiements faits par celle-ci afférents aux frais et dépenses engagés par la Fiducie pour l'obtention du financement devant être placé dans la Société en commandite. Parmi ceux-ci, on retrouve les frais et dépenses associés à (i) la mise sur pied et le maintien de la Fiducie dans le but qu'elle puisse entreprendre de telles activités de financement, (ii) le paiement des commissions et autres compensations des agents dans le cadre de la vente de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, et (iii) toute autre dépense associée au placement. Le Gérant s'attend donc à ce que, conformément à la convention de prise en charge des dépenses, la totalité du produit brut soit placée dans les parts de société en commandite. Voir section 1.1 : « Fonds ».

### Section 3 ADMINISTRATEURS, DIRECTION, PROMOTEURS ET DÉTENTEURS PRINCIPAUX

#### 3.1 Rémunération et titres détenus

Le tableau qui suit fournit des renseignements pertinents sur chaque fiduciaire et administrateur de l'Associé commandité/Administrateur, sur chaque promoteur de la Fiducie et sur chaque personne qui, directement ou indirectement, détient ou contrôle en propriété véritable 10 % ou plus d'une catégorie de titres avec droit de vote de la Fiducie (un « Détenteur principal ») :

Nom et municipalité de résidence principale	Fonction et date d'obtention du poste	Rémunération versée par la Société en commandite depuis sa création et rémunération anticipée au cours du présent exercice	Nombre, type et pourcentage des titres de la Fiducie détenus après l'atteinte du placement minimal	Nombre, type et pourcentage des titres de la Fiducie détenus après l'atteinte du placement maximal
Robert Hugh Cartwright Vancouver, Colombie-Britannique	Fiduciaire de la Fiducie depuis le 15 janvier 2019 et président du conseil d'administration de l'Associé commandité/Administrateur depuis le 15 janvier 2019	Aucune	Aucune	Aucune
John Willard Dickson North Vancouver, Colombie-Britannique	Fiduciaire de la Fiducie depuis le 15 janvier 2019 et directeur financier de l'Associé commandité/Administrateur depuis le 15 janvier 2019	Aucune	Aucune	Aucune
Shane William Doyle Vancouver, Colombie-Britannique	Directeur général et administrateur de l'Associé commandité/Administrateur depuis le 15 janvier 2019	Aucune	Aucune	Aucune
Byron Striloff White Rock, Colombie-Britannique	Fiduciaire de la Fiducie depuis le 15 janvier 2019 et administrateur du conseil d'administration de l'Associé commandité/Administrateur depuis le 15 janvier 2019	Aucune	Aucune	Aucune
Nancy Helen Goertzen Surrey, Colombie-Britannique	Administratrice de l'Associé commandité/Administrateur depuis le 15 janvier 2019	Aucune	Aucune	Aucune

La Fiducie ne versera aucune rémunération aux fiduciaires de la Fiducie pour leur rôle à titre de fiduciaire, mais s'engage à les rembourser pour les sorties effectives d'argent.

À titre d'Associé commandité de la Société en commandite, l'Associé commandité/Administrateur aura droit à la prime de rendement, si acquise, et autre rémunération versée par la Société en commandite. L'Administrateur est une filiale en propriété exclusive de CADO Bancorp Ltd. Deux des administrateurs de l'Administrateur, Hugh Cartwright et Shane Doyle, sont aussi administrateurs de CADO Bancorp Ltd. CADO Bancorp Ltd est entièrement contrôlée par Hugh Cartwright et Shane Doyle. Messieurs Cartwright et Doyle touchent donc chacun une partie de la rémunération versée à l'Associé commandité/Administrateur pour son rôle d'Associé commandité de la Société en commandite. Voir section 2.5 : « Accords importants – Le Contrat de société en commandite – Rémunération de l'Associé commandité ».

L'Associé commandité/Administrateur et CADO Bancorp Ltd. peuvent être considérés comme étant des promoteurs de Fiducie conformément à la définition de la législation en valeurs mobilières.

### 3.2 Expérience de la direction

Le nom, la municipalité de résidence, le poste ou la fonction occupée auprès de la Fiducie ou de l'Administrateur et la fonction principale de chacun des fiduciaires, administrateurs et cadres dirigeants figurent ci-dessous :

Nom et municipalité de résidence	Fonction auprès de la Fiducie/l'Administrateur	Principale occupation
ROBERT HUGH CARTWRIGHT ..... VANCOUVER COLOMBIE-BRITANNIQUE	Fiduciaire de la Fiducie et président du conseil d'administration de l'Administrateur	Associé directeur général et administrateur, CADO Bancorp Ltd., président, associé directeur général et administrateur, Maple Leaf Short Duration Holdings Ltd.
JOHN WILLARD DICKSON ..... NORTH VANCOUVER COLOMBIE-BRITANNIQUE	Fiduciaire de la Fiducie et directeur financier de l'Administrateur	Directeur financier, CADO Bancorp Ltd. et Maple Leaf Funds Ltd.
SHANE WILLIAM DOYLE ..... VANCOUVER COLOMBIE-BRITANNIQUE	Président, directeur général et administrateur de l'Administrateur	Associé directeur général et administrateur, CADO Bancorp Ltd., directeur général, associé directeur général et administrateur, Maple Leaf Short Duration Holdings Ltd.
BYRON STRILOFF <sup>(1)</sup> ..... WHITE ROCK COLOMBIE-BRITANNIQUE	Fiduciaire de la Fiducie et administrateur de l'Administrateur	Vice-président, développement des affaires et relations avec les investisseurs, Peptide Technologies Inc.
NANCY HELEN GOERTZEN <sup>(1)</sup> ..... SURREY COLOMBIE-BRITANNIQUE	Administratrice de l'Administrateur	Femme d'affaires indépendante, présidente de Canadian Women in Private Equity and Venture Capital BC

<sup>(1)</sup> Fiduciaire ou administratrice indépendante.

Il n'existe aucun comité du conseil de fiduciaires de la Fiducie ou du conseil d'administration de l'Administrateur autre que le comité d'audit de la Fiducie qui comprend le conseil de fiduciaires dans son intégralité.

Les biographies de chacun des fiduciaires de la Fiducie, des administrateurs et des cadres dirigeants de l'Administrateur incluant leurs fonctions principales figurent ci-dessous.

Les dirigeants de l'Administrateur ne seront pas des employés à temps complet, mais consacreront le temps nécessaire aux affaires et aux fonctions de l'Administrateur.

#### **Robert Hugh Cartwright, B.Comm – Fiduciaire de la Fiducie, président du conseil d'administration et administrateur de l'Administrateur**

M. Cartwright est associé directeur général et administrateur de CADO Bancorp Ltd., la société mère du promoteur et de sa filiale en propriété exclusive, CADO Investment Fund Management Inc. M. Cartwright occupe aussi le poste de président directeur général et administrateur de Qwest Bancorp Ltd., une banque d'affaires basées en Colombie-Britannique qui jouit de plus de 20 ans d'expérience comme banque d'investissement, en finance structurée, en syndication et en gestion de fonds. M. Cartwright a aussi été directeur général et administrateur de Trilogy Bancorp Ltd., une société de gestion des actifs et de gestion administrative basée en Colombie-Britannique. Il occupe également les mêmes fonctions auprès de la Fiducie et de l'Associé commandité avec les trois fiduciaires/associés commandités précédents de NationWide.

M. Cartwright fut aussi un des fondateurs et, de novembre 1998 à février 2006, administrateur de Qwest Energy Corp. (« **Qwest Energy** »), une société qui vise à structurer des investissements syndiqués assortis d'une aide fiscale dans

l'industrie du pétrole et du gaz. De 1999 à 2005, Qwest Energy et ses filiales étaient impliquées dans la gestion d'investissements dans le secteur énergétique, y compris pour la comptabilité interne, l'information financière, les relations avec les investisseurs et les déclarations fiscales.

M. Cartwright fut aussi un des fondateurs, un ancien directeur général et un administrateur de Qwest Energy Investment Management Corp. de mai 2003 à février 2006, et l'Associé commandité de Qwest Energy RSP/Flow-Through Limited Partnership, de Qwest Energy IV Flow-Through Limited Partnership, de Qwest Energy 2004 Flow-Through Limited Partnership, de Qwest Energy 2005 Flow-Through Limited Partnership, de Qwest Energy 2005-II Flow-Through Limited Partnership et de Qwest Energy 2005-III Flow-Through Limited Partnership. En outre, M. Cartwright fut le fondateur, le directeur général et un administrateur de Qwest Energy RSP/Flow-Through Financial Corp., de Qwest Energy 2004 Financial Corp. et de Qwest Energy 2005 Financial Corp.

M. Cartwright est un des fondateurs, des dirigeants ou directeur de Western Royal Ginseng Management Corp., de Western Royal Ginseng I Corp., de Western Royal Ginseng II Corp., de Western Royal Ginseng III Corp., de Pacific Canadian Ginseng Ltd., de Pacific Canadian Ginseng I Ltd., de Pacific Canadian Ginseng II Ltd., de Ponderosa Ginseng Farms Ltd. et de Qwest Emerging Technologies (VCC) Fund Ltd., de même que dirigeant et administrateur d'Imperial Ginseng Products Ltd. et un ancien dirigeant et administrateur de Knightswood Financial Corp. (« Knightswood ») (deux sociétés cotées en bourse et inscrites à la TSXV). Il est aussi le fondateur et l'ancien chef de la direction et administrateur de Qwest Emerging Biotech (VCC) Fund Ltd.

En outre, M. Cartwright est, ou a déjà été, un administrateur ou dirigeant des associés commandités des sociétés suivantes : Fairway Energy (06) Flow-Through Limited Partnership, Fairway Energy (07) Flow-Through Limited Partnership, Jov Diversified Flow-Through 2007 Limited Partnership, Jov Diversified Flow-Through 2008 Limited Partnership, Jov Diversified Flow-Through 2008-II Limited Partnership, Jov Diversified 2009 Flow-Through Limited Partnership, Jov Diversified Québec 2009 Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2010 Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2011 Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2011-II Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2012 Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2013 Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2014 Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf 2014-II Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2015 Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2015-II Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2016 Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2016-II Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2017 Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2017-II Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2018 Flow-Through Limited Partnership et Maple Leaf Short Duration 2018-II Flow-Through Limited Partnership. M. Cartwright est aussi ou a déjà été un administrateur ou dirigeant des associés commandités de WCSB GORR Oil & Gas Income Participation 2008-I Limited Partnership, WCSB Oil & Gas Royalty Income 2008-II Limited Partnership, WCSB Oil & Gas Royalty Income 2009 Limited Partnership, WCSB Oil & Gas Royalty Income 2010 Limited Partnership, WCSB Oil & Gas Royalty Income 2010-II Limited Partnership, Maple Leaf 2011 Energy Income Limited Partnership, Maple Leaf 2012 Energy Income Limited Partnership, Maple Leaf 2012-II Energy Income Limited Partnership, et Maple Leaf 2013 Oil & Gas Income Limited Partnership.

M. Cartright a obtenu un baccalauréat en commerce avec spécialisation en finance de l'Université de Calgary.

#### **John Willard Dickson, CPA, CGA – Fiduciaire de la Fiducie et directeur financier de l'Administrateur**

À titre de directeur financier de l'Administrateur, John Dickson met à profit plus de 15 ans d'expérience en gestion financière, en comptabilité et en rapports concernant les titres de même qu'en systèmes comptables côté client et obligations en matière de rapports pour les émetteurs de titres de placement. Il occupe également les mêmes fonctions auprès de la Fiducie et de l'Associé commandité avec les trois fiducies/associés commandités précédents de NationWide.

M. Dickson est vice-président, finance des associés commandités de Jov Diversified Flow-Through 2007 Limited Partnership, Jov Diversified Flow-Through 2008 Limited Partnership, Jov Diversified Flow-Through 2008-II Limited Partnership, Jov Diversified Québec 2009 Flow-Through Limited Partnership, Jov Diversified 2009 Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2010 Flow-Through Limited Partnership, Fairway Energy (06) Flow-Through Limited Partnership and Fairway Energy (07) Flow Through Limited Partnership et de Jov Flow-Through Holdings Corp.

En outre, M. Dickson est aussi le directeur financier des associés commandités de WCSB GORR Oil & Gas Income Participation 2008-I Limited Partnership, WCSB Oil & Gas Royalty Income 2008-II Limited Partnership, WCSB Oil & Gas Royalty Income 2009 Limited Partnership, WCSB Oil & Gas Royalty Income 2010 Limited Partnership, WCSB Oil & Gas Royalty Income 2010-II Limited Partnership, Maple Leaf 2011 Energy Income Limited Partnership, Maple Leaf 2012 Energy Income Limited Partnership, Maple Leaf 2013 Oil & Gas Income Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2011 Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2011-II Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2012 Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2013 Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2014 Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2014-II Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2015 Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf 2015-II Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2016 Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2016-II Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2017 Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2017-II Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2018 Flow-Through Limited Partnership and Maple Leaf Short Duration 2018-II Flow-Through Limited Partnership, de même que de WCSB Holdings Corp., Maple Leaf Energy Income Holdings Corp. et de Maple Leaf Short Duration Holdings Corp. M. Dickson occupe aussi les postes de directeur financier et d'administrateur des associés commandités de Maple Leaf Charitable Giving (2007) II Limited Partnership et de Maple Leaf Charitable Giving Limited Partnership.

Avant de se joindre aux sociétés WCSB et Jov, M. Dickson était contrôleur de Cactus Restaurants Ltd. De plus, M. Dickson a déjà été contrôleur de Qwest Bancorp Ltd., une banque d'affaires basée en Colombie-Britannique, contrôleur de Trilogy Bancorp Ltd., une société de gestion d'actifs et administrative basée en Colombie-Britannique, et contrôleur de plusieurs sociétés en commandite accreditives, notamment Qwest Energy (2001) Limited Partnership, Qwest Energy II Limited Partnership, Qwest Energy IV Flow-Thorough Limited Partnership et Qwest Energy 2004 Flow-Thorough Limited Partnership.

M. Dickson est un comptable professionnel agréé (CPA) et a obtenu un baccalauréat ès arts de l'Université Lakehead en Ontario au Canada.

### **Shane William Doyle, BA, MBA – Président, directeur général et administrateur de l'Administrateur**

M. Doyle est associé directeur général et administrateur de CADO Bancorp Ltd., la société mère du promoteur et de sa filiale en propriété exclusive, CADO Investment Fund Management Inc. M. Doyle est aussi associé directeur général et administrateur de Maple Leaf Short Duration Holdings Ltd. Il occupe également les mêmes fonctions auprès de la Fiducie et de l'Associé commandité avec les trois fiducies/associés commandités précédents de NationWide. De septembre 2004 à octobre 2006, M. Doyle était le directeur régional de SEI Investments Canada Company (« SEI »), une société de gestion de placements institutionnels. À ce titre, les responsabilités de M. Doyle chez SEI incluaient le développement des affaires et la gestion des relations avec les clients avec les investisseurs institutionnels. Avant de se joindre à SEI, M. Doyle était, de janvier 2004 à août 2004, directeur des ventes et du marketing chez Trez Capital Corporation, une société de placements hypothécaires. À ce titre, les responsabilités de M. Doyle chez Trez Capital Corporation incluaient de l'assistance financière aux entreprises et des services de développement des affaires. De mars 2001 à décembre 2003, M. Doyle était un des directeurs des ventes chez Qwest Energy Corporation. Avant de se joindre à Qwest Energy Corporation, M. Doyle était, de mars 2000 à février 2001, directeur des opérations chez RBC Financial Group, où ses responsabilités incluaient le développement des affaires, la gestion des relations avec les clients et la supervision du territoire. Avant de se joindre au RBC Financial Group, M. Doyle était, de janvier 1997 à février 2000, directeur régional des ventes pour l'Ouest canadien chez UnumProvident Corporation où ses responsabilités incluaient la gestion d'une équipe de vente de 16 employés dans tout l'Ouest canadien de même que la gestion de toutes les opérations de bureau.

En outre, M. Doyle est directeur général et président de Maple Leaf Charitable Giving Management Corp., l'Associé commandité de Maple Leaf Charitable Giving Limited Partnership et est ou a été un administrateur ou un dirigeant des associés commandités de Fairway Energy (07) Flow Through Limited Partnership, Jov Diversified Flow-Through 2007 Limited Partnership, Jov Diversified Flow-Through 2008 Limited Partnership, Jov Diversified Flow-Through 2008-II Limited Partnership, Jov Diversified 2009 Flow-Through Limited Partnership, Jov Diversified Québec 2009 Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2010 Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2011 Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2011-II Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2012 Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2013 Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2014 Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf

2014-II Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2015 Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2015-II Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2016 Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2016-II Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2017 Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2017-II Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2018 Flow Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2018-II Flow-Through Limited Partnership, WCSB GORR Oil & Gas Income Participation 2008-I Limited Partnership, WCSB Oil & Gas Royalty Income 2008-II Limited Partnership, WCSB Oil & Gas Royalty Income 2009 Limited Partnership, WCSB Oil & Gas Royalty Income 2010 Limited Partnership, WCSB Oil & Gas Royalty Income 2010-II Limited Partnership, Maple Leaf 2011 Energy Income Limited Partnership, Maple Leaf 2012 Energy Income Limited Partnership, Maple Leaf 2012-II Energy Income Limited Partnership and Maple Leaf 2013 Oil & Gas Income Limited Partnership.

M. Doyle a obtenu une maîtrise en administration des affaires de l'Université St. Mary's à Halifax en 1988.

### **Byron Striloff – Fiduciaire de la Fiducie et administrateur de l'Administrateur**

Byron Striloff occupe actuellement le poste de vice-président au développement des affaires et aux relations avec les investisseurs pour Peptide Technologies Inc. Il a 35 ans d'expérience à titre de principal conseiller en placements dans les domaines de la gestion de portefeuille de particuliers et d'entreprises, de la planification fiscale, de la gestion du capital de risque, de la planification d'assurance et de la planification successorale. Il occupe également les mêmes fonctions auprès de la Fiducie et de l'Associé commandité avec les trois fiducies/associés commandités précédents de NationWide.

Son domaine de spécialisation principal est la mise en place de stratégies financières afin d'optimiser le rendement des placements pour les particuliers et les entreprises en mettant à profit les tendances à long terme, la réduction des charges fiscales et la création de richesses. M. Striloff était un directeur de succursale productif et a occupé des postes de cadre dirigeant et de directorat pour le compte de plusieurs maisons de courtage de valeurs canadiennes. Il a récemment quitté CIBC Wood Gundy pour se joindre à l'équipe de Peptide Technologies. Actuellement, M. Striloff est un maître et membre qualifié de la Dent Foundation et fait fréquemment des présentations portant sur les prévisions du domaine de la démographie économique lors de séminaires publics.

### **Nancy Goertzen, CIPR – Administratrice de l'Administrateur**

Mme Goertzen a accumulé plus de 25 ans d'expérience dans le domaine du développement d'entreprise, des partenariats stratégiques, du financement et des relations avec les investisseurs d'entreprises publiques. Elle a acquis une vaste expérience auprès d'entreprises en démarrage, d'entreprises privées (pré-PAPE), d'entreprises publiques et de grandes sociétés. Mme Goertzen a œuvré dans plusieurs secteurs, notamment la radiodiffusion, la technologie et les ressources. Elle occupe également les mêmes fonctions auprès de la Fiducie et de l'Associé commandité avec les trois fiducies/associés commandités précédents de NationWide.

Mme Goertzen a obtenu le titre de Certified Professional in Investor Relations de la Richard Ivey Business School et elle est membre en bonne et due forme du Canadian Investor Relations Institute.

Elle est présidente et fondatrice de l'organisation Canadian Women in Private Equity and Venture Capital BC et ce groupe compte, après quatre ans, 60 femmes éminentes.

### **Pénalités, sanctions et faillite**

Aucune pénalité et aucune sanction n'ont été imposées à un fiduciaire, un administrateur, un dirigeant ou une personne de contrôle de la Fiducie ou de l'Administrateur ou à un émetteur dont un fiduciaire, un administrateur, un dirigeant ou une personne de contrôle était un administrateur, un dirigeant ou une personne de contrôle de la Fiducie ou de l'Administrateur à ce moment-là au cours des 10 dernières années, et aucune ordonnance d'interdiction d'opérations n'a été en vigueur envers l'une de ces personnes pendant plus de 30 jours consécutifs au cours des 10 dernières années.

Aucune faillite, volontaire ou non, n'a été déclarée, aucune proposition aux termes d'une loi sur la faillite ou l'insolvabilité, procédure, entente ou compromis avec des créanciers n'a été présentée et aucun séquestre,

administrateur séquestre ou syndic pour détenir les biens n'a été nommé à l'égard d'un fiduciaire, un administrateur, un dirigeant ou une personne de contrôle de la Fiducie ou de l'Administrateur ou à un émetteur dont un fiduciaire, un administrateur, un dirigeant ou une personne de contrôle était un administrateur, un dirigeant ou une personne de contrôle de la Fiducie ou de l'Administrateur à ce moment-là au cours des 10 dernières années.

## Section 4 STRUCTURE DU CAPITAL

### 4.1 Capital

Dans le cadre de ce placement, les souscripteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de la Fiducie seront liés aux conditions de la Déclaration de fiducie. Le tableau suivant fournit des renseignements importants concernant les titres en circulation de la Fiducie :

Description du titre	Nombre de titres autorisés à émettre	Nombre de titres en circulation en date du 1 <sup>er</sup> juin 2019	Nombre de titres en circulation après le placement minimal	Nombre de titres en circulation après le placement maximal
Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation	Illimité	1	1 <sup>(1)</sup>	260 973 <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> Avant l'exercice de l'option de surallocation (le cas échéant). Si l'option de surallocation était exercée pleinement, le nombre total de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation en circulation une fois l'offre maximale atteinte serait de 352 314.

#### Détails de la Déclaration de fiducie

Les droits et les obligations des détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation sont liés à la Déclaration de fiducie et aux lois en vigueur à chaque endroit où la Fiducie est active. Les énoncés de la présente Notice d'offre portant sur la Déclaration de fiducie résument les dispositions importantes de la Déclaration de fiducie et ne doivent pas être considérés comme exhaustifs. Il convient de se référer au texte intégral de la Déclaration de fiducie qui sera disponible aux bureaux de la Fiducie pour être examiné en détail par les détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation.

#### *Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation*

La Fiducie comporte deux catégories de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation : les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de catégories A et les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de catégories F. La Fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de fiducie avec droit de participation de chaque catégorie. Sauf en ce qui concerne les frais de vente de chacune, ces deux catégories de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation sont identiques. Voir section 7 : « Rémunération des vendeurs et des intermédiaires ».

#### *Souscriptions*

L'Administrateur, agissant au nom de la Fiducie, examinera et déterminera s'il accepte ou refuse partiellement ou en entier les souscriptions; la Fiducie se réserve le droit de clôturer le placement de parts de fiducie avec droit de participation à tout moment et sans préavis. Lors de chaque clôture et en date de celle-ci, les placements non certifiés représentant le nombre total de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation souscrites au moment de la clôture en question seront consignés dans les livres de compte de la Fiducie. Aucun certificat représentant les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation ne sera émis.

#### *Activités de la Fiducie*

La Déclaration de fiducie stipule que les activités de la Fiducie se limitent à ce qui suit : (a) acquérir, détenir, transférer, se défaire de, faire des placements dans, prêter à et négocier autrement, des actifs, titres (de créance ou de capitaux propres) et autres possessions ou biens de quelque nature ou type de, ou émis par, toute personne (incluant la Société en commandite) et procéder à tout autre placement au seul gré des fiduciaires, (b) détenir des espèces et autres placements afférents aux, et aux fins des, activités de la Fiducie, notamment le paiement des dettes de la Fiducie (dont les frais d'administration) et le paiement des montants nécessaires au rachat des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, (c) se départir d'une partie ou de la totalité des biens de la Fiducie, (d) émettre des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, des reçus de versement et autres titres de la Fiducie (notamment des instruments de créance ou des titres échangeables contre [ou convertibles en] Parts de fiducie privilégiées avec droit

de participation ou contre d'autres titres de la Fiducie ou contre des bons de souscription, des options ou autres droits d'acquisition de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation ou d'acquisition d'autres titres de la Fiducie) dans le but de, et sans limitations : (i) conduire ou faciliter la conduite des activités et entreprises de la Fiducie (notamment la mobilisation de capitaux aux fins d'acquisitions), (ii) rembourser tout emprunt fait par la Fiducie ou par une de ses sociétés liées, (iii) établir et mettre en place les plans de droits, régimes de réinvestissement des distributions, programmes d'achat, régimes d'intéressement au moyen d'options d'achat et autres plans de rémunération de la Fiducie pour les détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, si nécessaire, (iv) honorer les engagements en matière de livraison de titres de la Fiducie, notamment les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, conformément aux conditions concernant les titres échangeables ou convertibles afférentes à de tels titres de la Fiducie, que ceux-ci aient été émis par la Fiducie ou non, (v) mener à bien toute transaction nécessaire en vertu de tout document de placement de la Fiducie et remplir toutes les obligations liées à une telle transaction, (vi) effectuer des distributions hors trésorerie aux détenteurs de parts de fiducie avec droit de participation lors des rachats en espèces comme des distributions, (e) racheter des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation ou autres titres de la Fiducie conformément aux dispositions de la Déclaration de fiducie et des lois en vigueur, (f) émettre des titres de créance ou emprunter des fonds de toute autre manière et hypothéquer, promettre, charger ou octroyer une sûreté réelle dans, ou impliquant de toute autre manière, toute part ou la totalité des biens de la Fiducie, que ce soit en garantie dans le cadre des obligations de la Fiducie ou pour toute autre raison, (g) garantir (à titre de caution, de sûreté ou de codébiteur principal) le paiement de toute dette, obligation, créance ou de tout passif, actuel ou futur, direct ou indirect, absolu ou éventuel, échü ou non, à toute personne dans le but de mener à bien ou faciliter les activités de la Fiducie ou d'atteindre ses objectifs, et hypothéquer, promettre, charger ou octroyer une sûreté réelle dans, ou impliquant de toute autre manière, toute part ou la totalité des biens de la Fiducie à titre de sûreté pour cette garantie, (h) exécuter toute transaction et exercer, remplir ou honorer tous les droits, créances et obligations de la Fiducie en vertu de toute convention ou tout accord liant la Fiducie et afférent à ses activités et à l'atteinte de ses objectifs, (i) se livrer à toutes les activités et prendre toutes les mesures auxiliaires ou accessoires aux activités mentionnées ci-dessus de (a) à (h), sous condition qu'il est défendu que la Fiducie se livre à toute activité ou entreprise qui pourrait vraisemblablement l'amener à perdre son statut de « fonds commun de placement » en vertu de la Loi de l'impôt.

### ***Fiduciaires***

Le conseil de fiduciaires sera composé d'un minimum de deux et d'un maximum de 5 fiduciaires. Le nombre de fiduciaires de la Fiducie a été établi à trois et ce nombre peut varier à la seule discrétion des fiduciaires et par l'effet d'une résolution de ceux-ci.

Si une résolution établit le nombre de fiduciaires de la Fiducie à plus de deux (ne devant pas excéder cinq), les fiduciaires seront alors, par vote majoritaire, en droit d'élire les fiduciaires de la Fiducie supplémentaires afin de pourvoir les postes vacants créés par cette augmentation du nombre de fiduciaires de la Fiducie ou, alternativement, si les fiduciaires de la Fiducie en décident ainsi, ils peuvent convoquer une assemblée des détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation pour choisir les fiduciaires de la Fiducie supplémentaires afin de pourvoir les postes vacants créés par cette augmentation. Les fiduciaires restent en poste jusqu'à la première éventualité à survenir entre leur décès, leur incapacité, leur démission ou leur destitution conformément à la Déclaration de fiducie. Dans le cas d'une démission, une majorité des fiduciaires encore en poste peut désigner un fiduciaire remplaçant ou, s'ils ne peuvent désigner un remplaçant ou s'ils décident que le remplaçant sera élu par les détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, une assemblée des détenteurs de parts de fiducie avec droit de participation peut être convoquée afin d'élire un remplaçant par voie de résolution ordinaire. Tous les fiduciaires peuvent être destitués à n'importe quel moment et sans motif par voie de résolution ordinaire à cet effet ; une telle destitution sera valide à la date stipulée dans la résolution ordinaire ou en date de celle-ci si aucune date n'est mentionnée. Si un fiduciaire décède, devient inapte à remplir son rôle de fiduciaire de la Fiducie ou devient incapable de remplir ce rôle de toute autre manière, les fiduciaires encore en poste doivent immédiatement destituer le fiduciaire en question et lui nommer un remplaçant ou, s'ils ne peuvent lui nommer un remplaçant ou s'ils décident que le remplaçant sera élu par les détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, une assemblée des détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation peut être convoquée pour élire le fiduciaire remplaçant par voie de résolution ordinaire. Si, à n'importe quel moment, le nombre de fiduciaires en poste est inférieur au nombre de fiduciaires minimum requis (deux fiduciaires), un détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, un fiduciaire ou toute autre personne concernée peut proposer la nomination d'un ou plusieurs fiduciaires devant un tribunal compétent afin que leur nombre minimum requis soit respecté.

La Déclaration de fiducie stipule que, sujets aux seules limitations et restrictions qu'elle contient, les fiduciaires jouissent d'un pouvoir, d'un contrôle et d'une autorité complets, absolus et exclusifs sur les biens et les affaires de la

Fiducie au même titre que s'ils en étaient les seuls propriétaires et peuvent prendre toutes les mesures et faire quoi que ce soit qu'ils, à leur seule discrétion et selon leur seul jugement, croient nécessaire, accessoire ou désirable à l'atteinte des objectifs de la Fiducie tels qu'ils sont présentés dans la Déclaration de fiducie.

Toutes les décisions prises par les Fiduciaires et par tout agent à qui les fiduciaires délèguent des tâches, lorsque ces décisions sont prises de bonne foi en ce qui concerne les affaires de la Fiducie, sont définitives, finales et engagent la Fiducie et les détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation. La Déclaration de fiducie prévoit que les fiduciaires doivent faire preuve de bonne foi et d'honnêteté tout en aspirant à l'intérêt primordial de la Fiducie et, à cet effet, faire preuve de la même prudence, de la même diligence et des mêmes compétences qu'une personne raisonnablement prudente dans des circonstances semblables (désigné aux présentes comme « **Normes de soin** »). En général, les fiduciaires doivent être indemnisés pour toute responsabilité ou réclamation les concernant ou concernant la Fiducie et ne sont responsables envers aucun détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation lorsque de telles responsabilités ou réclamations découlent du fait qu'ils occupent le poste de fiduciaire de la Fiducie pourvu que de telles réclamations ou responsabilités ne découlent pas du fait que les fiduciaires n'aient pas honoré les Normes de soin ou, dans le cas d'une action pénale ou administrative donnant lieu à une amende, pourvu que les fiduciaires ne disposent pas de raisons valables leur permettant de croire en la légalité de leurs actes.

### ***Délégation***

En vertu du contrat d'administration, les fiduciaires ont délégué à l'Administrateur l'obligation de fournir et assurer, pour ou pour le compte de la Fiducie, essentiellement tous les services qui sont ou peuvent être requis ou nécessaires à la gestion, l'administration ou la conduite des activités de la Fiducie. Voir section 2.5 : « Accords importants – Le contrat d'administration ».

### ***Restrictions des fiduciaires***

Les fiduciaires ne peuvent :

- (a) modifier la Déclaration de fiducie sans l'approbation des détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation par voie de résolution spéciale, sauf en certaines circonstances. Voir : « Modifications de la Déclaration de fiducie » ci-dessous.
- (b) autoriser la vente, la location, l'échange, le transfert ou autre d'une partie ou de la totalité des biens de la Fiducie sans l'approbation des détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation par voie de résolution spéciale, excepté (i) si une telle action est permise en vertu de la Déclaration de fiducie, notamment dans l'éventualité d'une liquidation ou dissolution de la Fiducie ou en ce qui concerne les rachats et distributions, (ii) s'il est question de l'acquisition de titres de la Société en commandite ou d'une autre société liée de la Fiducie ou de consolider les actifs détenus par la Société en commandite auprès d'émetteurs du même type établis par l'Associé commandité ou ses sociétés liées, ou (iii) dans l'éventualité d'une réorganisation interne de la Fiducie.
- (c) sans l'approbation par voie de résolution spéciale des détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, exercer le vote des titres de la Fiducie détenus par la Société en commandite de manière à approuver la conduite d'activités à être menées par la Société en commandite autres que celles actuellement autorisées en vertu du Contrat de société en commandite, à autoriser la destitution de l'Associé commandité de la Société en commandite et son remplacement par un nouvel Associé commandité, à approuver toute modification au Contrat de société en commandite nécessitant l'approbation des associés commanditaires conformément aux termes du Contrat de société en commandite ou à autoriser la liquidation et dissolution de la Société en commandite si proposée par l'Associé commandité.
- (d) sans l'approbation, par voie de résolution ordinaire des détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, exercer le vote des titres de la Fiducie détenus par la Société en commandite de manière à approuver la sélection d'un nouvel Associé commandité en cas de démission de l'Associé commandité ou pour approuver la nomination ou la destitution de l'auditeur de la Société en commandite.

## *Distributions*

La Fiducie s'attend à générer de l'encaisse distribuable au moyen de distributions sur les parts de société en commandite détenues par la Fiducie. Voir section 2.7 : « Accords importants – Le Contrat de société en commandite - Distributions en espèces ». Les fiduciaires, à leur discrétion, selon leurs termes et conformément à une période de distribution, peuvent déclarer payable aux détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation inscrits à la fermeture des bureaux à la date de clôture des registres aux fins de distribution pour la période de distribution en question la totalité ou une partie de l'encaisse distribuable. Aux fins d'une distribution, chaque part de fiducie privilégiée avec droit de participation émise et en circulation à la date de clôture des registres aux fins de distribution est associée au droit du détenteur de toucher une part de l'encaisse distribuable proportionnellement égale au montant déclaré comme étant à payer aux détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation. La Fiducie vise au minimum, via distributions d'encaisse distribuable, un rendement cumulatif de base annualisé de 8,25 %, 7,425 %, 7,071 %, 6,75 % ou 6,456 % basé, respectivement, sur un prix d'émission des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de 90 \$, 100 \$, 105 \$, 110 \$ ou 115 \$. Après avoir atteint un rendement de 8,25 %, 7,425 %, 7,071 %, 6,75 % ou 6,456 % sur leur placement au cours de quelconque année civile ou un rendement cumulatif annualisé de 8,25 %, 7,425 %, 7,071 %, 6,75 % ou 6,456 % sur leur placement pendant l'existence de la Société en commandite, l'Administrateur (en sa qualité d'Associé commandité), aura droit à la prime de rendement versée par la Société en commandite.

L'Administrateur estime que les distributions commenceront approximativement 15 à 30 mois après la date de clôture définitive du placement.

En plus de ce qui a déjà été mentionné, la Fiducie peut procéder à des distributions supplémentaires (« Distributions exceptionnelles »), de temps à autre, au gré des fiduciaires. Les fiduciaires comptent procéder à des distributions supplémentaires payables en espèces ou en Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation supplémentaires, en tenant compte du bénéfice imposable et des gains en capital net, s'il y a lieu, de la Fiducie lors de chaque exercice financier dans la mesure nécessaire à assurer que celle-ci ne sera pas assujettie à l'impôt en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt pour l'année en question.

## *Rachats*

Un détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation jouit du droit de demander à la Fiducie de racheter, à n'importe quel moment et sur demande du détenteur, une partie ou la totalité des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation inscrites à son nom. Les demandes de rachat seront honorées au dernier jour du trimestre pendant lequel elles auront été reçues, sous condition que la demande de rachat ait été reçue au moins vingt (20) jours avant la fin du trimestre (le dernier jour de chaque trimestre étant défini comme une « **Date d'évaluation** »). Les demandes de rachat reçues après cette date seront honorées à la fin du trimestre suivant. Il existe certaines exigences procédurales figurant dans la Déclaration de fiducie qui doivent être respectées dans l'éventualité de tout rachat de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation. Sauf si les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation devaient être cotées, le prix par part de fiducie privilégiée avec droit de participation qui sera payé dans l'éventualité d'un rachat sera égal à (a) si le rachat survient avant le 1<sup>er</sup> janvier 2023, 98 %, et (b) dans tout autre cas 100 %, de la valeur d'actif net par part de cette part de fiducie privilégiée avec droit de participation à la Date d'évaluation pertinente.

Le paiement afférent à une demande de rachat sera fait en espèces sous réserve que si le total des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation présentées aux fins de rachat dans le même trimestre excède un montant équivalent à 0,25 % du produit brut jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2023 et 0,625 % du produit brut par la suite, les fiduciaires ne seront dans l'obligation de procéder à des paiements en espèces que pour ces montants (0,25 % ou 0,625 % du produit brut, selon le cas) et le solde (payable aux investisseurs qui souhaitent faire racheter leurs parts au prorata du nombre de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation présentées aux fins de rachat), sous réserve de l'obtention des approbations réglementaires pertinentes, pourra être payé par la Fiducie et à la discrétion de l'Administrateur via l'émission de billets de rachat, qui ne pourraient pas être détenus dans des régimes exemptés en vertu de la Loi de l'impôt. De plus, les fiduciaires jouissent de la possibilité d'honorer les rachats sous forme de billets de rachat lorsqu'un rachat de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation en espèces serait indûment nuisible aux activités de la Fiducie (par exemple, si un rachat en espèces mettait la Fiducie dans une position d'insolvabilité ou la rendrait incapable de payer ses créanciers à la date exigible). Il peut y avoir des conséquences fiscales négatives considérables pour les détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation se voyant remettre des billets de rachat ou autre instrument hors trésorerie dans le cadre d'un rachat de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation. Voir section 6 : « Certaines incidences de l'impôt fédéral canadien sur le revenu et l'admissibilité aux régimes exonérés d'impôt – Détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation exonérées d'impôt ».

Tableau 1

1. Périodes de rachat applicables	2. Limite de rachat en espèces par trimestre	3. Rachat en espèces maximal par trimestre en fonction du placement maximal de 26 000 000 \$
Avant le 1 <sup>er</sup> janvier 2023	0,25 % du produit brut de la souscription	Maximum de 65 000 \$ par trimestre
Du 1 <sup>er</sup> janvier 2023 jusqu'à la dissolution de la Fiducie	0,625% du produit brut de la souscription	Maximum de 162 500 \$ par trimestre

Dans l'éventualité où la Fiducie émettrait des billets de rachat à des détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation qui en demanderaient le rachat, la Fiducie et l'Administrateur doivent se conformer aux exigences qui suivent :

- (a) L'Administrateur, au nom du Fiducie, ne peut émettre des billets de rachat que conformément aux modalités de la Déclaration de fiducie;
- (b) la forme des billets de rachat à émettre par La Fiducie doit être approuvée par les administrateurs indépendants de l'Administrateur;
- (c) l'Administrateur, au nom de la Fiducie, doit informer par écrit et dès que possible les détenteurs de parts de Fiducie qui demandent le rachat de leurs parts, par le biais d'un « **Avis d'émission d'un billet de rachat** », que le prix de rachat des parts présentées pour rachat sera payé en tout ou en partie par des billets de rachat; ces détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation disposent alors de 15 jours ouvrables à partir de la date de l'Avis d'émission d'un billet de rachat pour annuler leur demande s'ils le désirent et
- (d) l'Avis d'émission d'un billet de rachat doit inclure : (i) un modèle de billet de rachat, (ii) un renvoi à la section 6 de la Notice d'offre en rapport avec l'inéligibilité des billets de rachat à titre de placement admissible à des régimes enregistrés exonérés d'impôts, (iii) une discussion des options offertes à un détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation et au fiduciaire du régime enregistré d'un détenteur de parts de Fiducie privilégiées avec droit de participation en rapport avec le fait de recevoir un placement inéligible dans un régime enregistré exonéré d'impôts tels qu'émis par la Fiducie, (iv) un renvoi à la section 8 – Facteurs de risque, de la Notice d'offre et plus particulièrement à la rubrique intitulée **Priorité des billets de rachat sur les parts**, (v) un exposé des conflits de priorité potentiels entre les détenteurs des billets de rachat, qu'ils soient détenus dans ou hors d'un régime exonéré d'impôts, selon le cas, et les détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, en cas de liquidation ou de liquidation possible des actifs de la Fiducie, et (vi) un avis aux détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation leur conseillant de parler avec leur conseiller juridique et leurs conseillers fiscaux des points (i) à (v) ci-dessus.

#### ***Assemblées des détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation***

Rien n'oblige la tenue d'assemblées annuelles des détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation. Une assemblée des détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation peut être convoquée à n'importe quel moment et pour n'importe quel motif par les fiduciaires et doit être convoquée, sauf dans certaines circonstances, si les détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, représentant au moins 25 % des droits de vote rattachés à la totalité des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation ayant droit de se prononcer lors de cette assemblée, en font la demande par écrit. Toute assemblée de ce genre doit être conforme aux dispositions figurant dans la Déclaration de fiducie, notamment l'obligation de spécifier raisonnablement quels thèmes seront abordés pendant l'assemblée dès la demande de convocation. Les détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation inscrits peuvent assister et exercer leur droit de vote à toutes les assemblées des détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation en personne ou par l'entremise d'un mandataire; les détenteurs mandataires ne sont pas tenus d'être eux-mêmes détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation. Une ou plusieurs personnes présentes et étant détenteurs de Parts de fiducie

privilégiées avec droit de participation ou étant mandataires d'un détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation et détenant au moins 5 % des droits de vote rattachés à la totalité des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation comportant droit de vote alors en circulation constitueront le quorum mandaté de voir aux affaires de la Fiducie à toutes ces assemblées. Chaque part de fiducie privilégiée avec droit de participation confère un droit de vote à chaque assemblée. La Déclaration de fiducie comporte différentes dispositions supplémentaires afférentes aux exigences procédurales applicables à la convocation et à la tenue des assemblées de détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation.

### ***Conditions de la Fiducie et distribution lors de la liquidation***

La Fiducie a l'obligation d'entreprendre sa liquidation et dissolution lorsque survient un des événements suivants (chacun d'entre eux étant considérés comme un « **Cas de dissolution** ») : (a) 31 décembre 2026, sauf si les fiduciaires décident, à leur seule discrétion, de repousser la date de dissolution d'un maximum de deux périodes de deux ans, (b) la date proposée par l'Administrateur pour la liquidation et la dissolution de la Fiducie est approuvée par voie de résolution spéciale, et (c) toutes les entreprises d'importance dans lesquelles la Fiducie détient une participation ou a autrement investi ont été liquidées (ce qui signifie généralement que ces entreprises ont été liquidées et que leurs actifs nets ont été distribués aux personnes détenant des droits dans la liquidation ou la dissolution de celles-ci). Il est actuellement prévu que la seule entreprise d'importance dans laquelle la Fiducie effectuera des placements est la Société en commandite et, par conséquent, que la dissolution de la Fiducie sera entraînée par la liquidation et dissolution de la Société en commandite. La capacité de la Fiducie à procéder à des distributions sur les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation lors de sa liquidation ou de sa dissolution dépendra principalement des distributions que la Fiducie recevra des parts de société en commandite à l'occasion de la liquidation et dissolution de la Société en commandite. Voir, respectivement, les sections 2.1.2 et 2.7. « La Société en commandite – Création et conditions de la Société en commandite » et « Accords importants – Contrat de société en commandite – Distributions au moment de la dissolution ».

Lorsque survient un acte de dissolution, les fiduciaires doivent entreprendre la liquidation et dissolution des affaires de la Fiducie et dédier les efforts raisonnablement nécessaires afin de, aussitôt que possible, liquider et distribuer tous les biens de la Fiducie et liquider la Fiducie. Lorsque l'Administrateur pourra déterminer, avec un certain degré de certitude, le moment auquel la Fiducie sera en mesure de distribuer ses actifs nets, le devoir lui incombe d'émettre un avis à cet effet. Cet avis doit mentionner la ou les dates auxquelles les détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation peuvent remettre leurs parts de fiducie avec droit de participation pour annulation et la date à laquelle le registre des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation doit être fermé.

Après avoir payé, remboursé ou acquitté toutes les dettes et obligations de la Fiducie ou constitué une réserve pour leur paiement, remboursement ou acquittement (notamment les frais afférents à la liquidation ou dissolution de la Fiducie), prévu l'indemnisation nécessaire relativement aux autres dettes et obligations non réglées, s'être acquitté des obligations envers les détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation et avoir versé la prime de rendement, si acquise, l'Administrateur doit distribuer ce qui reste des biens de la Fiducie aux détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation au prorata de leur participation, sans préférence ou distinction. Si l'Administrateur est incapable de vendre une partie ou la totalité des biens de la Fiducie dans un laps de temps raisonnable, l'Administrateur peut, sous condition de l'obtention des approbations réglementaires ou autres nécessaires, distribuer directement des droits en copropriété sur le solde des biens de la Fiducie aux détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation conformément à leurs droits sur les biens de la Fiducie en cas de liquidation ou dissolution de la Fiducie.

Nonobstant ce qui précède, les fiduciaires peuvent convoquer une assemblée des détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation dans le but d'approuver par voie de résolution ordinaire le prolongement de l'existence de la Fiducie et la poursuite de ses activités conformément aux recommandations des fiduciaires.

### ***Transfert de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation***

**Il n'existe ou ne devrait surgir aucun marché pour les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation. Les parts de fiducie avec droit de participation ne seront cotées sur aucune Bourse. Il est probable qu'il soit difficile, voire impossible pour les souscripteurs, de vendre leurs Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation.** En vertu de la Déclaration de fiducie, transférer les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation est possible sous réserve des conditions suivantes : (a) le détenteur de parts de fiducie avec droit de participation doit faire parvenir au responsable de la tenue des registres un formulaire de transfert et de procuration semblable à celui annexé à la Déclaration de fiducie dûment rempli et signé par le détenteur de Parts de fiducie

privilégiées avec droit de participation à titre de cédant et par le cessionnaire ainsi que toute la documentation nécessaire dûment signée accompagnée d'une preuve de l'authenticité de son endossement, signature et autorisation et de tout autre élément pouvant être vraisemblablement nécessaire au responsable de la tenue des registres, (b) le cessionnaire ne deviendra pas détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation avant que les renseignements prescrits ne soient consignés dans le registre des détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, (c) aucun transfert de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation ne doit entraîner la dissolution de la Fiducie, (d) les transferts d'une fraction d'une part de fiducie privilégiée avec droit de participation seront reconnus pourvu qu'ils soient accompagnés du transfert d'au moins une autre part de fiducie privilégiée avec droit de participation, (e) le cessionnaire assume les frais relatifs à tout transfert de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation (la Fiducie sera toutefois responsable de tous les frais associés à la modification du registre de la Fiducie et à d'autres documents semblables à l'extérieur de la Colombie-Britannique), et (f) aucun transfert de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation ne sera approuvé par le responsable de la tenue des registres après la remise aux détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation d'un avis portant sur la dissolution de la Fiducie. Tous les transferts de parts de fiducie doivent être approuvés par l'Administrateur.

En signant le formulaire de transfert, un cessionnaire de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation consent à être lié et assujéti à la Déclaration de fiducie à titre de détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation comme s'il avait personnellement signé cette déclaration et consent à accorder la procuration prévue dans celle-ci. Le formulaire de transfert comprend des déclarations faites, des garanties et des reconnaissances données à l'effet que le cessionnaire n'est pas un non-résident aux fins de la Loi de l'impôt et n'est pas considéré comme étant non Canadien aux fins de la Loi sur Investissement Canada, qu'aucune participation dans le cessionnaire n'est un « placement dans un abri fiscal » tel que l'expression est définie dans la Loi de l'impôt, que le cessionnaire n'est pas une société en commandite (à l'exception d'une « société en commandite canadienne » telle que l'expression est définie dans la Loi de l'impôt), que le cessionnaire n'est pas une institution financière, sauf si le cessionnaire a fourni un avis écrit prouvant le contraire avant la date d'acceptation de la souscription du cessionnaire et que celui-ci maintiendra son respect de ces déclarations, garanties et reconnaissances tout au long de sa possession d'une ou plusieurs Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation. L'Administrateur est en droit de refuser, totalement ou en partie, le transfert de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation à un cessionnaire s'il croit celui-ci « non-résident » (ou s'il croit qu'il est une société en commandite n'étant pas une « société en commandite canadienne ») aux fins de la Loi sur l'impôt, s'il croit le cessionnaire « non canadien » aux fins de la Loi sur Investissement Canada, s'il croit que le cessionnaire représente une participation constituant un « placement dans un abri fiscal » aux fins de la Loi de l'impôt ou s'il croit qu'il est une institution financière. De plus, l'Administrateur peut refuser tout transfert (a) si, de l'avis d'un conseiller de la Fiducie, un tel transfert amenait la Fiducie à contrevenir aux lois sur les valeurs mobilières en vigueur; ou (b) si l'Administrateur croit que les déclarations faites et les garanties données dans le formulaire de transfert sont fausses. Un cédant de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation demeurera tenu de rembourser la Fiducie pour tout montant étant distribué au cédant par la Fiducie qui serait nécessaire pour rétablir le capital de la Fiducie au même niveau qu'immédiatement avant cette distribution si la distribution a amené une réduction du capital de la Fiducie et l'incapacité de la Fiducie de payer ses dettes lorsqu'elles sont devenues exigibles.

Dans certaines circonstances, l'Administrateur peut exiger qu'un détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, étant non-résident du Canada (ou qui est une société en commandite n'étant pas une « société en commandite canadienne ») aux fins de la Loi sur l'impôt (« **détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation non-résident** ») transfère ses Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation à une ou plusieurs personnes n'étant pas des non-résidents du Canada. En vertu de la Déclaration de fiducie, l'Administrateur est en droit d'acheter aux fins d'annulation les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, n'étant pas vendues comme requis, d'un détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation non-résident ou de vendre ces Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation achetées à une personne qualifiée pour être détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, dans les deux cas, à la valeur de l'actif net déterminée par l'Administrateur en fonction de la valeur de l'actif net à ce moment.

La Déclaration de fiducie prévoit que, si l'Administrateur vient à apprendre que les propriétaires réels de 45 % ou plus des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation d'une catégorie alors en circulation sont, ou pourraient être, des institutions financières ou qu'une telle situation est imminente, parmi d'autres droits stipulés dans la Déclaration de fiducie, l'Administrateur est en droit de refuser d'émettre des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de cette catégorie ou d'approuver un transfert à toute personne, à moins que cette personne ne fournisse une déclaration à l'effet qu'elle n'est pas une institution financière.

## ***Rachat***

La Fiducie jouit du droit d'offrir à un ou plusieurs détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, au gré des fiduciaires et à leur seule discrétion, et après acceptation d'une telle offre par le détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation à qui elle a été présentée, le rachat pour fins d'annulation, à tout moment, par contrat sous seing privé ou autre, de la totalité ou d'une partie des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation en circulation en fonction de l'offre ayant été acceptée, à un prix par titre et selon les conditions établies par les fiduciaires et à leur seule discrétion, mais conformément aux lois, règles, règlements, exigences et normes applicables. Une telle offre peut être faite à un ou plusieurs détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation en excluant les autres détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation.

## ***Conflits d'intérêts***

Conformément aux conditions de la Déclaration de fiducie, les détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation reconnaissent qu'il existe, et continuera d'exister, des intérêts potentiels ou réels d'un ou de plusieurs fiduciaires (dont des conflits d'intérêts) en relation avec les affaires ou autres participations détenues directement ou indirectement par, ou accords contractuels ou transactions impliquant directement, un ou plusieurs fiduciaires ou leur groupe respectif; les détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation consentent à :

- (a) tout fiduciaire est autorisé à (nonobstant toute responsabilité pouvant être autrement imposée par la loi ou en équité au fiduciaire en question en sa qualité de fiduciaire de la Fiducie) tirer un bénéfice, profit ou avantage découlant de la conduite de ses affaires avec la Fiducie et ses groupes ou découlant des relations, dossiers, contrats, transactions affiliations ou autres qu'il peut avoir. De plus, ce fiduciaire n'est pas tenu devant la loi ou en équité de payer ou d'être redevable à la Fiducie ou à quelconque détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation (agissant individuellement ou à son compte et pour le compte d'autres détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation) pour un tel bénéfice, profit ou avantage direct ou indirect et, dans de telles circonstances, aucun contrat ou transaction ne sera considéré nul ou annulable à l'initiative de la Fiducie, de tout détenteur de parts de fiducie avec droit de participation ou de toute autre personne; et
- (b) de plus, ce fiduciaire n'est pas tenu devant la loi ou en équité de payer ou d'être redevable à la Fiducie ou à quelconque détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation (agissant individuellement ou à son compte et pour le compte d'autres détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation) pour un tel bénéfice, profit ou avantage direct ou indirect et, dans de telles circonstances, aucun contrat ou transaction ne sera considéré nul ou annulable à l'initiative de la Fiducie, de tout détenteur de parts de fiducie avec droit de participation ou de toute autre personne;

sous condition que, dans chaque cas, le fiduciaire concerné ait rempli ses fonctions et fait usage de son pouvoir, conformément à la Déclaration de fiducie, honnêtement et de bonne foi en ce qui concerne l'affaire, le contrat, la transaction ou l'intérêt en question.

Les fiduciaires seront également liés par la Politique sur les conflits d'intérêts adoptée par la Fiducie.

## ***La gouvernance de la Fiducie et l'Associé commandité/Administrateur***

Afin d'assurer une bonne gouvernance et de prendre en charge certains conflits d'intérêts, la Déclaration de fiducie et les règlements de l'Administrateur exigent ce qui suit : (a) au moins deux (2) membres du conseil de fiduciaires de la Fiducie et deux (2) membres du conseil d'administration de l'Administrateur (ensemble, les « **Conseils** ») doivent être indépendants (le « **Nombre minimum d'administrateurs indépendants** »), (b) les fiduciaires et les dirigeants ou administrateurs de l'Administrateur doivent déclarer tout conflit d'intérêts au conseil approprié et toute affaire de conflit d'intérêts afférente à toute résolution donnant une autorisation requiert l'assentiment unanime de tous les fiduciaires indépendants et de tous les membres du conseil cumulant alors les fonctions de fiduciaire et de membre du conseil, en plus de la majorité des fiduciaires non indépendants et d'administrateurs prérequis devant se prononcer en faveur d'une telle résolution, (c) si un conseil de la Fiducie ne compte pas de fiduciaire ou d'administrateur indépendant, aucune affaire de conflit d'intérêts ne peut être approuvée par le conseil de fiduciaires, lorsqu'applicable. Le seul actionnaire de l'Administrateur, CADO Bancorp Ltd., peut, à sa seule discrétion, choisir de nommer plus d'un administrateur indépendant au conseil, et (d) en plus de ses états financiers, l'Administrateur fournira annuellement

un rapport des fiduciaires et des administrateurs indépendants de l'Administrateur portant sur l'examen et l'autorisation de toute affaire de conflit d'intérêts au cours de l'année précédente.

À ces fins, l'expression « **affaire de conflit d'intérêts** » fait référence à toute affaire pour laquelle une personne raisonnable considérerait que l'Administrateur, ou une entité lui étant liée, a un intérêt pouvant nuire à la capacité de l'Administrateur à agir de bonne foi et dans l'intérêt primordial de la Fiducie, et « **indépendant** » et « **indépendance** » seront qualifiés en fonction du test prévu au Règlement 52-110 – *Comités d'audit*. En date de la présente Notice d'offre, un fiduciaire, Byron Striloff, serait considéré comme indépendant.

À la date de la présente Notice d'offre, deux administrateurs de l'Administrateur, Nancy Goertzen et Byron Striloff, sont indépendants de l'Administrateur, tandis qu'un fiduciaire, Byron Striloff, est indépendant de la Fiducie. Même si un seul fiduciaire est indépendant, le Nombre minimum d'administrateurs indépendants sera réputé satisfait si la Fiducie nomme un fiduciaire indépendant additionnel au plus tard le 31 mars 2019.

### ***Procuration***

La Déclaration de fiducie comporte une procuration assortie d'un intérêt dont l'effet est de constituer une procuration irrévocable. Cette procuration autorise les fiduciaires, avec les pleins pouvoirs de substitution, pour le compte des détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, en autres choses, à exécuter la Déclaration de fiducie et tout amendement à celle-ci, et à créer les instruments, les documents et les accords afférents aux affaires de la Fiducie ainsi qu'à créer tous les instruments nécessaires lors de la dissolution de la Fiducie et de la distribution et de la séparation des actifs à être distribués aux détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation lors de la dissolution ainsi que des choix, déterminations ou désignations en vertu de la Loi de l'impôt ou de toute autre loi fiscale de toute province ou juridiction en ce qui concerne la participation des détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, notamment en ce qui a trait à la dissolution de la Fiducie. **En souscrivant des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, chaque souscripteur reconnaît et consent avoir accordé une telle procuration et ratifiera chacune et la totalité des actions décidées par les fiduciaires en vertu de cette procuration.**

### ***Modifications de la Déclaration de fiducie***

Sauf dans des cas prévus spécifiquement dans la Déclaration de fiducie, la Déclaration de fiducie ne peut être modifiée qu'à l'occasion et par voie de résolution spéciale. La Déclaration de fiducie prévoit spécifiquement que les fiduciaires auront droit, à leur discrétion et sans besoin du consentement des détenteurs de parts de fiducie avec droit de participation, d'apporter des modifications à la Déclaration de fiducie pour n'importe quel motif avant ou en date de la première clôture et pour les raisons suivantes : (i) assurer le respect continu des lois, des règlements, des exigences ou des politiques applicables de toute autorité gouvernementale ayant compétence sur les fiduciaires et sur la Fiducie, (ii) fournir, de l'avis des fiduciaires, une protection supplémentaire aux détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation ou obtenir, préserver ou clarifier les clauses de traitement fiscal avantageux pour ces mêmes détenteurs, (iii) apporter des changements à la Déclaration de fiducie qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables pour les intérêts des détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation suite à un changement des lois fiscales ou de leur interprétation ou application (notamment les changements dans les pratiques administratives et dans l'évaluation des politiques de l'agence du revenu du Canada), (iv) éliminer ou corriger tout conflit ou incompatibilité entre les dispositions de la Déclaration de fiducie ou tout autre accord supplémentaire et tout autre accord de la Fiducie. ou tout document de placement concernant la Fiducie, ou encore, toute loi ou réglementation en vigueur dans toute juridiction sous condition que, de l'avis des fiduciaires, les droits des détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation ne soient pas bafoués de manière significative, (v) apporter des modifications à la Déclaration de fiducie, autant que nécessaire et souhaitable, afin d'y corriger les erreurs typographiques ou pour remédier à, corriger ou rectifier toute ambiguïté, disposition contradictoire ou fautive, erreur ou omission, (vi) apporter les changements nécessaires à la Déclaration de fiducie pour entreprendre une réorganisation interne de la Fiducie ou de ses sociétés liées, (vii) apporter des changements à la Déclaration de fiducie à n'importe quelles fins autres que celles mentionnées ci-dessus, pourvu que, de l'avis des fiduciaires, les droits des détenteurs de parts de fiducie privilégiées ne soient pas substantiellement bafoués.

## 4.2 Placements antérieurs

<b>Date d'émission</b>	<b>Type de titres émis</b>	<b>Nombre de titres émis</b>	<b>Prix par titre</b>	<b>Total des fonds reçus</b>
15 janvier 2019	Part de fiducie privilégiée avec droit de participation initiale	1	90 \$	90 \$

## Section 5 TITRES OFFERTS

### 5.1 Conditions des titres

#### Généralités

La participation des détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation dans la Fiducie sera séparée en un nombre illimité de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, desquelles une Part de fiducie privilégiées avec droit de participation est actuellement en circulation et un maximum de 352 314 Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation additionnelles (incluant 91 341 Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation pouvant être émises en vertu de l'exercice de l'option de surallocation) et un minimum de 5 000 Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation pouvant être émises dans le cadre de la présente Offre de placement. Chaque part de fiducie privilégiée avec droit de participation d'une catégorie donnée émise et en circulation doit être égale à chaque autre part de fiducie privilégiée avec droit de participation de la même catégorie en ce qui concerne les droits, bénéfices, obligations et restrictions qui leur sont attribués en vertu de la Déclaration de fiducie et toutes autres questions afférentes comme le droit aux distributions de la Fiducie; aucune part de fiducie privilégiée avec droit de participation ne devrait faire l'objet de quelconque priorité, favoritisme ou droit sur toute autre part de fiducie privilégiée avec droit de participation de la même catégorie. La Fiducie ne créera aucune catégorie de parts qui seront prioritaires par rapport aux Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation lors de la distribution de l'encaisse distribuable ou lors d'une disposition ou d'une dissolution des actifs.

Lors de toutes les assemblées des détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, chaque détenteur aura droit à une voix pour chaque part de fiducie avec droit de participation détenue à l'occasion de chaque affaire dans laquelle les détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de la catégorie en question ont le droit de se prononcer. Chaque détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation contribuera au capital de la Fiducie le montant applicable à chaque émission pour chaque part de fiducie privilégiée avec droit de participation acquise. Il n'existe aucune restriction en ce qui concerne le nombre maximal de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation qu'un détenteur peut détenir mis à part les restrictions concernant le nombre de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation que peuvent détenir les institutions financières et les stipulations concernant les offres publiques d'achat. Le placement minimum pour chaque détenteur est de 10 000 \$ en Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation. Des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation supplémentaires peuvent être achetées par tranches de 1 000 \$. Des fractions de part de fiducie privilégiée avec droit de participation peuvent être émises. Les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation sont des titres aux fins de la *Loi sur le transfert de valeurs mobilières* (Ontario) et d'autres lois similaires dans d'autres juridictions. Voir section 4.1 : « Capital – Résumé de la Déclaration de fiducie ».

Dans certaines circonstances, l'Administrateur peut exiger que les détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation non-résidents procèdent au transfert de leurs Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation à des personnes n'étant pas « non-résidents » du Canada.

De plus, la Déclaration de fiducie prévoit que, si l'Administrateur vient à apprendre que les propriétaires réels de 45 % ou plus des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation alors en circulation sont, ou pourraient être, des institutions financières ou qu'une telle situation est imminente, parmi d'autres droits stipulés dans la Déclaration de fiducie, l'Administrateur peut refuser d'émettre des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de cette catégorie ou d'approuver un transfert à toute personne, à moins que cette personne ne fournisse une déclaration à l'effet qu'elle n'est pas une institution financière.

Lors de la dissolution de la Fiducie, l'Administrateur doit, après avoir payé les dettes et obligations de la Fiducie et les frais de liquidation ou avoir constitué une réserve pour leur paiement, ce qui inclut le paiement de la prime de rendement à l'Administrateur (agissant à titre d'Associé commandité de la Société en commandite), si acquise, distribuer à chaque détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation un droit en copropriété sur chaque actif de la Fiducie qui n'a pas été vendu en échange d'espèces ou de titres ou distribué au prorata du nombre de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation détenues par les détenteurs de ces parts.

En vertu de la Déclaration de fiducie, entre autres, chaque souscripteur :

- (i) consent à la divulgation de certains renseignements à, et à leur collecte et utilisation par, l'Administrateur et ses fournisseurs de services, dont notamment le nom complet du souscripteur, son adresse de domicile ou l'adresse de son domicile élu, son numéro d'assurance sociale et son numéro de compte de société, selon le cas, aux fins d'administration de la souscription du souscripteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation;
- (ii) reconnaît qu'il est lié par les conditions de la Déclaration de fiducie et est responsable de toutes les obligations afférentes aux détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation;
- (iii) consent aux déclarations et donne les garanties et reconnaissances prévues dans la Déclaration de fiducie;
- (iv) constitue et nomme irrévocablement les fiduciaires ses fondés de pouvoir véritables et légitimes avec pleins pouvoirs de substitution et autorité conformément à la Déclaration de fiducie;
- (v) autorise irrévocablement les fiduciaires à transférer les actifs de la Fiducie et à appliquer sa dissolution;
- (vi) autorise irrévocablement les fiduciaires à déposer tous les choix au nom du souscripteur en vertu de la législation sur l'impôt sur le revenu applicable à l'occasion de toute dissolution de la Fiducie; et
- (vii) convient et accepte que tous les documents signés et les autres actions prises en son nom et en sa qualité de détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation en vertu de la procuration prévue à la Déclaration de fiducie lieront le souscripteur et, à cet effet, celui-ci consent à ratifier tous les documents et toutes les actions à la demande de l'Administrateur.

Après la fin du placement, les fiduciaires, à leur seule discrétion, peuvent de temps à autre émettre des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation à toute personne lorsque nécessaire ou souhaitable dans le cadre de la conduite des affaires de la Fiducie, notamment à l'occasion de l'acquisition de placements supplémentaires; dans chaque cas, de tels titres peuvent être émis à un prix, aux dates et dans des conditions jugés adéquats par les fiduciaires.

Pour une description de la Déclaration de fiducie qui régit les conditions des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, veuillez vous référer à la section 4.1 : « Capital ».

### **Risque de liquidité**

#### **Il n'existe ou ne devrait surgir aucun marché pour les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation.**

Il est attendu que le principal recours des détenteurs de parts de fiducie avec droit de participation afin de liquider leur placement prendra la forme des droits de rachat prévus et attribués aux Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation. Toutefois, dans le but de fournir une liquidité accrue aux détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, l'Administrateur peut considérer l'option des événements de liquidité. Les implications fiscales afférentes aux événements de liquidité vont varier en fonction de la nature de la transaction, mais ces transactions seront généralement imposables. Voir « Certaines incidences de l'impôt sur le revenu fédéral du Canada » pour de l'information sur les implications fiscales associées aux événements de liquidité. Dans tous les cas, le montant distribué aux détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation sera net de dettes envers l'Administrateur.

#### *Choix du moment*

La décision de procéder à un événement de liquidité dépendra des conditions de marché et des occasions de transaction du moment. Rien ne garantit qu'un événement de liquidité aura lieu.

#### *Évaluation des placements*

Avant un événement de liquidité, l'Administrateur s'attend à obtenir un rapport préparé par un évaluateur d'entreprises indépendant ou, dans le cas de biens immobiliers, un évaluateur qualifié, concernant la juste valeur de marché des

placements et appliquant des taux d'actualisation appropriés en fonction des circonstances. Si l'Administrateur est d'avis que la contrepartie payable à l'occasion d'un événement de liquidité pour un placement est moindre que la juste valeur de marché de ce placement ou que la Fiducie pourrait obtenir une contrepartie substantiellement supérieure, l'Administrateur n'est pas tenu d'accepter un tel événement de liquidité.

La juste valeur de marché a été définie comme étant le prix le plus élevé, en termes de valeur numéraire, pouvant être obtenu dans un marché libre et ouvert à l'occasion d'une transaction entre des parties instruites informées, prudentes et agissant sans lien de dépendance. Elle a aussi été définie comme le prix pouvant être obtenu dans un marché au sein duquel les vendeurs sont prêts, mais pas trop anxieux de vendre à des acheteurs potentiels sans lien de dépendance étant disposés et aptes à acheter.

#### *Solutions de rechange aux événements de liquidité*

La forme que prendra tout événement de liquidité dépendra des occasions disponibles au moment de celui-ci. Par exemple, un événement de liquidité pourrait prendre la forme d'une vente des actifs de la Fiducie ou de la Société en commandite en échange d'espèces, d'actions négociées sur le marché ou d'une combinaison des deux. Dans tous les cas, l'Administrateur n'envisage pas de proposer d'événements de liquidité qui auraient pour conséquence que les détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation ne se voient pas remettre des espèces ou des actifs facilement convertibles en espèces.

#### *Assemblée des détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation*

L'Administrateur convoquera une assemblée des détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation dans le but d'approuver un événement de liquidité, le cas échéant, et aucun de ces événements de liquidité ne sera mis en œuvre si une majorité des voix associée aux Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation se prononçant à l'occasion de cette assemblée se prononcent contre un tel événement de liquidité.

L'Administrateur s'est vu octroyé tous les pouvoirs nécessaires, au nom de la Fiducie et de chaque détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, pour mettre en œuvre les placements, les transferts d'actifs au nom de la Fiducie dans le cadre des événements de liquidité, la dissolution de la Fiducie et pour déposer tous les choix jugés nécessaires ou souhaitables aux vues de l'Administrateur en vertu de la Loi de l'impôt ou de toute autre loi fiscale en ce qui concerne toute transaction avec une autre entité ou en ce qui concerne la dissolution de la Fiducie.

## **5.2 Procédure de souscription**

Les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation sont offertes pendant la (« **période de placement** ») qui devrait prendre fin en date du, ou avant le, 31 mars 2019. Sous réserve de l'option de surallocation décrite ci-après, le prix d'acquisition de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation est de 90 \$ l'unité pour les 88 888 premières Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, 100 \$ l'unité pour les 80 000 Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation suivantes, 105 \$ l'unité pour les 47 619 Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation suivantes, 110 \$ pour les 22 727 pour les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation suivantes et 115 \$ pour les 21 739 Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation suivantes.

L'Administrateur, à sa discrétion et en vertu de l'option de surallocation, a le pouvoir d'accepter des demandes de souscription à tous les prix unitaires même si les tranches de prix indiqués ci-dessus ont été dépassés lorsque ces souscriptions avaient été présentées, mais n'avaient pas encore été traitées avant que ces tranches soient atteintes. Le nombre de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation pouvant être émises en vertu de l'exercice de l'option de surallocation ne dépassera pas 35 % du nombre total de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation devant être émises au prix correspondant (c.-à-d. que jusqu'à 31 111 Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation additionnelles peuvent être émises à 90 \$, 28 000 Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation additionnelles peuvent être émises à 100 \$, jusqu'à 16 667 Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation additionnelles peuvent être émises à 105 \$, jusqu'à 7 954 Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation additionnelles peuvent être émises à 110 \$ et que jusqu'à 7 609 Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation additionnelles peuvent être émises à 115 \$).

L'Administrateur, outre l'option de surallocation, peut aussi, à sa discrétion, accepter des souscriptions pour des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation à tous les prix unitaires correspondants au-delà des tranches de 35 % indiqués ci-dessus si, à son avis, cela est avantageux pour la Fiducie.

Le prix d'achat des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation est payable en date de la signature de la Convention de souscription et un minimum de 10 000 \$ en Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation par investisseur s'applique. L'Offre de placement est valide pour tous les résidents du Canada. Le paiement du prix d'achat peut être fait par prélèvement automatique dans le compte titres de souscripteur ou par traite bancaire ou chèque certifié à l'ordre de la Fiducie. Tous les chèques certifiés et traites bancaires seront retenus par la Fiducie jusqu'à la date de clôture. Aucun chèque certifié ou aucune traite bancaire ne sera encaissé avant la date de clôture pertinente.

L'Administrateur jouit du droit d'accepter ou de refuser toute souscription et avertira rapidement tout souscripteur potentiel en cas de refus. Le produit de toutes les souscriptions refusées sera remboursé sans intérêt ou déduction au souscripteur concerné.

L'Administrateur sera responsable de la collecte des demandes de souscription et du produit des souscriptions des souscripteurs et des agents et de les restituer si l'Offre de placement minimale n'est pas atteinte ou de les remettre à la Fiducie une fois l'Offre de placement minimale obtenue.

Vous pouvez souscrire des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation en faisant parvenir le formulaire de Convention de souscription joint à la présente Notice d'offre à l'Administrateur, celui-ci agissant au nom de la Fiducie, dûment signé et rempli en fonction des instructions figurant à la première page de la Convention de souscription accompagné d'un chèque, d'une traite bancaire ou d'un transfert bancaire du montant total du prix de la souscription de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation que vous désirez et payable à l'ordre de « NationWide IV Self Storage & Auto Wash Trust ». **Veillez lire les instructions figurant à la page couverture de la Convention de souscription avec attention, afin que celle-ci soit dûment remplie.**

La Fiducie retiendra les fonds de votre souscription en fiducie jusqu'à minuit deux jours ouvrables après avoir reçu votre Convention de souscription signée. Le produit des souscriptions sera retenu par l'Administrateur jusqu'à la clôture du placement. Si l'Offre de placement n'est pas menée à bien parce que le montant minimal de l'Offre de placement n'a pas été atteint au 31 décembre 2019 (ou à toute date de clôture finale reportée ou prolongée), tous les fonds de souscription seront restitués aux souscripteurs sans intérêt ni déduction dès que possible, sauf si la date a été prolongée.

Le souscripteur sera en droit de recevoir une confirmation écrite du responsable de la tenue des registres de sa souscription de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation sous condition qu'il ait procédé au paiement de sa souscription. L'Administrateur a nommé Investment Administration Solutions Inc. pour assumer les rôles d'agent comptable des registres et d'agent de transfert en ce qui concerne les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation.

### **Dispense d'obligations générales relatives au prospectus**

L'Offre de placement est entreprise en se fondant sur les dispenses d'obligations générales relatives au prospectus prévues au Règlement 45-106. En conséquence, aucun prospectus n'a été ou ne sera déposé auprès de quelconque commission des valeurs mobilières au Canada à l'occasion de cette Offre de placement.

### Dispense de Notice d'offre

La section 2.9 du Règlement 45-106 prévoit une dispense concernant la vente de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation aux souscripteurs si ceux-ci procèdent à l'achat pour leur propre compte et que la Fiducie leur fait parvenir la présente Notice d'offre dans le format requis; de plus, ils doivent signer la reconnaissance de risques au formulaire 45-106F4 se trouvant en annexe I de la Convention de souscription qui accompagne la présente Notice d'offre. Toutes les provinces et tous les territoires dans lesquels cette dispense de notice d'offre est applicable, sauf la Colombie-Britannique et Terre-Neuve-et-Labrador, imposent des critères d'admissibilité aux personnes et entreprises effectuant un placement en se fondant sur la dispense de notice d'offre. Pour ces juridictions, si le prix total de la souscription du souscripteur est supérieur à 10 000 \$, celui-ci doit se qualifier en tant qu'« investisseur admissible ».

Comme décrit plus bas, il existe aussi, dans certaines provinces et certains territoires, des limites concernant le montant total que les investisseurs peuvent placer.

Les personnes qui correspondent aux descriptions qui suivent (entre autres catégories) se qualifient à titre d'« **investisseurs admissibles** » :

- (a) une personne dont
  - (i) les actifs nets, à elle seule ou avec un conjoint, dans le cas d'un particulier, excèdent 400 000 \$,
  - (ii) le revenu net avant impôts excède 75 000 \$ pour chacune des deux dernières années civiles et qui s'attend raisonnablement à surpasser ce revenu au cours de l'année civile en cours, ou
  - (iii) le revenu net avant impôts, à elle seule ou avec un conjoint, dans le cas d'un particulier, excède 125 000 \$ pour chacune des deux dernières années civiles et qui s'attend raisonnablement à surpasser ce revenu au cours de l'année civile en cours,
- (b) une personne dont la majorité des titres avec droit de vote est détenue en propriété véritable par des investisseurs admissibles ou dont la majorité des administrateurs sont des investisseurs admissibles,
- (c) une société en commandite dont tous les associés sont des investisseurs admissibles,
- (d) une société en commandite simple dont une majorité des associés commandités sont des investisseurs admissibles,
- (e) ne succession ou une fiducie dont tous les bénéficiaires ou une majorité des fiduciaires ou des exécuteurs testamentaires sont des investisseurs admissibles,
- (f) un investisseur qualifié,
- (g) une personne décrite à la section 2.5 du Règlement 45-106 (famille, amis et partenaires d'affaires), ou
- (h) une personne ayant été conseillée en ce qui concerne le caractère approprié du placement et, si cette personne est résidente d'un territoire ou d'une province canadienne, si les conseils ont été fournis par un conseiller en matière d'admissibilité.

De plus, en Alberta, au Nouveau-Brunswick, en Nouvelle-Écosse, en Ontario, au Québec et en Saskatchewan, il existe une exigence voulant que le coût d'acquisition de tous les titres acquis par un souscripteur qui est un particulier en vertu de la dispense de notice d'offre pendant les 12 mois précédents n'excède pas les montants suivants :

- (i) dans le cas d'un acheteur n'étant pas un investisseur admissible, 10 000 \$;
- (ii) dans le cas d'un acheteur étant un investisseur admissible, 30 000 \$;
- (iii) dans le cas d'un acheteur étant un investisseur admissible et ayant été conseillé par un gestionnaire de portefeuille, une maison de courtage de valeurs ou par un courtier sur le marché dispensé à l'effet que le placement est approprié, 100 000 \$.

En Colombie-Britannique et à Terre-Neuve-et-Labrador, un souscripteur peut acheter des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation pour une souscription totalisant plus de 10 000 \$ et il n'y a pas d'exigences voulant que le souscripteur soit un « investisseur admissible ».

### Dispense relative à un investisseur qualifié

La section 2.3 du Règlement 45-106 permet aux « investisseurs qualifiés » d'acheter des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation. La définition d'« investisseur qualifié » comprend (parmi d'autres catégories) :

- un particulier qui, seul ou avec son conjoint, détient en propriété véritable des actifs financiers d'une valeur de revente totale avant impôts, mais nette de toute dette, excédant 1 000 000 \$;
- un particulier dont le revenu net avant impôts a dépassé les 200 000 \$ lors de chacune des deux années civiles précédentes ou dont le revenu net avant impôts, combiné à celui de son conjoint, a dépassé les 300 000 \$ lors de chacune de ces années et qui, dans chaque cas, s'attend raisonnablement à ce que son revenu net surpasse ce montant pour l'année civile en cours;
- un particulier qui, seul ou avec son conjoint, possède des actifs financiers nets (ne comprenant pas les biens immeubles) d'au moins 1 000 000 \$;
- un particulier qui, seul ou avec son conjoint, possède des actifs nets d'au moins 5 000 000 \$ et
- un inscrit agissant au nom d'un compte entièrement géré.

Référez-vous au certificat d'investisseur qualifié accompagnant la Convention de souscription pour une liste complète des catégories d'« investisseurs qualifiés ». Chaque souscripteur qui procède à une acquisition en tant qu'investisseur qualifié doit remplir et signer le certificat d'investisseur qualifié accompagnant la Convention de souscription et, s'il est un particulier, doit signer la reconnaissance de risques pour les investisseurs particuliers qualifiés dans le formulaire 45-106F9.

### Dispense relative au placement minimum de 150 000 \$ (ne s'applique pas aux particuliers)

La section 2.10 du Règlement 45-106 permet à un acheteur qui n'est pas un particulier, qui achète pour son propre compte et achète pour au moins 150 000 \$, d'acheter des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation. Une reconnaissance de risques figurant au formulaire 45-106F4 ou au formulaire 45-106F9 doit alors être signée.

## Section 6 CONSÉQUENCES FISCALES SUR LE REVENU ET ADMISSIBILITÉ AU REER

Dans ce résumé, un terme autrement non défini se trouvant entre guillemets signifie que la définition de celui-ci est celle se trouvant dans la Loi de l'impôt.

De l'avis du conseiller de la Fiducie Borden Ladner Gervais LLP, ce qui suit résume adéquatement les principales conséquences fiscales fédérales canadiennes afférentes à l'acquisition, la possession et la vente de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation acquises dans le cadre de la présente Offre de placement et généralement applicables conformément à la Loi de l'impôt à un souscripteur qui, à tout moment pertinent et aux fins de la Loi de l'impôt,

- (a) est un particulier ou une personne morale,
- (b) est réputé résidant du Canada seulement,
- (c) détient toutes les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation à titre d'immobilisation seulement,
- (d) négocie sans lien de dépendance, et n'est pas affilié, avec la Fiducie,
- (e) n'est pas une « institution financière » aux fins des règlements concernant la valorisation au cours du marché ou une « institution financière déterminée »,
- (f) n'est pas une entité constituant un « placement dans un abri fiscal »,
- (g) n'a pas conclu, concernant les parts, de « contrat à terme sur les dérivés » ou une « entente de disposition synthétique »,
- (h) n'est pas exempt d'impôts en vertu de l'Article 1 de la Loi de l'impôt (sauf pour la discussion limitée sous la rubrique « *Admissibilité aux fins de placement* »), et
- (i) n'a pas fait le choix de déterminer ses résultats fiscaux canadiens en fonction d'une « devise fonctionnelle ».

(chacun étant un « **détenteur** »).

Les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation d'un souscripteur seront généralement des immobilisations à moins que celui-ci ne les détienne dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise ou d'une affaire à caractère commercial. Un souscripteur pour qui les parts de fiducie avec droit de participation ne constituent peut-être pas autrement des immobilisations peut choisir, en certaines circonstances et en vertu de la sous-section 39(4) de la Loi de l'impôt, que ses Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, ainsi que tous ses autres « titres canadiens », soient des immobilisations.

Ce résumé est fondé sur les dispositions actuelles de la Loi de l'impôt et sur ses règlements (les « **règlements** »), sur les propositions précises visant à modifier cette loi et ses règlements annoncées publiquement par le ministre des Finances (du Canada) ou en son nom à la date des présentes (les « **propositions fiscales** ») et sur la compréhension des conseillers en ce qui concerne les politiques administratives en vigueur et les pratiques de cotisation de l'Agence du revenu du Canada en date des présentes. Il est tenu pour acquis, dans ce résumé, que les propositions fiscales seront mises en œuvre comme elles sont actuellement proposées et qu'aucun changement substantiel ne sera apporté aux lois, politiques ou pratiques applicables; aucune garantie ne peut toutefois être fournie à cet effet. Ce résumé ne prend pas en compte les lois ou traités fiscaux provinciaux, territoriaux ou étrangers; ces particularités pourraient donner lieu à des considérations différentes de celles qui suivent.

**Ce résumé est de nature générale et n'est pas, ni ne se veut être, un conseil juridique ou fiscal à l'intention d'un détenteur en particulier. Chaque détenteur devrait consulter son propre conseiller fiscal en ce qui concerne les conséquences fiscales et juridiques afférentes à l'acquisition, la possession et la vente de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation et applicables aux circonstances particulières dans lesquelles il se trouve.**

## Situation fiscale de la Fiducie

Ce résumé suppose que les « placements » dans la Fiducie ne sont pas et ne seront pas cotés ou négociés sur une bourse de valeurs ou tout autre marché public. Si les « placements » dans la Fiducie sont inscrits ou négociés sur une bourse de valeurs ou tout autre marché public, la Fiducie peut être imposable en tant que « fiducie EIPD ».

Dans ce résumé, il est pris pour acquis que la Fiducie sera considérée comme un « fonds commun de placement » aux fins de la Loi de l'impôt au moment de la clôture du placement des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation et continuera à être considérée comme tel à toute occasion pertinente. **Si la Fiducie ne se qualifiait pas ou cessait de se qualifier en tant que fonds commun de placement, ou si la Fiducie devenait une fiducie EIPD, les incidences fiscales décrites ci-dessous seraient, à certains égards, considérablement et négativement différentes.**

Afin de se qualifier en tant que fonds commun de placement aux fins de la Loi de l'impôt à n'importe quel moment,

- (a) la Fiducie doit être une « fiducie d'investissement à participation unitaire » établie au Canada,
- (b) il ne doit pas être raisonnable de considérer que la Fiducie a été établie ou continue d'exister principalement au bénéfice de non-résidents du Canada,
- (c) les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation doivent être accompagnées de conditions obligeant la Fiducie à accepter et à honorer totalement, à la demande des détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation et au prix déterminé et payable conformément à ces conditions, la remise pour rachat des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation,
- (d) les activités de la Fiducie doivent se limiter au placement des fonds dans des biens (autres que des biens immeubles ou qu'une participation dans des biens immeubles), ou à l'acquisition, la possession, l'entretien, l'amélioration, la location ou la gestion de biens immeubles (ou d'une participation dans des biens immeubles) qui sont des immobilisations de la Fiducie, ou à une combinaison des deux, et
- (e) la Fiducie doit se conformer à certaines exigences prescrites, notamment que les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation se qualifient pour des distributions au public et que, à tout moment pertinent, il doit y avoir au moins 150 bénéficiaires de la Fiducie et que chacun d'entre eux doit détenir au moins 100 parts de la Fiducie (en supposant que la juste valeur de marché de chaque part soit inférieure à 25 \$) pour une juste valeur de marché totale de 500 \$.

Dans ce résumé, il est pris pour acquis que ces exigences ont été satisfaites et continueront de l'être à tout moment pertinent.

## Imposition de la Fiducie

L'année d'imposition de la Fiducie correspond à l'année civile. Le revenu de la Fiducie sera assujéti à l'impôt conformément à la Loi de l'impôt pour chacune de ses années d'imposition, calculé en fonction des dispositions détaillées de la Loi de l'impôt et comprenant tout gain en capital net imposable réalisé au cours de l'année, comme si elle était un particulier résidant au Canada et assujéti à l'impôt sur le revenu au taux d'imposition marginal le plus élevé applicable aux particuliers.

Le revenu de la Fiducie pour une année d'imposition comprendra sa quote-part dans le revenu de la Société en commandite (qui aura aussi une année d'imposition civile) pour l'année d'imposition correspondante.

Le revenu de la Société en commandite pour une année d'imposition comprendra le loyer payé ou lui étant redevable pour l'utilisation d'installations d'entreposage et tout revenu tiré des activités de lave-auto pendant l'année et les gains en capital nets imposables pour l'année, s'il y a lieu, pour la cession de biens par la Société en commandite. Assujéti aux règlements détaillés prévus dans la Loi de l'impôt, la Société en commandite sera normalement en droit de déduire de son revenu pour une année les frais raisonnables engagés pendant l'année pour dégager un revenu et l'amortissement fiscal concernant ses biens en immobilisation amortissables.

Sous condition de certains règlements prévus dans la Loi de l'impôt, la Fiducie sera normalement en droit de déduire de son revenu, pour une année d'imposition les frais d'administration, les intérêts et autres frais raisonnables engagés pendant l'année pour dégager un revenu.

La Fiducie sera également en droit de déduire de son revenu, pour une année d'imposition, le montant de son revenu payable ou réputé être payable aux détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation pendant l'année. Un montant du revenu de la Fiducie au cours d'une année sera réputé être payable aux détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation pendant une année d'imposition si la Fiducie verse ce montant aux détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation pendant l'année ou si les détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation acquièrent le droit de forcer le paiement de cette somme pendant l'année. Les fiduciaires ont confirmé leur intention de faire en sorte que la Fiducie distribue une part suffisante de son revenu annuellement, en espèces ou via l'émission de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation supplémentaires, afin d'assurer que la Fiducie ne soit pas assujettie à l'impôt au cours de quelque année d'imposition. La Fiducie ne peut attribuer les pertes, s'il y a lieu, qu'elle subit au cours d'une année aux détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, mais peut les déduire de son revenu pour les années à venir conformément aux règles explicites dans la Loi de l'impôt.

La Fiducie sera en droit, au cours de chaque année d'imposition pour laquelle elle serait autrement tenue de payer de l'impôt sur ses gains en capital nets imposables réalisés dans l'année, de réduire (ou recevoir un remboursement conformément à) sa responsabilité pour cet impôt d'un montant conforme à ce qui est prévu dans la Loi de l'impôt en fonction du rachat de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation pendant l'année (les « **remboursements de gains en capital** »). Dans certaines circonstances, les remboursements de gains en capital de la Fiducie pour une année d'imposition en particulier peuvent ne pas complètement compenser les impôts qu'elle doit payer en ce qui concerne les gains en capital pour l'année d'imposition et qui découlent de la distribution d'actifs hors trésorerie par la Fiducie pour honorer les demandes de rachat des détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation pendant l'année. La Déclaration de fiducie prévoit que les fiduciaires peuvent attribuer tout gain en capital ainsi réalisé par la Fiducie à l'occasion du rachat d'une part de fiducie privilégiée avec droit de participation au détenteur en question. Le détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation serait alors tenu d'inclure la part imposable du gain en capital attribuée à son revenu.

Le budget fédéral canadien 2019 a proposé des modifications à la Loi de l'impôt, notamment une règle qui refuserait une déduction à une fiducie de fonds commun de placement relativement à la partie d'une attribution faite à un détenteur de parts, lors du rachat d'une part de la Fiducie de fonds commun de placement, qui excède le gain en capital qui aurait autrement été réalisé par le détenteur de parts lors du rachat de ses parts, et ce, lorsque l'attribution est un gain en capital et qu'elle est soustraite du produit du rachat du détenteur de parts. Si la règle est adoptée telle que proposée, elle entrera en vigueur pour les exercices fiscaux des fiducies de fonds commun de placement commençant le 19 mars 2019 ou après. La Fiducie n'a pas l'intention de distribuer des gains en capital incorporés dans le prix de rachat de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation pour un montant supérieur au gain accumulé par le détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation dans les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation.

## **Imposition des détenteurs**

### *Montants payables sur les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation*

Chaque détenteur sera généralement tenu d'inclure à son revenu pour un exercice financier pendant lequel un exercice financier de la Fiducie prend fin (l'« **exercice financier de la Fiducie** ») la portion du revenu de la Fiducie pour l'exercice financier de celle-ci qui aura été payable au détenteur pendant l'exercice financier de la Fiducie, que la portion soit payable en espèces ou via l'émission de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation supplémentaires (chacune étant une « **part de fiducie privilégiée avec droit de participation réinvestie** »). Un détenteur à qui la Fiducie émet une part de fiducie privilégiée avec droit de participation réinvestie acquerra cette part de fiducie privilégiée avec droit de participation réinvestie à un prix équivalent à la part du revenu de la Fiducie étant ainsi distribuée au détenteur et doit inclure ce prix au calcul du prix de base rajusté de toutes les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation en sa possession pour établir le prix de base rajusté de ses Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation.

Pour autant que la Fiducie effectue des désignations appropriées conformément à ce qui est permis par la Loi de l'impôt, une telle part des gains en capital nets imposables de la Fiducie, s'il y a lieu, pouvant être raisonnablement considérée comme faisant partie du revenu du détenteur conservera son statut fiscal de gain en capital imposable aux mains du détenteur et sera imposée en conséquence (voir : « imposition des gains et pertes en capital » ci-dessous).

Un détenteur à qui une part non imposable d'un gain en capital net de la Fiducie devient payable au cours d'une année d'imposition (une « **distribution de gains en capital non imposable** ») ne sera pas tenu d'inclure la part non imposable dans son revenu, pour autant que la Fiducie ait attribué la part imposable du gain en capital au détenteur.

Un détenteur ne sera pas tenu d'inclure à son revenu pour une année le montant (l'« **excédent** »), s'il y a lieu, pour lequel la somme de toutes les distributions afférentes aux Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation devenues payables au cours de l'année (mis à part les distributions de gains en capital non imposables, s'il y a lieu, pour l'année) excède la part du revenu de la Fiducie pour l'année devenue payable au détenteur pendant la même année. Le détenteur sera tenu de réduire le prix de base rajusté de ses Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation en fonction du montant de l'excédent et sera réputé avoir réalisé un gain en capital équivalent à ce montant, s'il y a lieu, correspondant au prix de base rajusté ainsi devenu négatif. Tout gain en capital réputé de ce type sera assujéti aux règlements fiscaux décrits ci-dessous (voir : « imposition des gains et pertes en capital »). Le prix de base rajusté des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation du détenteur sera alors remis à zéro.

#### Cession des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation

Un détenteur qui se défait ou est réputé se défaire d'une part de fiducie privilégiée avec droit de participation (notamment à l'occasion d'un rachat de celle-ci par la Fiducie) réalisera normalement un gain en capital (ou une perte en capital) équivalent au montant par lequel le produit de la cession de la part de fiducie privilégiée avec droit de participation, moins les frais raisonnables de cession, excède (ou est excédé par) le prix de base rajusté de la part de fiducie privilégiée avec droit de participation pour le détenteur.

À ces fins, un détenteur qui se défait d'une part de fiducie privilégiée avec droit de participation à l'occasion du rachat de celle-ci par la Fiducie sera réputé toucher le produit de la cession équivalent à la juste valeur de marché de toutes espèces, parts de société en commandite ou autres biens de la Fiducie (s'il y a lieu) payés ou transférés au détenteur conformément au prix de rachat de la part de fiducie privilégiée avec droit de participation. Un détenteur acquerra tout bien lui étant transféré par la Fiducie totalement ou en partie pour le règlement du prix de rachat de la part de fiducie privilégiée avec droit de participation à un prix équivalent à la juste valeur de marché du bien transféré.

#### Imposition et gains et pertes en capital

Chaque détenteur qui réalise un gain en capital (résultant notamment de la possession de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation avec un prix de base rajusté négatif) ou une perte en capital pendant une année d'imposition sur la cession réelle ou réputée d'une part de fiducie privilégiée avec droit de participation aura l'obligation d'inclure la moitié d'un tel gain en capital (gain en capital imposable) dans son revenu pour l'année, et sera en droit de déduire la moitié d'une telle perte en capital (perte en capital déductible) des gains en capital imposables réalisés au cours de l'année, ou dans la mesure où la déduction ne s'applique pas, de ses gains en capital imposables réalisés au cours de quelque des trois années précédentes ou au cours de toute année à venir, dans la mesure et dans les circonstances prévues dans la Loi de l'impôt. Le détenteur devra aussi inclure dans son revenu pour une année d'imposition le montant afférent à tout gain en capital net imposable que la Fiducie attribue à ce détenteur pour l'année.

Un détenteur qui est une « société fermée sous contrôle canadien » peut être obligé de verser un impôt remboursable supplémentaire de 10,6667 % sur certains produits financiers pour l'année, notamment les gains en capital nets imposables du détenteur.

Les sommes désignées comme des dividendes imposables de sociétés canadiennes imposables ou gains en capital nets imposables (autres que de certaines fiducies) peuvent aussi être pris en compte pour le calcul de l'obligation du détenteur de parts au titre de l'impôt minimum de remplacement en vertu de la Loi de l'impôt.

## Admissibilité aux fins de placement

Dans les paragraphes qui suivent, un terme autrement non défini se trouvant entre guillemets signifie que la définition de celui-ci est celle se trouvant dans la Loi de l'impôt.

De l'avis du conseiller de la Fiducie Borden Ladner Gervais LLP, pourvu que la Fiducie se qualifie à titre de « fonds commun de placement » tout au long de la période pendant laquelle un régime exonéré d'impôt détient une part de fiducie privilégiée avec droit de participation, cette part de fiducie privilégiée avec droit de participation devrait être un « placement admissible » dans le cadre des régimes exonérés d'impôt aux fins de la Loi de l'impôt.

Si, à n'importe quel moment, la Fiducie ne se qualifie plus, ou cesse de se qualifier, à titre de fonds commun de placement aux fins de la Loi de l'impôt, la part de fiducie privilégiée avec droit de participation cessera d'être un placement qualifié en ce qui concerne les régimes exonérés d'impôt. De plus, le montant des distributions ou des rachats reçus par un régime exonéré d'impôt en espèces (mis à part l'émission de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation), notamment les billets de rachat, peut ne pas être considéré comme étant un placement qualifié en ce qui concerne les régimes exonérés d'impôt. Détenir des placements non qualifiés dans un régime exonéré d'impôt peut engendrer des conséquences négatives importantes pour ce régime exonéré d'impôt et son rentier ou bénéficiaire. Les conseillers fiscaux personnels devraient être consultés dans l'éventualité de tout régime exonéré d'impôt pour lequel on propose d'acquérir des, ou de placer le produit d'un rachat dans des, Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation.

Nonobstant ce qui précède, le détenteur ou rentier (selon le cas) d'un régime exonéré d'impôt étant un REER, un REEI, un REEE, un FERR ou un CELI sera assujéti à une pénalité fiscale en ce qui concerne une part de fiducie privilégiée avec droit de participation détenue dans le cadre d'un régime exonéré d'impôt si cette part de fiducie privilégiée avec droit de participation constitue un « placement interdit » aux fins de ce régime exonéré d'impôt. Une part de fiducie privilégiée avec droit de participation ne sera généralement pas un « placement interdit » en ce qui concerne les REER, REEI, REEE, FERR ou CELI pour lesquels le détenteur de cette part est le rentier ou détenteur (selon le cas) pourvu que le détenteur de la part de fiducie privilégiée avec droit de participation ne détienne pas un « intérêt substantiel » dans la Fiducie et pourvu que la Fiducie n'ait aucun lien de dépendance avec le détenteur de parts. Il est généralement admis qu'un détenteur de parts ne possédera pas un intérêt substantiel dans la Fiducie sauf si le rentier ou le détenteur possède 10 % ou plus de la valeur des parts en circulation de la Fiducie, soit à lui seul ou avec des personnes ou des sociétés en commandite avec lesquels il est lié ou avec lesquels il a un lien de dépendance. En outre, une part de fiducie privilégiée avec droit de participation ne sera pas un « placement interdit » si cette part est un « bien exclu » aux termes du régime exonéré. Les détenteurs, souscripteurs et rentiers d'un REER, FEER, REEE, REEI ou un CELI devraient consulter leurs propres conseillers fiscaux pour vérifier si une part de fiducie privilégiée avec droit de participation constitue un placement interdit compte tenu de leurs circonstances particulières.

## Considérations supplémentaires pour les souscripteurs

Un souscripteur sera généralement tenu de fournir à son conseiller financier des informations relatives à sa citoyenneté, sa résidence fiscale et, le cas échéant, son numéro d'identification aux fins de l'impôt étranger. Si un souscripteur est identifié comme un citoyen américain (y compris un citoyen américain vivant au Canada) ou comme un résident fiscal étranger, les détails concernant le Souscripteur et l'investissement dans la Fiducie seront généralement déclarés à l'ARC, à moins que les parts ne soient détenues dans un plan enregistré. L'ARC communiquera ces informations à l'Internal Revenue Service des États-Unis (l'« IRS ») (dans le cas de citoyens ou de résidents fiscaux américains) ou à l'administration fiscale compétente de tout pays signataire de l'Accord Multilatéral entre Autorités Compétentes sur l'Échange Automatique d'Informations relatives aux comptes financiers en matière fiscale ou autrement convenu dans un accord d'échange bilatéral d'informations avec le Canada.

## Section 7 RÉMUNÉRATION DES VENDEURS ET DES INTERMÉDIAIRES

### Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de catégorie A

La Fiducie versera des commissions (les « **commissions des agents** ») aux agents ou, lorsque permis, aux personnes non-inscrites allant jusqu'à 8 % du produit des souscriptions obtenues par cette personne ou d'un souscripteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de catégorie A que cette personne aura mis en contact avec la Fiducie (le « **produit mobilisé** »). Dans certaines circonstances, la Fiducie peut rembourser les agents pour les frais liés à la diligence raisonnable et fournir d'autres formes de contrepartie en ce qui concerne la vente de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation; de tels montants ne doivent pas excéder 1,0 % du produit mobilisé. De plus, l'Administrateur est en droit, à sa discrétion, de partager une partie de ses commissions d'Associé commandité et jusqu'à 1/3 de sa prime de rendement (le cas échéant) avec les agents et, lorsque permis, avec les personnes non enregistrées qui contribuent à la vente de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de catégorie A. La Société en commandite versera aux grossistes qui mobilisent une part du produit brut des commissions provenant de la vente de parts de Société en commandite à la Fiducie.

De plus, lorsque les détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de catégorie A auront reçu un retour de 8,25 % sur leur investissement, la Fiducie pourra procéder à des remboursements annuels pour le service à la clientèle destinés aux inscrits qui ont des représentants de courtier dont les clients ont acheté et détiennent encore pour plus de 300 000 \$ de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de catégorie A équivalent à 0,5 % par année du chiffre le moins élevé entre le prix d'acquisition des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de catégorie A détenues par les clients en question et la valeur d'actif attribuable à ces Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de catégorie A. Ces remboursements ne seront pas honorés si, de l'avis des fiduciaires, ils entraînaient des difficultés financières pour la Fiducie et, si versés, peuvent être annulés à tout moment.

### Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de catégorie F

Aucune commission ou autre type de contrepartie ne sera versée aux agents en ce qui concerne la vente de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de catégorie F.

## Section 8 FACTEURS DE RISQUE

**Ce placement proposé par la présente Notice d'offre est spéculatif.** Il n'existe ou ne devrait se matérialiser aucun marché pour les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation. Ainsi, il pourrait s'avérer impossible pour les souscripteurs de revendre les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation achetées en vertu de la présente Notice d'offre. Un placement dans les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation n'est approprié que lorsque les souscripteurs sont en mesure d'encaisser la perte totale ou partielle de ce placement. Il n'existe aucune garantie qu'un rendement positif sur un placement initial dans les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation se matérialisera.

La Fiducie placera son produit dans les parts de société en commandite de la Société en commandite qui, à son tour, développera une entreprise combinée d'entreposage en libre-service et de lave-auto sur le site de la Propriété à aménager. Rien ne peut garantir que la Fiducie pourra réunir les fonds nécessaires dans le cadre de la présente Offre de placement pour l'aménagement de l'établissement d'entreposage en libre-service et de lave-auto sur la Propriété à aménager de la manière prévue ou la réussite de cet aménagement.

De plus, l'acquisition de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation comporte des risques importants, dont, mais ne se limitant pas à ce qui suit :

### **Risque d'investissement**

**Rendement du capital investi.** Il n'y a aucune garantie qu'un bénéfice net ou qu'un flux net de trésorerie suffisant sera généré afin de fournir un rendement spécifique sur, ou le remboursement de, d'un placement dans les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation ou afin de procéder à des distributions à n'importe quel moment donné. En raison de la structure du placement de la Fiducie voulant que celle-ci place son capital dans la Société en commandite qui effectuera ensuite des placements, le rendement du capital investi dans les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation dépend de la capacité de la Société en commandite à générer un revenu. La possibilité que la Fiducie réalise des pertes plutôt que des profits existe. Ainsi, rien ne garantit que la Fiducie, et par conséquent les souscripteurs, dégagera un rendement sur le capital investi. Un placement dans les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation n'est approprié que lorsque les souscripteurs sont en mesure d'encaisser la perte totale ou partielle de ce placement.

La Fiducie compte placer le capital qu'elle aura mobilisé à l'occasion du placement dans les parts de société en commandite de la Société en commandite. La capacité de la Fiducie à procéder à des distributions aux détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation dépendra de plusieurs facteurs, notamment des distributions que la Fiducie recevra de la Société en commandite en ce qui concerne les parts de la Société en commandite.

**Dilution du placement.** Comme cela a été décrit plus haut, les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation offertes dans le cadre de la présente Offre de placement affichent différents prix en fonction du nombre de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation déjà émises lors de l'achat. Les premiers investisseurs paieront 90 \$ par part de fiducie privilégiée avec droit de participation, alors que ceux qui achètent des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation après l'émission des 88 888 premières Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation ont été émises paieront 100 \$, 105 \$, 110 \$ ou 115 \$ par part de fiducie privilégiée avec droit de participation (dans chaque cas, avant que l'option de surallocation ait été exercée, s'il y a lieu). Les acheteurs qui souscrivent à des prix plus élevés que 90 \$ par part de fiducie privilégiée avec droit de participation subiront une dilution immédiate de leur participation dans la Fiducie, car ils paient un prix plus élevé par part de fiducie privilégiée avec droit de participation que les acheteurs antérieurs qui ont acquis des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation. Cet effet de dilution aura un impact important sur le rendement obtenu par les investisseurs qui souscrivent à un prix plus élevé.

**L'importance des opérations de la Société en commandite, l'Associé commandité/Administrateur et de l'équipe de gestion des opérations.** La Fiducie placera le capital mobilisé à l'occasion de ce placement dans les parts de société en commandite de la Société en commandite; ces titres correspondront aux actifs de la Fiducie. Ainsi, tout rendement généré par la Fiducie dépendra du succès de la Société en commandite. Les distributions faites aux détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, pendant l'existence de la Fiducie autant qu'à l'occasion de sa liquidation et dissolution, dépendent de la capacité de la Société en commandite à générer un revenu. Le succès de la Société en commandite dépend substantiellement de la capacité de l'Administrateur, à titre d'Associé commandité, avec l'équipe de gestion des opérations, à administrer les affaires de la Société en commandite. Les détenteurs de Parts

de fiducie privilégiées avec droit de participation doivent s'en remettre complètement au jugement de l'Administrateur, à titre d'Associé commandité de la Société en commandite, avec l'équipe de gestion des opérations, pour ce qui est de la composition du portefeuille de la Société en commandite, ainsi que leur développement et leurs opérations. De telles décisions seront fondées sur une série d'hypothèses dont plusieurs pourraient varier et qui seront hors du contrôle de l'Administrateur et l'équipe de gestion des opérations. Aucune garantie ne peut être donnée indiquant que les placements généreront un rendement positif une fois acquis.

**Expérience antérieure dans le secteur de l'entreposage en libre-service ou des lave-autos limitée; importance de l'équipe de gestion des opérations.** L'équipe de gestion de l'Administrateur a une expérience antérieure limitée dans le développement et aucune expérience dans l'exploitation d'actifs d'entreposage en libre-service ou de lave-autos ni dans l'exploitation d'installations d'entreposage en libre-service ou de lave-autos. L'Administrateur comptera de manière significative sur les services du Gérant en ce qui concerne l'exploitation des installations d'entreposage en libre-service de la Société en commandite une fois celles-ci fonctionnelles. Une perturbation des services fournis par l'équipe de gestion des opérations à la Société en commandite pourrait avoir des conséquences négatives sur les affaires de la Société en commandite et, par extension, pour la Fiducie. L'Administrateur confiera également à Sonny's la formation des cadres concernant l'opération du lave-auto et son entretien sera donné en sous-traitance à une entreprise d'entretien de lave-auto.

**Absence d'étude de faisabilité combinée.** Bien que l'Administrateur ait obtenu des études de faisabilité analysant séparément les perspectives commerciales des activités d'entreposage en libre-service et des activités de lave-auto prévues sur la Propriété à aménager, il n'a pas obtenu d'étude approfondie analysant explicitement les perspectives de la combinaison des deux types d'activités. Par conséquent, rien ne garantit que les modèles économiques élaborés par l'Administrateur à l'égard des deux composantes des installations proposées se révéleront finalement exactes et que les installations combinées risquent de ne pas atteindre la rentabilité, et les produits de ses activités ordinaires sur une base combinée pourraient être inférieurs aux prévisions.

**Diversification.** L'Administrateur prévoit actuellement développer un seul projet, soit la combinaison d'un établissement d'entreposage en libre-service et de lave-auto sur le site de la Propriété à aménager. Voir section 2 : « Activités de la Fiducie NationWide IV Self Storage & Auto Wash Trust. » La concentration des investissements de la Société en commandite augmentera l'exposition de celle-ci (et par le fait même l'exposition de la Fiducie) aux risques du marché et aux risques opérationnels associés à un moindre nombre de projets. Tout événement défavorable aura par le fait même et proportionnellement un impact plus important sur les affaires et les opérations de la Société en commandite et sur le rendement d'un placement dans la Fiducie.

**Capacité limitée des détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de destituer l'Associé commandité.** L'Associé commandité ne peut être destitué de son rôle d'Associé commandité de la Société en commandite, que si chacune des conditions suivantes est remplie : (a) l'Associé commandité a été reconnu coupable de fraude ou d'inconduite délibérée dans l'exercice de ses fonctions ou de mépris délibéré ou de violation de ses obligations et devoirs d'Associé commandité en vertu du Contrat de société en commandite par un tribunal compétent, (b) si sa destitution à titre d'Associé commandité a été approuvée par voie de résolution spéciale, et (c) si un remplaçant compétent a été nommé à titre d'Associé commandité auprès de la Société en commandite et a été ainsi nommé par voie de résolution ordinaire par les associés commanditaires. Voir section 2.5 : « Accords importants – (a) Le Contrat de société en commandite – Démission, remplacement ou destitution de l'Associé commandité ». Ces conditions, et en particulier l'exigence d'une décision judiciaire défavorable à l'égard de l'Associé commandité, limitent la capacité des détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de destituer l'Associé commandité en cas de rendement insatisfaisant ou inacceptable en temps opportun ou pas du tout.

**Illiquidité des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation.** Il n'existe aucun marché pour la négociation des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation; la revente des titres acquis dans le cadre de la présente Notice d'offre peut s'avérer impossible pour les souscripteurs. De plus, il n'y aura aucun marché pour les parts de société en commandite détenues par la Fiducie, ce qui affectera la capacité de la Fiducie à convertir ses actifs en liquidités, si nécessaire.

**Manquement d'un détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation.** Si un détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation est en violation de ses obligations ou déclarations conformément aux dispositions de la Déclaration de fiducie et ne remédie pas à une telle violation lorsqu'il en est avisé, la Fiducie est en droit de vendre ou racheter ses Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation.

**Renseignements prospectifs.** Les conditions de marché sont en constante évolution et il ne peut exister aucune garantie que les hypothèses sous-jacentes aux énoncés prospectifs contenus dans la présente Notice d'offre s'avèreront exactes ou finiront par se matérialiser, y compris les énoncés concernant le potentiel lié à l'exploitation d'un établissement d'entreposage en libre-service et de lave-auto sur le site de la propriété à développer, tel que mentionné à la Section 2 : « Activités de la Fiducie NationWide IV Self Storage & Auto Wash Trust. » Les résultats antérieurs ne sont pas nécessairement indicateurs des performances futures.

**Durée de la Fiducie.** La durée de vie de la Fiducie se termine le 31 décembre 2026, à moins qu'elle ne soit dissoute auparavant. Bien que les fiduciaires puissent, à leur discrétion, prolonger la durée de la Fiducie de deux fois deux années supplémentaires et bien que la durée de la Fiducie puisse également être prolongée par une résolution extraordinaire approuvée par les détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, aucun investisseur ne doit s'attendre à ce que la Fiducie continue d'exister ou de faire des distributions indéfiniment.

### **Risques associés aux rachats**

**Utilisation des liquidités disponibles.** Le paiement en espèces, par la Fiducie, du prix de rachat de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation (plutôt que leur paiement par le biais de l'émission de billets de rachat) réduira le montant des liquidités disponibles au paiement des distributions aux détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, car le paiement en espèces des montants dus pour rembourser les rachats aura priorité sur le paiement des distributions en espèces.

**Prix de rachat.** Dans l'éventualité d'un rachat avant le 1<sup>er</sup> janvier 2023, le prix de rachat unitaire des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation sera 98 % de la juste valeur marchande de chaque part de fiducie privilégiée avec droit de participation rachetée; cette valeur doit être déterminée par un cabinet d'évaluation indépendant et approuvée à l'unanimité par les Fiduciaires indépendants en date du dernier jour du trimestre pendant lequel la demande de rachat a été reçue. Il existe un risque que l'estimation de la juste valeur marchande des parts ainsi déterminée ne reflète pas de façon exacte la véritable valeur marchande des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation et les détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation n'auront aucun recours contre La Fiducie ou l'Administrateur à cet égard.

**Restrictions sur le paiement du montant du remboursement en espèces.** L'obligation pour la Fiducie de payer le rachat de parts en espèces est assortie de certaines limites. Comme cela a été divulgué à la Section 4.1, « Capital — Détails de la Déclaration de fiducie — Rachats », si le total des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation présentées aux fins de rachat au cours d'un même trimestre excède un montant équivalent à 0,25 % du produit brut jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2023 et 0,625 % du produit brut par la suite, les fiduciaires ne seront dans l'obligation de procéder à des paiements en espèces que pour ces montants (0,25 % ou 0,625 % du produit brut, selon le cas) et le solde, sous réserve de l'obtention des approbations réglementaires pertinentes, pourra être payé par la Fiducie et à la discrétion de l'Administrateur via l'émission de billets de rachat, qui ne seront pas offerts sur le marché public. De plus, les fiduciaires jouissent de la possibilité d'honorer les rachats sous forme de billets de rachat lorsqu'un rachat de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation en espèces serait indûment nuisible aux activités de la Fiducie.

Les billets de rachat ne seront pas liquides, ne seront pas un placement admissible aux régimes exonérés d'impôt et peuvent être un placement interdit dans ces régimes. Des conséquences fiscales défavorables peuvent habituellement s'appliquer à un détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, à un régime à impôt différé ou à son rentier ou détenteur du fait du rachat de parts de fiducie privilégiée avec droit de participation. En conséquence, les investisseurs qui se proposent d'investir dans des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation par le biais d'un régime exonéré d'impôt sont priés de s'entretenir avec leurs propres conseillers fiscaux avant de le faire de manière à bien comprendre les conséquences fiscales possibles liées à l'exercice des droits de rachat rattachés à ces Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation.

**Les billets de rachat ne seront pas garantis.** Les billets de rachat émis par la Fiducie seront des obligations de dettes non garanties de la Fiducie et peuvent être subordonnés à un autre financement obtenu par la Fiducie.

**Paiement des billets de rachat.** La Fiducie créera un fonds de réserve pour l'intérêt payable sur les Billets de rachat émis par la Fiducie. Dans l'éventualité où la Fiducie serait dans l'incapacité de payer un Billet de rachat à maturité, elle peut emprunter des fonds auprès de tiers liés et non liés, ou chercher à prolonger le terme du Billet de rachat. Néanmoins, les circonstances mentionnées plus haut peuvent survenir dans le cas où la Fiducie n'aurait pas

suffisamment de fonds disponibles pour payer le capital restant dû à maturité et les intérêts impayés accumulés en rapport avec les Billets de rachat émis.

**Priorité des billets de rachat sur les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation.** Les billets de rachat émis par La Fiducie peuvent, dans certaines circonstances, avoir priorité sur les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation en cas de liquidation de l'actif de la Fiducie. Plusieurs points seront à considérer tant au moment où les billets de rachat sont émis qu'au moment où les actifs du Fiducie sont liquidés à l'égard des droits des créanciers et concernant les lois sur les faillites afin de déterminer si une telle priorité existe.

## **Risques associés au secteur**

**Risques liés au secteur de l'entreposage en libre-service et des lave-autos.** La Société en commandite a été créée récemment et ne possède actuellement aucun bien. Dans l'éventualité où elle choisirait de ne pas acheter ou s'avérait être dans l'incapacité d'acheter la Propriété à aménager, la Société en commandite devra étudier d'autres occasions d'affaires, y compris la prospection d'autres propriétés à louer ou à acquérir, l'achat d'une propriété aux fins d'y développer des installations, l'investissement dans une autre entreprise d'entreposage-en libre-service et de lave-auto et l'acquisition d'établissements ou d'entreprises d'entreposage en libre-service ou de lave-auto déjà aménagées. Les activités commerciales de la Société en commandite peuvent être négativement affectées par des facteurs échappant à son contrôle, y compris les prix de l'immobilier et du développement, la concurrence, la faible demande pour des locaux d'entreposage ainsi que les conditions générales et les cycles économiques. Rien ne peut garantir que les activités de lave-auto commenceront à générer des flux de trésorerie au tout début du cycle de vie de la Fiducie ou au moment prévu par l'Administrateur.

**Concurrence.** La Société en commandite fera concurrence à d'autres entreprises d'entreposage en libre-service et de lave-auto. Puisque la Société en commandite ne possède ou ne loue actuellement aucune propriété à aménager, aucun établissement d'entreposage en libre-service ou de lave-auto, la concurrence peut s'avérer importante et s'intensifier en fonction de l'emplacement des installations de la Société en commandite. Les concurrents peuvent être en mesure d'offrir des services que les installations de la Société en commandite ne lui permettent pas d'offrir, avoir accès à un capital supérieur ou développer des installations d'entreposage en libre-service et de lave-auto supplémentaires à proximité de celles de la Société en commandite. Cette concurrence peut avoir un impact sur les taux d'occupation, les prix de location et les charges d'exploitation.

Le secteur de l'entreposage en libre-service et le secteur des lave-autos sont tous deux fortement concurrentiels et la Société en commandite doit entrer en concurrence avec plusieurs autres entreprises, dont certaines jouissent d'une stabilité financière, d'une expérience et de ressources beaucoup plus importantes. Il existe souvent une forte concurrence pour l'acquisition de propriétés considérées comme offrant un potentiel élevé. Si l'aménagement des propriétés et des immeubles qui abritent les établissements est retardé, la rentabilité de la Société en commandite en subira les conséquences. Rien ne garantit qu'un placement en particulier sera profitable à court ou à long terme.

**Risques opérationnels.** Les opérations menées par la Société en commandite seront exposées à tous les risques opérationnels normalement associés à la mise sur pied et à l'exploitation d'une entreprise d'entreposage en libre-service et de lave-auto. Les profits de la Société en commandite seront associés au revenu généré par la location et l'exploitation de ses installations, et ainsi, ils seront exposés aux risques associés aux actifs du domaine de l'immobilier, notamment : les changements ou les manques dans la demande pour des locaux d'entreposage en libre-service ou de lave-auto; le nombre de concurrents à proximité; les changements dans la législation environnementale, foncière, fiscale ou relative à la construction et le zonage pouvant affecter le développement ou la rénovation des installations et la capacité à embaucher et conserver des employés qualifiés.

**Risques associés au développement.** La Société en commandite ne possède actuellement aucune propriété ou installation et n'a donc aucune installation au stade de développement. La rentabilité sera moindre si des retards dans le développement des installations surviennent et, de même que pour les autres projets de développement, elle sera affectée par plusieurs facteurs, notamment : l'élaboration du budget, le choix du moment; les contraintes liées aux permis et au zonage; les retards dans la construction et les dépassements des coûts; et les imprévus liés à l'environnement et à la météo au cours du développement. Plusieurs permis municipaux et autres approbations d'ordre réglementaire doivent être obtenus avant de développer l'installation projetée sur le site à aménager, par exemple, des permis d'aménagement et de construction pour la construction de l'installation et les approbations requises pour la construction de casiers extérieurs; ces permis et approbations peuvent ne pas être accordés comme prévu par

l'Administrateur, ou pas du tout. Après avoir lancé ses activités combinées d'entreposage en libre-service et de lave-auto en bonne et due forme, la Société en commandite pourrait voir s'écouler un laps de temps considérable avant que le taux d'occupation ne devienne optimal et que l'entreprise ne devienne rentable. De plus, il n'existe aucune garantie voulant que la stratégie de combiner un lave-auto avec un établissement d'entreposage en libre-service réussisse ou entraîne des synergies opérationnelles, ait un impact sur le moment où les distributions seront faites ou ait un effet positif sur le rendement de quelque façon que ce soit.

**Risques liés à l'environnement.** Certains produits chimiques seront utilisés dans le cadre de l'aménagement prévu du lave-auto de la Société en commandite. Les lois concernant l'environnement pourraient imposer à la Société en commandite la prise en charge des coûts d'élimination ou de remise en état des substances dangereuses ou toxiques contenues dans les lave-autos, tels que ceux destinés à être utilisés par la Société en commandite, ou dans leurs sous-sols. Les coûts impliqués pourraient être substantiels. En outre, le coût d'une défense contre des allégations de responsabilité, de respecter les exigences réglementaires environnementales ou de remise en état de terrains contaminés pourrait être considérable et réduire les distributions en espèces à la Fiducie.

**La Fiducie et la Société en commandite.** Il n'existe aucune garantie en ce qui concerne la rentabilité de la Fiducie et de la Société en commandite. La Société en commandite pourra effectuer, en fonction des occasions qui se présentent et de ses fonds, des placements variés. Ainsi, les conditions et le niveau de réussite devraient varier selon le placement. Toute personne effectuant un placement dans la Fiducie n'a aucun contrôle sur la façon dont l'Associé commandité affecte les sommes placées dans la Société en commandite ou sur les gains qui découlent des placements et n'a aucun contrôle sur le type de placements qu'il effectuera. Il est probable que les gains, les pertes, les réussites et les échecs diffèrent largement en fonction de chaque placement. Les conséquences découlant de ce qui a précédemment été mentionné ne sont pas efficacement prévisibles, mais peuvent avoir un impact considérable sur le rendement du placement de l'investisseur.

**Respect des objectifs à court et long terme.** En évaluant les risques et les avantages d'un placement dans les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, les investisseurs potentiels devraient prendre en compte le fait qu'ils investissent dans des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de la Fiducie, qui investira à son tour dans la Société en commandite, et qu'ils devront s'en remettre entièrement au bon jugement, aux capacités et à la bonne foi de l'Administrateur en ce qui concerne la nature des placements choisis. Si l'Administrateur a établi des objectifs à court et long terme et a précisé comment il compte les atteindre, certains de ces objectifs de placement sont prospectifs et impliquent que l'Administrateur doit prendre des décisions concernant les placements en se fondant sur son évaluation des probabilités qu'un placement atteigne de tels objectifs dans le futur. Rien ne garantit que ces objectifs prospectifs puissent ultimement être atteints.

**Emprunts faits par la Fiducie ou la Société en commandite.** La Fiducie se réserve la possibilité de procéder à des emprunts, sous réserve d'un ratio dette/fonds propres maximum de 0,80 à 1 (basé sur la valeur estimative du bien immobilier). Voir section 4.1 : « Capital – Détails de la Déclaration de fiducie – Activités de la Fiducie ». La Société en commandite est aussi en droit d'emprunter des fonds à l'occasion et a actuellement l'intention de refinancer la propriété en développement une fois que les taux d'occupation de l'établissement d'entreposage en libre-service seront stabilisés et que l'exploitation du lave-auto fournira des flux de trésorerie positifs, comme indiqué à la section 2.2, « Nos activités ». Il existe le risque que la Fiducie ou la Société en commandite ne soient pas en mesure d'emprunter des fonds ou ne soient pas en mesure d'emprunter des sommes suffisantes pour honorer leurs obligations conformément à une convention d'achat de placement et il est ainsi possible qu'elles, dans le cas de placements supplémentaires, ratent une ou la totalité des occasions économiques dû au fait de ne pas être en mesure de participer à de tels placements. Rien ne garantit que les charges associées à de tels emprunts n'excèdent pas leur rendement supplémentaire ou que la stratégie d'emprunt de la Fiducie ou de la Société en commandite améliorera le rendement, et il est possible que la Fiducie ou la Société en commandite puissent tirer parti d'un investissement rentable pour acquérir ou développer un investissement moins rentable, ce qui aurait pour effet de réduire les rendements.

**Capital disponible.** Si le produit du placement des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation est considérablement inférieur au placement maximal, les frais du placement, les frais d'administration continus et les charges d'intérêts payables par la Fiducie peuvent engendrer une réduction substantielle ou même l'élimination du rendement qui serait autrement généré par la Fiducie.

**Responsabilité des détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation.** En vertu de la Déclaration de fiducie, les détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation ne seront pas responsables envers

la Fiducie, et advenant le cas où un détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation devienne responsable, il sera en droit d'être indemnisé et remboursé par la Fiducie. De plus, la Déclaration de fiducie prévoit que les fiduciaires et l'Administrateur doivent faire tous les efforts raisonnables pour inclure à titre de condition spécifique concernant les obligations ou les responsabilités de la Fiducie, une disposition contractuelle à l'effet que ni les fiduciaires ni les détenteurs de parts de fiducie avec droit de participation ne sont sujets à des responsabilités ou à des obligations personnelles en ce qui concerne les obligations et responsabilités de la Fiducie. Les fiduciaires ont renoncé à tout droit d'être indemnisé par tout détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation. Nonobstant ce qui précède, il continue à y avoir des risques qu'un détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation puisse être personnellement responsable face à certaines responsabilités ou obligations de la Fiducie.

**Droits prévus par la loi et normalement associés à la possession d'actions d'une société.** Les détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation ne jouissent pas des droits statutaires normalement associés à la possession d'actions d'une société, notamment, par exemple, le droit d'intenter des actions pour « abus » ou « dérivées » contre la Fiducie. Les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation ne sont pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts du Canada* (Canada) et ne sont pas assurées conformément aux dispositions de cette loi ni d'aucune autre loi. De plus, ni la Fiducie ni aucun des fiduciaires n'est une société de fiducie et, par conséquent, ils ne sont inscrits en vertu d'aucune loi sur les sociétés de fiducie et de prêt puisqu'ils ne s'adonnent pas ou ne comptent pas s'adonner aux activités d'une société de fiducie. Également, la Fiducie n'est pas une entité juridiquement reconnue aux fins de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada) ou de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (Canada). Ainsi, si une restructuration de la Fiducie s'avérait nécessaire, celle-ci ne pourrait avoir accès aux recours prévus par ces lois.

**Responsabilité des associés commanditaires.** Les associés commanditaires peuvent perdre leur responsabilité limitée dans certaines circonstances, notamment en prenant part à la direction ou à la gestion des affaires de la Société en commandite. Les principes de droit des différentes juridictions canadiennes reconnaissant la responsabilité limitée des associés commanditaires des Sociétés en commandite constituées en vertu des lois d'une province ou d'un territoire, mais s'adonnant à des activités dans d'autres provinces ou territoires n'ont pas été établis de manière définitive. S'ils perdent leur responsabilité limitée, les associés commanditaires courent le risque d'être tenus responsables de montants excédant leur contribution en capital et leur quote-part du revenu non distribué de la Société en commandite advenant le cas d'un jugement concernant une réclamation excédant la somme des actifs nets de l'Administrateur et les actifs nets de la Société en commandite. L'Administrateur a consenti à indemniser les associés commanditaires dans certaines circonstances, mais celui-ci ne possède que des éléments d'actif de valeur nominale et il est peu probable qu'il disposera d'actifs suffisants pour honorer une quelconque réclamation concernant une telle indemnisation.

Les associés commanditaires demeurent tenus de retourner à la Société en commandite une telle part de tout montant leur ayant été distribué lorsque nécessaire afin de rétablir le capital de la Société en commandite tel qu'il était avant une telle distribution, si, à la suite de la distribution en question, le capital de la Société en commandite est diminué et que la Société en commandite n'est pas en mesure de payer ses créanciers à la date exigible.

## **Risques fiscaux**

**Modification des lois fiscales.** Rien ne garantit que les conséquences fiscales provinciales ou fédérales canadiennes encourues par un détenteur en ce qui concerne l'acquisition, la possession et la vente de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation ne seront pas négativement affectées par des modifications aux lois de l'impôt sur le revenu fédérales et provinciales.

**Distributions en espèces insuffisantes.** Rien ne garantit que les distributions en espèces de la Fiducie et les autres paiements, s'il y a lieu, faits à un détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation suffiront à compenser la responsabilité en matière d'impôt sur le revenu du détenteur concernant son revenu tiré des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation ou en ce qui concerne toute cession actuelle ou réputée de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation.

**Le statut de « fonds commun de placement » de la Fiducie.** Les conséquences fiscales sur l'impôt sur le revenu canadien encourues par un détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation en ce qui concerne ses Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation résumées dans la présente Notice d'offre sont fondées sur l'hypothèse que la Fiducie sera continuellement réputée être un « fonds commun de placement » aux fins de la Loi de

l'impôt. En dépit du fait que les fiduciaires comptent diriger la Fiducie de manière à ce qu'elle soit continuellement réputée être un fonds commun de placement, rien ne garantit qu'ils y arriveront. Des conséquences fiscales différentes et parfois négatives peuvent survenir si la Fiducie cesse de se qualifier à titre de fonds commun de placement.

**Admissibilité aux fins de placement.** Le statut de « placement qualifié » des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation pour une fiducie régie par un « régime enregistré d'épargne-retraite », un « fonds enregistré de revenu de retraite », un « régime de participation différée aux bénéficiaires », un « régime enregistré d'épargnes études », un « régime enregistré d'épargne-invalidité » ou un « compte d'épargne libre d'impôt » conformément aux définitions de ces termes dans la Loi de l'impôt requiert que la Fiducie soit un « fonds commun de placement » aux fins de la Loi de l'impôt. En dépit du fait que les fiduciaires comptent diriger la Fiducie de manière à ce qu'elle soit continuellement réputée être un fonds commun de placement, rien ne garantit qu'ils y arriveront. Des conséquences fiscales négatives peuvent survenir en ce qui concerne une part de fiducie privilégiée avec droit de participation détenue dans une telle fiducie si celle-ci cesse d'être considérée comme étant un fonds commun de placement.

### **Risques encourus par l'émetteur**

**Manque d'antécédents d'exploitation.** La Fiducie, la Société en commandite et l'Administrateur sont des entités récemment créées et n'ont pas d'antécédents d'exploitation ou de placement. La Société en commandite ne possédera, avant la date de clôture, que des éléments d'actif de valeur nominale et l'Administrateur, par la suite et à tout moment important, ne possédera que des éléments d'actif à valeur nominale. Les souscripteurs prospectifs qui ne souhaitent pas s'en remettre au jugement de l'Administrateur pour les décisions d'affaires, agissant à titre d'administrateur de la Fiducie et Associé commandité de la Société en commandite, ne devraient pas souscrire des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation.

**Ressources financières de l'Associé commandité.** L'Administrateur, en sa qualité d'Associé commandité de la Société en commandite, a une responsabilité illimitée face aux obligations de la Société en commandite et a consenti à indemniser les associés commanditaires pour les pertes, les frais et les dommages si la responsabilité des associés commanditaires n'est pas limitée comme prévu dans les présentes, pourvu que de telles pertes ou responsabilités soient causées par un acte d'omission de la part de l'Administrateur ou par un acte de fraude ou d'inconduite délibérée dans l'exercice de ses fonctions ou de mépris délibéré ou de violation de ses obligations et devoirs d'administrateur en vertu du Contrat de société en commandite. Toutefois, le montant de cette protection est limité à l'étendue des actifs nets de l'Administrateur et ces actifs ne seront pas suffisants à couvrir complètement toute perte réelle. On s'attend à ce que l'Administrateur ne possède que des éléments d'actif à valeur nominale; pour cette raison, les indemnités de l'Administrateur n'auront qu'une valeur symbolique. Les associés commanditaires ne seront pas davantage en mesure de compter sur l'Administrateur pour fournir du capital ou des emprunts supplémentaires à la Société en commandite en cas d'événements imprévus. Actuellement, en fonction de la structure de placement de la Fiducie, la Société en commandite s'attend à ce que la Fiducie soit le seul associé commanditaire.

**Ressources financières de la Société en commandite.** La seule source de trésorerie pouvant servir à payer les dépenses courantes et futures et à honorer les dettes et les obligations de la Société en commandite, notamment le remboursement des charges d'exploitation et d'administration engagées par l'Administrateur ainsi que les commissions de l'Administrateur, correspondra au revenu tiré des placements. Par conséquent, si le résultat d'exploitation a été dépensé, le paiement des charges administratives et d'exploitation et les commissions de l'Administrateur viendront diminuer les actifs de la Société en commandite.

**Liquidité des titres reçus suite à un événement de liquidité.** Malgré le fait que l'Administrateur s'attend à ce que tout titre émis à l'occasion d'un événement de liquidité (s'il y a lieu) soit coté en bourse, il n'y a aucune garantie que de tels titres seront cotés ou, s'ils le sont, que le marché pour ces titres sera un marché actif, ce qui peut avoir un impact sur leur revente par les détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation. De plus, la détention de tels titres exposera le détenteur à tous les risques associés à un investissement dans cet émetteur, lesquels peuvent différer considérablement des risques associés à un investissement dans la Fiducie.

**Les restrictions en matière de revente peuvent s'avérer problématiques si un événement de liquidité n'est pas mis en œuvre et que l'autorisation de poursuivre les activités de la Fiducie n'est pas demandée ou accordée et rien ne garantit qu'elle sera mise en œuvre en report d'impôt.** Il n'existe aucune garantie qu'un quelconque événement de liquidité proposé fera l'objet des autorisations nécessaires (notamment les approbations des autorités de régulation) ou qu'il sera mis en œuvre. Dans ces circonstances, la participation au prorata dans les actifs de la Fiducie de chaque

détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation sera distribuée à l'occasion de la dissolution de la Fiducie.

À titre d'exemple, si aucun événement de liquidité ne prend place et que l'Administrateur n'est pas en mesure de se défaire de tous les actifs en échange d'espèces ou de titres se négociant librement avant la date de dissolution, les détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation peuvent se voir remettre des titres ou d'autres droits de participation dans des installations d'entreposage en libre-service pour lesquels il est possible que le marché soit non liquide ou auxquels des restrictions, notamment en matière de revente, peuvent s'appliquer en vertu de la législation en matière de valeurs mobilières.

Rien ne garantit qu'un marché adéquat existera pour de tels titres. Il n'existe aucune garantie qu'un événement de liquidité sera mis en œuvre ou sera mis en œuvre en report d'impôt. À titre d'exemple, si la contrepartie reçue par la Fiducie de la part d'un acheteur à l'occasion de l'acquisition de placements comprend des espèces (ou des actifs autres que des parts dans le capital de l'acheteur), les avantages du report d'impôt sur le revenu pour la Fiducie peuvent être diminués ou ne pas être disponibles. Voir : « Incidences de l'impôt fédéral canadien sur le revenu ».

**Conflit d'intérêts.** Le Promoteur, certains de ses groupes, certaines sociétés en commandite dont l'Associé commandité est ou sera une filiale du Promoteur ou de ses groupes et les dirigeants et administrateurs du Promoteur sont ou pourront dans le futur être impliqués dans un large éventail de placements et d'activités de gestion, certaines pouvant être similaires ou en concurrence avec les activités de la Société en commandite et de l'Administrateur, notamment le fait d'assumer les fonctions d'Associé commandité auprès d'autres émetteurs s'adonnant à des activités commerciales dans le même secteur que la Société en commandite. Par conséquent, des conflits d'intérêts peuvent survenir opposant les associés commanditaires et les dirigeants, détenteurs, administrateurs, employés et les groupes du Promoteur.

Bien que la Fiducie et la Société en commandite aient adopté certaines procédures visant à limiter les conflits d'intérêts, y compris la Politique sur les conflits d'intérêts (voir « Conflits d'intérêts » et « La gouvernance de la Fiducie et de l'Administrateur » à la Section 4.1, « Capital – Détails de la Déclaration de fiducie »), rien ne garantit que des conflits d'intérêts ne pouvant être résolus d'une manière idéale pour les détenteurs de parts de fiducie privilégiée avec droit de participation ne surviendront pas. Les personnes envisageant l'achat de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation en vertu de la présente Notice d'offre doivent s'en remettre au jugement et à la bonne foi des détenteurs, dirigeants, administrateurs et employés des promoteurs en ce qui concerne le règlement des conflits d'intérêts pouvant survenir.

Le Promoteur et ses employés, administrateurs, dirigeants et détenteurs respectifs ne sont pas tenus de déclarer les profits générés par l'exploitation d'autres entreprises qu'elles soient en position de concurrence ou non avec la Société en commandite.

De plus, l'Administrateur est en droit, à sa discrétion, de partager une partie de ses commissions d'Associé commandité ou de sa prime de rendement avec les agents et, lorsque permis, avec les personnes non enregistrées qui contribuent à la vente de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de catégorie A.

**Statut de la Fiducie.** La Fiducie n'est pas un « fonds communs de placement » émetteur assujéti aux fins des lois sur les valeurs mobilières. Ainsi, certaines des protections fournies aux personnes effectuant des placements dans ce type de fonds commun de placement en vertu des lois sur les valeurs mobilières ne seront pas applicables aux acquéreurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation et certaines restrictions imposées aux fonds communs de placement en vertu des lois canadiennes des valeurs mobilières, notamment le Règlement 81-102, ne s'appliquent pas à la Fiducie.

**Absence de conseiller distinct.** Les conseillers de la Fiducie dans le cadre de ce placement remplissent aussi le rôle de conseillers auprès de la Société en commandite et de l'Administrateur. Les souscripteurs potentiels, en tant que groupe, n'ont pas été représentés par des conseillers distincts et les conseillers de la Fiducie, de la Société en commandite et de l'Administrateur ne prétendent pas avoir agi pour le compte des souscripteurs ou avoir mené des examens ou enquêtes pour leur compte.

## Section 9 OBLIGATIONS DE DIVULGATION

L'exercice financier de la Fiducie correspond à l'année civile. L'Administrateur, agissant pour le compte de la Fiducie, préparera et fera parvenir à chaque détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, lorsqu'applicable et au moment opportun, les états financiers et autres documents requis en vertu des lois applicables.

L'Administrateur fera parvenir, ou se chargera de faire parvenir, au moment opportun et à chaque détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, directement ou via un intermédiaire, les renseignements concernant les affaires de la Société en commandite au cours de l'exercice précédent nécessaires aux détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation pour remplir leurs déclarations d'impôts fédérale et provinciale. L'Administrateur fera toutes les déclarations requises en vertu de la Loi de l'impôt en ce qui a trait aux abris fiscaux.

La Fiducie n'est pas un « émetteur assujetti » ou considérée comme tel en vertu des lois portant sur les valeurs mobilières d'une quelconque juridiction. Par conséquent, la Fiducie n'est assujettie aux exigences en matière d'information continue d'aucune législation en valeurs mobilières et il n'y a donc aucune exigence voulant que la Fiducie fasse des déclarations d'information continue en ce qui concerne ses activités, notamment concernant la déclaration trimestrielle de l'information financière ou la déclaration des changements importants dans les activités ou affaires de la Fiducie.

Nonobstant ce qui précède, la Fiducie fera des déclarations aux détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation selon ce qui figure ci-dessous :

- (a) Sous réserve des lois en vigueur, dans un délai de 120 jours après la fin de chaque exercice (ou dans un délai plus bref conformément à ce qui est prévu en vertu des lois applicables), la Fiducie s'assurera que le rapport annuel de la Fiducie est rendu raisonnablement disponible aux détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, notamment, mais sans s'y limiter, les états financiers vérifiés de la Fiducie pour l'exercice financier le plus récent ainsi que les états comparatifs vérifiés pour l'exercice financier précédent, s'il y a lieu, ainsi que le rapport de l'auditeur à cet effet. Ces états financiers doivent être préparés selon les Normes internationales d'information financière (IFRS); en prenant en compte que ces états financiers puissent s'écarter de ces principes dans la mesure requise pour les rendre conformes aux lois sur les valeurs mobilières ou aux exigences réglementaires applicables ou dans les limites permises par les commissions des valeurs mobilières; et
- (b) Sous réserve des lois applicables, aviser de :
  - (i) un changement de la date de la fin d'exercice de la Fiducie;
  - (ii) la fin des activités de la Fiducie;
  - (iii) un changement du secteur d'activité de la Fiducie; ou
  - (iv) un changement de contrôle de la Fiducie.

Aux fins de ce qui suit, le terme « **rendre raisonnablement disponible aux détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation** » signifie que les documents seront postés aux détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, ou que ceux-ci seront avisés que les documents d'information peuvent être consultés sur le site Web public de la Fiducie rendu accessible à tous les détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation (le site Web pouvant être protégé par un mot de passe).

La Fiducie peut acheminer certains documents aux investisseurs potentiels, notamment la présente Notice d'offre, la Convention de souscription et toute mise à jour ou modification apportée à la Notice d'offre, au moment opportun, par courriel ou fac-similé. Conformément aux conditions prévues à la Convention de souscription fournie aux investisseurs potentiels, la livraison de ces documents par courriel ou par fac-similé constitue un mode de livraison valide et efficace à moins que la Fiducie ne reçoive un avis indiquant qu'une telle livraison électronique a échoué. À moins que la Fiducie ne reçoive un avis indiquant que la livraison électronique a échoué, la Fiducie est en droit de tenir pour acquis que le courriel ou fac-similé et ses fichiers joints ont bien été reçus par l'investisseur potentiel et la Fiducie ne sera pas tenue de s'assurer que la livraison électronique destinée à l'investisseur potentiel a bien été reçue.

Les renseignements financiers ou autres concernant la Fiducie et fournis aux détenteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation par la Fiducie dans le futur peuvent, à eux seuls, ne pas suffire pour que les détenteurs

puissent être en mesure d'évaluer les performances de la Fiducie ou les performances d'un placement dans les Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation.

L'Administrateur s'assurera que la Fiducie se conforme à toutes les autres obligations de déclaration et exigences administratives, notamment les obligations de déclarations figurant au Règlement 45-106. En plus de ce qui a déjà été mentionné, la Fiducie inclura dans ses états financiers annuels audités un rapport par les fiduciaires indépendants et les membres du conseil d'administration de l'Associé commandité relatif aux questions de conflit d'intérêts discutées et ayant fait l'objet d'un vote lors de toute assemblée des fiduciaires ou de l'Associé commandité.

L'Administrateur est dans l'obligation de tenir des documents comptables adéquats reflétant les activités de chaque catégorie conformément aux pratiques commerciales habituelles et aux principes comptables canadiens généralement reconnus. Un détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation est en droit d'examiner les documents comptables de la catégorie à laquelle ses Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation appartiennent à tout moment opportun. Nonobstant ce qui précède, un détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation n'aura accès à aucun renseignement qui, de l'avis de l'Administrateur, devrait être gardé confidentiel dans l'intérêt primordial de la Fiducie et qui ne doit pas être déclaré en vertu des lois sur les valeurs mobilières ou des autres lois s'appliquant à la Fiducie.

## Section 10 RESTRICTIONS EN MATIÈRE DE REVENTE

**S'appliquant aux transactions en Alberta, en Colombie-Britannique, à Terre-Neuve-et-Labrador, aux Territoires du Nord-Ouest, en Nouvelle-Écosse, au Nunavut, en Ontario, à l'Île-du-Prince-Édouard, en Saskatchewan, au Yukon et au Québec :**

En plus de l'approbation de l'Administrateur nécessaire au transfert des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, ces titres sont assujettis à un nombre de conditions en matière de revente et de négociation. Vous ne serez pas en mesure de négocier ces titres jusqu'à ce que la restriction sur la négociation ne vienne à échéance à moins de vous qualifier à une dispense de prospectus et d'exigences d'inscription conformément à la législation en valeurs mobilières.

À moins que la législation en valeurs mobilières ne l'autorise, vous ne pouvez négocier vos titres avant la date correspondant à 4 mois et un jour après la date à laquelle la Fiducie devient un émetteur assujéti dans toute province ou tout territoire canadien. **Puisque la Fiducie n'a actuellement aucune intention de devenir un émetteur assujéti dans quelconque province ou territoire canadien, il est possible que vous ne puissiez jamais transférer vos Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation à moins de vous qualifier à une dispense de prospectus et d'exigences d'inscription en vertu de la législation en valeurs mobilières.**

**Concernant les transactions au Manitoba :**

À moins que la législation en valeurs mobilières ne l'autorise, vous ne devez pas négocier les titres sans une autorisation écrite de l'autorité de réglementation du Manitoba sauf si :

- (a) La Fiducie a déposé un prospectus auprès de l'autorité de réglementation du Manitoba concernant les titres que vous avez achetés et que l'autorité de réglementation du Manitoba a émis une quittance pour ce prospectus, ou
- (b) Vous avez été en possession des titres pour une période d'au moins 12 mois.

L'autorité de réglementation du Manitoba approuvera votre transaction si elle est d'avis que cette décision n'est pas préjudiciable à l'intérêt public.

**Les souscripteurs des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation offertes ci-dessous désirant revendre ces parts devraient consulter leur propre conseiller juridique avant d'entreprendre toute transaction afin de s'informer des restrictions s'appliquant à une telle revente.**

Il est de la responsabilité de chaque souscripteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de s'assurer que tous les formulaires requis par les législations en valeurs mobilières concernées sont adéquatement déposés au moment de la cession de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation acquises en vertu de ce placement.

## **Section 11 DROITS DU SOUSCRIPTEUR**

En vous portant acquéreur de ces titres, vous jouerez de certains droits, dont ceux décrits ci-dessous. Vous devriez consulter un avocat pour obtenir de l'information concernant vos droits.

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces canadiennes prévoit qu'un investisseur doit avoir le droit d'exercer un recours en annulation ou d'intenter une action en dommages-intérêts, ou les deux, en plus de tout droit qu'il peut avoir aux yeux de la loi, si la Notice d'offre et toute modification de celle-ci ou tout document référencé ou inclus dans la Notice d'offre contiennent une présentation inexacte des faits. Ces recours doivent être exercés par l'investisseur dans les délais prescrits par la législation en valeurs mobilières concernée. Les acheteurs de ces titres devraient se référer aux dispositions prévues dans la législation en valeurs mobilières pour l'intégralité du texte traitant de ces droits et devraient consulter leurs propres conseillers juridiques.

Les droits statutaires et contractuels applicables sont résumés ci-dessous et sont assujettis aux dispositions expresses de la législation de la province concernée à laquelle on devrait se référer pour l'intégralité des textes. Les recours décrits ci-dessous s'ajoutent, sans y déroger, aux autres recours ou droits prévus par la loi auxquels l'investisseur a accès, ont pour objet de correspondre aux dispositions de la législation en valeurs mobilières concernée et sont assujettis aux arguments en défense contenus dans les présentes.

### **Droit de résolution dans les deux jours de tous les acheteurs de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation**

Vous pouvez annuler votre promesse d'achat de titres. À cet effet, vous devez faire parvenir un avis à la Fiducie au plus tard à minuit en date du deuxième jour après avoir apposé votre signature à la promesse d'achat afférente à ces titres.

### **Recours en cas d'information fausse ou trompeuse**

Les lois sur les valeurs mobilières en vigueur dans la juridiction du placement vous octroient le droit d'annuler votre promesse d'achat de ces titres ou le droit de poursuivre pour dommages si la présente Notice d'offre ou toute modification ultérieure de celle-ci comporte de l'information fausse ou trompeuse. Sauf indication contraire, dans cette section, le terme « information fausse ou trompeuse » fait référence à une déclaration fausse ou à une omission d'un fait important devant être déclaré ou étant nécessaire afin de faire en sorte qu'une déclaration faite dans la présente Notice d'offre ne soit pas trompeuse en fonction des circonstances dans laquelle elle est faite.

Ces recours vous sont accessibles que vous vous soyez fondé(e) sur de l'information fausse ou trompeuse ou non. Toutefois, plusieurs arguments en défense existent et peuvent être utilisés par les personnes ou les sociétés contre lesquelles vous avez le droit d'intenter un recours. Notamment, ils peuvent se servir du fait, s'il y a lieu, que vous ayez été au courant que certaines informations étaient fausses ou trompeuses au moment d'acheter les titres. De plus, vous devez exercer ou acheminer ces recours ou avis les concernant dans les délais prescrits par les lois en valeurs mobilières applicables.

Les droits statutaires et contractuels applicables sont résumés ci-dessous. Les souscripteurs devraient consulter les lois en valeurs mobilières applicables dans leur juridiction de placement respective ou consulter leurs conseillers juridiques pour obtenir des détails concernant ces droits.

### ***Recours statutaires dans le cas d'information fausse ou trompeuse pour les souscripteurs des provinces de Colombie-Britannique, d'Alberta, d'Ontario, de Nouvelle-Écosse, du Nouveau-Brunswick ou de l'Île-du-Prince-Édouard***

Dans le cadre de la présente Notice d'offre, un souscripteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation étant résidant de l'Alberta ou de la Colombie-Britannique jouit, en plus de tous les autres droits qu'il peut avoir en vertu de la loi, d'un droit de recours pour dommages-intérêts ou de résolution contre la Fiducie si la présente Notice d'offre ainsi que l'intégralité des modifications qui y sont apportées contiennent de l'information fausse ou trompeuse. En Colombie-Britannique, en Alberta et en Ontario, le souscripteur jouit de droits de recours statutaires pour dommages supplémentaires contre tout administrateur de Nationwide Self Storage Management Corp. en date de la présente Notice d'offre et contre toute personne ou société ayant signé la présente Notice d'offre.

Si la présente Notice d'offre contient de l'information fautive ou trompeuse, constituant de l'information fautive ou trompeuse au moment de l'achat des Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, le souscripteur sera réputé s'être fondé sur cette information fautive ou trompeuse et jouira, comme décrit ci-dessous, d'un droit de recours pour dommages contre la Fiducie ou, autrement, s'il est toujours détenteur de Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, jouira d'un droit de résolution; dans ce dernier cas, si le souscripteur choisit d'exercer ce droit de résolution, il n'aura aucun droit de recours pour dommages contre la Fiducie sous condition que :

- (a) aucune personne ou société ne sera responsable si elle démontre que le souscripteur a acheté les titres en étant au fait de l'information fautive ou trompeuse;
- (b) dans le cas d'un recours pour dommages, le défendeur ne sera pas responsable de l'intégralité ou de toute part des dommages s'il prouve que ces dommages ne sont pas représentatifs de la dépréciation de la valeur des titres provoquée par l'information fautive ou trompeuse;
- (c) en aucun cas le montant recouvrable lors d'un recours ne pourra excéder le prix d'achat des titres payé par le souscripteur en vertu de la présente Notice d'offre et
- (d) dans le cas d'un souscripteur résidant de l'Alberta, aucune personne ou société autre que la Fiducie ne sera responsable si cette personne ou société jouit du droit de se prévaloir de certaines dispositions statutaires prévues aux sous-sections 204(3)(a)-(e) de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Alberta).

En Colombie-Britannique, en Alberta et en Ontario, aucun recours ne peut être intenté :

- (a) dans le cas d'un recours en résolution, plus de 180 jours après la date de la transaction qui est la cause de ce recours, ou
- (b) dans le cas de tout autre recours autre qu'un recours en résolution, après la date la plus récente entre
  - (i) 180 jours après la date à laquelle le souscripteur a été informé des faits étant la cause du recours, ou
  - (ii) trois ans après la date de la transaction étant la cause du recours en question.

#### ***Recours statutaires dans le cas d'information fautive ou trompeuse pour les souscripteurs de la province de la Saskatchewan***

Dans le cas où la présente Notice d'offre, toute modification y étant apportée ou une publicité ou documentation commerciale utilisée dans le cadre de celle-ci et acheminée à un acquéreur de titres résidant de la Saskatchewan contient un énoncé non véridique ou un élément d'information ayant un impact significatif ou pour lequel on peut s'attendre à des conséquences importantes sur le cours de marché ou sur la valeur de marché des titres (appelé « **élément d'information important** » aux fins des présentes) ou omet un élément d'information important devant être déclaré ou étant nécessaire afin de faire en sorte qu'une déclaration faite dans la présente Notice d'offre ne soit pas trompeuse en fonction des circonstances dans laquelle elle est faite (appelé « **information fautive ou trompeuse** » aux fins des présentes), un acquéreur sera réputé s'être fondé sur cette information fautive ou trompeuse et aura un droit de recours pour dommages contre la Fiducie, les promoteurs et les « administrateurs » (terme défini dans la *Loi sur les valeurs mobilières* de 1988 [Saskatchewan]) de la Fiducie, contre chaque personne ou société dont l'assentiment a été déposé conjointement à la présente Notice d'offre ou toute modification à celle-ci, mais uniquement à l'égard de ses rapports, déclarations ou opinions, contre toute personne ayant signé la présente Notice d'offre ou toute modification à celle-ci et contre toute personne ou société qui vend des titres pour le compte de la Fiducie en vertu de la présente Notice d'offre ou des modifications apportées à celle-ci.

Autrement, lorsqu'ayant acheté les titres de la Fiducie, l'acheteur peut choisir d'exercer son droit de résolution contre celle-ci.

De plus, lorsqu'un particulier fait une déclaration verbale qui contient de l'information fautive ou trompeuse concernant les titres à un acheteur potentiel et que cette déclaration verbale est faite avant ou pendant l'achat des titres, l'acheteur jouit d'un droit de recours pour dommages contre le particulier ayant fait cette déclaration verbale.

Aucune personne ou société n'est responsable et aucun droit de résolution n'existe lorsque les personnes ou sociétés prouvent que l'acheteur a acquis les titres en étant au fait de cette information fautive ou trompeuse. Lors d'un recours

pour dommages, aucune personne ou société ne sera responsable de l'intégralité ou de toute part des dommages s'il prouve que ces dommages ne sont pas représentatifs de la dépréciation de la valeur des titres provoquée par l'information fautive ou trompeuse.

L'action introduite pour faire valoir ces droits ne doit pas être entreprise :

- (a) dans le cas d'un recours en résolution, plus de 180 jours après la date de la transaction qui est la cause de ce recours, ou
- (b) dans le cas de tout recours autre qu'un recours en résolution, après la date la plus récente entre un an après la date à laquelle le souscripteur a été informé des faits étant la cause du recours ou six ans après la date de la transaction étant la cause du recours en question.

Ces droits sont (i) complémentaires et ne dérogent pas à tout autre droit que l'acheteur peut avoir en vertu de la loi, et (ii) sous réserve de certains arguments faisant l'objet d'une description plus détaillée dans la *Loi sur les valeurs mobilières* de 1988 (Saskatchewan).

***Droits d'action contractuels s'appliquant aux souscripteurs dans le cas d'information fautive ou trompeuse des provinces de Québec, du Manitoba, de Terre-Neuve-et-Labrador et des territoires du Yukon, du Nunavut et des Territoires du Nord-Ouest***

Au Québec, au Manitoba, à Terre-Neuve-et-Labrador, au Nunavut, au Yukon et dans les Territoires du Nord-Ouest, si la présente Notice d'offre contient de l'information fautive ou trompeuse, vous êtes en droit de poursuivre la Fiducie : (a) dans le but d'annuler la promesse d'achat, ou (b) pour dommages.

Ces droits d'action contractuels vous sont reconnus que vous vous soyez fondé(e) sur de l'information fautive ou trompeuse ou non. Toutefois, lors d'un recours pour dommages, le montant que pouvez recouvrer n'excédera pas le prix que vous avez payé pour ces titres et exclura une part ou la totalité des dommages si la Fiducie prouve que ces dommages ne sont pas représentatifs de la dépréciation de la valeur des titres provoquée par l'information fautive ou trompeuse. La Fiducie peut utiliser comme argument en défense le fait avéré que vous étiez au fait de l'information fautive ou trompeuse au moment de l'achat des titres.

Si vous comptez vous prévaloir de vos droits d'actions décrits aux sous-paragraphes a ou b ci-dessus, vous devez respecter des délais stricts. Vous devez entreprendre la procédure visant à annuler la promesse d'achat de titres dans les 180 jours suivant la signature de celle-ci. Vous devez entreprendre un recours pour dommages dans les délais les plus courts entre 180 jours après avoir été mis au fait de l'information fautive ou trompeuse et trois ans après avoir signé la promesse d'achat de titres.

**Les souscripteurs devraient consulter leurs propres conseillers juridiques en ce qui concerne leurs droits et leurs droits de recours.**

**Les droits mentionnés ci-dessus sont complémentaires et sans dérogation à tout autre droit ou droit de recours que les souscripteurs peuvent avoir en vertu de la loi.**

## **Section 12    ÉTATS FINANCIERS**

Vous trouverez ci-joint l'état de la situation financière d'ouverture vérifiée de la Fiducie.



KPMG LLP  
PO Box 10426 777 Dunsmuir Street  
Vancouver BC V7Y 1K3  
Canada  
Téléphone (604) 691-3000  
Télécopieur (604) 691-3031

## RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

Au Conseil des fiduciaires de NationWide IV Self Storage & Auto Wash Trust

Nous avons effectué l'audit des états financiers au 1<sup>er</sup> juin 2019 de NationWide IV Self Storage & Auto Wash Trust (l'« entité »), ainsi que des notes accompagnant ces états financiers, y compris un résumé des principales méthodes comptables (ci-après dénommés collectivement les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la fiducie NationWide IV Self Storage & Auto Wash Trust au 1<sup>er</sup> juin 2019, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS).

### ***Fondement de notre opinion***

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont décrites plus en détail dans la section « **Responsabilités des auditeurs à l'égard de l'audit des états financiers** » de notre rapport de vérification.

Nous sommes indépendants de l'Entité conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

### ***Responsabilité de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers***

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS), ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.



Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de l'Entité à poursuivre son exploitation, en divulguant, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider l'Entité ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de l'Entité.

### ***Responsabilité de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers***

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister.

Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles, individuellement ou collectivement, puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit.

En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne.

- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'Entité.
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière.



- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'Entité à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener l'Entité à cesser son exploitation.
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.
- Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

*KPMG LLP*

Comptables professionnels agréés

Vancouver, Canada  
3 juin 2019

# NATIONWIDE IV SELF STORAGE & AUTO WASH TRUST

## États financiers

Au 1<sup>er</sup> juin 2019

	Notes	
Actifs courants :		
Trésorerie		100 \$
Actif net attribuable aux parts rachetables :		
Contribution de l'administrateur	3	10 \$
Parts de fiducie privilégiées	3	90
		100 \$

Événement ultérieur (note 4)

Les notes font partie intégrante de ces états financiers.

Approuvés au nom des fiduciaires de NationWide IV Self Storage & Auto Wash Trust.

(signé) HUGH CARTWRIGHT

(signé) JOHN DICKSON

Au 1<sup>er</sup> juin 2019

---

1. Activités de la Fiducie :

NationWide IV Self Storage & Auto Wash Trust (la « Fiducie ») a été constituée le 15 janvier 2019 aux termes d'une Déclaration de fiducie datée du 15 janvier 2019. L'objectif principal de la Fiducie consiste à investir indirectement dans l'acquisition, l'aménagement et la gestion d'installations d'entreposage libre-service sur le marché canadien. La Fiducie émettra des parts et investira le produit de la vente dans l'acquisition de parts de Société en commandite NationWide IV Self Storage & Auto Wash Limited (la « SC d'investissement »). Elle versera périodiquement aux détenteurs de parts des distributions en espèces provenant des revenus de la Fiducie tirés de son placement dans les parts de la SC d'investissement.

La Fiducie est gérée par NationWide IV Self Storage & Auto Wash Management Corp. (l'« Administrateur »), qui est également l'associé commandité (l'« Associé commandité ») de la SC d'investissement. L'adresse du siège social est 1200 Waterfront Centre, 200 Burrard St., Vancouver BC V7X 1T2.

Il n'y a eu aucune activité dans la Fiducie depuis la contribution de son constituant. En conséquence, aucun état des résultats d'exploitation ou flux de liquidité n'a été présenté.

Les états financiers au 1<sup>er</sup> juin 2019 ont été approuvés et autorisés à être publiés par les Fiduciaires de la Fiducie.

2. **Conventions comptables significatives :**

(a) Déclaration de conformité :

Les états financiers de la Fiducie ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (l'« IFRS »).

(b) Devise fonctionnelle et de présentation :

Ces états financiers sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle de la Fiducie.

(c) Utilisation d'estimations :

La préparation des états financiers conformément aux normes IFRS nécessite que l'Administrateur émette des jugements, des estimations et des hypothèses qui affectent les montants de l'actif, du passif, des produits et des charges présentés. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont réexaminées régulièrement. Toute révision des estimations comptables est constatée dans la période au cours de laquelle les estimations sont révisées, ainsi que dans les périodes futures touchées par ces révisions.

3. **Parts de fiducie privilégiées :**

La Fiducie compte deux catégories de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, à savoir les Parts de fiducie privilégiées de catégorie A et les Parts de fiducie privilégiées de catégorie F. La Fiducie est autorisée à émettre un nombre illimité de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de chaque catégorie. Sauf en ce qui concerne les frais de vente de chacune, ces deux catégories de parts de fiducie privilégiées sont identiques.

À la date de constitution de la Fiducie, une Part de fiducie privilégiée de catégorie A avait été émise à l'Administrateur pour 90 \$ en espèces. En outre, l'Administrateur a fourni un capital de 10 \$ à la Fiducie, afin de la constituer et de l'établir.

**4. Événement ultérieur :**

La Fiducie a publié une Notice d'offre datée du 3 juin 2019, dans laquelle elle entend réunir un produit brut maximal de 26 000 000 \$ dans le cadre d'un placement privé, en émettant 260 973 parts privilégiées, à des prix compris entre 90 \$ et 115 \$ par Part.

**DATE ET CERTIFICAT**

En date du 3 juin 2019

La présente Notice d'offre ne contient pas d'information fausse ou trompeuse.

**NationWide IV Self Storage & Auto Wash Trust,  
par son Administrateur, NationWide IV Self Storage & Auto Wash Management Corp.**

(SIGNÉ) SHANE DOYLE  
Chef de la direction de l'Administrateur

(SIGNÉ) JOHN DICKSON  
Directeur financier de l'Administrateur

**Au nom du conseil d'administration de NationWide IV Self Storage & Auto Wash Management Corp.**

(SIGNÉ) SHANE DOYLE  
Administrateur

(SIGNÉ) HUGH CARTWRIGHT  
Administrateur

**Au nom des fiduciaires de NationWide IV Self Storage & Auto Wash Trust**

(SIGNÉ) JOHN DICKSON  
Fiduciaire

(SIGNÉ) HUGH CARTWRIGHT  
Fiduciaire