

Aucune commission des valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité de ces titres ou n'a évalué cette 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 ».

Cette Notice d'offre ne constitue ni une offre de vente ni la sollicitation d'une offre de vente ou de souscription de titres sur le territoire des États-Unis ou à des résidents des États-Unis. Aucun de ces titres ne doit être vendu dans un territoire où cette offre, cette sollicitation ou cette vente serait illégale. Les investisseurs potentiels devraient se fier exclusivement aux renseignements qui apparaissent dans cette Notice d'offre. Personne n'est autorisé à fournir de l'information ou à faire quelque déclaration que ce soit à l'égard de la Fiducie ou des titres offerts aux présentes et personne ne doit se fier à de tels renseignements ou déclarations. Si de tels renseignements sont donnés ou de telles déclarations sont faites, on ne doit pas s'y fier. En acceptant cette Notice d'offre, les récipiendaires conviennent de ne pas transmettre, dupliquer ou mettre cette Notice d'offre ou tout renseignement aux présentes à la disposition de quiconque, à l'exception de leurs conseillers professionnels.

NOTICE D'OFFRE

Datée du 1^{er} octobre 2018



NationWide
SELF STORAGE & AUTO WASH

NATIONWIDE II SELF STORAGE & AUTO WASH TRUST

16 500 000 \$

154 337 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation¹

Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de catégorie A

Code FundSERV : CDO NW021

Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de catégorie F

Code FundSERV : CDO NW022

Émetteur :

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

Siège social : Suite 808, 609 Granville Street, Vancouver, British Columbia V7Y 1G5

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

Adresse courriel : info@nationwideselfstorage.ca

Numéro de télécopieur : (604) 684-5748

Actuellement coté : Non. **Les titres ne se négocient sur aucune bourse ou sur aucun marché.**

Émetteur assujéti : Non

Déposant SEDAR : Oui, mais seulement tel que requis en vertu de l'article 2.9 du Règlement 45-106 – Dispense 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 assujettis sont tenus.

¹ Avant l'exercice de l'option de sursouscription (telle que définie aux présentes). Si l'option de sursouscription est exercée intégralement, le nombre total de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation en circulation serait de 208 355 et le produit brut de la souscription serait de 22 275 000 \$.

Offre de placement :

Titres 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 :	100 \$ par part de fiducie privilégiée avec droit de participation pour les 30 000 premières parts (3 000 000 \$). 105 \$ par part de fiducie privilégiée avec droit de participation pour 57 143 parts (6 000 000 \$). 110 \$ par part de fiducie privilégiée avec droit de participation pour 45 455 parts (5 000 000 \$). 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 amassés et que les sommes de financement requises pour le développement des installations diminuent, le niveau de risque associé à un placement dans la Fiducie diminue également. L'Administrateur, conformément à l'option de sursouscription, (telle que définie aux présentes), a le pouvoir d'accepter des demandes de souscription à tous les prix unitaires 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 distribué en vertu de l'option de sursouscription 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 10 500, 20 000, 15 509 et 7 609 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation additionnelles peuvent être émises aux prix respectifs de 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 1000 \$.
Placement minimal/maximal :	Placement maximal : 16 500 000 \$ (154 337 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation). Si l'option de souscription additionnelle est pleinement exercée, la taille de l'offre serait de 22 275 000 (208 355 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation). Placement minimal : Sans objet.

Objectif de placement :

L'objectif de placement de la Fiducie consiste à fournir les éléments qui suivent aux détenteurs de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation :

1. trois composantes du rendement sur investissement :
 - (a) un rendement privilégié annualisé cible de base de 7,425 %, 7,071 %, 6,75 % ou de 6,456 % fondé, respectivement, sur un prix d'émission de 100 \$, 105 \$, 110 \$ et 115 \$;
 - (b) une participation dans l'excédent des distributions en espèces pouvant atteindre 70 % après que le rendement privilégié annualisé cible de base de 8 % a été atteint, payable mensuellement à terme échu et
 - (c) la plus-value du capital à la disposition de la propriété à aménager;
2. des distributions mensuelles avec avantages fiscaux, étant donné qu'une portion des distributions reçues sera imposée à titre de remboursement de capital;
3. une source de flux de trésorerie dans différents environnements économiques et
4. un placement adossé à des actifs immobiliers en milieu industriels urbains par le biais du contrôle de la Fiducie sur la Société en commandite.

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 obtenu au développement d'un établissement d'entreposage libre-service et de lave-auto situé sur un terrain de 0,66 acre (28 900 pi²) se trouvant à l'adresse suivante : 2055 Boundary Road, Vancouver, Colombie-Britannique (la « **propriété à aménager** »). La Société en commandite a acquis la propriété à aménager le 19 juin 2018 à même le produit découlant de la vente antérieure de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation et à l'aide d'un emprunt de 1,75 million obtenu d'une partie liée à un as taux d'intérêt de 5,85 % par an. La propriété à aménager est située dans un emplacement qui chevauche les zones commerciales de Vancouver et de Burnaby où, en se fondant sur leur étude du marché et sur les données démographiques, les gestionnaires sont d'avis que les espaces d'entreposage sont insuffisants.

L'Administrateur prévoit une construction de béton, acier et verre rectangulaire de 4 à 6 étages (en fonction des règlements municipaux) disposant d'un lave-auto au niveau du sol et de 3 à 5 étages de locaux d'entreposage au-dessus. La surface de l'immeuble sera d'approximativement 86 700 pi², dont environ 83 000 pi² seront consacrés à l'entreposage libre-service et 3 700 pi² seront consacrés au lave-auto, pour un total d'environ 90 000 pi² d'espaces locatifs nets dédiés à l'entreposage libre-service (incluant les casiers extérieurs). Voir la Section 2 : « Activités de la Fiducie NationWide II Self Storage & Auto Wash Trust ».

Établissement d'entreposage libre-service

On s'attend à ce que l'établissement d'entreposage libre-service soit un édifice moderne, bien éclairé et de conception architecturale offrant environ 90 000 pi² de surface d'entreposage nette (incluant les casiers extérieurs). Il proposera environ 1 250 locaux d'entreposage individuels dont la taille variera de 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 II Self Storage & Auto Wash Trust » pour de plus amples détails ou demandez un exemplaire du rapport de faisabilité préparé pour le projet d'établissement d'entreposage libre-service sur la propriété à aménager par courriel à l'Administrateur à l'adresse : info@nationwideselfstorage.ca.

Installation de lave-auto express

Le lave-auto sera situé au niveau du sol de l'édifice et les locaux d'entreposage occuperont les 3 à 5 étages situés au-dessus. Le lave-auto prendra la forme d'un système de tunnel de lavage extérieur hybride d'une longueur d'environ 25 m (80 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 90 automobiles par heure. Les utilisateurs pourront choisir plusieurs options de lavage, dont le niveau Bronze pour un lavage et un séchage complets, le niveau Argent qui inclut le niveau Bronze plus une triple application de mousse de polissage et une couche de cire claire, le niveau Or qui inclut le niveau Argent et plus un polissage des pneus, un lavage du bas de caisse et l'application d'une protection antirouille et niveau Platine qui inclut le niveau Or 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 un polissage Armor All Extreme en supplément. Les 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 7,95 \$ à plus de 25 \$ par lavage.

L'établissement offrira aussi environ 10 stations d'aspirateurs et un comptoir de vente de produits d'esthétique automobile et de fournitures de déménagement, d'emballage et d'entreposage. Voir la Section 2, « Activités de la Fiducie NationWide II Self Storage & Auto Wash Trust » pour de plus amples détails ou demandez un exemplaire du rapport de faisabilité préparé pour le projet d'établissement d'entreposage libre-service sur la propriété à aménager par courriel à l'Administrateur à l'adresse : 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 (« **distributions privilégiées** ») visant un rendement annuel privilégié de base de (a) 7,425 % pour les investisseurs qui paient 100 \$ la part de fiducie privilégiée avec droit de participation (b) 7,071 % pour les investisseurs qui paient 105 \$ la part de fiducie privilégiée avec droit de participation (c) 6,75 % pour les investisseurs qui paient 110 \$ et (d) 6,456 % pour les investisseurs qui paient 115 \$ la part de fiducie privilégiée avec droit de participation. Les distributions privilégiées leur seront versées, le cas échéant, approximativement en date du dernier jour ouvrable de chaque mois. Si le rendement annuel privilégié cible de base est versé aux investisseurs au cours d'une année civile, ceux-ci auront alors droit à jusqu'à 70 % de toutes les distributions additionnelles excédant le rendement préférentiel de base de cette année, et le reste des distributions en espèces sera versé à l'associé commandité à titre de prime de performance. Voir section 2.5 : « Accords importants – (a) Le contrat de société – 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 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation par la Fiducie. Les distributions en espèces faites aux détenteurs de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation auront priorité sur le versement de la prime de rendement de l'associé commandité.

En outre, une fois que les détenteurs de parts auront reçu un rendement cumulatif annualisé (mais non composé) de 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 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 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 :	<p>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.</p> <p>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 »).</p> <p>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. À l'occasion d'un rachat, les détenteurs auront droit au prix de rachat par part calculé en fonction de la juste valeur marchande des parts de fiducie privilégiées avec droit de participation; ce prix sera déterminé par une société d'évaluation indépendante à la date d'évaluation en question et sera approuvé par les fiduciaires indépendants. 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^{er} janvier 2022. 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 jusqu'au 1^{er} janvier 2022 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 avec des instruments de créance non garantis venant à échéance en un minimum de 5 ans et émis par la Fiducie ou par une répartition des biens de la Fiducie en espèces. Voir section 4.1 : « Capital – Détails concernant la déclaration de fiducie – Rachats ».</p>
Conséquences fiscales :	<p>Plusieurs conséquences fiscales importantes s'appliquent à ces titres.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sous condition que la Fiducie soit considérée comme étant un « fonds commun de placement » aux fins de la <i>Loi de l'impôt sur le revenu</i> (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 défini 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. 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. Tout paiement de ce type fait à l'ordre d'un détenteur de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation tiré du revenu de la Fiducie sera généralement imposable à titre de revenu des mains du détenteur. 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. <p>Voir section 6 : « Conséquences fiscales sur le revenu et admissibilité au REER ».</p>
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) :

Modes de paiement	
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 : <ul style="list-style-type: none">• Pour les parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de catégorie A, le code FundSERV est CDO NW021• Pour les parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de catégorie F, le code FundSERV est CDO NW022
B. Chèque ou traite bancaire	Payable à l'ordre de : NationWide II Self Storage & Auto Wash Trust Acheminé à : NationWide II Self Storage & Auto WashTrust : Subscription Processing Department P.O. Box 10357, Suite 808, 609 Granville St Vancouver, BC
C. Les fonds peuvent être acheminés par transfert bancaire à partir de votre compte bancaire	Établissement bancaire : Banque Scotia Numéro d'institution : 002 Transit : 47696 Numéro de compte : veuillez en faire la demande à subscriptions@nationwideselfstorage.ca

Veillez adresser vos questions à :

NationWide II Self Storage &
Auto WashTrust
À l'attention de : Subscription Processing Department
P.O. Box 10357, Suite 808, 609 Granville Street, Vancouver, British Columbia V7Y 1G5
Tél. : (604) 684-5750, sans frais : 1 (866) 688-5750,
Télécopieur : (604) 684-5748

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 cette notice d'offre comporte de l'information fautive ou trompeuse. Voir section 11.

Cette offre est de nature spéculative. Bien que la Société en commandite a acquis la propriété à aménager, rien ne peut garantir que la Fiducie pourra réunir les fonds nécessaires pour l'aménagement de l'établissement d'entreposage libre-service et de 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 cette 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 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 marketing de la NO** » (le terme étant défini plus bas) lié aux placements offerts dans cette 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 cette 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 cette 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 cette notice d'offre ou dans une version modifiée et reformulée de cette 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 cette 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	17
1.1 Fonds	17
1.2 Utilisation des fonds disponibles	18
1.3 Réaffectation	19
Section 2 LA SOCIÉTÉ NATIONWIDE II SELF STORAGE TRUST	20
2.1 Structure	20
2.2 Notre société	23
2.3 Objectifs à long terme	40
2.4 Objectifs à court terme et plan d'action	41
2.5 Accords importants	41
Section 3 ADMINISTRATEURS, DIRECTION, PROMOTEURS ET DÉTENTEURS PRINCIPAUX	49
3.1 Rémunération et titres détenus	49
3.2 Expérience de la direction	50
3.3 Pénalités, sanctions et faillite	53
Section 4 STRUCTURE DU CAPITAL	54
4.1 Capital	54
4.2 Placements antérieurs	62
Section 5 TITRES OFFERTS	64
5.1 Conditions des titres.	64
5.2 Procédure de souscription	66
Section 6 CONSÉQUENCES FISCALES SUR LE REVENU ET ADMISSIBILITÉ AU REER	70
Section 7 RÉMUNÉRATION DES VENDEURS ET DES INTERMÉDIAIRES	75
Section 8 FACTEURS DE RISQUE	76
Section 9 OBLIGATIONS DE DIVULGATION	85
Section 10 RESTRICTIONS EN MATIÈRE DE REVENTE	87
Section 11 DROITS DU SOUSCRIPTEUR	88
Section 12 ÉTATS FINANCIERS	91
DATE ET CERTIFICAT	106

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains énoncés contenus dans cette 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 matière 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 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, finalement,
- g) la Fiducie fait concurrence à d'autres entités du secteur de l'entreposage 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 libre-service et 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'avèreront 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 cette 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 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 cette 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 être validées dû aux 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 cette notice d'offre accompagnée de leur définition figure ci-dessous :

« **Administrateur** » – NationWide II Self Storage & Auto Wash Management Corp.

« **Agents** » – Collectivement, les personnes faisant connaître la Fiducie à des souscripteurs potentiels de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation en vertu du présent placement et des lois applicables portant sur les valeurs mobilières.

« **Apport en capital** » – En faisant référence à un associé commanditaire, signifie 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** » – Agence du revenu du Canada.

« **Association professionnelle** » – Une organisation d'évaluateurs de biens immobiliers ayant son siège social au Canada et qui : (a) est généralement reconnue comme une association digne de confiance par la communauté canadienne des évaluateurs de biens immobiliers; (b) admet ses membres en fonction de leurs diplômes, de leur expérience et de leur éthique; (c) exige la conformité aux normes professionnelles de compétences et d'éthique mises en place ou admises par l'organisation; (d) impose ou incite à la poursuite du perfectionnement professionnel et (e) détient et applique des pouvoirs disciplinaires, y compris le pouvoir de suspendre ou d'expulser un membre indépendamment du lieu où celui-ci exerce sa profession ou réside.

« **Associés commanditaires** » – Les détenteurs des parts de société en commandite à n'importe quel moment.

« **Associé commandité** » – L'associé commandité nommé en vertu du contrat de société; NationWide II Self Storage & Auto Wash Management Corp. a actuellement été nommé associé commandité.

« **Biens de la Fiducie** » – À tout moment, les espèces, biens 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 société en commandite.

« **Billets de rachat** » – 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 en 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** » – un local d'entreposage situé au-dessus d'un local d'entreposage situé au rez-de-chaussée et accessible à l'aide d'une échelle.

« **Catégorie** » – Une des deux catégories de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation alors que

« **Catégories** » renvoie à la combinaison de ces deux catégories.

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

« **Contrat de société en commandite** » – Le contrat de société en commandite modifié et mis à jour régissant la Société

en commandite daté du 15 juillet 2018 entre NationWide II Self Storage & Auto Wash Management Corp. à titre d'associé commandité et NationWide II Self Storage & Auto Wash Trust à titre d'associé commanditaire fondateur et toute personne devenant associé commanditaire conformément aux conditions de ce contrat qui peut être modifié, complété ou modifié et reformulé à l'occasion.

« **Convention de souscription** » – La convention de souscription devant être remplie par tous les souscripteurs de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation en vertu du placement, dans le format choisi par l'Administrateur.

« **Date de clôture** » – La date d'une clôture.

« **Date de clôture des registres pour fins de distribution** » – 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** » – Le 31 décembre 2024, 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** » – La déclaration de fiducie amendée et retraitée datée du 15 juillet 2018 entre les fiduciaires, l'Administrateur, les détenteurs de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation et chaque personne devenant par la suite détenteur 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** » – Toute personne détenant au moins une part de fiducie privilégiée avec droit de participation.

« **Détenteur initial de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation** » – CADO Bancorp Ltd.

« **Distributions** » – 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.

« **Économie d'impôt** » et « **Perte fiscale** » – 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.

« **Encaisse distribuable** » – Signifie 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** » – Signifie 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 de placements) 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.

« **Entente sur les hypothèses des charges** » – L'entente sur l'hypothèse des charges 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.

« **Évaluateur qualifié** » – un particulier qui effectue régulièrement des évaluations de propriétés immobilières contre rémunération; qui est membre d'une association professionnelle et détient un titre, une accréditation, une charte ou un permis lui permettant d'agir à titre d'évaluateur pour ces propriétés et est en règle avec cette association professionnelle.

« **Èvènement de liquidité** » 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; elle pourrait consister en la vente de parts de société en commandite ou de placements en échange d'espèces, de titres négociés sur le marché ou d'une combinaison des deux.

« **Formule de la prime de rendement** » – À n'importe quel moment en particulier, le montant exprimé en pourcentage obtenu grâce à la formule suivante : $1 - [ax(0,70/b)]$, où « a » = le nombre de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation alors en circulation; et « b » = le nombre total de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation émises en vertu de ce placement.

« **Fiducie** » – NationWide II Self Storage & Auto Wash Trust.

« **Formule de la prime de rendement** » – À n'importe quel moment en particulier, le montant exprimé en pourcentage obtenu grâce à la formule suivante : $1 - [ax(0,70/b)]$, « 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 en vertu de ce placement.

« **Gérant** » – Storage Vault Management Services, une division de Storage Vault Canada Inc.

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

« **Instrument du marché monétaire de haute qualité** » – 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 accordant des prêts commerciaux, des prêts d'exploitation ou des marges de crédit aux entreprises.

« **Jour ouvrable** » – 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 de marché** » – Le sens attribué à ce terme à la Section 5.1, « Conditions des titres – Liquidité ».

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

« **Option de sursouscription** » – Le pouvoir discrétionnaire de l'Administrateur d'accepter les demandes de souscription de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation aux prix unitaires de 100 \$, 105 \$, 110 \$ ou 115 \$, selon le cas, même si le nombre de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation a dépassé le nombre (30 000, 57 143, 45 455 et/ou 21 739 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation à émettre, selon le cas) établi pour cette tranche de parts, lorsque ces souscriptions avaient été remplies par les souscripteurs ou présentées, mais n'avaient pas encore été traitées avant que ces tranches soient atteintes. L'option de sursouscription est exercable en tout ou en partie et le nombre de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation additionnelles qui peuvent être émises pour chaque tranche de prix ne peut dépasser 35 % du nombre total de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation destinées à être émises au prix correspondant (c.-à-d., que jusqu'à 10 500, 20 000, 15 509 et 7 609 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation additionnelles peuvent être émises aux prix respectifs de 100 \$, 105 \$, 110 \$ et 115 \$). Si l'option de sursouscription est exercée intégralement, un total de 208 355 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation seraient émises et le produit brut de l'Offre serait de 22 275 000 \$.

« **Part de fiducie privilégiée avec droit de participation de catégorie A** » – 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** » – 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 privilégiée avec droit de participation** » – Les parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de catégories A et F.

« **Parts de société en commandite** » – Les parts de société en commandite de la Société en commandite.

« **Période de distribution** » – 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 de l'Administrateur ou des fiduciaires.

« **Placement** » – Le placement des parts de fiducie privilégiées avec droit de participation dans le cadre de cette notice d'offre (et, potentiellement, dans le cadre d'activités connexes). L'Administrateur prévoit actuellement que le seul placement de la Société en commandite consiste en un établissement d'entreposage 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 libre-service ou d'entreposage libre-service et de lave-auto (y compris des terrains à développer), comme ceux-ci sont décrits avec plus de détail à la Section 2, « Activités de la Fiducie NationWide II Self Storage & Auto Wash Trust ».

« **Placements** » – Les placements de la Société en commandite : participations directes et indirectes dans des installations d'entreposage libre-service et, potentiellement, dans des activités auxiliaires.

« **Prime de rendement** » – 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 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 100 \$, 105 \$, 110 \$ et 115 \$ pendant une année civile commençant le 31 décembre, une part de toute encaisse subséquemment distribuée de la Société en commandite distribuée pour la fin de l'année civile en question égale à l'encaisse distribuée de la Société en commandite étant distribuée multipliée par la formule de prime de rendement calculée au moment de la distribution, et (b) après que les détenteurs ont atteint un rendement cumulé annuel (mais pas composé) du capital investi dans les parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de 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 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, 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** » – En ce qui concerne la vente d'une part de fiducie privilégiée avec droit de participation en vertu de ce placement : 100 \$, 105 \$, 110 \$ ou 115 \$, selon le cas.

« **Promoteur** » – L'Administrateur.

« **Propriété à développer** » – La propriété située au 2055 Boundary Road, Vancouver, Colombie-Britannique, et plus précisément décrite à la Section 2.2 « Notre Société – la propriété à développer ».

« **Régime exonéré d'impôt** » – 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.

« **Règlement 45-106** » — Règlement 45-106 — *Dispenses de prospectus*.

« **Rémunération de l'associé commandité** » – 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 de l'actif de la Société en commandite à la date pertinente pour chaque mois de service, plus TPS si applicable, calculée et versée mensuellement en à terme échu.

« **Rémunération des agents** » – La rémunération consentie aux agents. Voir section 7 : « Rémunération des vendeurs et des intermédiaires ».

« **Réserve de fonctionnement** » – Les sommes réservées par la Fiducie au paiement de ses charges d'exploitation et de ses frais d'administration courants. Voir la Section 1.1, « Fonds ».

« **Résolution ordinaire** » – 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, lorsqu'applicable ou, autrement, une résolution écrite qui, dans le cas de la Fiducie, doit être signée par les 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 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 assemblée.

« **Résolution spéciale** » – 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, 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** » – 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** » – Le revenu ou la perte de la Fiducie ou de la Société en commandite, lorsqu'applicable, pendant une période donnée, calculés conformément aux principes comptables alors en vigueur.

« **Sans lien de dépendance** » – Emprunte la définition figurant dans la Loi de l'impôt.

« **Société en commandite** » – NationWide II Self Storage & Auto Wash Limited Partnership.

« **Société liée** » – Emprunte la définition figurant dans la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario).

« **Souscripteur** » – Une personne qui souscrit des parts de fiducie privilégiées avec droit de participation.

« **Valeur de l'actif** » – La valeur globale des actifs de la Société en commandite telle qu'elle figure dans les plus récents états financiers annuels audités de la Fiducie ou de la Société en commandite, sous réserve, cependant, que 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 de l'actif déterminée lors de cette évaluation, pourvu que cette valeur de l'actif ait été approuvée par tous les administrateurs indépendants de l'associé commandité.

« **Valeur de l'actif net** » – La valeur de l'actif moins la valeur globale des passifs 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.

« **\$** » – Dollars canadiens.

Section 1 UTILISATION DES FONDS DISPONIBLES

1.1 Fonds.

Le produit brut se chiffrera à 16 500 000 \$ si le placement maximal est atteint (avant l'exercice de l'option de sursouscription, selon le cas). Le tableau qui suit expose les fonds qui seront disponibles aux fins de placement en fonction du placement maximal.

	Placement maximal⁽⁴⁾
Produit brut de la Fiducie :	16 500 000 \$
Rémunération des agents⁽¹⁾	(1 320 000) \$
Estimation des frais de placement⁽¹⁾⁽²⁾	(880 000) \$
Réserve de fonctionnement	(825 000) \$
Fonds disponibles⁽¹⁾	<u>13 475 000 \$</u>
Ressources additionnelles nécessaires⁽³⁾	3 767 000 \$
Fonds de roulement (ou fonds de roulement négatif) en date du 30 juillet 20187	250 000 \$
Total⁽¹⁾	<u>17 492 000 \$</u>

⁽¹⁾ Puisque que la Fiducie engagera des dépenses liées au placement, à la rémunération des agents ou, lorsque permis, à la rémunération de personnes non inscrites pour un maximum de 8 % du produit des souscriptions obtenues 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 concernant les hypothèses de charges ». 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 de justice, frais comptables, frais de vérification, frais de déplacement, coûts de marketing et frais 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 14 795 000 \$ et 18 812 000 \$ dans le cas du placement maximal de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation.

⁽³⁾ Représente la somme additionnelle requise pour financer les coûts anticipés pour l'achèvement de l'établissement proposé sur la propriété à développer, qui devraient être financés par un emprunt. Voir « Utilisation des fonds disponibles » ci-dessous. La Fiducie et (ou) la Société en commandite se réservent également la possibilité d'émettre des parts de fiducie privilégiées avec droit de participation additionnelles et de procéder à des emprunts (limités à un ratio d'endettement maximum de 0,80 [fondé sur la valeur d'évaluation de la ou des propriété(s)]) dans le cadre de leurs activités commerciales.

⁽⁴⁾ En prenant pour hypothèse que les parts de fiducie privilégiées avec droit de participation sont émises en vertu de l'option de sursouscription ou autrement. Si l'option de sursouscription était pleinement exercée, un total respectif de 33 750, 64 286, 61 634 et 29 348 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation seraient émises à 100 \$, 105 \$, 110 \$ et 115 \$; le nombre total de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation serait alors de 208 355 et le produit brut et les fonds disponibles s'élèveraient respectivement à 20 250 000 et à 16 817 500 \$.

1.2 Utilisation des fonds disponibles

La Fiducie placera la totalité du produit brut mobilisé dans la Société en commandite et fera l'acquisition de jusqu'à 154 337 parts de société en commandite (ou jusqu'à 208 355 parts de SC si l'option de sursouscription est exercée) à des prix équivalents au produit de la vente 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 concernant les hypothèses de charges. Voir section 2 : « La société NationWide II Self Storage 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 libre-service et de lave-auto sur le site de la propriété à aménager (lequel constitue le seul investissement reconnu à la date de cette Notice d'offre) :

Acquisition du terrain et aménagement de la composante d'entreposage libre-service de l'Établissement	25 465 000 \$
Acquisition du terrain et aménagement de la composante lave-auto de l'établissement	4 350 000 \$
Capital total requis	29 815 000 \$(1)

- (1) Si le placement maximal est atteint, la Fiducie aura amassé un total de 29 647 951 \$ de la vente de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation. Déduction faite des frais d'émission, la somme totale des fonds disponibles pour l'acquisition du terrain et le développement de la propriété à aménager devrait être de 26 048 000 \$, ce qui laisse une insuffisance de fonds de 3 767 000 \$. Il est prévu de financer cette insuffisance par un emprunt.

À ce jour, la Fiducie a amassé un produit brut total de 13 147 951 \$ de la vente de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation. La propriété à aménager a été achetée le 19 juin 2018. Le coût d'acquisition de celle-ci s'élevait à 12 845 100 \$ et a été payé au moyen d'une combinaison du produit découlant de la vente de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation et d'un emprunt de 1 750 000 \$ auprès du Détenteur de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation initial, au taux d'intérêt de 5,85 % par année. Les sommes additionnelles amassées en vertu de l'Offre seront utilisées pour (a) rembourser le prêt de 1 750 000 \$ contracté dans le but de compléter l'achat de la propriété à aménager, majoré des intérêts cumulés au taux de 5,85 % par année et (b) aménager l'établissement combiné d'entreposage libre-service et de lave-auto sur la propriété à aménager. Plus précisément, l'Administrateur prévoit que le produit amassé à partir de l'Offre soit utilisé comme suit :

- (a) la première tranche de 3 000 000 \$ servira au remboursement du prêt de 1 750 000 \$ contracté auprès du Détenteur de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation initial mentionné ci-dessus et au paiement des frais d'architecte, d'ingénierie et d'autres consultants externes, y compris les coûts de

développement (« **DCC** ») et frais de développement (« **DCL** ») de la Ville de Vancouver et les frais de gestion initiaux du projet;

- (b) la tranche suivante, soit 6 000 000 \$, servira à couvrir les frais initiaux de financement de la construction et les frais de gestion de projet en cours, de même que divers permis, notamment le permis d'aménagement et le permis de construction de la Ville de Vancouver;
- (c) les 5 000 000 \$ suivants serviront à payer pour les équipements de lave-auto et pour l'installation des casiers d'entreposage libre-service, pour les affiches, les travaux de terrassement et à l'achat des autres équipements requis, dont l'équipement de bureau et
- (d) les derniers 2 500 000 \$ serviront à payer les derniers frais de construction, y compris le branchement aux services publics, le stationnement, la surveillance, la retenue de garantie et même qu'à la constitution d'une réserve de trésorerie.

Si le Placement maximal est atteint, la différence entre les coûts totaux d'aménagement et les fonds disponibles sera financée, si nécessaire, par voie d'emprunt. En cas d'incapacité à atteindre le montant du placement maximal, la Société en commandite utilisera le produit ainsi que l'emprunt au remboursement du prêt de 1 750 000 \$ dû à la tierce partie et au financement de l'aménagement de l'établissement.

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 soit placé dans les parts de 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 des souscriptions dans les parts de fiducie privilégiées avec droit de participation versé par les souscripteurs avant la clôture jusqu'à ce que les autres conditions relatives à la clôture du placement soient remplies.

1.3 Réaffectation.

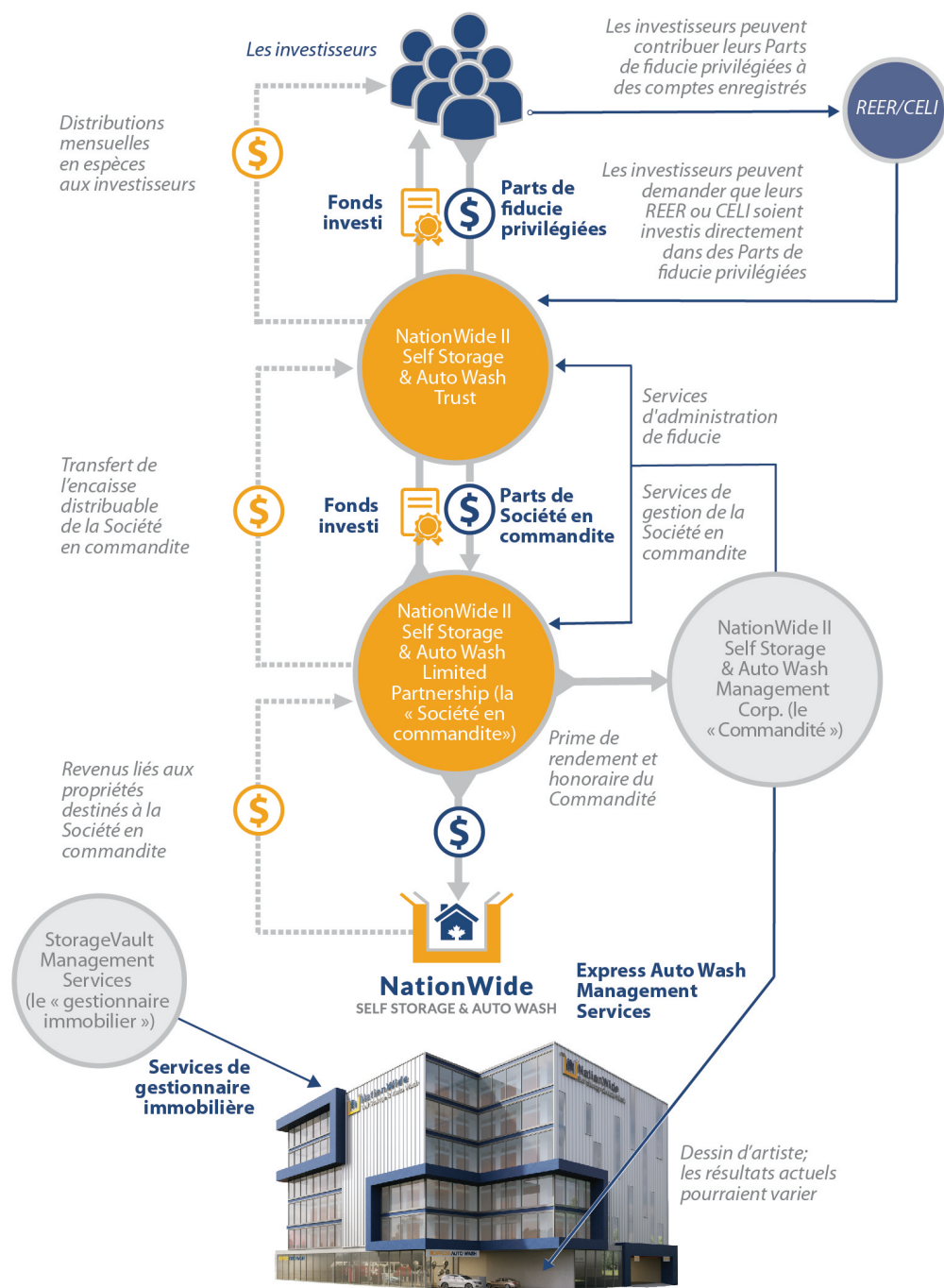
Nous planifions d'employer les sommes disponibles de la manière indiquée ci-dessus et ne procéderons à la réaffectation de certaines sommes que pour des motifs commerciaux valables.

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 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 autre réaffectation de fonds que celle visant à l'acquisition, au développement et à la construction d'établissements d'entreposage libre-service et (ou) d'une combinaison d'établissements d'entreposage libre-service/lave-auto et, potentiellement, d'entreprises vouées à des activités auxiliaires nécessitera l'autorisation des parts de fiducie privilégiées avec droit de participation par résolution ordinaire.

Section 2 LA SOCIÉTÉ NATIONWIDE II SELF STORAGE TRUST

2.1 Structure

La Fiducie a été créée dans le but d’investir indirectement dans l’acquisition, le développement et la gestion de placements. Actuellement, l’Administrateur ne prévoit qu’un seul placement dans des installations combinées d’entreposage libre-service et de lave-auto à Vancouver, en Colombie-Britannique, bien qu’il soit possible qu’il acquière d’autres placements dans le futur. 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 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 cette notice d’offre.



(a) La Fiducie

La Fiducie a été créée en vertu des lois de la province de Colombie-Britannique en date du 1^{er} mai 2017 sous le nom de « NationWide II Self Storage Trust » aux termes de la déclaration de fiducie. La Déclaration de fiducie a été amendée et retraitée le 15 juillet 2018 pour, entre autres choses, changer le nom de la Fiducie pour « NationWide II Self Storage & Auto Wash Trust ». Certaines des dispositions contenues dans la déclaration de fiducie sont résumées dans cette 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 Société en commandite** » ci-dessous.

Les objectifs de placement de la Fiducie consistent à fournir aux détenteurs de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation (les « parts de fiducie ») les éléments suivants :

- 1) trois composantes d'un rendement sur investissement :
 - a) un rendement privilégié annualisé cible de base de 7,425 %, 7,071 %, 6,75 % ou 6,456 %, fondé, respectivement, sur un prix d'émission de 100 \$, 105 \$, 110 \$ et 115 \$;
 - b) une participation pouvant atteindre 70 % dans les rendements excédant le rendement privilégié annualisé cible de base de 8 %, 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; 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.

Comme cela est indiqué ci-dessus, les détenteurs de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation ont droit à des distributions privilégiées mensuelles en espèces visant un rendement annuel privilégié de base de 7,425 % pour les investisseurs qui paient 100 \$ la part de fiducie privilégiée avec droit de participation, de 7,071 % pour les investisseurs qui paient 105 \$ la part de fiducie privilégiée avec droit de participation, de 6,75 % pour les investisseurs qui paient 110 \$ la part de fiducie privilégiée avec droit de participation et de 6,456 % pour les investisseurs qui paient 115 \$ la part de fiducie privilégiée avec droit de participation. 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 dispose de deux catégories de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation : les parts de fiducie privilégiées avec droit de participation des catégories A et 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.

Le siège social de la Fiducie se trouve au 1200 Waterfront Centre, 200 Burrard Street, Vancouver, British Columbia, V7X 1T2. L'établissement principal de la Fiducie se trouve à la Suite 808 – 609 Granville Street, Vancouver, British Columbia, 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 II Self Storage Limited Partnership » aux termes du contrat de société en commandite et est légalement devenue une société en commandite le 2 mai 2017 en date du dépôt de son certificat de société en commandite. Le contrat de société en commandite a été modifié et mis à jour le 15 juillet 2018 pour, entre autres choses, changer le nom de la Société en commandite à « NationWide II Self Storage & Auto Wash Limited Partnership ». Certaines des dispositions contenues dans le contrat de société en commandite sont résumées dans cette notice d'offre. Voir section 2.5 : « Accords importants – (a) Le contrat de société en commandite ».

La Société en commandite a été créée afin de mener des activités combinées d'entreposage libre-service et de lave-auto en procédant à l'acquisition, au développement et à la gestion d'installations d'entreposage libre-service et de lave-auto sur le site de la propriété à aménager. La Société en commandite pourrait investir dans d'autres placements dans le futur. Voir section 2.2 : « Notre société ».

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

(c) L'Administrateur

L'Administrateur a été constitué en vertu des dispositions de la *Loi sur les sociétés par actions* le 28 avril 2017. L'Administrateur est une filiale de CADO Bancorp Ltd. en toute propriété. Son siège social est situé au 1200 Waterfront Centre, 200 Burrard Street, Vancouver, British Columbia, V7X 1T2. L'établissement principal de l'Administrateur se trouve au 1200 Waterfront Centre, 609 Burrard Street, Vancouver, British Columbia, 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; (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 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 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) Le Gérant

Le Gérant a été embauché par l'Administrateur pour le compte de la Société en commandite dans le but de gérer l'exploitation de ses installations d'entreposage libre-service au jour le jour. Le gérant est une division de Storage Vault Canada Inc. (collectivement, « Storage Vault »). Storage Vault compte plus de 17 ans d'expérience dans le secteur de l'entreposage et possède, contrôle et est responsable de la gestion de plus de 140 entrepôts représentant un volume de plus de 8 millions de pieds carrés, ce qui en fait l'entreprise d'entreposage libre-service la plus importante au Canada.

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. Storage Vault est un chef de file du secteur de l'entreposage et est largement reconnu comme étant l'un des exploitants les plus importants au pays. Aujourd'hui plus que jamais, la taille est cruciale dans le secteur de l'entreposage alors que l'Internet exige une sophistication accrue et des investissements importants. Les exploitants importants peuvent ainsi accaparer une part disproportionnée de la clientèle et Storage Vault se trouve dans une position avantageuse pour tirer profit de cette tendance.

Storage Vault s'est engagée à exploiter son entreprise en tentant d'obtenir les meilleurs résultats possible en matière de service à la clientèle, de marketing, de formation ainsi que de développement et conception des entrepôts. La haute direction compte plus de 100 ans d'expérience pertinente et se concentre sur les thèmes suivants :

- 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'information figurant ci-dessus a été fournie à l'Administrateur par Access.

2.2 Notre société.

Les activités de la Fiducie consistent à investir indirectement dans l'acquisition, l'aménagement et la gestion d'une installation combinée d'entreposage libre-service et de lave-auto à Vancouver, Colombie-Britannique. La Fiducie mobilisera des capitaux et placera son produit brut 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 amassés découlant de cette Offre pour développer et exploiter l'établissement combiné d'entreposage libre-service et de lave-auto sur le site de la propriété, comme cela est décrit ci-après à la rubrique « La propriété à aménager cible ». En outre, la Société en commandite pourrait consacrer le produit de la vente 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 libre-service et de lave-auto aura été construit sur le site de la propriété à aménager, lorsque les activités d'entreposage 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 de ce 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 ou du remboursement 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;
- (c) acquérir d'autres propriétés convenables à l'aménagement d'établissements d'entreposage libre-service ou d'établissements combinés d'entreposage libre-service et de lave-auto.

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

On peut trouver une discussion plus approfondie des secteurs de l'entreposage libre-service et des lave-autos de même que de l'établissement devant être construit sur le site de la propriété à aménager ci-dessous.

Secteur de l'entreposage libre-service - Généralités

Une partie des renseignements suivants provient de l'étude de faisabilité préparée par Canadian Self Storage Valuation Services Inc. et datée du 15 août 2018.

Aperçu général du secteur

Les installations d'entreposage 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 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 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 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 libre-service comprennent parfois des stationnements extérieurs pour l'entreposage 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 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 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 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 : « <http://knowledge-leader.colliers.com/editor/investing-in-self-storage-why-the-outlook-is-bright/>, consulté le 8 janvier 2018). De même, les charges indirectes et les frais d'administration afférents aux installations d'entreposage 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 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 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 du marché canadien

Malgré le fait que le marché canadien de l'entreposage 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 amassées 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, consulté le 8 janvier 2018) révèlent que le secteur de l'entreposage 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 tête. 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 pieds carrés par tête. Toujours selon la SSA, il existe actuellement 3000 installations d'entreposage libre-service au Canada et, en fonction de l'estimation du nombre de locaux d'entreposage par installation aux États-Unis, il y aurait 1 640 000 locaux d'entreposage au pays. Avant que la taille du marché canadien ne puisse égaler celle du marché américain, on évalue que 1 140 000 locaux d'entreposage doivent s'ajouter pour passer à un total de 2 780 000 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 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 « Fourth Quarter – November 2015 Housing Forecast publié par la BCREA »). 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 libre-service.

NationWide devra faire face à la concurrence des fournisseurs d'entreposage 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 libre-service importantes faisant affaire dans le lower mainland de la Colombie-Britannique :

<u>Nom du portefeuille</u>	<u>Nombre d'établissements</u>	<u>Espace disponible estimé (pi²)</u>
1. PUBLIC STORAGE	14	961 785
2. MAPLE LEAF	10	886 566
3. U-HAUL	11	585 690
4. SELF STORAGE DEPOT	6	382 270
5. ADVANCED STORAGE	4	302 897
6. STORAGE FOR YOUR LIFE	4	292 930
7. SENTINEL SELF STORAGE	3	179 370

Ces sept entreprises détenaient un total de 3 591 508 pieds carrés d'espace d'entreposage, ou approximativement 55 % de l'ensemble de l'espace disponible dans le lower mainland.

La majorité des 3000 installations d'entreposage 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 libre-service situées en Colombie-Britannique est caractérisé par un marché fragmenté de locaux d'entreposage libre-service. Voir le numéro de janvier 2014 de « Inside Self Storage – Trends in Canadian Self Storage 2014 ».

Secteur des lave-autos – Généralités

Les renseignements qui apparaissent dans cette sous-section proviennent de l'étude de faisabilité datée du 20 juin 2018 et préparée par Evans & Evans, Inc. abordée ci-dessous.

Vue d'ensemble du secteur d'activité

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.

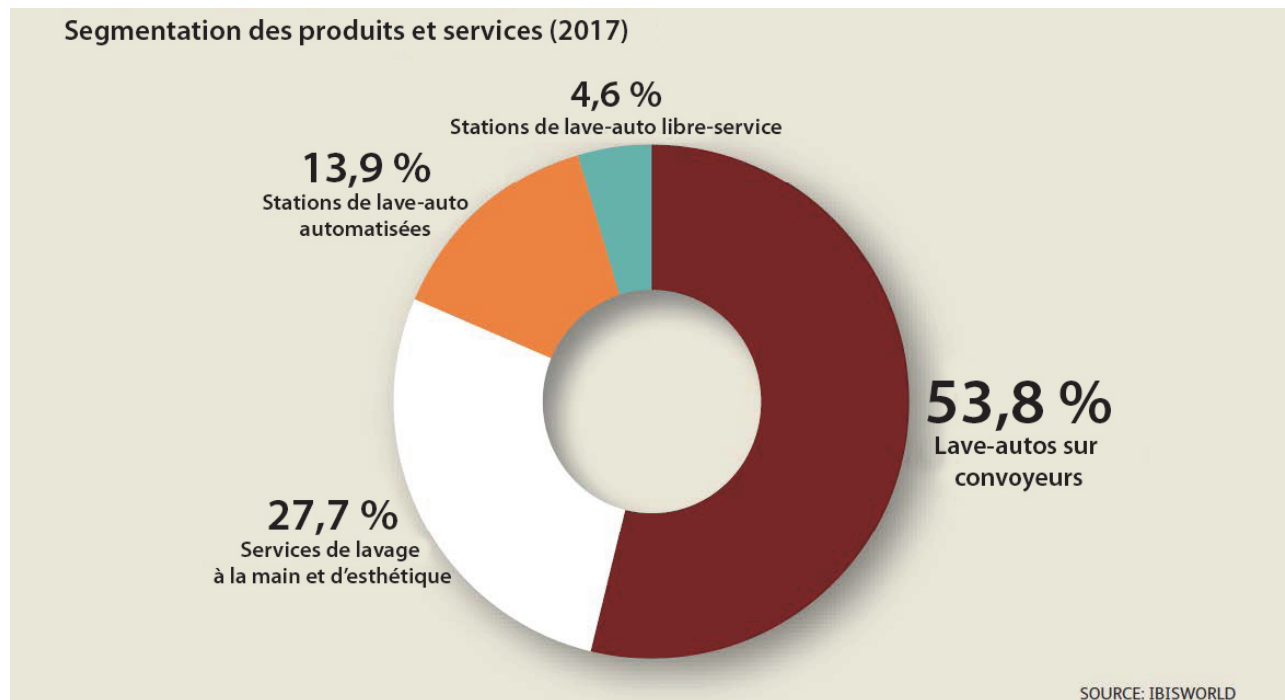
La demande pour des lave-autos a aussi augmenté du fait de la prise de conscience des consommateurs face aux conséquences environnementales négatives de laver son automobile dans son entrée de garage. L'International Carwash Association a évalué que 28,4 % des consommateurs lavaient leur auto à la maison en 2015 contre 47,6 % en 1996. Un lavage d'auto à la maison consomme en moyenne 140 gallons d'eau, comparé aux 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, et comme illustré ci-dessous, 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 sectorielles

	Revenus (m \$)	Valeur ajoutée du secteur (m \$)	Établissements	Entreprises	Employés
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	2 815	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

Comme on peut le voir dans le tableau qui suit, selon le rapport d'une étude menée par IBIS World en 2017, les tunnels de lavage automobile comme celui que propose la Société en commandite étaient les types d'établissements les plus communément rencontrés en 2017.



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 a stimulé l'intérêt des gens d'affaires disposant de capital à investir.

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.

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 citées ci-dessous, l'année 2015 s'est révélée être une année record pour l'industrie automobile au Canada, dont plusieurs secteurs ont atteint de nouveaux sommets, ce qui est compatible avec un accroissement 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 usages	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 exposé ci-dessous, DACI indique aussi 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; et comme indiqué ci-dessus, l'utilisation des lave-autos est positivement corrélée à la croissance du nombre de véhicules automobiles.

Tendances liées à la propriété des véhicules – Canada

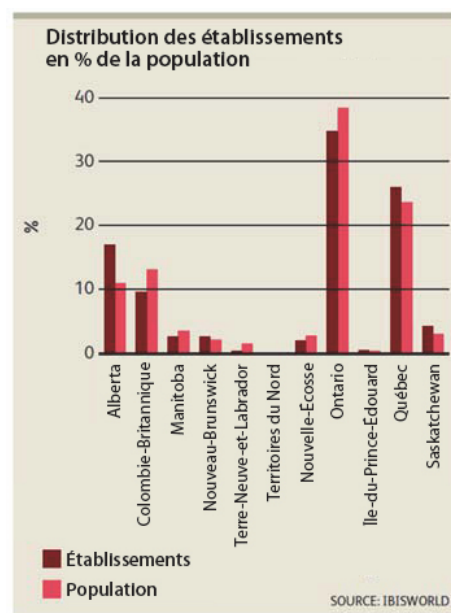
Année civile	Nombre total de véhicules vendus (y compris camions lourds)	Pourcentage des camions	Kilométrage parcouru (en milliards de km)	Variation en %	Espérance de vie utile (en km)	Nombre total de véhicules en opération	% des camions/nbre total de véhicules en service	% des véhicules/population en âge de conduire
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 %

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.

L'Alberta (17 %) et la Colombie-Britannique (9,6 %) sont au troisième et au quatrième rang supérieurs pour la part des établissements en 2017. Ces deux régions présentent des concentrations d'activités, un revenu disponible par habitant et des concentrations de population élevés.

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.

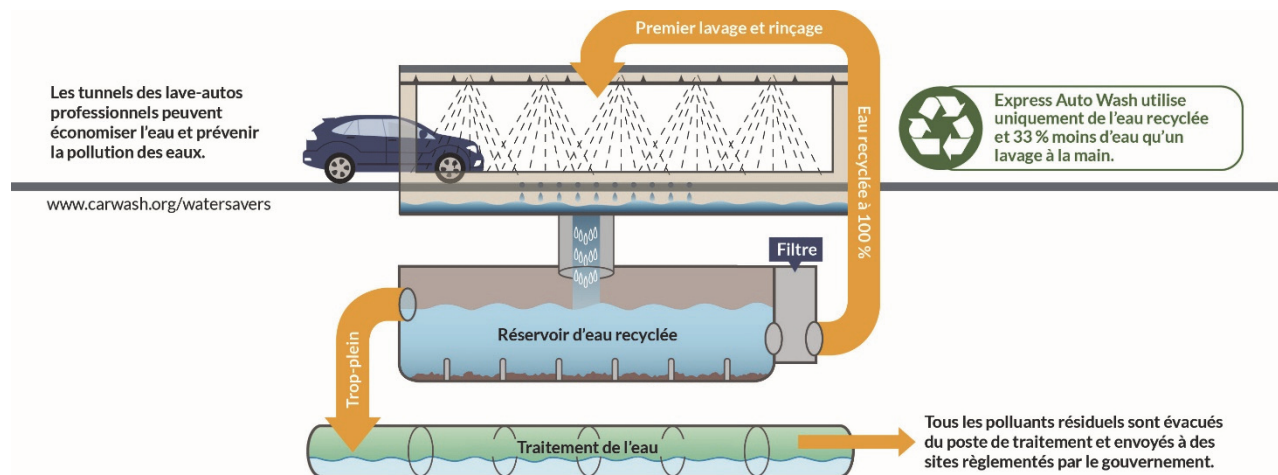


Impact environnemental d'un lave-auto professionnel

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 120 gallons (450 litres) d'eau alors que la cible du programme WaterSavers™ est de 40 gallons (150 litres) 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-auto 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. Le schéma suivant décrit l'utilisation et le mécanisme de récupération de l'eau dans un lave-auto à convoyeur typique.



La propriété à aménager ciblée

La Société en commandite a acquis un terrain de 0,66 acre (28 900 pi²) situé au 2055 Boundary Road, Vancouver, Colombie-Britannique. L'emplacement de la propriété à aménager chevauche les secteurs commerciaux de Vancouver et de Burnaby. Le coût d'acquisition de 12 100 000 \$ a été payé à même le produit découlant de la vente antérieure de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation. Les fonds recueillis en vertu de cette offre seront utilisés pour aménager un établissement combiné d'entreposage libre-service et de lave-auto sur le site. L'établissement devrait être une construction de béton, d'acier et de verre rectangulaire comptant entre 4 et 6 étages (en fonction des approbations municipales). Environ 83 000 pi² seront consacrés aux activités d'entreposage libre-service et environ 3 700 pi² seront consacrés aux activités du lave-auto installé au rez-de-chaussée.

Le montage visuel qui suit illustre l'emplacement de la propriété à aménager; le dessin d'artiste qui le représente est le deuxième édifice à partir de la droite dans le quadrant supérieur droit.



Vue d'ensemble de la municipalité

Les renseignements suivants proviennent de l'étude de faisabilité préparée par Canadian Self Storage Valuation Services Inc. et datée du 15 août 2018.

Ville de Vancouver

La ville de Vancouver est située dans l'agglomération du Grand Vancouver. Sa population, d'après le recensement national de 2016, est actuellement estimée à 648 408 personnes. Vancouver est le site de plusieurs sièges sociaux et est le centre financier de la Côte Ouest du Canada. Il s'y construit actuellement beaucoup de nouveaux logements résidentiels et la population s'est accrue de façon soutenue au rythme de 1,25 % par an au cours de la dernière décennie; l'essentiel de cette croissance est provenu du réaménagement de zones à faible densité en propriétés à densité plus élevée.



Ville de Burnaby

Burnaby est une ville située immédiatement à l'est de Vancouver. Elle est la troisième ville en importance pour la population en Colombie-Britannique et n'est surpassée que par les villes de Surrey et de Vancouver situées à proximité. La population de Burnaby était de 232 755 habitants lors du recensement national de 2016.

Burnaby compte plusieurs entreprises industrielles et commerciales et les ensembles résidentiels s'y sont accrus substantiellement au cours des dernières années. À l'heure actuelle, 23 immeubles élevés sont en construction et un nombre équivalent est actuellement en phase de planification. L'accroissement de la population s'est chiffré juste en dessous de 1,0 % par an au cours des cinq dernières années, mais les prévisions indiquent qu'il devrait augmenter en raison des activités de construction planifiées dans la Ville.



Le secteur commercial

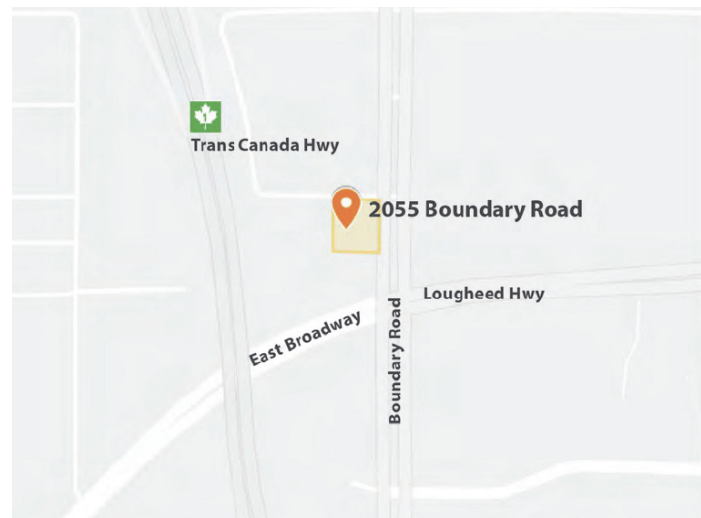
La zone commerciale choisie a été identifiée comme faisant partie de Vancouver et de Burnaby.

Description du site

Le site choisi est de forme rectangulaire et comporte un lot.

Dimensions :	0,66 acre (28 900 pi ²).
Topographie :	La parcelle de terrain est au niveau de la route.
Services :	Conduites d'eau et de gaz. Égouts pluviaux et sanitaires, fils d'électricité, de téléphone et câble suspendus.
Accès :	Le site est accessible aux véhicules automobiles par la 4 ^e avenue Est.
Contraintes :	Aucune servitude ou droit de passage d'un service public n'a été déposé sur la propriété choisie.
Améliorations des rues :	Toutes les rues de ce quartier sont bidirectionnelles, à deux et à trois voies, elles sont pavées en asphalte et dotées de bordures de béton, d'égouts et de trottoirs. Toutes les rues sont éclairées et des feux de circulation sont installés aux principales intersections.
Vices cachés :	Le propriétaire potentiel a fait effectuer une étude d'impact environnemental de phase 1 et indique qu'aucun problème n'a été décelé sur la propriété choisie. Canadian Self Storage Valuations Inc. n'a vu ou procédé à aucune étude environnementale, analyse des sols ou à aucune autre enquête indiquant l'existence 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.

Emplacement du lot :



Plan cadastral :



Contrôle de l'utilisation du sol : La propriété est zonée I-2, Industries légères. Un vaste éventail d'activités industrielles et commerciales sont autorisées à cet emplacement, y compris des bureaux, des entrepôts et des installations d'entreposage.



L'Administrateur prévoit une construction de béton, acier et verre rectangulaire de 4 à 6 étages (en fonction des règlements municipaux) disposant d'un lave-auto au niveau du sol et de 4 étages de locaux d'entreposage au-dessus. L'Administrateur s'attend à ce que l'espace d'entreposage consiste en 1 250 unités dont la taille variera de 2,5 x 5 pieds à 10 x 20 pieds, pour un total d'environ 90 000 pi² d'espace de rangement locatif net (incluant les casiers extérieurs).

L'installation de lave-auto envisagée devrait s'appeler Express Auto Wash et sera située au rez-de-chaussée; il utilisera environ 3 700 pi² et prendra la forme d'un système de tunnel de lavage extérieur hybride d'une longueur d'environ 25 m (80 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 90 automobiles par heure. Les utilisateurs pourront choisir plusieurs options de lavage, dont :

- le *niveau Bronze*, soit un lavage et un séchage complets,
- le *niveau Argent* qui inclut le niveau Bronze plus une triple application de mousse de polissage et une couche de cire claire,
- le *niveau Or* qui inclut le niveau Argent et plus un polissage des pneus, un lavage du bas de caisse et l'application d'une protection antirouille, et
- le *niveau Platine* qui inclut le niveau Or 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 en supplément au coût d'environ 3 \$. Les 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 9,95 \$ à plus de 18,95 \$ par lavage. L'établissement disposera aussi de 10 postes d'aspiration, de produits d'esthétique comme des nettoyeurs pour vitres et pour tableau de bord, des chiffons en microfibre et des désodorisants moyennant des frais additionnels minimes.

Voici un dessin d'artiste de l'établissement projeté (à des fins d'illustration seulement; l'établissement actuel pourrait différer de ce dessin).



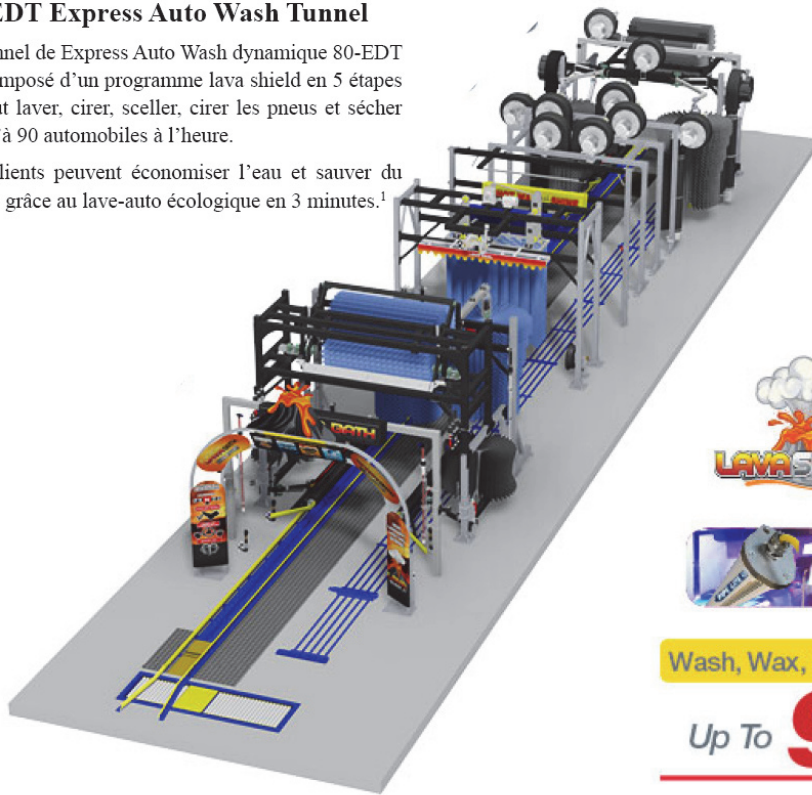
La Société en commandite propose d'exploiter un modèle de lave-auto de type « tunnel express » (illustré ci-dessous) où les clients paient à une station automatisée et procèdent sur un convoyeur sous la surveillance d'un préposé. Les frais de main-d'œuvre sont donc minimisés. La propriété à aménager 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

80-EDT Express Auto Wash Tunnel

Le tunnel de Express Auto Wash dynamique 80-EDT est composé d'un programme lava shield en 5 étapes et peut laver, cirer, sceller, cirer les pneus et sécher jusqu'à 90 automobiles à l'heure.

Les clients peuvent économiser l'eau et sauver du temps grâce au lave-auto écologique en 3 minutes.¹



Wash, Wax, Seal, Tire Shine, & Dry

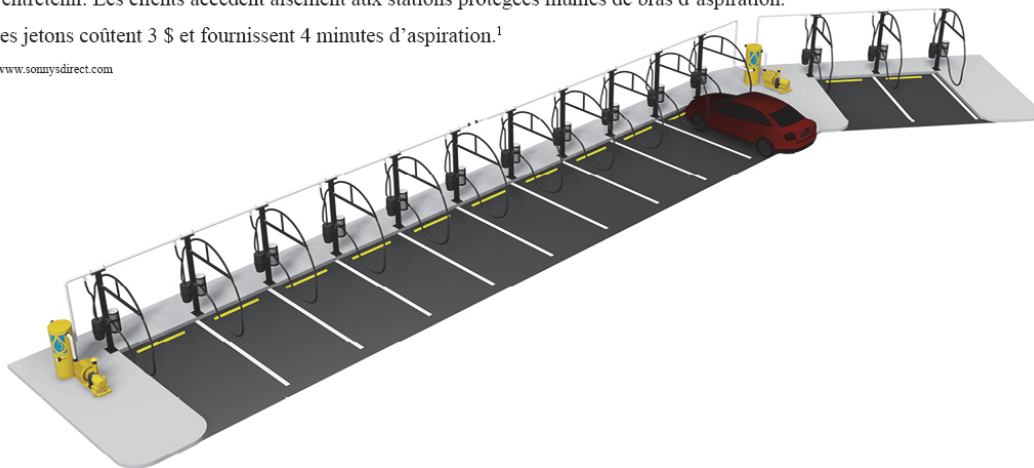
Up To **90 Cars** Per Hour!

Stations d'aspirateurs libre-service de qualité professionnelle

De conception simple et fait d'acier de qualité professionnelle pour en assurer la durabilité, cette station est facile à installer et à entretenir. Les clients accèdent aisément aux stations protégées munies de bras d'aspiration.

Les jetons coûtent 3 \$ et fournissent 4 minutes d'aspiration.¹

¹ 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. 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 900 pages de pièces de lave-auto, soutenu par des stocks s'élevant à plus de 12 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.sonnydirect.com, consulté le 12 septembre 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.

La Fiducie a reçu une enquête de faisabilité datée du 15 août 2018 et préparé par Canadian Self Storage Valuation Services Inc., un cabinet d'évaluation tierce partie., concernant la portion entreposage libre-service de l'aménagement projeté. L'enquête de faisabilité a inclus l'analyse de faisabilité d'un établissement d'entreposage libre-service sur le site de la propriété à aménager en se fondant sur l'offre et la demande actuelles, les caractéristiques du secteur commercial, et cette enquête a, entre autres choses, comporté une visite sur site par l'évaluateur et une revue des données du marché local. L'enquête de faisabilité suggère que les conditions du marché sont propices à la construction d'un établissement d'entreposage libre-service sur le site de la propriété à aménager. Des extraits du résumé de l'étude de faisabilité préparée par Canadian Self Storage Valuation Services Inc. sont présentés ci-dessous.

Enquête de faisabilité - activités d'entreposage libre-service

En résumé, nous croyons qu'un établissement d'entreposage 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, 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 toute nouvelle entreprise, 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 subirait 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 commande 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 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 profitabilité 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 année, 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 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 du rapport de faisabilité est disponible sur demande en s'adressant à l'Administrateur à info@nationwideselfstorage.ca

De plus, CADO a mandaté une étude de faisabilité datée du 20 juin 2018 et 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 du rapport de faisabilité préparé par Evans & Evans, Inc. est disponible sur demande en s'adressant à l'Administrateur à info@nationwideselfstorage.ca. 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^{MC} et Glide^{MC} 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.

Dans l'ensemble, 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 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.

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 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 en vertu de l'Offre ou que l'on procédera à cet aménagement de quelque façon que ce soit. Voir « Facteurs de risque ».

Autres offres

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 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^{er} 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,

Vancouver, Colombie-Britannique. La première Société en commandite s'affaire actuellement à obtenir les permis lui permettant de construire une installation d'entreposage libre-service à cet emplacement.

En 2018, le Promoteur a 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 libre-service 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 13 357 200 \$ en date du 15 août 2018 et s'affaire actuellement à développer un établissement combiné d'entreposage libre-service et de lave-auto 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'équipe de direction de la Société en commandite est 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. Offrir une gamme de services diversifiée permet à la Fiducie prévoit 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 des revenus anticipés.* Comme cela a été noté précédemment, les établissements de lave-autos génèrent habituellement des rentrées de fonds plus tôt que les établissements d'entreposage libre-service parce que ceux-ci nécessitent une plus longue période de location, L'Administrateur prévoit utiliser ces revenus afin de soutenir le développement de la portion de l'établissement vouée à l'entreposage libre-service de la Société en commandite. En outre, l'Administrateur prévoit que la demande pour les services fournis par la Société en commandite s'accroîtra au fur et à mesure que la population de Kamloops augmentera avec le temps.
3. *Augmentation de la demande, du revenu et des résultats d'exploitation des activités d'entreposage libre-service.* L'équipe de direction s'attend à ce que la demande pour l'entreposage 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 entraînera une augmentation du revenu et du résultat net annualisés de la Société en commandite et par le fait même de la Fiducie. De plus, en raison de 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, la Fiducie considère la demande à long terme pour les locaux d'entreposage libre-service en milieux urbains au Canada comme étant robuste.
4. *Expansion locale et/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 libre-service ou en établissement combiné d'entreposage libre-service et de lave-auto dans les Lower Mainlands 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
Mobiliser des capitaux dans le cadre du placement et placer le produit brut dans les parts de société en commandite émises par la Société en commandite.	Avant le 31 décembre 2018	Produit brut mobilisé à toutes les clôtures
Faire en sorte que la Société en commandite entreprenne la construction d'un établissement combiné d'entreposage libre-service et de lave-auto sur le site de la propriété à aménager.	Dès et après la date d'acquisition	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 quatre 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, le contrat de gérance et la convention concernant les hypothèses de charges. 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, du contrat de gérance et de la convention concernant les hypothèses de charges. 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 100 \$, 105 \$, 110 \$ ou 115 \$ 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 : i) 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 ii) 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 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, 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

Honoraires de l'associé commandité

À titre de rémunération partielle pour les services de l'associé commandité, la Société en commandite lui versera les honoraires de l'associé commandité. L'associé commandité aura droit, à sa discrétion, de partager une part de ses honoraires 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 les honoraires 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;
- 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 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 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. D'autre part, une fois que les détenteurs auront reçu un rendement sur investissement cumulatif (mais non composé) de 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 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 performance (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 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 :

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

Ainsi, la prime de rendement initiale serait de 30 % une fois que les détenteurs de parts auront reçu un rendement sur investissement de 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 et/ou une fois que les détenteurs auront reçu un rendement sur investissement cumulatif (mais non composé) de 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 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 calculé comme suit :

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

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.

Autres

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 honoraires ou autres sommes lui étant dues 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 de l'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 7,425 %, 7,071 %, 6,75 % ou 6,456 % basé, respectivement, sur un prix d'émission de 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 (« **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 2024, 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 honoraires 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 aucuns honoraires 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 suite à 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 :

Nom et municipalité de résidence	Poste occupé auprès de la Fiducie/Administrateur	Principale occupation
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 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	Directeur financier	Directeur financier pour Maple Leaf Funds et CADO Bancorp Ltd.

(c) Contrat de gérance

La Fiducie a ratifié un protocole d'accord avec le Gérant en vertu duquel le Gérant accepte de fournir pendant une période de 5 ans des services de gestion continus pour les installations d'entreposage libre-service acquises par la Société en commandite (« **contrat de gérance** »). À titre de gérant, il doit embaucher du personnel qualifié dans le but de fournir des services de première qualité aux propriétés de la Société en commandite. Le gérant a consenti à gérer les propriétés de façon assidue et prudente et de :

- 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.

En vertu du contrat de gestion, le gérant touchera, pour ses services, des honoraires versés par la Société en commandite équivalents à 6 % du revenu mensuel total de chaque placement géré par celui-ci et d'un minimum de 5 000 \$ par mois. De plus, il sera en droit d'être remboursé pour les frais et dépenses engagés dans le cadre de l'exercice de ses fonctions.

Le contrat de gestion prévoit que les parties s'engageront dans une nouvelle convention plus complète comprenant des dispositions standards et des indemnités dans le cas de licenciement avant l'entrée en fonction du Gérant à ce titre pour le compte de la Société en commandite.

(d) Convention concernant les hypothèses de charges

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 concernant les hypothèses de charges, 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 honoraires et autres compensations des agents dans le cadre de la vente de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation; et (iii) toutes autres dépenses associées au placement. Le Gérant s'attend donc à ce que, conformément à la convention concernant les hypothèses de charges, 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 (« 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 1 ^{er} mai 2017 et président du conseil d'administration de l'Associé commandité/Administrateur depuis le 28 avril 2017	Néant	Néant	Néant
John Willard Dickson Vancouver, Colombie-Britannique	Fiduciaire de la Fiducie depuis le 1 ^{er} mai 2017 et directeur financier de l'Associé commandité/Administrateur depuis le 28 avril 2017	Néant	Néant	Néant
Shane William Doyle Vancouver, Colombie-Britannique	Directeur général et administrateur de l'Associé commandité/Administrateur depuis le 28 avril 2017	Néant	Néant	Néant
Byron Striloff White Rock, Colombie-Britannique	Fiduciaire de la Fiducie depuis le 1 ^{er} mai 2017 et administrateur de l'Associé commandité/Administrateur depuis le 28 avril 2017	Néant	Néant	Néant
Nancy Goertzen Surrey, Colombie-Britannique	Administrateur de l'Associé commandité/Administrateur depuis le 20 octobre 2017	Néant	Néant	Néant

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'Associé commandité/Administrateur est une filiale en propriété exclusive de CADO Bancorp Ltd. Deux des administrateurs de l'Associé commandité/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/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 ⁽¹⁾ 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 GOERTZEN ⁽¹⁾ SURREY COLOMBIE-BRITANNIQUE	Administrateur de l'Administrateur	Femme d'affaires indépendante, présidente de Canadian Women in Private Equity and Venture Capital BC

⁽¹⁾ Administrateur indépendant et/ou fiduciaire

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.Com. – 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 années 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.

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 et/ou directeur d'Opus Cranberries Limited Partnerships, 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 et/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 et Maple Leaf Short Duration 2018 Flow-Through Limited Partnership. M. Cartwright est aussi ou a déjà été un administrateur et/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 années 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.

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-II Flow-Through Limited Partnership et Maple Leaf Short Duration 2018 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 accréditives, 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 (CGA) 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. 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 et/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 and Maple Leaf Short Duration 2018 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 et de Maple Leaf 2013 Oil & Gas Income Limited Partnership.

M. Doyle est titulaire d'un MBA et d'un baccalauréat ès arts (sciences politiques) de l'université St. Mary's à Halifax en Nouvelle-Écosse.

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.

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 directeur 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 – Administrateur de l'Administrateur

Mme Goertzen a accumulé plus de 25 années 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.

Mme Goertzen a obtenu le titre de Certified Professional in Investor Relations de la Richard Ivey Business School et est une 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.

3.3 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	Capital autorisé	Nombre de titres en circulation en date du xx septembre 2018	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	142 562,50	142 562,50 ⁽¹⁾	296 899,50 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Avant l'exercice de l'option de sursouscription, s'il y a lieu. Si l'option de sursouscription 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 350 917,50.

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 cette 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 dispose de deux catégories de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation : les parts de fiducie avec droit de participation de catégories A et 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 quelconque 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 des 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, échu 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 dans la présente 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 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 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 100 \$, 105 \$, 110 \$ ou 115 \$. Après avoir atteint un rendement de 7,425 %, 7,071 %, 6,75 % ou 6,456 % sur leur placement au cours de quelconque année civile ou (et) un rendement cumulatif annualisé de 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 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. 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^{er} janvier 2022, 98 % et (b) dans tout autre cas 100 %, de la juste valeur de marché de cette part de fiducie privilégiée avec droit de participation à la date à laquelle cette part de fiducie privilégiée avec droit de participation a fait l'objet d'une demande de rachat, comme déterminé par une firme d'évaluation indépendante.

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^{er} janvier 2022 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 ou (et) via une distribution en espèces des biens de la Fiducie. 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 16 500 000 \$
Avant le 1 ^{er} janvier 2022	0,25 % du produit brut	Maximum de 41 250 \$ par trimestre
Du 1 ^{er} janvier 2022 jusqu'à la dissolution de la Fiducie	0,625 % du produit brut	Maximum de 103 125 \$ 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 de la 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 inadmissible dans un régime enregistré exonéré d'impôts tel 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 2024, 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 celle-ci. 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 » telle que l'expression est définie dans la Loi de l'impôt, que le cessionnaire n'est pas une société de personnes (à l'exception d'une « société de personnes 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 de personnes n'étant pas une « société de personnes 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 de personnes n'étant pas une « société de personnes 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 (et) 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) les intérêts de tout fiduciaire ou de son groupe respectif, notamment tout conflit d'intérêts, ne pourront servir de prétexte de réclamation contre un fiduciaire ou contre son groupe respectif, ou comme prétexte pour remettre en question ou s'opposer à la validité de tout contrat, transaction ou convention (ou au renouvellement, au prolongement ou à la modification de celui-ci) conclu par les fiduciaires pour le compte de la Fiducie; 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 sont aussi soumis à la politique relative aux conflits d'intérêts adoptée par la Fiducie.

La gouvernance de la Fiducie et l'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 (« **les conseils** ») doivent être indépendants (le « **nombre minimum d'administrateurs indépendants** »); (b) les fiduciaires et les dirigeants ou (et) 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 de 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 – *comité d'audit*. En date de cette notice d'offre, un fiduciaire, Byron Striloff, serait considéré comme indépendant.

À compter de la date de cette Notice d'offre, deux administrateurs de l'Administrateur, Nancy Goertzen et Byron Striloff, sont indépendants de l'Administrateur et un fiduciaire, Byron Striloff, est indépendant de la Fiducie. Nonobstant le fait qu'un seul des fiduciaires soit indépendant, l'exigence relative au nombre minimal d'administrateurs indépendants sera réputée avoir été satisfaite si la Fiducie nomme un autre fiduciaire indépendant d'ici 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

Date d'émission	Type de titres émis	Nombre de titres émis	Prix par titre	Total des fonds reçus
1 ^{er} mai 2017	Part de fiducie privilégiée avec droit de participation initiale	1	90 \$	90 \$
30 juin 2017	Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation	28 593,36	90 \$	2 573 402,38 \$
14 juillet 2017	Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation	8 545,08	90 \$	769 056,98 \$
31 juillet 2017	Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation	12 641,39	90 \$	1 137 724,97 \$
15 août 2017	Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation	14 996,16	90 \$	1 349 654,21 \$
31 août 2017	Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation	6 177,22	90 \$	555 950,00 \$

21 septembre 2017	Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation	39 875,69	90 \$	3 588 811,97 \$
29 septembre 2017	Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation	400	100 \$	40 000,00 \$
13 octobre 2017	Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation	849,00	100 \$	84 900,00 \$
30 octobre 2017	Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation	9 445,96	100 \$	944 596,00 \$
15 novembre 2017	Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation	2 945,00	100 \$	294 500,00 \$
30 novembre 2017	Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation	2 495,50	100 \$	249 550,00 \$
15 décembre 2017	Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation	2 913,00	100 \$	291 300,00 \$
15 janvier 2018	Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation	3 249,34	100 \$	324 934,00 \$
30 janvier 2018	Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation	1 392,44	100 \$	139 244,00 \$
15 février 2018	Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation	1 383,00	100 \$	138 300,00 \$
28 février 2018	Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation	1 336,98	100 \$	133 698,00 \$
15 mars 2018	Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation	1 277,38	100 \$	127 738,00 \$
29 mars 2018	Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation	795,00	100 \$	79 500,00 \$
20 avril 2018	Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation	3 250,00	100 \$	325 000,00 \$

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 dont un total de 142 562,50 des parts de fiducie privilégiées avec droit de participation sont actuellement en circulation, et un maximum de 208 355 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation pourraient être émises (incluant 56 601 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation pouvant être émises en vertu de l'exercice de l'option de sursouscription) à l'occasion de ce 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 ayant préséance sur les parts de fiducie privilégiées avec droit de participation à l'égard de la distribution de liquidités distribuables ou des droits sur les biens lors de la disposition des actifs ou de la dissolution de la Fiducie.

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 avec les 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 »

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 propriétés immobilières, par 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 cet 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 évènements de liquidité

La forme que prendra tout évènement de liquidité dépendra des occasions disponibles au moment de celui-ci. Par exemple, un évènement 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'évènements 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 évènement de liquidité, le cas échéant, et aucun de ces évènements 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 évènement 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 évènements 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 sursouscription décrite ci-après, le prix d'acquisition de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation est de 100 \$ l'unité pour les 30 000 premières parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, 105 \$ l'unité pour les 57 143 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation suivantes, 110 \$ pour les 45 455 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 sursouscription, 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 préférentielles avec droit de participation devant être émises au prix correspondant (c.-à-d. que jusqu'à 10 500 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation additionnelles peuvent être émises à 100 \$, jusqu'à 20 000 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation additionnelles peuvent être émises à 105 \$, jusqu'à 15 909 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 sursouscription, 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 verser à la Fiducie.

Vous pouvez souscrire des parts de fiducie privilégiées avec droit de participation en faisant parvenir le formulaire de convention de souscription joint à cette 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 II 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.

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.

Le placement est entrepris en se fondant sur les dispenses d'obligations générales relatives au prospectus prévues au Règlement 45-106. Par conséquent, aucun prospectus n'a été ou ne sera déposé auprès de quelconque commission des valeurs mobilières au Canada à l'occasion de ce 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 cette 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 cette notice d'offre. Toutes les provinces et tous les territoires dans lesquel(le)s 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 de personnes dont tous les associés sont des investisseurs admissibles;
- (d) une société en commandite dont une majorité des associés commandités sont des investisseurs admissibles;
- (e) une 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 l'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 en vertu du 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 se fonde sur l'hypothèse qu'aucune part de fiducie privilégiée avec droit de participation ne sera cotée ou négociée sur une Bourse ou sur un autre marché public dans un avenir prévisible. Des conséquences fiscales négatives pour le fonds et les détenteurs peuvent survenir si les parts de fiducie privilégiées avec droit de participation sont ainsi cotées ou négociées.

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

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 qualifie pas ou cesse de se qualifier en tant que fonds commun de placement, les incidences fiscales décrites ci-dessous seraient 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.

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 une année d'imposition pendant laquelle une année d'imposition de la Fiducie prend fin (l'« **année d'imposition de la Fiducie** ») la portion du revenu de la Fiducie pour l'année d'imposition de celle-ci qui aura été payable au détenteur pendant l'année d'imposition 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 10,66 % 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 porteur de parts au titre de l'impôt minimum de remplacement en vertu de la Loi de l'impôt.

Admissibilité aux fins de placement

Dans le paragraphe qui suit, 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'acquiescer 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 possèdera 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 partenariats 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.

Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de catégorie A

La Fiducie versera des honoraires (les « **honoraires 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 1,2 % du produit mobilisé. De plus, l'Administrateur est en droit, à sa discrétion, de partager une partie de ses honoraires d'associé commandité et jusqu'à un tiers de sa prime de rendement (si acquise) 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 honoraires puisés dans le produit de la vente de parts de SC 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 % 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 de l'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

Aucuns honoraires ou toute autre contrepartie ne seront versés 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 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 cette 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 la Société en commandite qui, à son tour, utilisera ces fonds afin de développer une entreprise combinée d'entrepôt libre-service et de lave-auto sur le site de la propriété à aménager et, potentiellement, pour faire d'autres investissements. Rien ne peut garantir que l'Administrateur pourra réunir les fonds nécessaires pour l'aménagement de l'établissement d'entrepôt libre-service et de lave-auto sur la propriété à aménager, que la Société en commandite fera l'acquisition d'autres placements ou que le développement se déroulera de la manière prévue ou avec succès.

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 société en commandite.

Dilution du placement. Comme cela a été décrit plus haut, les parts de fiducie privilégiées avec droit de participation offertes en vertu de cette offre 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 100 \$ 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 30 000 premières parts de fiducie privilégiées avec droit de participation ont été émises paieront 105 \$, 110 \$ ou 115 \$ par part de fiducie privilégiée avec droit de participation (dans chaque cas, avant que l'option de souscription ait été exercée, s'il y a lieu). Les acheteurs qui souscrivent à des prix plus élevés que 100 \$ 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 et de l'associé commandité/Administrateur. 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, 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, pour ce qui est de la composition du portefeuille de la Société en commandite. De telles décisions seront fondées sur une série d'hypothèses dont plusieurs pourraient varier et qui seront hors du contrôle de l'Administrateur. Aucune garantie ne peut être donnée indiquant que les placements généreront un rendement positif une fois acquis.

Aucune expérience antérieure auprès d'une fiducie ou d'une société en commandite. L'Administrateur, à titre d'Administrateur et d'associé commandité de la Société en commandite, ne compte aucune expérience antérieure dans la gestion d'une fiducie ou d'une société en commandite.

Aucune expérience antérieure dans le secteur de l'entreposage libre-service ou des lave-autos; importance du Gérant. L'Administrateur ne compte aucune expérience antérieure en ce qui concerne l'évaluation, l'acquisition ou le développement d'actifs d'entreposage libre-service et de lave-auto ou l'exploitation d'installations d'entreposage libre-service et e lave-auto. L'Administrateur comptera de manière significative sur les services du Gérant en ce qui concerne l'exploitation des installations d'entreposage libre-service de la Société en commandite une fois celles-ci fonctionnelles. Nonobstant le fait que l'Administrateur est d'avis que le marché est pourvu d'autres entreprises qualifiées, une perturbation des services fournis par le Gérant à la Société en commandite pourrait avoir des conséquences négatives sur les affaires de la Société en commandite et, par extension, pour la Fiducie. Les services du Gérant ne sont pas exclusifs à la Société en commandite. L'Administrateur confiera 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.

Capacité limitée des détenteurs de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation à destituer l'Associé commandité. L'Associé commandité ne peut être destitué de ses fonctions en tant qu'associé commandité de la Société en commandite que si chacune des conditions suivantes est satisfaite : (a) si l'Associé commandité a été reconnu coupable de fraude ou d'inconduite délibérée ou de violation de ses obligations ou de ses devoirs à titre d'associé commandité en vertu de la Convention de société en commandite par un tribunal compétent; (b) si sa destitution à titre d'associé commandité a été approuvée par voie de résolution extraordinaire et (c) si un successeur compétent a été admis dans la Société en commandite à titre d'associé commandité et a été nommé au poste d'Associé commandité de la Société en commandite par voie de résolution ordinaire des 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, notamment, l'exigence d'une décision défavorable d'un tribunal envers l'Associé commandité limite la capacité des détenteurs de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de destituer l'associé commandité à cause d'un rendement insatisfaisant ou inacceptable à un moment précis ou le moins.

Diversification. Bien que la Société en commandite et, par extension, la Fiducie puisse actuellement investir dans un bon nombre de placements, l'Administrateur prévoit actuellement développer un seul projet, soit la combinaison d'un établissement d'entreposage libre-service et de lave-auto sur le site de la propriété à aménager. Voir la Section 2, « Activités de la Fiducie NationWide II 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.

Absence d'étude de faisabilité combinée. Bien que l'Administrateur ait obtenu des études de faisabilité individuelles concernant les perspectives commerciales de l'établissement d'entreposage libre-service et du lave-auto planifiés sur le site de la propriété à aménager, il n'a pas obtenu une étude approfondie des perspectives rattachées à la combinaison des deux activités. Donc, rien ne peut garantir que les modèles économiques élaborés par l'Administrateur concernant les deux composantes de l'établissement projeté s'avéreront ultimement exacts; l'établissement combiné pourrait ne pas devenir profitable et les revenus sur une base combinée pourraient être moindres que prévu.

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 cette 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 cette 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 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 II 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 2024, 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^{er} janvier 2022, 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^{er} janvier 2022 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 ou (et) via une distribution en espèces des biens de la Fiducie; dans les deux cas, ces parts ne seront pas offertes 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 et/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 de la 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 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'avérerait 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-libre-service et de lave-auto et l'acquisition d'établissements ou d'entreprises d'entreposage 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 libre-service et de lave-auto. Puisque la Société en commandite ne possède ou ne loue actuellement aucune propriété en développement, aucun établissement d'entreposage 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 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 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 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 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, pour la construction d'un immeuble de six étages et 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 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 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.

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 pourront ultimement être atteints.

Emprunts faits par la Fiducie ou la Société en commandite. Il est possible que la Fiducie contracte un prêt auprès d'une institution financière, sous réserve d'un ratio d'endettement maximal de 0,80 (en se basant sur la valeur d'évaluation de la/des propriété[s]). Voir section 4.1 : « Capital – Détails concernant 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 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'excéderont pas le rendement supplémentaire produit ou que la stratégie d'emprunt de la Fiducie ou de la Société en commandite gonflera le rendement; il est en outre possible que la Fiducie et/ou la Société en commandite puissent se servir d'un placement profitable pour acquérir et/ou développer un placement moins profitable, ce qui réduirait le rendement.

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 d'« 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, suite à 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 cette 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'épargne 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 honoraires 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 honoraires 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 possession de ces titres exposera le détenteur à tous les risques associés à un placement dans cet émetteur, lequel pourrait être significativement différent des risques associés à un placement dans la Fiducie.

Les restrictions en matière de revente peuvent s'avérer problématiques si un évènement 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 évènement 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 évènement 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 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 évènement 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 (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 cette 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 amassés à l'occasion de 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 honoraires 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 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'année d'imposition 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'année précédente 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 assujéti » ou considérée comme telle en vertu des lois portant sur les valeurs mobilières d'une quelconque juridiction. Par conséquent, la Fiducie n'est assujéti 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 le plus récent ainsi que les états comparatifs vérifiés pour l'exercice 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 d'/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 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. Au-delà de ce qui précède, la Fiducie inclura dans ses états financiers annuels audités un rapport, préparé par les fiduciaires indépendants et les membres du conseil d'administration de l'Associé commandité, sur toutes les questions relatives aux conflits d'intérêts qui ont été discutées et soumises au vote lors de toute assemblée des fiduciaires 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 assujetti dans toute province ou tout territoire canadien. **Puisque la Fiducie n'a actuellement aucune intention de devenir un émetteur assujetti 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 jouirez 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 cette 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 cette 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 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 cette 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 cette 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 NatonWide Self Storage Management Corp. en date de cette notice d'offre et contre toute personne ou société ayant signé cette notice d'offre.

Si cette 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 qu'/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 cette 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 cette 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 cette 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 cette 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 cette 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 cette 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 fausse 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 fausse 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 fausse 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 cette notice d'offre contient de l'information fausse 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 sur de l'information fausse 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 fausse ou trompeuse; la Fiducie peut utiliser comme argument en défense le fait avéré que vous étiez au fait de l'information fausse 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 fausse 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-joints les états financiers vérifiés de la Fiducie.

États financiers consolidés de

NATIONWIDE II SELF STORAGE TRUST

Du 1^{er} mai 2017, date de création, au
31 décembre 2017



KPMG LLP
Boîte postale 10426 777, rue Dunsmuir,
Vancouver, C.-B. V7Y 1K3
Téléphone : 604-691-3000 | Fax : 604-691-3031

RAPPORT DES VÉRIFICATEURS INDÉPENDANTS

Au Conseil de fiducie de NationWide II Self Storage Trust

Nous avons vérifié les états financiers consolidés ci-joints de NationWide II Self Storage Trust, y compris l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2017, l'état consolidé du résultat étendu, des changements à l'actif net attribuable aux détenteurs de parts et des flux de trésorerie pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 et les notes, y compris un résumé des principales conventions comptables et d'autres renseignements explicatifs.

Responsabilité de la direction pour les états financiers consolidés

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

Responsabilité des vérificateurs

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers consolidés sur la base de nos audits. Nous avons effectué nos audits selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifions et réalisons l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers consolidés. Le choix des procédures relève de notre jugement et notamment de notre évaluation des risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, nous prenons en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers consolidés 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. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers consolidés.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus dans le cadre de nos audits sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion

À notre avis, les états financiers donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de consolidée de NationWide II Self Storage Trust au 31 décembre 2017, ainsi que de ses résultats financiers consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes internationales d'information financière.

Comptables professionnels agréés, Vancouver, Canada

27 avril 2018

NATIONWIDE II SELF STORAGE TRUST

États consolidés de la situation financière au

31 décembre 2017

	Notes	2017
--	-------	------

Actif

Actif à court terme :

Trésorerie		10 396 029 \$
Comptes clients		95
Actif payé d'avance		5 497
		10 401 621 \$

Passif

Passif à court terme :

Créiteurs et charges à payer		118 815 \$
Sommes dues à des apparentés	9	44 677
Sommes dues à l'Administrateur	9	2 090
		165 582 \$
Actif net attribuable aux détenteurs de parts :		
Contribution de l'Administrateur	4	10
Parts de fiducie privilégiées	4	10 236 029
		10 236 039
		10 401 621 \$

Les notes ci-jointes font partie intégrante des présents états financiers consolidés.

Approuvé au nom des Fiduciaires :

(signé) Hugh Cartwright Administrateur

(signé) John Dickson Administrateur

NATIONWIDE II SELF STORAGE TRUST

État consolidé du résultat étendu

Pour la période du 1^{er} mai 2017, date de création, au 31 décembre 2017

	Notes	2017
Revenus :		
Revenus d'intérêts		30 550 \$
Dépenses :		
Services-conseils et de consultation		55 422
Charges administratives et autres	8	
Marketing et développement Web		16 371
Audit		16 000
Frais légaux		2 328
Impression		1 451
		134 772
Diminution de l'actif net attribuable aux détenteurs de parts		(104 222) \$

Les notes ci-jointes font partie intégrante des présents états financiers consolidés.

NATIONWIDE II SELF STORAGE TRUST

État consolidé de l'actif net attribuable aux détenteurs de parts

Pour la période du 1^{er} mai 2017, date de création, au 31 décembre 2017

	2017
Actif net attribuable aux détenteurs de parts, au début de la période	\$ -
Diminution de l'actif net provenant des activités attribuable aux	
détenteurs de parts	(104 222)
Transactions liées aux détenteurs de parts : Contribution initiale	10
Produit découlant de l'émission de parts	11 879 537
Honoraires des agents	(950 356)
Frais d'émission	(588 940)
Augmentation nette provenant des transactions liées aux détenteurs de parts	10 340 251
Actif net attribuable aux détenteurs de parts, à la fin de la période	10 236 029 \$

Les notes ci-jointes font partie intégrante des présents états financiers consolidés.

NATIONWIDE II SELF STORAGE TRUST

État consolidé des flux de trésorerie

Pour la période du 1^{er} mai 2017, date de création, au 31 décembre 2017

	Notes	2017
Provenance (affectation) de la trésorerie		
Activités d'exploitation :		
Diminution de l'actif net attribuable aux détenteurs de parts provenant des activités d'exploitation		(104,222) \$
Ajustements pour :		
Comptes clients		(95)
Actif payé d'avance		(5 497)
Créditeurs et charges à payer		118 815
Sommes dues à des apparentés		44 677
Sommes dues à l'Administrateur		2 100
		55 778
Activités de financement :		
Contribution initiale de l'Administrateur		10
Produit découlant de l'émission de parts		11 879 537
Honoraires des agents		(950 356)
Frais d'émission		(588 940)
		10 340 251
Augmentation nette de la trésorerie		10,396,029
Trésorerie au début de la période		-
Trésorerie à la fin de la période		10 396 029 \$

Les notes ci-jointes font partie intégrante des présents états financiers consolidés.

NATIONWIDE II SELF STORAGE TRUST

Notes afférentes les aux états financiers consolidés

Du 1^{er} mai 2017, date de création, au 31 décembre 2017

1. Opérations :

NationWide II Self Storage Trust (la « Fiducie ») a été constituée le 1^{er} mai 2017 conformément à une déclaration de fiducie datée du 1^{er} mai 2017. L'objectif principal de la Fiducie consiste à indirectement investir dans l'acquisition, l'aménagement et la gestion d'établissements d'entreposage libre-service dans le marché canadien. La Fiducie a émis des parts et investi le produit obtenu dans l'acquisition de parts de la société en commandite NationWide II Self Storage Limited Partnership (la « SC de placement »). La Fiducie fournira aux détenteurs de parts, sur une base périodique, des distributions en espèces tirées des revenus tirés par la Fiducie de son placement dans les parts de la SC de placement.

La Fiducie est gérée par NationWide II Self Storage Management Corp., (l'« Administrateur »), lequel est aussi l'Associé commandité (l'« Associé commandité ») de la SC de placement. L'adresse du siège social est le 1200 Waterfront Centre, 200 rue Burrard, Vancouver, C.-B. V7X 1T2.

L'État consolidé de la situation financière a été approuvé et autorisé pour la publication par les fiduciaires de la Fiducie le 27 avril 2018.

2. Base d'établissement :

(a) Déclaration de conformité :

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

(b) Base d'évaluation :

Ces états financiers consolidés ont été préparés sur la base du prix nominal historique.

(c) Monnaie de fonctionnement et de présentation :

Ces états financiers consolidés sont présentés en dollars canadiens, qui sont la devise de fonctionnement de la Fiducie et de la SC de placement.

(d) Utilisation d'estimations :

La préparation d'états financiers exige que la direction fasse des estimations et pose des hypothèses qui influent sur l'application des principes comptables et sur les montants présentés au titre des actifs, des passifs ainsi que des produits et des charges de l'exercice. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont revues sur une base continue. Les révisions apportées aux estimations sont comptabilisées au cours de la période où elles sont révisées et pour toutes les périodes visées dans le futur.

NATIONWIDE II SELF STORAGE TRUST

Notes afférentes les aux états financiers consolidés

Du 1^{er} mai 2017, date de création, au 31 décembre 2017

3. Principales méthodes comptables :

(a) Règles de consolidation :

Les états financiers consolidés incluent les comptes de la Fiducie et de la SC de placement.

Les états financiers de la SC de placement sont préparés pour la même période de déclaration que ceux de la Fiducie en utilisant les mêmes méthodes comptables. Toutes les transactions et soldes réciproques ont été éliminés dans la préparation de ces états financiers consolidés.

(b) Entité consolidée :

La Fiducie a créé la SC de placement dans le but d'acquérir, de développer et de gérer des établissements d'entreposage libre-service. Les revenus générés provenant des activités de la SC de placement seront distribués à la Fiducie et par la suite aux détenteurs de parts de fiducie privilégiées. La SC de placement est une filiale en propriété exclusive de la Fiducie. Une entité est consolidée si, sur la base d'une analyse en substance de sa relation avec La Fiducie, il est établi que La Fiducie a le droit, soit directement de par la propriété ou indirectement par le biais de dispositions contractuelles, d'orienter les activités de l'autre entité.

(c) Constatation des revenus :

Le produit des frais de location est comptabilisé conformément aux dispositions du contrat de location applicable et est généralement comptabilisé de façon linéaire tout au long de la durée du bail dans la mesure où son recouvrement est raisonnablement sûr.

Les sommes dues par les locataires pour les taxes foncières et les autres frais recouvrables sont cumulées et comptabilisées en tant que produits d'exploitation dans la période où ces dépenses sont engagées et deviennent recouvrables auprès du locataire.

(d) Instruments financiers :

(i) Actifs financiers :

Les actifs financiers de la Fiducie se composent de trésorerie et de comptes débiteurs. La Fiducie classe ces actifs financiers à titre de prêts et débiteurs.

Les prêts et débiteurs sont des actifs financiers assortis de paiements fixes ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. De tels actifs sont initialement comptabilisés à la juste valeur majorée de tous les coûts de transaction directement attribuables. L'évaluation ultérieure des prêts et débiteurs est au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif, après déduction de toute perte de valeur. Les revenus d'intérêts sont comptabilisés selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

La méthode du taux d'intérêt effectif est une méthode de calcul du coût amorti d'un actif ou d'un passif financier et d'attribution des revenus ou charges d'intérêts à la période appropriée. Le taux d'intérêt effectif est le taux qui permet d'escompter précisément la valeur comptable nette de l'actif ou du passif financier en fonction des encaissements ou décaissements futurs et de la durée prévue de l'instrument financier ou, si approprié, sur une période plus courte.

NATIONWIDE II SELF STORAGE TRUST

Notes afférentes les aux états financiers consolidés

Du 1^{er} mai 2017, date de création, au 31 décembre 2017

3. Principales méthodes comptables (suite) :

(d) Instruments financiers (suite) :

(ii) Passifs financiers :

Les passifs financiers non dérivés de la Fiducie sont les suivants : créiteurs et charges à payer, sommes dues à l'Administrateur et sommes dues à des apparentés.

Ces passifs financiers non dérivés sont initialement comptabilisés à la juste valeur, nette des coûts de transaction, et sont par la suite comptabilisés au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Tous les passifs financiers non dérivés sont initialement comptabilisés à la date où la Fiducie devient une partie aux dispositions contractuelles de l'instrument. La Fiducie décomptabilise un passif financier lorsque ses obligations contractuelles sont acquittées, annulées ou échues.

(iii) Dépréciation des actifs financiers :

À chaque date de clôture, la Fiducie évalue s'il existe des éléments probants indiquant qu'un actif financier a perdu de la valeur. Si un actif financier comptabilisé au coût après amortissement est déprécié, le montant de la perte est évalué comme étant la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés calculée sur la base du taux d'intérêt effectif initial de cet actif financier. La perte est comptabilisée à titre de perte de valeur.

(e) Parts de fiducie privilégiées :

La Fiducie classe les instruments financiers émis à titre de passifs financiers ou d'instruments de capitaux propres en accord avec la substance des dispositions contractuelles des instruments. Les parts de fiducie privilégiées sont classées à titre de passifs financiers parce qu'elles confèrent aux investisseurs le droit d'en imposer le rachat en échange d'espèces ou d'actifs financiers à un prix de rachat unitaire basé sur la juste valeur marchande d'une part mesurée à la date d'évaluation appropriée.

Les distributions aux détenteurs de parts de fiducie privilégiées sont comptabilisées à titre de charge financière à l'État consolidé du résultat étendu lorsqu'elles sont autorisées et ne sont plus à la discrétion de la Fiducie.

(f) Impôt sur le revenu :

La Fiducie se qualifie à titre de « fiducie de fonds communs de placement » aux fins de l'impôt sur le revenu canadien aux termes de la Partie I de la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada) (la « Loi de l'impôt »). La Fiducie prévoit distribuer la totalité de son revenu imposable aux détenteurs de parts et déduire ces distributions aux fins de l'impôt sur le revenu. Les obligations fiscales liées aux distributions de la Fiducie sont les obligations des détenteurs de parts.

La Loi de l'impôt contient des règles concernant l'imposition de certains types de fiducies ou de sociétés en commandite cotées ou négociées en bourse qui sont comparables à celles qui régissent certaines sociétés par actions et impose certaines distributions provenant de ces fiducies et sociétés en commandite à titre de dividendes imposables provenant d'une société canadienne imposable (les « règles relatives aux EIPD »). Les règles relatives aux EIPD s'appliquent à toute fiducie ou société en commandite qui est une « fiducie EIPD » ou une « société en commandite EIPD » (telle que chacune de ces entités est définie dans la Loi de l'impôt) et leurs investisseurs.

NATIONWIDE II SELF STORAGE TRUST

Notes afférentes les aux états financiers consolidés

Du 1^{er} mai 2017, date de création, au 31 décembre 2017

3. Principales méthodes comptables (suite) :

(f) Impôt sur le revenu (suite) :

Une des conditions pour qu'une fiducie ou une société en commandite soit une fiducie EIPD ou une société en commandite EIPD est que les « placements » (tels que définis dans la Loi de l'impôt) dans la fiducie ou la société en commandite doivent être cotés ou négociés dans une bourse des valeurs ou un autre « marché public » (tel que défini dans la Loi de l'impôt). La Fiducie ne prévoit actuellement pas que les parts qu'elle émet soient cotées ou négociées sur une bourse des valeurs ou dans un autre « marché public ». De plus, l'Administrateur déclare que l'émission et le transfert de parts de la Fiducie ne seront effectués que de façon à faire en sorte que ces entités exemptées de l'impôt sur les EIPD.

En conséquence, la Fiducie ne comptabilise pas d'impôt sur le revenu ou d'impôts reportés.

(g) Normes comptables publiées, mais non encore en vigueur :

(i) IFRS 9 - *Instruments financiers* : *Classification et évaluation* :

Le 24 juillet 2014, l'IASB a publié l'intégralité d'IFRS 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 [2014] »).

La date d'entrée en vigueur obligatoire d'IFRS 9 (2014) couvre les exercices annuels qui commencent à compter du 1^{er} janvier 2018 et subséquemment, et il doit être appliqué de façon rétrospective compte tenu de certaines exemptions. Son adoption précoce est autorisée. Il n'est pas obligatoire de retravailler les périodes précédentes n'est pas obligatoire et n'est autorisé que si l'information est disponible sans avoir à recourir à un examen rétrospectif.

IFRS 9 (2014) ajoute de nouvelles exigences liées à la classification et à l'évaluation des actifs financiers. Aux termes d'IFRS 9 (2014), les actifs financiers sont classés et évalués en se basant sur le modèle de gestion dans lequel ils sont détenus et sur les caractéristiques de leurs flux de trésorerie contractuels. La norme introduit d'autres changements portant sur les passifs financiers. Elle modifie aussi le modèle de dépréciation par l'introduction d'un nouveau modèle de comptabilisation des « pertes de crédit attendues » pour le calcul de la perte de valeur.

IFRS 9 (2014) inclut aussi une nouvelle norme générale de comptabilité de couverture qui rapproche davantage celle-ci de la gestion du risque. Cette nouvelle norme ne modifie pas les types de relations de couverture ou les exigences liées à l'évaluation et à la constatation de l'inefficacité de façon fondamentale, mais elle permet de comptabiliser plus de stratégies de couverture utilisées en gestion du risque et fait davantage appel au jugement pour évaluer l'efficacité de l'élément constitutif d'une opération de couverture. On a défini des dispositions transitoires pour l'application du nouveau modèle général de couverture.

La Fiducie prévoit adopter IFRS 9 (2014) dans ses états financiers consolidés pour l'exercice financier commençant le 1^{er} janvier 2018. La Fiducie a établi que les nouvelles normes n'auront aucun effet substantiel sur ses états financiers consolidés.

NATIONWIDE II SELF STORAGE TRUST

Notes afférentes les aux états financiers consolidés

Du 1^{er} mai 2017, date de création, au 31 décembre 2017

3. Principales méthodes comptables (suite) :

(g) Normes comptables publiées, mais non encore en vigueur (suite) :

(ii) IFRS 15 - *Constatation des revenus* :

Le 28 mai 2014, l'IASB a publié IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* (« IFRS 15 »). La nouvelle norme est applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. Son adoption précoce est autorisée. IFRS 15 remplacera IAS 11, *Contrats de construction*; IAS 18, *Produits des activités ordinaires*; IFRIC 13, *Programmes de fidélisation de la clientèle*; IFRIC 15, *Contrats de construction de biens immobiliers*; IFRIC 18, *Transferts d'actifs provenant de clients* et SIC 31, *Produits des activités ordinaires - Opérations de troc portant sur des services de publicité*.

La norme contient un seul modèle qui s'applique aux contrats avec les clients et deux approches à la constatation du revenu : à une date donnée dans le temps ou en continu. Le modèle prévoit une analyse des contrats en cinq étapes afin de déterminer quand comptabiliser le revenu, et pour quel montant. La nouvelle norme introduit de nouvelles estimations et des seuils nécessitant du jugement qui affecteront le montant et la date de comptabilisation du revenu.

La nouvelle norme s'applique aux contrats avec les clients. Elle ne s'applique pas aux contrats d'assurance, aux instruments financiers ou aux contrats de location qui relèvent du champ d'application d'autres IFRS.

La Fiducie prévoit adopter IFRS 15 dans ses états financiers consolidés pour l'exercice financier commençant le 1^{er} janvier 2018. L'ampleur de l'impact de l'adoption de cette norme n'a pas encore été déterminée.

(iii) IFRS 16 - *Contrats de location* :

Le 13 janvier 2016, l'IASB a publié IFRS 16, *Contrats de location* (« IFRS 16 »). La nouvelle norme est applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019. Son adoption précoce est autorisée pour les entités qui appliquent IFRS 15 à ou avant la date d'adoption initiale d'IFRS 16. IFRS 16 remplacera IAS 17, *Contrats de location* (« IAS 17 »).

Cette norme introduit un modèle unique de comptabilisation pour les preneurs et impose à ceux-ci de reconnaître les actifs et passifs de tous les contrats de location d'une durée de plus de 12 mois, sauf si l'actif sous-jacent a peu de valeur. Un preneur est tenu de comptabiliser un « droit d'utilisation », représentant son droit d'utiliser l'actif sous-jacent et un passif représentant son obligation de payer des loyers.

Cette norme reprend dans les faits les exigences comptables d'IAS-17 pour le bailleur tout en améliorant l'information divulguée par les preneurs.

La norme a eu une incidence sur certains autres aspects du modèle de comptabilisation des contrats de location, notamment sur la définition d'un contrat de location. Des dispositions transitoires ont été fournies.

La Fiducie prévoit adopter IFRS 16 dans ses états financiers consolidés pour l'exercice financier commençant le 1^{er} janvier 2019. L'ampleur de l'impact de l'adoption de cette norme n'a pas encore été déterminée.

NATIONWIDE II SELF STORAGE TRUST

Notes afférentes les aux états financiers consolidés

Du 1^{er} mai 2017, date de création, au 31 décembre 2017

4. Parts de fiducie privilégiées :

La Fiducie offre deux catégories de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation : 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 chaque catégorie de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation. Les parts de fiducie privilégiées de catégorie A et de catégorie F sont identiques à l'exception des frais de vente applicables à chacune d'entre elles. En date du 31 décembre 2017, aucune part de fiducie privilégiée de catégorie F n'a été émise ou n'est en circulation.

À la date de formation de la Fiducie, une part de fiducie privilégiée de catégorie A a été émise à l'Administrateur contre 90 \$ en espèces. De plus, l'Administrateur a cotisé un capital de 10 \$ à la Fiducie pour constituer et établir la Fiducie.

Émises et en circulation pour la période commençant à la date de formation le 1^{er} mai 2017 jusqu'au 31 décembre 2017 :

	Nombre de parts de catégorie A	Montant
Solde en début de période	-	\$ -
Émission d'une part à l'Administrateur	1	90
Émission de parts en échange d'espèces	129 876	11 879 447
Honoraires des agents	-	(950 356)
Frais d'émission	-	(588 940)
Solde en fin de période	129 877	10 340 241 \$

5. Juste valeur :

La juste valeur correspond au prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif au moment d'une transaction ordonnée entre des intervenants du marché à la date d'évaluation.

Les actifs et passifs évalués à la juste valeur dans les États consolidés de la situation financière ou divulgués dans les notes afférentes aux états financiers consolidés sont classés selon une hiérarchie à trois niveaux qui traduit l'importance des intrants utilisés pour la détermination de la juste valeur comme suit :

Niveau 1 - la valeur est déterminée en se référant aux prix cotés sur les marchés actifs pour des actifs et passifs identiques;

Niveau 2 - la valeur est déterminée en faisant appel à des intrants autres que les prix cotés, mais qui sont observables, soit directement ou indirectement pour cet actif ou ce passif et

Niveau 3 - la valeur est déterminée en recourant à des intrants qui ne se basent pas sur des données observables du marché.

Pour les besoins de la présentation à la juste valeur, la Fiducie a regroupé les catégories d'actifs et de passifs selon leur nature, leurs caractéristiques, le risque qu'ils présentent et le niveau hiérarchique de la juste valeur expliquée ci-dessus.

NATIONWIDE II SELF STORAGE TRUST

Notes afférentes les aux états financiers consolidés

Du 1^{er} mai 2017, date de création, au 31 décembre 2017

5. Juste valeur (suite) :

Les instruments financiers de la Fiducie se composent de liquidités, de comptes débiteurs, de créditeurs et de charges à payer, de sommes dues à l'Administrateur et de sommes dues à des apparentés. Les instruments financiers de la Fiducie, qui sont comptabilisés au coût après amortissement, sont classés au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur, car si des cotes sont disponibles, ces instruments ne sont pas négociés sur un marché actif. La Fiducie ne détient aucun instrument financier classé au niveau 1 ou au niveau 3 dans la hiérarchie de la juste valeur. Compte tenu de leur nature à court terme, la valeur comptable des instruments financiers de la Fiducie se rapproche de leur juste valeur.

La Fiducie ne possède aucun instrument financier comptabilisé à la juste valeur.

6. Gestion du capital :

La Fiducie définit le capital comme étant la somme de la contribution de l'Administrateur et des parts de fiducie privilégiées. La Fiducie n'est assujettie à aucune restriction que ce soit sur le capital, de source interne ou externe. L'objectif de la Fiducie pour ce qui a trait à la gestion du capital consiste à sauvegarder la capacité de l'entité à poursuivre ses activités de façon à pouvoir continuer de fournir un rendement aux détenteurs de parts et des bénéficiaires aux autres intervenants et de fournir aux détenteurs de parts un rendement adéquat en établissant le prix de ses produits en proportion du risque.

7. Gestion des risques financiers :

Les activités de la Fiducie l'exposent à une variété de risques liés aux instruments financiers : risque du marché, risque de crédit et risque de liquidité.

(a) Risque de crédit

La Fiducie est exposée à un risque de crédit, soit le risque qu'une contrepartie soit incapable de payer les sommes dues en temps opportun. Le principal actif financier de la Fiducie consiste en trésorerie, qui est déposée dans une institution financière digne de confiance.

(b) Risque du marché

La Fiducie n'est pas soumise à un risque de taux d'intérêt majeur, car aucun de ses instruments financiers ne portent intérêt, sauf les sommes déposées à la banque où ce taux d'intérêt est modeste. La Fiducie n'est pas soumise à un risque de change, car les actifs et passifs qu'elle détient sont tous libellés en dollars canadiens. La Fiducie n'est pas soumise à d'autres risques de prix.

(c) Risque de liquidité

Le risque de liquidité se rapporte au risque que la Fiducie ne soit pas en mesure de remplir ses obligations financières à échéance ou ne puisse le faire qu'à un coût élevé. La Fiducie s'attend à respecter ses obligations à l'égard de ses créditeurs, des charges à payer et des sommes dues à des apparentés. L'Administrateur prévoit continuer de financer les activités de la Fiducie en recueillant des fonds par le biais de placements en actions. Le risque de liquidité est géré au moyen d'un suivi régulier et par le recouvrement des sommes dues à la Fiducie.

NATIONWIDE II SELF STORAGE TRUST

Notes afférentes les aux états financiers consolidés

Du 1^{er} mai 2017, date de création, au 31 décembre 2017

8. Charges administratives et autres :	
Les charges administratives et autres se composent de ce qui suit :	
Frais d'enregistrement	16 766 \$
Comptabilité et administration	14 631 \$
Courrier et frais d'expédition	5 957 \$
Frais de bureau et divers	2 604 \$
Téléphone et internet	1 623 \$
Assurances	1 069 \$
Frais de déplacement	550
	43 200 \$

9. Transactions et soldes entre apparentés :

La Fiducie effectue des transactions routinières avec des entités apparentées dans le cours de ses activités d'exploitation ordinaires. En général, ces transactions entre la Fiducie et ces entités apparentées sont comptabilisées à leur valeur d'échange, ne portent pas d'intérêts et sont payables sur demande. Les transactions entre apparentés et les soldes pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 sont les suivants :

- (a) Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la Fiducie a remboursé des dépenses engagées au nom de la Fiducie par CADO Bancorp. Ltd. (« CADO Bancorp »), une société à laquelle elle est liée par une gestion commune, à hauteur de 117 948 \$. Au 31 décembre 2017, la somme due à CADO Bancorp. s'élevait à 38 168 \$.
- (b) Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la Fiducie a remboursé des dépenses engagées au nom de la Fiducie par CADO Investment Fund Management Inc. (« CADO Investment »), une société à laquelle elle est liée par une gestion commune, à hauteur de 3 122 \$. Au 31 décembre 2017, la somme due à CADO Investment s'élevait à 6 510 \$.
- (c) Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, l'Administrateur a facturé des frais d'administration et de services totalisant 5 000 \$. Le solde dû à l'Administrateur au 31 décembre 2017 était de 2 090 \$.
- (d) Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, l'Administrateur n'a facturé aucun honoraire de gestion, conformément à la Convention de gestion.

La Convention de gestion stipule qu'en contrepartie partielle des services rendus à la SC de placement, l'Administrateur est autorisé à recevoir une somme correspondant à 1/12^e de 2,0 % de la valeur liquidative de l'actif de la SC de placement pour chaque mois de service, calculée et versée mensuellement à terme échu.

DATE ET CERTIFICAT

Datée du 1^{er} octobre 2018

Cette notice d'offre ne contient pas d'information fausse ou trompeuse.

**NationWide II Self Storage Trust
& Auto Wash
Par son administrateur NationWide II Self Storage & Auto Wash Management Corp.**

(SIGNÉ) SHANE DOYLE
Directeur général de l'Administrateur

(SIGNÉ) JOHN DICKSON
Directeur financier de
l'Administrateur

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

(SIGNÉ) SHANE DOYLE
Administrateur

(SIGNÉ) HUGH CARTWRIGHT
Administrateur

Au nom des fiduciaires de NationWide II Self Storage & Auto Wash Trust.

(SIGNÉ) JOHN DICKSON
Fiduciaire

(SIGNÉ) HUGH CARTWRIGHT
Fiduciaire

