

*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 ».*

## NOTICE D'OFFRE

Datée du 1<sup>er</sup> juin 2016

Modifiée et mise à jour le 24 janvier 2017 et le 8 mars 2017



**NationWide**  
SELF STORAGE TRUST

**18 000 000 \$**

**162 621 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation**

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

Code FundSERV : CDO NW001

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

Code FundSERV : CDO NW002

### Émetteur :

Nom : NationWide Self Storage 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 assujetti : Non

Déposant SEDAR : Non

## 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 « <b>parts de fiducie privilégiées avec droit de participation</b> »).
Prix d'acquisition unitaire :	110 \$ par part de fiducie privilégiée avec droit de participation pour 54 545 unités (6 000 000 \$) 120 \$ par part de fiducie privilégiée avec droit de participation pour les 25 000 unités suivantes (3 000 000 \$) 130 \$ par part de fiducie privilégiée avec droit de participation pour les 23 076 dernières unités (3 000 000 \$) Remarque : aux termes de cette notice d'offre, la Fiducie a déjà émis un total de 65 930 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation au prix unitaire de 100 \$ par part de fiducie privilégiée avec droit de participation et les parts de fiducie privilégiées avec droit de participation ne sont plus offertes à ce prix. Voir Section 4.2, « Placements antérieurs » L'Administrateur publiera un communiqué de presse et avisera les conseillers en placement lorsque les seuils indiqués ci-dessus auront été atteints et que, de ce fait, le prix unitaire devra augmenter. L'Administrateur a le pouvoir discrétionnaire d'accepter des demandes de souscription au prix unitaire d'émission moins élevé même si les seuils de prix indiqués ci-dessus ont été dépassés lorsque ces souscriptions avaient été présentées, mais n'avaient pas encore été traitées avant que ces seuils soient atteints. L'Administrateur a déjà exercé ce pouvoir discrétionnaire pour accepter des demandes couvrant un nombre additionnel de 5 930 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation au prix unitaire de 100 \$ avant la clôture des ventes à ce prix. Le nombre de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation pouvant être distribué au prix unitaire moins élevé ne peut pas dépasser 20 % 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 10 909 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation additionnelles peuvent être distribuées à 110 \$ et que 5 000 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation additionnelles peuvent être distribuées à 120 \$). Le placement minimal dans les parts de fiducie privilégiées avec droit de participation est fixé à 10 000 \$. Des souscriptions supplémentaires dans les parts de fiducie privilégiées avec droit de participation peuvent être effectuées par tranches de 1 000 \$
Placement minimal/maximal :	Placement maximal : jusqu'à 18 000 000 \$ (162 621 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation). Placement minimal : 500 000 \$ (5 000 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation).

- 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. un rendement privilégié annualisé cible de 8,5 %, 7,73 %, 7,1 % ou 6,5 %, basé, respectivement, sur un prix d'émission de la part de fiducie privilégiée avec droit de participation de 100 \$, 110 \$, 120 \$ et 130 \$, plus une participation dans la plus-value pouvant atteindre 70 % après que le rendement annualisé cible a été atteint, avec paiements mensuels à terme échu;
  2. des distributions mensuelles avec avantages fiscaux (comprenant le remboursement de capital);
  3. une source de flux de trésorerie dans différents environnements économiques;
  4. un placement en biens durables adossé à des actifs immobiliers en milieux industriel et urbain;
  5. une préservation du patrimoine et une plus-value et
  6. éviter d'être exposé à la volatilité propre au marché des actions.

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 de : (a) 8,5 % pour un prix de souscription de 100 \$ la part de fiducie privilégiée avec droit de participation; (b) 7,73 % pour un prix de souscription de 110 \$ la part de fiducie privilégiée avec droit de participation; (c) 7,1 % pour un prix de souscription de 120 \$ la part de fiducie privilégiée avec droit de participation et (d) 6,5 % pour un prix de souscription de 130 \$ la part de fiducie privilégiée avec droit de participation. Ces distributions privilégiées seront versées aux détenteurs le ou vers le dernier jour ouvrable de chaque mois. En plus du versement des distributions privilégiées annualisées cible, les investisseurs auront droit à jusqu'à 70 % de toutes les distributions en espèces supplémentaires au-delà du rendement de base. L'Administrateur estime que les distributions commenceront approximativement 12 à 24 mois après la date de clôture définitive du placement. 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. Voir section 2.5 : « Accords importants – (a) Le contrat de société – Rémunération de l'associé commandité ».

#### **Distributions exceptionnelles**

Au-delà de ce qui précède, 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 nets 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 :

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

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

Les parts de fiducie privilégiées avec droit de participation remises pour rachat par un détenteur au moins vingt (20) jours ouvrables avant une date d'évaluation seront rachetées à cette date d'évaluation; le détenteur sera payé avant ou en date du dixième jour ouvrable suivant cette même date d'évaluation. 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 l'Administrateur à la date d'évaluation en question. Un escompte au rachat de 2 % sur la juste valeur marchande s'appliquera aux détenteurs présentant des parts de fiducie privilégiées avec droit de participation aux fins de rachat avant le 1<sup>er</sup> janvier 2020. 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<sup>er</sup> janvier 2020 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 ».

Conséquences fiscales :

Plusieurs conséquences fiscales importantes s'appliquent à ces titres.

1. Sous condition que la Fiducie soit considérée comme étant un « fonds commun de placement » aux fins de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (la « **Loi de l'impôt** ») à tout moment pertinent, les parts de fiducie privilégiées avec droit de participation constitueront un placement admissible aux régimes exonérés d'impôt dont les REER, FERR, RPDB, REEE, REEI et CELI (comme 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 faites 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 versées par la Fiducie au cours d'une année soient en partie tirés du revenu de la Fiducie et prennent en partie la forme de remboursements de capital.

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

Dates de clôture proposées :

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

Agents de placement :

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

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

**Documents de souscription, chèques et traites bancaires :** Tous les documents de souscription *originaux*, les chèques et les traites bancaires doivent être acheminés à l'Administrateur directement ou par l'entremise d'un agent, d'un placeur ou d'un courtier en valeurs pour être remis à l'Administrateur à l'adresse indiquée ci-dessous :

<b>Modes de paiement</b>	
A. Les fonds peuvent être transférés via FundSERV à partir de votre compte de titres dans une maison de courtage des valeurs	Demandez à votre courtier en valeurs mobilières d'acheter des parts de fiducie privilégiées avec droit de participation applicables :  <ul style="list-style-type: none"><li>• Pour les parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de catégorie A, le code FundSERV est : CDO NW001</li><li>• Pour les parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de catégorie F, le code FundSERV est : CDO NW002</li></ul>
B. Chèque ou traite bancaire	<b>Payable à l'ordre de :</b> NationWide Self Storage Trust  <b>Acheminé à :</b> NationWide Self Storage Trust : Subscription Processing Department P.O. Box 10357, Suite 808, 609 Granville St Vancouver, BC V7Y 1G5
C. Les fonds peuvent être acheminés par transfert bancaire à partir de votre compte bancaire	Établissement bancaire : Banque Scotia Numéro d'institution : 002 Transit : 47696 Numéro de compte : veuillez en faire la demande à <a href="mailto:subscriptions@nationwideselfstorage.ca">subscriptions@nationwideselfstorage.ca</a>

Veillez faire parvenir tous les chèques, les traites bancaires ainsi que tous les documents de souscription originaux à :

NationWide Self Storage Trust  
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

**Les questions et les documents de souscription peuvent être envoyés par courriel à :**  
[subscriptions@nationwideselfstorage.ca](mailto:subscriptions@nationwideselfstorage.ca)

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

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

### **Droits du souscripteur :**

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

Il s'agit d'une offre de nature spéculative. Bien que CADO Bancorp Ltd. (la société mère de l'Administrateur et un promoteur du placement) ait conclu des offres d'achat cessibles sur deux propriétés pouvant comprendre la Propriété à potentiel d'aménagement (définie aux présentes), il n'existe aucune garantie voulant que des fonds suffisants soient recueillis par le placement pour financer l'acquisition cette propriété ou que l'on procédera à l'achat d'un ou des deux sites comportant la Propriété à potentiel d'aménagement. En date de cette notice d'offre, outre la Propriété à potentiel d'aménagement, la Fiducie n'a identifié aucune installation d'entreposage libre-service ou projet dans lesquels investir. 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 recherche d'occasions de placement appropriées. Rien ne garantit que l'Administrateur, agissant au nom de la Fiducie, sera en mesure de cibler un nombre suffisant de placements pour permettre à la Fiducie de placer la totalité du produit brut. 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 ».

La Fiducie peut être considérée comme étant un « émetteur associé » et un « émetteur lié » en vertu du droit des valeurs mobilières canadien en ce qui concerne les agents (comme défini aux termes des présentes) dans la mesure où l'Administrateur accorde à ces agents une participation dans la rémunération ou la prime de rendement de l'associé commandité (conformément à la définition de chaque élément figurant aux présentes). Voir section 7 : « Rémunération des vendeurs et des intermédiaires ».

#### **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	8
DONNÉES SUR LE MARCHÉ ET LE SECTEUR D'ACTIVITÉ	8
GLOSSAIRE	9
Section 1 UTILISATION DES FONDS DISPONIBLES	14
1.1 Fonds	14
1.2 Utilisation des fonds disponibles	15
1.3 Réaffectation	15
Section 2 LA SOCIÉTÉ NATIONWIDE SELF STORAGE TRUST	16
2.1 Structure	16
2.2 Notre société	19
2.3 Objectifs à long terme	30
2.4 Objectifs à court terme et plan d'action	31
2.5 Accords importants	31
Section 3 ADMINISTRATEURS, DIRECTION, PROMOTEURS ET DÉTENTEURS PRINCIPAUX	39
3.1 Rémunération et titres détenus	39
3.2 Expérience de la direction	40
3.3 Pénalités, sanctions et faillite	43
Section 4 STRUCTURE DU CAPITAL	44
4.1 Capital	44
4.2 Placements antérieurs	52
Section 5 TITRES OFFERTS	53
5.1 Conditions des titres.	53
5.2 Procédure de souscription	55
Section 6 CONSÉQUENCES FISCALES SUR LE REVENU ET ADMISSIBILITÉ AU REER	59
Section 7 RÉMUNÉRATION DES VENDEURS ET DES INTERMÉDIAIRES	64
Section 8 FACTEURS DE RISQUE	65
Section 9 OBLIGATIONS DE DIVULGATION	72
Section 10 RESTRICTIONS EN MATIÈRE DE REVENTE	74
Section 11 DROITS DU SOUSCRIPTEUR	75
Section 12 ÉTATS FINANCIERS	78
RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT	79
DATE ET CERTIFICAT	83

## **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 : 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; l'Administrateur n'a aucune expérience antérieure en termes de gestion d'une fiducie; il n'existe ou ne devrait surgir aucun marché pour les parts de fiducie privilégiées avec droit de participation; la Fiducie pourrait ne pas être en mesure d'identifier un nombre suffisant de projets ou installations dans lesquels investir; les frais et les dépenses desquels la Fiducie doit s'acquitter peuvent diminuer la valeur active disponible pour investir; il peut exister des vices de titres ou autres différends relatifs à la propriété liés aux actifs de la Fiducie et, finalement, 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 ». 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.

## **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 Self Storage 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.

« **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; l'Administrateur 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.

« **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 régissant la Société en commandite daté du 12 mai 2016 entre NationWide Self Storage Management Corp. à titre d'associé commandité et NationWide Self Storage 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 de 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 2023, sauf si les activités de la Fiducie se poursuivent conformément à la déclaration de fiducie.

« **Déclaration de fiducie** » – La déclaration de fiducie datée du 12 mai 2016 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 de remboursement des charges** » – L'entente de remboursement 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.

« **Évènement 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.

« **Fiducie** » – NationWide Self Storage 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 :  $1. [a/[a + (b \times 0,4299)]]$ , « 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** » – Access Results Management Services, une division d'Access Self Storage 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.

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

« **Option relative à l'acceptation des souscriptions** » – le pouvoir discrétionnaire de l'Administrateur d'accepter les demandes de souscription de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation au prix unitaire de 100 \$, 110 \$ ou 120 \$, selon le cas, même si le nombre de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation a franchi le seuil (60 000, 54 545 et/ou 5 000 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation à émettre, selon le cas), auquel un tel prix unitaire a été dépassé, lorsque ces souscriptions avaient été présentées, mais n'avaient pas encore été traitées avant que ces seuils soient atteints. Le nombre de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation pouvant être distribué au prix unitaire moins élevé ne peut pas dépasser 20 % 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 12 000 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation additionnelles peuvent être émises à 100 \$, que 10 909 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation additionnelles peuvent être émises à 110 \$ et que 5 000 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation additionnelles peuvent être émises à 120 \$).

« **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.

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

« **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 8,5 %, 7,73 %, 7,1 % ou 6,5 %, respectivement, basé sur un prix d'acquisition unitaire de 100 \$, 110 \$, 120 \$ ou 130 \$ sur leur placement dans les parts de fiducie privilégiées avec droit de participation pendant une année civile commençant le 31 décembre, une part de toute encaisse subséquemment distribuable de la Société en commandite distribuée pour la fin de l'année civile en question égale à l'encaisse distribuable de la Société en commandite étant distribuée multipliée par la formule de prime de rendement calculée au moment de la distribution, et (b) après que les détenteurs ont atteint un rendement cumulatif annualisé (mais pas composé) du capital investi dans les parts de fiducie privilégiées avec droit de participation de 8,5 %, 7,73 %, 7,1 % ou 6,5 %, respectivement, basé sur un prix d'acquisition unitaire de 100 \$, 110 \$, 120 \$ ou 130 \$ sur leur placement dans les parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, 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 \$, 110 \$, 120 \$ ou 130 \$, selon le cas.

« **Promoteurs** » – CADO Bancorp Ltd. et l'Administrateur (individuellement, un (« **Promoteur** »)).

« **Propriété à potentiel d'aménagement** » – les deux propriétés ayant fait l'objet d'une offre d'achat par CADO Bancorp Ltd. A fait des offres d'achat et dont les détails apparaissent à la Section 2.2 – Notre société – Propriété à potentiel d'aménagement.

« **Régime exonéré d'impôt** » – Tout régime enregistré d'épargne-retraite (« **REER** »), fonds enregistré de revenu de retraite (« **FERR** »), régime de participation différée aux bénéficiaires (« **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.

« **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 Self Storage 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 de la Fiducie ou de la Société en commandite, sous réserve que, cependant, si une quelconque portion des actifs de la Société en commandite a fait l'objet d'une évaluation par un évaluateur indépendant qualifié après la date de production des plus récents états financiers, l'associé commandité aura la liberté de se fonder sur la valeur imposable des actifs de la Société en commandite en vertu de la valeur de l'actif déterminée lors de cette évaluation.

« **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 18 000 000 \$ si le placement maximal est atteint et à 500 000 \$ si le placement minimal est atteint (en supposant qu'aucune part de fiducie privilégiée avec droit de participation n'est émise à un prix unitaire inférieur en vertu de l'option relative à l'acceptation des souscriptions). Le tableau qui suit expose les fonds qui seront disponibles aux fins de placement en fonction des placements maximal et minimal.

	Placement maximal	Placement minimal
<b>Produit brut de la Fiducie :</b>	<b>18 000 000 \$</b>	<b>500 000 \$</b>
<b>Rémunération des agents<sup>(1)</sup></b>	<b>(1 440 000) \$</b>	<b>(40 000) \$</b>
<b>Estimation des frais du placement<sup>(1)(2)</sup></b>	<b>(937 500) \$</b>	<b>(50 000) \$</b>
<b>Réserve de fonctionnement</b>	<b>(500 000) \$</b>	<b>(10 000) \$</b>
<b>Fonds disponibles<sup>(1)</sup></b>	<b><u>14 872 500 \$</u></b>	<b><u>400 000 \$</u></b>
<b>Ressources additionnelles nécessaires<sup>(3)</sup></b>	<b>Néant</b>	<b>Néant</b>
<b>Fonds de roulement</b>	<b>Néant</b>	<b>Néant</b>
<b>(ou fonds de roulement négatif) en</b>		
<b>date du 1er juin 2016</b>		
<b>Total<sup>(4)</sup></b>	<b><u>14 872 500 \$</u></b>	<b><u>400 000 \$</u></b>

- (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 (sauf, indirectement, de par son investissement 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 tous deux 23 875 000 \$ dans le cas du placement maximal de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation et 220 000 \$ dans le cas du placement minimal de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation.
- (3) La Fiducie et (ou) la Société en commandite se réservent également la possibilité de procéder à des emprunts dans le cadre de leurs activités commerciales.
- (4) Suppose qu'aucune part de fiducie privilégiée avec droit de participation n'est émise à un prix moins élevé en vertu de l'option relative à l'acceptation des souscriptions. Si l'option relative à l'acceptation des souscriptions était exercée intégralement, 72 000 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation seraient émises à 100 \$, 65 454 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation seraient émises à 110 \$, 25 167 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation seraient émises à 120 \$ et aucune part de fiducie privilégiée avec droit de participation ne serait émise à 130 \$; le produit brut et les fonds disponibles se chiffreraient alors, respectivement, à 17 419 980 \$ et 14 338 882 \$.

## **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 162 621 parts de société en commandite à un prix équivalent 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 Self Storage Trust ».

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 le montant satisfaisant le placement minimal soit reçu et que les autres conditions relatives à la clôture du placement soient remplies.

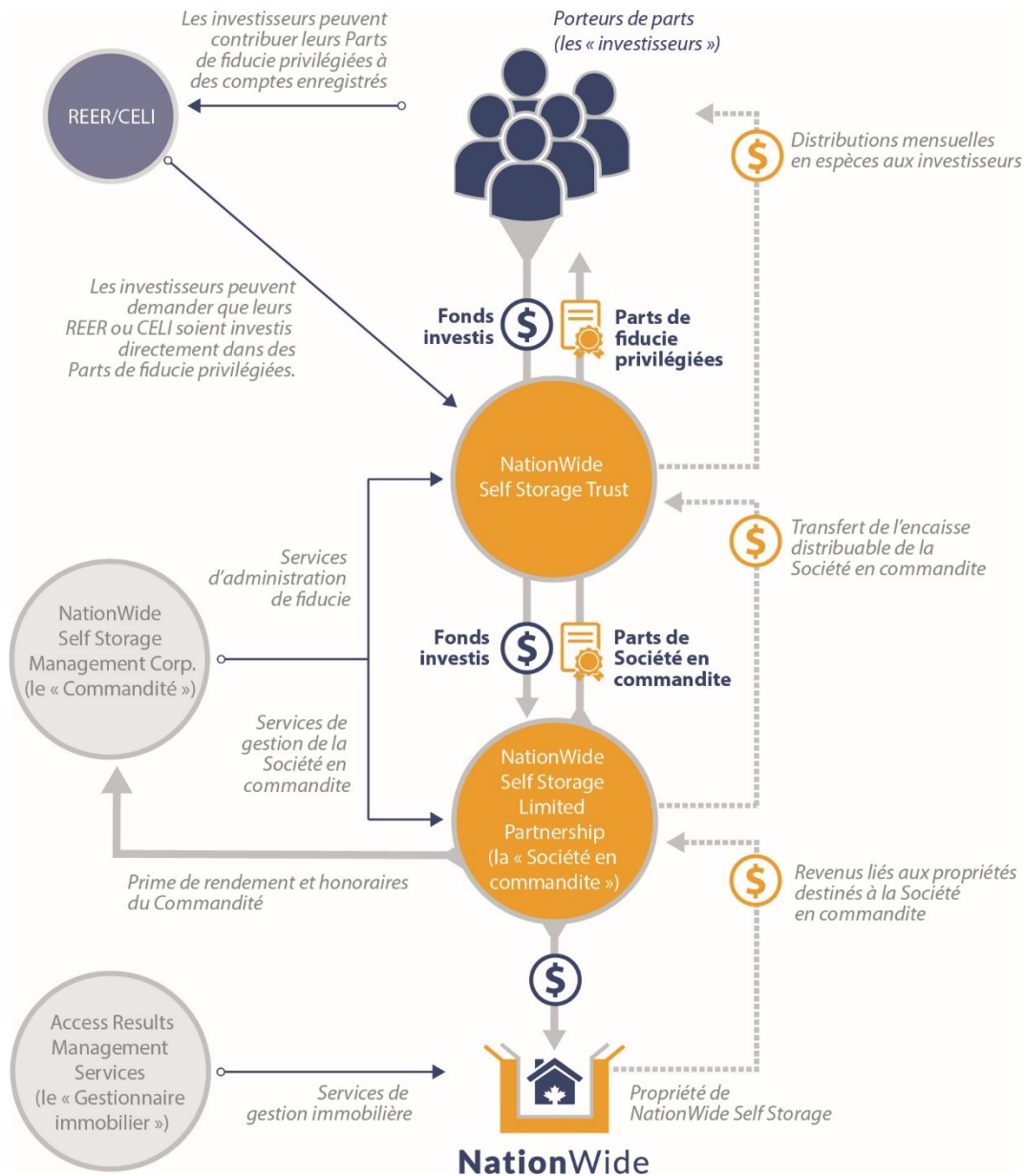
## **1.3 Réaffectation.**

La Fiducie emploiera les sommes découlant du produit brut de la manière indiquée ci-dessus et ne procédera à la réaffectation de certaines sommes qu'après l'adoption d'une résolution ordinaire par les détenteurs de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation.

## Section 2 LA SOCIÉTÉ NATIONWIDE 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 d'installations d'entreposage libre-service dans le marché nord-américain. 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 d'entreposage libre-service. 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 12 mai 2016 sous le nom de « NationWide Self Storage Trust » aux termes de la déclaration de fiducie. 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.

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. un rendement privilégié annualisé cible de 8,5 %, 7,73 %, 7,1 % ou 6,5 %, basé, respectivement, sur un prix d'émission de la part de fiducie privilégiée avec droit de participation de 100 \$, 110 \$, 120 \$ et 130 \$, plus une participation dans la plus-value pouvant atteindre 70 % après que le rendement annualisé cible a été atteint, avec paiements mensuels à terme échu;
2. des distributions mensuelles avec avantages fiscaux (comprenant le remboursement de capital);
3. une source de flux de trésorerie dans différents environnements économiques;
4. un placement en biens durables adossé à des actifs immobiliers en milieux industriel et urbain;
5. une préservation du patrimoine et une plus-value; et
6. éviter d'être exposé à la volatilité propre au marché des actions.

Comme indiqué ci-dessus, le rendement privilégié annualisé cible est de 8,5 % pour les investisseurs qui achètent des parts de fiducie privilégiées avec droit de participation au prix unitaire de 100 \$. Le rendement privilégié annualisé cible est de 7,73 % pour les investisseurs qui achètent des parts de fiducie privilégiées avec droit de participation au prix unitaire de 110 \$, le rendement privilégié annualisé cible est de 7,1 % pour les investisseurs qui achètent des parts de fiducie privilégiées avec droit de participation au prix unitaire de 120 \$ et le rendement privilégié annualisé cible est de 6,5 % pour les investisseurs qui achètent des parts de fiducie privilégiées avec droit de participation au prix unitaire de 130 \$. En plus du versement du rendement privilégié annualisé, les investisseurs auront droit à jusqu'à 70 % de toutes les distributions en espèces supplémentaires au-delà du rendement de base.

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. Sous condition que la Fiducie se qualifie à titre de fonds commun de placement en vertu de la Loi sur l'impôt avant le 1<sup>er</sup> avril 2017 et satisfait aux exigences de la sous-section 132(6.1) de la Loi de l'impôt dans le cadre de l'année d'imposition 2016, elle sera considérée comme étant un fonds commun de placement en vertu de la Loi de l'impôt à partir du début de son année d'imposition 2016.

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 Self Storage Limited Partnership » aux termes du contrat de société en commandite et est

légalement devenue une société en commandite le 27 mai 2016 en date du dépôt de son certificat de société en commandite. 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 les activités de la Fiducie en matière d'entreposage libre-service en procédant à l'acquisition, au développement et à la gestion d'installations d'entreposage libre-service. 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 11 avril 2016. 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 et sera responsable des négociations et de 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 Access Self Storage Inc. (collectivement, « Access »). Access 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 90 entrepôts représentant un volume

de plus de 4,5 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. Access 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 Access se trouve dans une position avantageuse pour tirer profit de cette tendance.

Access s'est engagée à exploiter son entreprise en tentant d'obtenir les meilleurs résultats possibles 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.**

La Fiducie a été créée dans le but participer indirectement dans l'acquisition, le développement et la gestion d'installations d'entreposage libre-service dans le marché nord-américain. La Fiducie mobilisera des capitaux et placera son produit brut dans les parts de société en commandite émises par la Société en commandite. À son tour, celle-ci utilisera ces sommes pour développer et exploiter des installations d'entreposage libre-service. L'associé commandité s'attend à ce que la priorité soit initialement donnée aux installations d'entreposage libre-service situées au Canada (particulièrement en Colombie-Britannique); il est toutefois possible que, en fonction des conditions de marché et des exigences réglementaires applicables, la Société en commandite investisse dans des installations situées aux États-Unis. Même si l'associé commandité s'attend à ce que la majorité des avoirs de la Société en commandite soient investis dans des installations d'entreposage libre-service, celle-ci pourrait effectuer des placements dans des titres auprès d'autres émetteurs du secteur de l'entreposage libre-service si l'associé commandité croit qu'il en va de l'intérêt primordial de la Société en commandite en se fondant sur son analyse de l'occasion de placement pourvu que le prix d'achat de ces titres reste inférieur à un montant équivalent à 50 % du produit brut. Advenant le cas où la Société en commandite effectue des placements auprès d'autres émetteurs, celle-ci aura l'autorité d'exercer un degré de contrôle sur la direction de ces émetteurs conformément aux conditions du placement. Ce contrôle peut comprendre un rôle dans les décisions d'exploitation, des droits d'approbation ou de veto sur certaines actions de l'entreprise ou le droit de nommer un administrateur ou un observateur n'ayant pas de droit de vote auprès du conseil d'administration. Toute acquisition de titres d'un autre émetteur nécessitera l'approbation d'une majorité des fiduciaires indépendants. Voir section 4.1 : « Capital – Détails concernant la déclaration de fiducie – La gouvernance de la Fiducie et l'Administrateur ».

### *Antécédents*

La Fiducie a été créée dans le but d'investir indirectement dans des installations accessibles, pratiques et de qualité du secteur de l'entreposage libre-service et avec l'intention d'offrir une expérience client supérieure. La direction de la Fiducie a procédé à des recherches et des évaluations préliminaires dans le secteur de l'entreposage libre-service et a expertisé plusieurs propriétés ayant un potentiel de développement. La direction de la Fiducie étudie actuellement trois modèles de gestion propres au secteur de l'entreposage libre-service : (i) acquérir et moderniser

un ou plusieurs entrepôts ou établissements industriels; (ii) acquérir des installations d'entreposage libre-service existantes; (iii) acquérir des terrains à un emplacement convenable et développer une ou plusieurs nouvelles installations d'entreposage libre-service. Chaque modèle de gestion mentionné ci-dessus sera pris en considération pour les propriétés expertisées et l'Administrateur choisira le plus approprié dans chaque cas. La direction de la Fiducie et le Gérant connaissent bien les secteurs des placements immobiliers et de l'entreposage libre-service et se tiennent à jour en ce qui concerne les dernières tendances s'y dessinant.

### *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 : « Investing in Self-Storage: Why the Information is Bright » au <http://knowledge-leader.colliers.com/stephen-mutty/investing-in-self-storage-why-the-outlook-is-bright/>). 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** ») 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.

Voir [http://www.selfstorage.org/LinkClick.aspx?fileticket=fJYAow6\\_AU0%3D&portalid=0](http://www.selfstorage.org/LinkClick.aspx?fileticket=fJYAow6_AU0%3D&portalid=0).

#### *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 d'autres fournisseurs d'installations d'entreposage dans ses marchés cibles. À titre d'exemple, dans un rapport daté du 23 avril 2015 et préparé pour la Self Storage Association (SSA), les consultants ont répertorié les établissements d'entreposage libre-service importants qui suivent alors en exploitation dans les basses-terres continentales de la Colombie-Britannique :

<u>Société</u>	<u>Nbre d'établissements</u>	<u>Surface estimée en pieds carrés</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

Au total, ces sept exploitants détenaient 3 591 508 pieds carrés d'espace d'entreposage ou approximativement 55 % de l'inventaire total de l'espace dans les basses terres de la C.-B.

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; seulement quelques 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 et un nombre limité de locaux d'entreposage libre-service. Voir le numéro de janvier 2014 de « Inside Self Storage – Trends in Canadian Self Storage 2014 ». La Fiducie entend pénétrer le secteur de l'entreposage libre-service et y développer des installations accessibles, pratiques et de qualité avec l'intention d'offrir une expérience client supérieure.

## *Stratégie*

La stratégie de la Fiducie est de fournir des installations accessibles, pratiques et de qualité ainsi qu'une expérience client supérieure. La Fiducie a identifié les trois stratégies clés suivantes pour faire son entrée dans le secteur de l'entreposage libre-service :

- (i) acquérir des terrains et aménager un ou plusieurs nouveaux entrepôts libre-service;
- (ii) convertir des installations d'entreposage libre-service ou des propriétés industrielles existantes et
- (iii) acquérir des installations d'entreposage libre-service existantes.

La direction de la Fiducie procède actuellement à l'évaluation de plusieurs propriétés et la rapidité de commercialisation variera en fonction de celles qui seront choisies. Peu importe la stratégie retenue, la Fiducie compte offrir des locaux d'entreposage libre-service de dimensions allant de 25 à 800 pieds carrés et a mis en place un échéancier détaillé de la commercialisation des installations en fonction de chaque stratégie de développement. Dans le cas d'installations devant être modernisées, les rénovations nécessaires à les rendre exploitables dureront entre approximativement huit et douze mois. En ce qui concerne l'acquisition d'installations d'entreposage libre-service existantes et fonctionnelles, la transaction, l'embauche et la formation du personnel nécessaire à l'exploitation des installations prendront environ un mois. Finalement, construire de nouvelles installations prendra entre 18 et 22 mois.

La direction de la Fiducie s'attend actuellement à ce que cette dernière dispose d'installations d'une superficie allant de 30 000 à 80 000 pieds carrés. Chaque site peut comprendre plus d'un immeuble destiné à l'entreposage et, en fonction de leur nombre et de leur taille, un endroit peut être prévu pour l'hébergement du directeur général. Un directeur général et un préposé à l'entretien sont habituellement nécessaires pour mener à bien l'exploitation, assurer l'entretien général et effectuer les réparations mineures d'un bâtiment. L'Administrateur fournira un soutien administratif et un soutien à la comptabilité.

Dans le cas de nouveaux bâtiments, NationWide pourrait commercialiser ou conclure des contrats de prélocation de locaux d'entreposage libre-service avant l'achèvement de la construction.

L'équipe de direction de la Fiducie a recensé les éléments clés suivants devant permettre d'obtenir du succès à court terme :

1. *Obtention de financement.* Afin de mettre en place un ou plusieurs de ses modèles de gestion privilégiés, la Fiducie doit obtenir le financement nécessaire à l'acquisition de biens immobiliers par la société en commandite. Une fois les propriétés achetées par la société en commandite, elles seront développées en modernisant les installations existantes, en poursuivant l'exploitation ou en entreprenant la construction de nouvelles installations. Les sommes tirées du financement serviront aussi à faire la promotion des services offerts et à procurer un fonds de roulement pour les activités quotidiennes.
2. *Acquisition et développement de biens immobiliers.* La Fiducie, par le biais de la Société en commandite, doit se porter acquéreur de biens immobiliers et développer des installations conformément à l'option de développement appropriée. L'équipe de direction de la Fiducie s'est afféree à évaluer les tendances dans les secteurs de l'immobilier et de l'entreposage libre-service et à identifier des propriétés adaptées au développement et des prestataires de services avec qui collaborer. L'embauche du personnel dédié à l'entretien et à l'exploitation devrait se faire un mois avant la fin des travaux.

## *Propriété à potentiel d'aménagement*

CADO Bancorp. Ltd, la société mère de l'Administrateur et un promoteur de l'Offre ont conclu des offres d'achat avec les propriétaires de deux propriétés adjacentes situées au 1223 et au 1235 East Pender Street, Vancouver, Colombie-Britannique (collectivement la « **Propriété à potentiel d'aménagement** »). Le prix d'achat de la Propriété à potentiel d'aménagement est de 6 100 000 \$ pour la propriété située au 1223 East Pender Street et de 3 275 000 \$ pour la propriété située au 1235 East Pender Street, pour un prix d'achat total de 9 375 000 \$ pour la Propriété à potentiel d'aménagement, si les deux emplacements sont acquis. Ces offres sont assujetties aux conditions standard de clôture, notamment l'obtention d'une étude de faisabilité pour l'aménagement d'un établissement d'entreposage libre-service sur le site et de la réalisation d'un processus de diligence raisonnable satisfaisants. Chaque offre d'achat est cessible, à la discrétion de CADO et, dans l'éventualité où CADO procède à l'une ou l'autre ou aux deux acquisitions, il cédera le contrat

correspondant (à titre gratuit) à la Fiducie, à la Société en commandite ou à une autre entité contrôlée par la Fiducie ou la Société en commandite, de façon à ce qu'elle puisse acquérir la Propriété à potentiel d'aménagement et aménager un établissement d'entreposage libre-service sur le site.

Les conditions de clôture ont été satisfaites pour la propriété située au 1223 East Pender Street et l'Administrateur prévoit conclure l'achat de cette propriété vers la mi-mars 2017. Si les conditions liées à l'achat de la parcelle adjacente sont satisfaites, l'achat de cette propriété devrait se conclure en juin 2017.

La Propriété à potentiel d'aménagement est située dans une zone d'industries légères. Son coefficient d'occupation du sol (COS) selon le zonage est de 3 et la hauteur maximale des immeubles est de 60 pieds. Elle est située dans un endroit très visible où le trafic est évalué à environ 30 000 véhicules par jour. La Propriété à potentiel d'aménagement compte actuellement deux petits immeubles qui seront démolis lors de la construction du nouvel immeuble. Si le placement maximum se concrétise et si les deux propriétés situées au 1223 et au 1235 East Pender Street sont achetées, l'Administrateur s'attend à devoir emprunter entre 1 et 3 millions de dollars pour compléter l'aménagement des installations, ce qui représente un rapport prêt-valeur de moins de 10 %.

Des renseignements complémentaires sur la Propriété à potentiel d'aménagement sont présentés ci-après.

***PROPRIÉTÉ À POTENTIEL D'AMÉNAGEMENT, 1223 ET 1235 EAST PENDER STREET, VANCOUVER, C.-B.***



La Propriété à potentiel d'aménagement est une propriété d'envergure, située dans un endroit très en vue et facile d'accès formée de deux parcelles de terrain adjacentes au 1223 et au 1235 East Pender Street et zonée pour l'entreposage libre-service. Le COS de 3 de cet emplacement peut générer approximativement 65 000 pieds carrés nets d'espace d'entreposage libre-service locatif avec un accès facile à partir de East Hastings Street, Clark Drive ou Pender Street. Le trafic routier sur East Hastings Street est estimé à 30 000 véhicules par jour. À un coût de construction de 160 \$ le pied carré, le prix d'achat de la Propriété à potentiel d'aménagement est comparable ou inférieur aux propriétés équivalentes. En outre, le plan de la Ville de Vancouver pour l'est du centre-ville prévoit la densification du corridor East Hastings pour y inclure des aménagements à vocation mixte tels des logements multifamiliaux, des épiceries, des espaces de travail professionnels et des industries légères.

## POINTS SAILLANTS SUR L'EMPLACEMENT

La Propriété à potentiel d'aménagement est située à seulement 2 kilomètres du centre-ville de Vancouver. Une fois construite, elle sera l'un des établissements d'entreposage libre-service situés le plus près du grand centre qui se densifie rapidement. Plusieurs des importants promoteurs de logements multifamiliaux de Vancouver ont acquis des propriétés et planifient la construction de nouveaux bâtiments à proximité immédiate. Cet emplacement est très facile d'accès pour les résidents et entreprises du centre-ville de Vancouver, de Gastown, de Railtown, du corridor Broadway et de la Transcanadienne.

## DÉTAILS SUR LA PROPRIÉTÉ<sup>(1)</sup>

Comme cela a été dit plus haut, les conditions s'appliquant à l'achat de la propriété située au 1223 East Pender Street ont été satisfaites et l'Administrateur s'attend à effectuer l'achat vers le milieu de mars 2017. Le processus de diligence raisonnable est toujours en cours pour la propriété située au 1235 East Pender Street et les conditions associées à ce site n'ont pas été satisfaites. Bien que l'Administrateur n'ait actuellement aucune raison de croire que ces conditions ne seront pas satisfaites, il n'existe aucune garantie indiquant qu'elles le seront ou que l'achat de la propriété située au 1235 East Pender Street se concrétisera. En conséquence, nous avons présenté les informations qui suivent concernant la Propriété à potentiel d'aménagement selon deux scénarios : (a) la Société en commandite fait l'acquisition des propriétés situées au 1223 et au 1235 East Pender Street et y aménage un établissement d'entreposage libre-service formé des deux propriétés et (b) la Société en commandite choisit de ne pas acquérir la propriété située au 1235 East Pender Street et n'aménage un établissement d'entreposage libre-service que sur la propriété située au 1223 East Pender Street.

*En supposant que la Propriété à potentiel d'aménagement couvre à la fois le 1223 et le 1235 East Pender Street*

<b>SURFACE DE LA PROPRIÉTÉ</b>	19 500 pi <sup>2</sup>
<b>ZONAGE</b>	Industries légères
<b>ASSURANCE ENVIRONNEMENTALE</b>	1223 East Pender Street : certificat d'étude d'impact environnemental de Pinchin West émis en octobre 2016 1235 East Pender Street : certificat d'étude d'impact environnemental de Next Environmental Inc. émis le 15 novembre 2016
<b>COÛT DU TERRAIN</b>	Total de 9 375 000 \$ (160 \$ par pied carré constructible)
<b>ZONAGE (COS)</b>	3,0
<b>HAUTEUR MAXIMALE DES IMMEUBLES</b>	60 pi
<b>ESPACE MAXIMUM</b>	58 500 pi <sup>2</sup>
<b>COEFFICIENT D'EFFICACITÉ DE LA CONSTRUCTION</b>	65 % fournissant approximativement 65 000 pi <sup>2</sup> d'espace locatif net (incluant les casiers extérieurs [Sky lockers])
<b>COÛT DE CONSTRUCTION</b>	130 \$/pi <sup>2</sup> (7 605 000 \$)
<b>COÛT DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION</b>	16 980 000 \$
<b>ESPACE LOCATIF NET</b>	65 000 pi <sup>2</sup> incluant les casiers extérieurs, mais excluant les aires de stationnement, corridors, ascenseur(s), etc.
<b>TARIF DE LOCATION CIBLE PAR PI<sup>2</sup></b>	3,75 \$/mois (initialement)



<b>NBRE DE LOCAUX D'ENTREPOSAGE</b>	900+
<b>DIMENSIONS MOYENNES DES LOCAUX D'ENTREPOSAGE</b>	70 à 80 pi <sup>2</sup>
<b>TAXES</b>	34 900 \$ en 2016
<b>TRAFIC</b>	Approximativement 30 000 véhicules par jour
<b>PROFIL</b>	Hautement visible; excellent accès à proximité de Hastings Street et Clark Drive

*En supposant que la Propriété à potentiel d'aménagement ne couvre que le 1223 East Pender Street*

<b>SURFACE DE LA PROPRIÉTÉ</b>	13 000 pi <sup>2</sup>
<b>ZONAGE</b>	Industries légères
<b>ASSURANCE ENVIRONNEMENTALE</b>	Certificat d'étude d'impact environnemental de Pinchin West émis en octobre 2016
<b>COÛT DU TERRAIN</b>	6 100 000 \$ (156 \$ par pied carré constructible)
<b>ZONAGE (COS)</b>	3.0
<b>HAUTEUR MAXIMALE DES IMMEUBLES</b>	60 pi
<b>ESPACE MAXIMUM</b>	39 000 pi <sup>2</sup>
<b>COEFFICIENT D'EFFICACITÉ DE LA CONSTRUCTION</b>	65 % fournissant approximativement 45 000 pi <sup>2</sup> d'espace locatif net (incluant les casiers extérieurs [Sky lockers])
<b>COÛT DE CONSTRUCTION</b>	130 \$ par pi <sup>2</sup> (5 070 000 \$)
<b>COÛT DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION</b>	11 170 000 \$
<b>ESPACE LOCATIF NET</b>	45 000 pi <sup>2</sup> incluant les casiers extérieurs, mais excluant les aires de stationnement, corridors, ascenseur(s), etc.
<b>TARIF DE LOCATION CIBLE PAR PI<sup>2</sup></b>	3,75 \$/mois (initialement)
<b>NBRE DE LOCAUX D'ENTREPOSAGE</b>	640
<b>DIMENSIONS MOYENNES DES LOCAUX D'ENTREPOSAGE</b>	70 à 80 \$ par pi <sup>2</sup>
<b>TAXES</b>	17 000 \$ en 2016
<b>TRAFIC</b>	Approximativement 30 000 véhicules par jour
<b>PROFIL</b>	Hautement visible; excellent accès à proximité de Hastings Street et Clark Drive

(1) Estimés.

## ZONAGE

La Propriété à potentiel d'aménagement est zonée I-2 (industries légères), ce qui permet la plupart des usages liés à l'industrie légère et aux bureaux, notamment : l'industrie manufacturière, les services, les transports, les entrepôts, les services publics, les communications et le commerce en gros. Les rénovations permettent d'obtenir un Coefficient d'occupation du sol (COS) de 3.0 (environ 58 500 pieds carrés constructibles et jusqu'à 60 pi de hauteur si les deux propriétés situées au 1223 et 1235 East Pender Street sont acquises).



## SURVOL DU COORRIDOR DE HASTINGS STREET

Hastings Street est l'un des plus importants corridors de circulation est-ouest à Vancouver. Cette rue a toujours comporté des zones de nature différente et elle incarne toujours différentes fonctions selon les quartiers qu'elle traverse. La Ville de Vancouver s'est donné pour objectif de redonner à Hastings Street son caractère de « belle et grande rue » et elle centre ses efforts sur la construction de pôles dynamiques tout au long des différents quartiers qu'elle traverse afin de répondre aux besoins des collectivités locales. Voir le *City of Vancouver Downtown Eastside Plan, Section 6.6 – Hastings Street* (<http://vancouver.ca/files/cov/downtown-eastside-plan.pdf>). Dans un effort pour faciliter la réalisation de cet objectif, plusieurs promoteurs immobiliers importants ont procédé à des acquisitions stratégiques le long de ce corridor, en prévision de cette croissance potentielle.

Corridor de Hastings Street – figure 1



Corridor de Hastings Street – figure 2

Représentation conceptuelle montrant l'aménagement potentiel de Hastings Street entre Hawks Avenue et Clark Drive.



Représentation extraite du plan de la Ville de Vancouver pour l'est du centre-ville. Source : [www.vancouver.ca](http://www.vancouver.ca)



Il n'existe aucune garantie voulant que l'on procède à l'achat de l'une ou l'autre des propriétés ou des deux propriétés comportant la Propriété à potentiel d'aménagement aux conditions indiquées dans ce Placement.

**Bien que le processus de diligence raisonnable soit toujours en cours de réalisation, CADO a reçu les études de faisabilité de phase I et de phase II, datées du 27 décembre 2016 et du 1<sup>er</sup> mars 2017 et préparées par Canadian Self Storage Valuation Services Inc., un cabinet d'évaluation tierce partie. Les deux études de faisabilité suggèrent que les conditions du marché sont propices à la construction d'un établissement d'entreposage libre-service sur le site de la Propriété à potentiel d'aménagement. Des extraits des résumés de chaque étude de faisabilité préparés par Canadian Self Storage Valuation Services Inc. sont présentés ci-dessous.**

### ***RÉSUMÉ DES CONSTATS – Étude de faisabilité de phase I***

- Le facteur démographique le plus positif à l'égard de ce secteur commercial est la distribution de l'âge dans la population; on y trouve une petite proportion de préretraités de même qu'une grande proportion de cohortes de résidents d'âge moyen et plus jeune. La pyramide d'âge dans ce secteur commercial se compose d'un groupe de préretraités et d'un important groupe sur le point d'entrer dans le groupe d'âge qui utilise le plus l'entreposage libre-service. Cela devrait maintenir la croissance de la demande pour l'entreposage à court ou à moyen terme au fur et à mesure que ces groupes deviennent des utilisateurs d'entreposage.
- En matière de logement, l'ensemble du secteur commercial traduit une forte intensité de maisons unifamiliales et d'unités multifamiliales, en particulier des appartements. Il se compose aussi d'un grand nombre de logements occupés par leurs propriétaires. Ce facteur est généralement considéré comme positif à l'égard de la demande pour l'entreposage libre-service, car il semble correspondre à une mobilité moins élevée de la population, à de plus longs séjours en entreposage libre-service et à une demande d'entreposage plus importante par habitant.
- À notre avis, l'offre d'entreposage libre-service dans ce secteur commercial dans son ensemble est soutenue et indique que plus d'espace d'entreposage pourrait facilement être absorbé.
- L'offre d'entreposage libre-service actuelle est insuffisante pour répondre à la demande et cela constitue une bonne occasion pour un nouvel établissement. De plus, il a été démontré que les clients préfèrent des espaces d'entreposage de meilleure qualité et à prix plus élevé que des espaces de moindre qualité à moindre prix. Cet élément doit être examiné attentivement de façon à ce qu'un nouvel établissement puisse miser sur les préférences de ces utilisateurs et ainsi obtenir de meilleurs taux moyens de location.
- Cette étude et d'autres recherches indiquent que des communautés voisines seraient également mal desservies en espaces d'entreposage. Cela peut permettre de saisir d'autres occasions d'affaires à l'extérieur du secteur commercial.

### ***RÉSUMÉ DES CONSTATS – Étude de faisabilité de phase II***

En résumé, nous croyons qu'un établissement d'entreposage libre-service bien construit, bien géré et commercialisé de façon professionnelle serait un bon investissement s'il était situé sur la propriété concernée.

Le taux de rentabilité global, ou taux de capitalisation, représente le taux de rendement qu'un acheteur potentiel acceptera, pour un placement donné, fondé sur un revenu annuel net stabilisé. Le facteur fondamental qui influence le taux de rentabilité global est le risque. Les ventes d'établissements d'entreposage libre-service ont historiquement fourni des taux de rendement plus élevés que celles des propriétés industrielles standard à locataire unique ou à locataires multiples en raison du risque apparent lié aux baux mensuels et du caractère intensif de la gestion de ces entreprises. Au cours des dernières années et comme presque tous les segments du secteur de l'immobilier, l'entreposage libre-service a profité d'un volume de transactions supérieur à la moyenne et de taux de capitalisation à la baisse.

Les facteurs particuliers qui suivent ont été pris en considération pour nous former une opinion sur le taux de rendement global approprié pour la propriété concernée :

- L'établissement sera moderne, bien construit et situé dans un marché où la demande pour l'espace d'entreposage est croissante.

- Les frais d'exploitation pour ce type d'établissement se situent dans la fourchette inférieure par rapport aux établissements de cette nature du fait des loyers généralement plus élevés.
- La valeur prévisionnelle de l'établissement d'entreposage libre-service sur le marché, fondée sur les résultats une fois l'entreprise pleinement stabilisée est estimée à 36 015 000 \$. <sup>(1)</sup>

Il doit être noté que cette valeur s'applique à un établissement pleinement stabilisé et ne tient pas compte de la période de location initiale, des frais associés à cette période ou des frais de financement qui pourraient être engagés pendant que l'établissement progresse vers un taux d'occupation stabilisé.

<sup>(1)</sup> *Remarque de NationWide : cela suppose que l'établissement est constitué du 1223 et du 1235 East Pender Street.*

**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. Il n'existe aucune garantie à l'effet que les déclarations faites par Canadian Self Storage Valuation Services Inc. mentionnées ci-dessus se révéleront ultimement exactes et lecteurs sont mis en garde de ne pas se fier outre mesure à ces informations. De plus, il n'existe aucune assurance que les conditions précédant l'achat de la Propriété à potentiel d'aménagement seront satisfaites, que le financement nécessaire à l'acquisition de la Propriété à potentiel d'aménagement sera recueilli dans le cadre du placement ou que l'achat de la Propriété à potentiel d'aménagement aura lieu. Voir « Facteurs de risque ».**

### 2.3 Objectifs à long terme

L'équipe de direction de la Fiducie 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 Fiducie est d'avis que les services à valeur ajoutée suivants procureront des sources de revenus supplémentaires tout en nécessitant peu d'entretien et offrant des marges bénéficiaires élevées : 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 de viser un marché élargi et d'améliorer l'aspect pratique et convivial de ses services dans l'esprit de sa clientèle.
2. *Viser une présence sur un territoire élargi.* Après avoir développé ses premières installations en Colombie-Britannique, les avoir rendues fonctionnelles et avoir réussi à attirer et à fidéliser une clientèle, la Fiducie entend appliquer son modèle de développement à d'autres marchés au Canada et potentiellement aux États-Unis.
3. *Augmentation de la demande, du revenu et des résultats d'exploitation.* L'équipe de direction de la Fiducie 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 résultera en une augmentation du revenu et du résultat net annualisés de la Fiducie. De plus, due à différents facteurs, dont la montée des prix de l'immobilier, l'augmentation de la population globale de la Colombie-Britannique et le vieillissement de la population, la Fiducie considère la demande à long terme pour les locaux d'entreposage libre-service en milieux urbains au Canada comme étant robuste.

## 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 30 mars 2017	Produit brut mobilisé à toutes les clôtures
Faire en sorte que la Société en commandite effectue des placements dans des terrains à vocation commerciale appropriés pour la construction d'installations d'entreposage libre-service ou qu'elle acquière des entrepôts existants pouvant être modernisés à des fins d'entreposage libre-service ou encore des installations existantes d'entreposage libre-service de haute qualité.	Avant le 30 juin 2017	Le produit de l'achat de parts de société en commandite par la Fiducie
Gérer les avoirs de la Société en commandite composés d'installations d'entreposage libre-service de haute qualité.	Avant et après le 30 juin 2017	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 NationWide Self Storage Management Corp., voir : « Le contrat d'administration – Dirigeants et administrateurs de NationWide Self Storage Management Corp. » 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 \$, 110 \$, 120 \$ ou 130 \$ au capital de la Société en commandite en contrepartie de l'acquisition de chaque part de société en commandite (en fonction du prix unitaire des parts de fiducie privilégiées avec droit de participation correspondantes à cette date. 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*

L'associé commandité aura droit à une prime de rendement une fois que les porteurs de parts auront obtenu un rendement de 8,5 %, 7,73 %, 7,1 % ou 6,5 % sur leur placement dans des parts de fiducie privilégiées avec droit de participation au cours d'une année civile et/ou un rendement annualisé cumulatif (mais non composé) de 8,5 %, 7,73 %, 7,1 % ou 6,5 % sur leur placement dans des parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, basé sur des prix d'émission respectifs de 100 \$, 110 \$, 120 \$ et 130 \$ des parts de fiducie privilégiées avec droit de participation. En général, la prime de rendement, une fois acquise, donnera à l'associé commandité le droit à une partie de toutes les distributions des liquidités distribuables et de l'actif de la société en commandite lors de sa dissolution. Voir « Glossaire – Prime de rendement » et « Formule de la prime de rendement » pour une description du 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 particulier et augmente au fur et à mesure que des parts de fiducie privilégiées avec droit de participation sont rachetées et que moins de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation demeurent en circulation. En pratique, cela signifie que si des parts de fiducie privilégiées avec droit de participation sont rachetées, la prime de rendement augmentera pareillement à la façon dont la participation proportionnelle de chaque porteur de parts dans les liquidités distribuables augmente du fait de ces rachats.

Par exemple, si la fiducie émet 100 000 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation et qu'aucune n'a été rachetée, la prime de rendement, si payable, sera calculée comme suit :

$$1 - (100\,000 / (100\,000 + (100\,000 \times 0,4299))) \text{ ou } 1 - (100\,000 / 142\,990) \text{ ou } 1 - (70) = \text{Prime de rendement de } 30\%$$

Donc, la prime de rendement initiale correspondrait à 30 % une fois que les investisseurs auraient touché un rendement de 8,5 %, 7,73 %, 7,1 % ou 6,5 % sur leur placement dans des parts de fiducie privilégiées avec droit de participation au cours d'une année civile et/ou un rendement annualisé cumulatif (mais non composé) de 8,5 %, 7,73 %, 7,1 % ou 6,5 % sur leur placement dans des parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, basé sur des prix d'émission respectifs de 100 \$, 110 \$, 120 \$ et 130 \$ des parts de fiducie privilégiées avec droit de participation. Si, dans un deuxième temps, 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 touché le rendement seuil serait calculée comme suit :

$$1 - (80\,000 / (80\,000 + (100\,000 \times 0,4299))) \text{ ou } 1 - (80\,000 / 122\,900) \text{ ou } 1 - (65) = \text{Prime de rendement de } 35\%$$

### *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 8,5 %, 7,73 %, 7,1 % ou 6,5 % sur leur placement dans des parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, basé sur des prix d'émission respectifs de 100 \$, 110 \$, 120 \$ et 130 \$ 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 indiqué ci-dessus sur leur placement initial dans la Fiducie, 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, passif, dépense ou 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, de tout passif, de toute dépense ou de 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 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 était imposé; 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 2023, 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 au contrat de société en commandite nécessaires 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 quelconque des permis ou inscriptions nécessaires à l'exercice des fonctions de l'Administrateur en vertu du contrat d'administration n'est plus valide.

#### **Dirigeants et administrateurs de NationWide Self Storage Management Corp.**

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 :

<b>Nom et municipalité de résidence</b>	<b>Poste occupé auprès de la Fiducie/Administrateur</b>	<b>Principale occupation</b>
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
ROBERT BRUCE FAIR Vancouver, Colombie-Britannique	Administrateur	Président et administrateur de Mench Capital Corp.
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 NationWide Self Storage Management Corp., 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 12 mai 2016 et président du conseil d'administration de l'Administrateur depuis le 11 avril 2016	Néant	Néant	Néant
John Willard Dickson North Vancouver, Colombie-Britannique	Fiduciaire de la Fiducie depuis le 12 mai 2016 et directeur financier de NationWide Self Storage Management Corp. depuis le 11 avril 2016	Néant	Néant	Néant
Shane William Doyle Vancouver, Colombie-Britannique	Directeur général et administrateur de NationWide Self Storage Management Corp. depuis le 11 avril 2016	Néant	Néant	Néant
Robert Bruce Fair Vancouver, Colombie-Britannique	Administrateur de NationWide Self Storage Management Corp. depuis le 11 avril 2016	Néant	Néant	Néant
Byron Striloff White Rock, Colombie-Britannique	Fiduciaire de la Fiducie depuis le 12 mai 2016	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'Administrateur aura droit à la prime de rendement, si acquise, et autre rémunération versée par la Société en commandite. NationWide Self Storage Management Corp. est une filiale en propriété exclusive de CADO Bancorp Ltd. Deux des administrateurs de NationWide Self Storage Management Corp., 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'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'Administrateur et CADO Bancorp Ltd. peuvent tous deux 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 NationWide Self Storage Management Corp.	Associé directeur général et administrateur, CADO Bancorp Ltd., directeur général, associé directeur général et administrateur, Maple Leaf Short Duration Holdings Ltd.
ROBERT BRUCE FAIR Vancouver, Colombie-Britannique	Administrateur de NationWide Self Storage Management Corp.	Président et administrateur de Mench Capital Corp.
BYRON STRILOFF White Rock, Colombie-Britannique	Fiduciaire de la Fiducie	Vice-président, développement des affaires et relations avec les investisseurs, Peptide Technologies Inc.

Il n'existe aucun comité du conseil de fiduciaires de la Fiducie ou du conseil d'administration de NationWide Self Storage Management Corp. 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 NationWide Self Storage Management Corp. 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 NationWide Self Storage Management Corp.**

M. Cartwright est associé directeur général et un 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 actuellement les postes de président du conseil d'administration et d'administrateur des associés commandités de Maple Leaf 2013 Oil & Gas Income Limited Partnership, Maple Leaf 2015 Oil & Gas Royalty Income Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2015-II Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2015-III Flow-Through Limited Partnership et de Maple Leaf Short Duration 2016 Flow-Through Limited Partnership. M. Cartwright est également directeur général et un administrateur de ML Oil & Gas Holdings Corp., de Maple Leaf Short Duration Holdings Corp. et de Maple Leaf Corporate Funds Ltd. et un administrateur délégué de Maple Leaf Royalties Corp.

M. Cartwright remplissait les fonctions, avant leur dissolution ou dessaisissement, de président du conseil d'administration et d'administrateur des associés commandité de Maple Leaf 2011 Energy Income Limited Partnership, Maple Leaf 2012 Energy Income Limited Partnership, Maple Leaf 2012-II Energy Income Limited Partnership, respectivement, et de Maple Leaf Energy Income Holdings Corp.



De plus, M. Cartwright était un associé directeur général et un administrateur de WCSB Oil & Gas Royalty Income 2009 LP, WCSB Oil & Gas Royalty Income 2010 LP et WCSB Oil & Gas Royalty Income 2010-II LP, respectivement, ainsi que de WCSB Holdings Corp.

Jusqu'à leur dissolution réussie, M. Cartwright était aussi président du conseil d'administration et administrateur des associés commandités de Maple Leaf Charitable Giving (2007) II Limited Partnership, Maple Leaf Charitable Giving Limited Partnership, Fairway Energy (06) Flow-Through Limited Partnership, Fairway Energy (07) Flow-Through Limited Partnership, Jov Diversified Flow-Through 2007 LP, Jov Diversified Flow-Through 2008 LP, Jov Diversified Flow-Through 2008-II LP, Jov Diversified Flow-Through 2009 LP, Jov Diversified Québec 2009 Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2010 Flow-Through LP, Maple Leaf Short Duration 2011 Flow-Through LP, Maple Leaf Short Duration 2011-II Flow-Through LP, Maple Leaf Short Duration 2012 Flow-Through LP, Maple Leaf Short Duration 2013 Flow-Through LP, Maple Leaf Short Duration 2013-II Flow-Through LP, Maple Leaf Short Duration 2014 Flow-Through LP, Maple Leaf 2014-II Flow-Through LP, Maple Leaf Short Duration 2014-II Flow-Through LP et Maple Leaf Short Duration 2015 Flow-Through Limited Partnership. M. Cartwright était aussi un président du conseil et un administrateur de Jov Flow-Through Holdings Corp.

M. Cartwright occupe aussi les postes d'administrateur et de dirigeant de Imperial Ginseng Products Ltd. et est un ancien administrateur et dirigeant de Knightswood Financial Corp. (deux sociétés négociées sur le marché et cotées sur le TSX.V) et un administrateur ou (et) dirigeant d'autres sociétés fermées.

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

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

M. Dickson occupe actuellement les postes de directeur financier et d'administrateur des associés commandités de Maple Leaf 2013 Oil & Gas Income Limited Partnership, Maple Leaf 2015 Oil & Gas Royalty Income Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2015-II Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2015-III Flow-Through Limited Partnership et Maple Leaf Short Duration 2016 Flow-Through Limited Partnership.

M. Dickson est également directeur financier et un administrateur de ML Oil & Gas Holdings Corp., Maple Leaf Short Duration Holdings Corp. et Maple Leaf Corporate Funds Ltd.

Avant leur dissolution ou dessaisissement, M. Dickson était directeur financier et un administrateur des associés commandités de Maple Leaf 2011 Energy Income Limited Partnership, Maple Leaf 2012 Energy Income Limited Partnership, Maple Leaf 2012-II Energy Income Limited Partnership, respectivement, et de Maple Leaf Energy Income Holdings Corp.

De plus, M. Dickson était directeur financier de WCSB GORR Oil & Gas Income Participation 2008-I LP, WCSB Oil & Gas Royalty Income 2008-II LP, WCSB Oil & Gas Royalty Income 2009 LP, WCSB Oil & Gas Royalty Income 2010 LP et WCSB Oil & Gas Royalty Income 2010-II LP, respectivement, et de WCSB Holdings Corp.

Avant leur dissolution réussie, M. Dickson était aussi directeur financier ou (et) vice-président aux finances et un administrateur des associés commandités de Maple Leaf Charitable Giving (2007) II Limited Partnership, Maple Leaf Charitable Giving Limited Partnership, Fairway Energy (06) Flow-Through Limited Partnership, Fairway Energy (07) Flow-Through Limited Partnership, Jov Diversified Flow-Through 2007 LP, Jov Diversified Flow-Through 2008 LP, Jov Diversified Flow-Through 2008-II LP, Jov Diversified Flow-Through 2009 LP, Jov Diversified Québec 2009 Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2010 Flow-Through LP, Maple Leaf Short Duration 2011 Flow-Through LP, Maple Leaf Short Duration 2011-II Flow-Through LP, Maple Leaf Short Duration 2012 Flow-Through LP, Maple Leaf Short Duration 2013 Flow-Through LP, Maple Leaf Short Duration 2013-II Flow-Through LP, Maple Leaf Short Duration 2014 Flow-Through LP, Maple Leaf 2014-II Flow-Through LP, Maple Leaf Short Duration 2014-II Flow-Through LP et Maple Leaf Short Duration 2015 Flow-Through Limited Partnership. M. Dickson était aussi directeur financier ou (et) vice-président aux finances et un administrateur de Jov Flow-Through Holdings Corp.

À titre de directeur financier de l'Administrateur, M. Dickson compte plus de 15 ans d'expérience en gestion financière, en comptabilité, en présentation de l'information des titres et en matière de tâches liées à la comptabilité et à la présentation de l'information post-marché pour le compte de sociétés en commandite intermédiaires et de placements directs. La formation et l'expérience professionnelle de M. Dickson lui ont conféré une maîtrise des principes comptables

utilisés pour préparer les états financiers et une compréhension du contrôle interne et des procédures à l'égard de l'information financière. M. Dickson est un comptable général agréé (CGA) et a obtenu un baccalauréat en administration 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 un administrateur de CADO Bancorp Ltd., la société mère du promoteur et de sa filiale en propriété exclusive, CADO Investment Fund Management Inc.

M. Doyle occupe actuellement les postes de président, de directeur général et d'administrateur des associés commandités de Maple Leaf 2013 Oil & Gas Income Limited Partnership, Maple Leaf 2015 Oil & Gas Royalty Income Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2015-II Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2015-III Flow-Through Limited Partnership et de Maple Leaf Short Duration 2016 Flow-Through Limited Partnership. M. Cartwright est également président, directeur général et un administrateur de ML Oil & Gas Holdings Corp., de Maple Leaf Short Duration Holdings Corp. et de Maple Leaf Corporate Funds Ltd. et un administrateur délégué de Maple Leaf Royalties Corp.

Avant leur dissolution ou dessaisissement, M. Doyle était président, directeur général et un administrateur des associés commandités de Maple Leaf 2011 Energy Income Limited Partnership, Maple Leaf 2012 Energy Income Limited Partnership, Maple Leaf 2012-II Energy Income Limited Partnership, respectivement, et de Maple Leaf Energy Income Holdings Corp.

De plus, M. Doyle était directeur général et un administrateur de WCSB GORR Oil & Gas Income Participation 2008-I LP, WCSB Oil & Gas Royalty Income 2008-II LP, WCSB Oil & Gas Royalty Income 2009 LP, WCSB Oil & Gas Royalty Income 2010 LP et WCSB Oil & Gas Royalty Income 2010-II LP, respectivement, et de WCSB Holdings Corp.

Avant leur dissolution réussie, M. Doyle était aussi président, directeur général et un administrateur des associés commandités de Maple Leaf Charitable Giving (2007) II Limited Partnership, Maple Leaf Charitable Giving Limited Partnership, Fairway Energy (06) Flow-Through Limited Partnership, Fairway Energy (07) Flow-Through Limited Partnership, Jov Diversified Flow-Through 2007 LP, Jov Diversified Flow-Through 2008 LP, Jov Diversified Flow-Through 2008-II LP, Jov Diversified Flow-Through 2009 LP, Jov Diversified Quebec 2009 Flow-Through Limited Partnership, Maple Leaf Short Duration 2010 Flow-Through LP, Maple Leaf Short Duration 2011 Flow-Through LP, Maple Leaf Short Duration 2011-II Flow-Through LP, Maple Leaf Short Duration 2012 Flow-Through LP, Maple Leaf Short Duration 2013 Flow-Through LP, Maple Leaf Short Duration 2013-II Flow-Through LP, Maple Leaf Short Duration 2014 Flow-Through LP, Maple Leaf 2014-II Flow-Through LP, Maple Leaf Short Duration 2014-II Flow-Through LP et de Maple Leaf Short Duration 2015 Flow-Through Limited Partnership. M. Doyle était aussi un président, directeur général et un administrateur de Jov Flow-Through Holdings Corp.

Avant d'intégrer les sociétés mentionnées précédemment, M. Doyle était directeur régional pour SEI Canada, une société de gestion de placements institutionnels. Avant de se joindre à SEI, en 2004, M. Doyle était directeur des opérations pour RBC Groupe Financier étant alors responsable de l'expansion des affaires et des relations avec la clientèle.

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.

**Robert Bruce Fair – Administrateur de NationWide Self Storage Management Corp.**

M. Fair est président de Mench Capital Corp., un consultant en services financiers et marchés financiers établi à Vancouver en Colombie-Britannique. M. Fair est ou était, avant leur dissolution, un administrateur des associés commandités de 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, ainsi que Maple Leaf Short Duration 2013-II 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 Short Duration 2015-II Flow-Through Limited Partnership et de Maple Leaf Short Duration 2015-III Flow-Through Limited Partnership.

De 1997 à 2003, M. Fair a occupé le poste de vice-président d'une entreprise de services de banque d'investissement établie en Colombie-Britannique. Il a été cofondateur, président et un administrateur de Cordilleran Resources Management Group à partir de l'automne 2003 jusqu'à 2009. Cordilleran est une société établie à Vancouver et spécialisée dans la formation, la gestion et l'administration des super sociétés en commandite intermédiaires consortiales. M. Fair a été président de Cordilleran Fall 2004 Resources Limited Partnership, Cordilleran 2006 Resources Limited Partnership, Cordilleran 2007 Resources Limited Partnership, Cordilleran 2007-II Limited Partnership et de Cordilleran 2008 Gold & Diamonds Limited Partnership.

M. Fair a été un administrateur de Richfield Ventures Corp. du 28 novembre 2007 au 23 mars 2009. Le 1<sup>er</sup> juin 2011, New Gold Inc. a fait l'acquisition, par l'entremise d'un plan d'arrangement, de toutes les actions ordinaires en circulation de Richfield Ventures Corp. M. Fair est aussi un administrateur de Cliffmont Ressources Ltd., société d'exploration et d'exploitation établie à Vancouver orientée vers l'acquisition de métaux précieux et de base en Colombie.

### **Byron Striloff – Fiduciaire de la Fiducie**

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.

### **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 1 <sup>er</sup> juin 2016	Nombre de titres en circulation après le placement minimal	Nombre de titres en circulation après le placement maximal
Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation	Illimité	1	5 000	162 621

#### 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 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 quelque nature ou type de, ou émis par, toute personne (incluant la Société en commandite) et procéder à tout autre placement au seul gré des fiduciaires; (b) détenir des espèces et autres placements afférents aux, et aux fins des, activités de la Fiducie, notamment le paiement des dettes de la Fiducie (dont les frais d'administration) et le paiement des montants nécessaires au rachat des parts de fiducie privilégiées avec droit de participation; (c) se départir d'une partie ou de la totalité des biens de la Fiducie; (d) émettre des parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, des reçus de versement et autres titres de la Fiducie (notamment des instruments de créance ou des titres échangeables contre [ou convertibles en] parts de fiducie privilégiées avec droit de participation ou contre d'autres titres de la Fiducie ou contre des bons de souscription, des options ou autres droits d'acquisition de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation ou d'acquisition d'autres titres de la Fiducie) dans le but de, et sans limitations : (i) conduire ou faciliter la conduite des activités et entreprises de la Fiducie (notamment la mobilisation de capitaux aux fins d'acquisitions); (ii) rembourser tout emprunt fait par la Fiducie ou par une de ses sociétés liées; (iii) établir et mettre en place les plans de droits, régimes

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

### ***Fiduciaires***

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

Si une résolution établit le nombre de fiduciaires de la Fiducie à plus de deux (ne devant pas excéder cinq), les fiduciaires seront alors, par vote majoritaire, en droit d'élire les fiduciaires de la Fiducie supplémentaires afin de pourvoir les postes vacants créés par cette augmentation du nombre de fiduciaires de la Fiducie ou, alternativement, si les fiduciaires de la Fiducie en décident ainsi, ils peuvent convoquer une assemblée des détenteurs de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation pour choisir les fiduciaires de la Fiducie supplémentaires afin de pourvoir les postes vacants créés par cette augmentation. Les fiduciaires restent en poste jusqu'à la première éventualité à survenir entre leur décès, incapacité, démission ou 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 annualisé de 8,5 %, 7,73 %, 7,1 % ou 6,5 % sur un placement dans les parts de fiducie privilégiées avec droit de participation. Après avoir atteint un

rendement de de 8,5 %, 7,73 %, 7,1 % ou 6,5 % sur leur placement au cours de quelconque année civile ou (et) un rendement cumulatif annualisé de 8,5 %, 7,73 %, 7,1 % ou 6,5 % 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 12 à 24 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<sup>er</sup> janvier 2020, 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 l'Administrateur, agissant raisonnablement, mais prenant certains facteurs en considération conformément à la déclaration de fiducie dont les prix rapportés à la Fiducie auxquels les parts de fiducie privilégiées avec droit de participation ont changé de mains pendant les six mois précédents.

Le paiement afférent à une demande de rachat sera fait en espèces sous réserve que si le total des parts de fiducie privilégiées avec droit de participation présentées aux fins de rachat dans le même trimestre excède un montant équivalent à 0,25 % du produit brut jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2020 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. 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 exonérés d'impôt ».

*Tableau 1*

<b>1. Périodes de rachat applicables</b>	<b>2. Limite de rachat en espèces par trimestre</b>	<b>3. Rachat en espèces maximal par trimestre en fonction du placement maximal de 18 000 000 \$</b>
Avant le 1 <sup>er</sup> janvier 2020	0,25 % du produit brut	Maximum de 45 000 \$ par trimestre
Du 1 <sup>er</sup> janvier 2020 jusqu'à la dissolution de la Fiducie	0,625 % du produit brut	Maximum de 112 500 \$ par trimestre

### *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 2023, 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) le transfert d'une fraction d'une part de fiducie privilégiée avec droit de participation sera reconnu pourvu qu'il fasse partie du transfert d'au minimum une autre part de fiducie 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.

### ***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 un (1) membre du conseil de fiduciaires de la Fiducie et un (1) membre 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 NationWide Self Storage Management Corp. 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 de NationWide Self Storage Management Corp. indépendants portant sur

l'examen et l'autorisation de toute affaire de conflit d'intérêts au cours de l'année précédente. En plus de ce qui a déjà été mentionné, la Fiducie, l'Administrateur et l'associé commandité mettront en place une politique d'attribution des charges puisqu'il s'agit d'une affaire de conflit d'intérêts.

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.

### ***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
12 mai 2016	Part de fiducie privilégiée avec droit de participation initiale	1	100 \$	100 \$
31 août 2016	Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation	5 126	100 \$	512 600 \$
30 septembre 2016	Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation	1 623	100 \$	162 300 \$
31 octobre 2016	Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation	7 189	100 \$	718 900 \$
30 novembre 2016	Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation	10 206	100 \$	1 020 600 \$
15 décembre 2016	Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation	2 509	100 \$	250 900 \$
30 décembre 2016	Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation	4 605	100 \$	460 500 \$
15 janvier 2017	Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation	850	100 \$	85 000 \$
31 janvier 2017	Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation	16 848	100 \$	1 684 800 \$
15 février 2017	Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation	16 785	100 \$	1 678 500 \$
16 février 2017	Parts de fiducie privilégiées avec droit de participation	6 321 636	110 \$	695 380 \$

## 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 minimum de 5 000 et un maximum de 162 621 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation seront émises 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.

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 prix unitaire applicable 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 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 cette transaction.

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

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

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

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

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

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

## **5.2 Procédure de souscription**

Les parts de fiducie privilégiées avec droit de participation sont offertes pendant la (« **période de placement** ») qui devrait prendre fin en date du, ou avant le, 31 mars 2017. Sous réserve de l'option relative à l'acceptation des souscriptions décrite ci-après, le prix unitaire de chaque part de fiducie privilégiée avec droit de participation est de 100 \$ pour les premières 60 000 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation émises, de 110 \$ pour les 54 545 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation émises par la suite, de 120 \$ pour les 25 000 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation émises par la suite et de 130 \$ pour les 23 376 dernières parts de fiducie privilégiées avec droit de participation émises.

L'Administrateur publiera un communiqué de presse et avisera les conseillers en placement lorsque les seuils indiqués ci-dessus auront été atteints et que, de ce fait, le prix unitaire devra augmenter. Sous réserve de l'option relative à l'acceptation des souscriptions décrite ci-après, l'Administrateur a le pouvoir discrétionnaire d'accepter des demandes de souscription au prix unitaire d'émission moins élevé même si les seuils de prix indiqués ci-dessus ont été dépassés lorsque ces souscriptions avaient été présentées, mais n'avaient pas encore été traitées avant que ces seuils soient atteints. L'Administrateur a déjà exercé ce pouvoir discrétionnaire pour accepter des demandes couvrant un nombre additionnel de 5 930 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation au prix unitaire de 100 \$ avant la clôture des ventes à ce prix. Le nombre de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation pouvant être distribué au prix unitaire moins élevé ne peut pas dépasser 20 % 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 10 909 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation additionnelles peuvent être distribuées à 110 \$ et que 5 000 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation additionnelles peuvent être distribuées à 120 \$).

Le prix d'achat des parts de fiducie privilégiées avec droit de participation est payable à la signature de la convention de souscription et un placement minimal de 10 000 \$ par investisseur dans les parts de fiducie privilégiées avec droit de participation 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 sera responsable de les retourner si le placement minimal n'est pas atteint ou de les verser à la Fiducie une fois que le placement minimal aura été atteint.

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 Self Storage 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. Si le placement ne peut être clos, car le placement minimum n'a pas été atteint en date du 31 décembre 2015 (ou à toute autre date si la date de clôture a été repoussée), tous les fonds afférents aux souscriptions seront retournés aux souscripteurs sans intérêt ou déduction dans les plus brefs délais, sauf si la date de clôture a été reportée.

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 lequel(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 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 » et
- (g) n'a pas choisi de déterminer ses résultats fiscaux canadiens en fonction d'une « monnaie 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 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 explicitées 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, 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 assujetti 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 % (assujéti aux règles transitoires applicables aux années d'imposition commençant avant 2016 et se terminant après 2015) sur certains produits financiers pour l'année, notamment les gains en capital nets imposables du détenteur.

Le revenu de la Fiducie payé ou payable à un détenteur de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation qui est un particulier, ce qui comprend certaines fiducies, et que la fiducie désigne comme dividende imposable ou gain en capital imposable et les gains en capital réalisés à l'occasion de la cession d'une part de fiducie privilégiée avec droit de participation, peut accroître la responsabilité du détenteur de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation en ce qui concerne l'impôt minimum de remplacement.

### **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 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, 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 ou dans toute personne ou société de personnes qui ne négocie pas sans lien de dépendance avec la Fiducie, et que la Fiducie négocie sans lien de dépendance avec le détenteur de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation.

## Section 7

## RÉMUNÉRATION DES VENDEURS ET DES INTERMÉDIAIRES

### 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. L'Administrateur a consenti à verser à Pinnacle Brokers Inc. (« **Pinnacle** »), un courtier inscrit mandaté par la Fiducie pour agir à titre d'agent principal en ce qui concerne le placement des parts de fiducie privilégiées avec droit de participation en vente à l'occasion du placement, des honoraires d'agent principal à la hauteur de 1 % du produit brut. **À cet effet, la Fiducie peut être considérée comme étant un « émetteur associé » et un « émetteur relié » en vertu du droit des valeurs mobilières canadien en ce qui concerne les agents (notamment Pinnacle) dans la mesure où l'Administrateur accorde à ces agents une participation dans la rémunération ou la prime de rendement de l'associé commandité.** La fiducie versera aux grossistes qui mobilisent une part du produit brut des honoraires puisés dans le produit de la vente de parts de fiducie avec droit de participation de catégorie A.

De plus, lorsque la Fiducie aura commencé les distributions aux détenteurs de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation, elle pourra procéder à des remboursements annuels pour le service à la clientèle destinés aux inscrits dont les clients détiennent des 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 entraîneraient 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 société en commandite de la Société en commandite qui, à son tour, utilisera ces fonds pour effectuer des placements. La Société en commandite ne se portera acquéreuse d'aucun placement avant la date de clôture. Bien que CADO Bancorp Ltd. (la société mère de l'Administrateur et un promoteur du placement) ait conclu des offres d'achat cessibles concernant la Propriété à potentiel d'aménagement qui peut s'avérer un emplacement valable pour un établissement d'entreposage libre-service, ces contrats sont assujettis à certaines conditions qui doivent être remplies avant qu'un achat soit effectué et les fonds suffisants doivent être recueillis par le placement pour financer l'acquisition d'une ou l'autre des propriétés. Il n'existe aucune garantie voulant que des fonds suffisants soient recueillis par le placement pour financer l'acquisition de la Propriété à potentiel d'aménagement ou que l'achat de l'une ou l'autre des sites comportant la Propriété à potentiel d'aménagement se concrétise.

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, le prix unitaire des parts de fiducie privilégiées avec droit de participation offerte aux termes du placement varie en fonction du nombre de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation émises au moment de l'achat. Les premiers investisseurs paieront 100 \$ par part de fiducie privilégiée avec droit de participation, alors que les investisseurs qui souscrivent des parts de fiducie privilégiées avec droit de participation après que les 60 000 premières parts de fiducie privilégiées avec droit de participation ont été émises paieront 110 \$; les investisseurs qui achètent après que 114 545 parts de fiducie privilégiées avec droit de participation ont été émises paieront 120 \$ et ceux qui achèteront des parts après que les 139 545 premières parts de fiducie privilégiées avec droit de participation ont été émises paieront 130 \$ par part (dans chaque cas, avant l'exercice de l'option relative à l'acceptation des souscriptions, s'il y a lieu). Les acheteurs qui achètent des parts de fiducie privilégiées avec droit de participation à un prix supérieur à 100 \$ subiront une dilution immédiate de leur participation dans la Fiducie, car ils paient un prix unitaire plus élevé que les investisseurs qui ont acheté les 60 000 premières parts de fiducie privilégiées avec droit de participation. L'effet de cette dilution aura un impact significatif sur les rendements obtenus par les investisseurs souscrivant à un prix plus élevé.

**L'importance des opérations de la Société en commandite et de l'associé commandité.** 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; 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 ou l'exploitation d'installations d'entreposage libre-service. 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.

***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.

De plus, certaines limites s'appliquent quant à l'obligation de la Fiducie de payer comptant les demandes de rachat. 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 dans le même trimestre excède un montant équivalent à 0,25 % du produit brut jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2020 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.

***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 voulant que les hypothèses sous-jacentes aux énoncés prospectifs contenus dans cette notice d'offre, y compris les déclarations concernant le potentiel de l'exploitation d'un établissement d'entreposage libre sur le site de la Propriété à potentiel d'aménagement mentionnées à la Section 2 « La société NationWide Storage Trust » s'avèreront exactes ou finiront par se matérialiser. Les résultats antérieurs ne sont pas nécessairement indicateurs des performances futures.

***Durée de la Fiducie.*** À moins qu'elle soit dissoute plus tôt, la durée de la Fiducie se prolonge jusqu'au 31 décembre 2023. Bien que les fiduciaires aient le pouvoir discrétionnaire de prolonger d'au maximum deux autres périodes de deux ans la durée de la Fiducie et que la durée de vie de la Fiducie puisse être de nouveau prolongée avec l'autorisation d'une résolution extraordinaire des porteurs de parts de fiducie privilégiée avec droit de participation, un investisseur ne devrait pas s'attendre à ce que la Fiducie poursuive ses activités ou fasse des distributions indéfiniment.

## **Risques associés au secteur**

**Les risques associés au secteur de l'entreposage libre-service.** La Société en commandite a été créée récemment et ne possède actuellement aucun bien et n'a aucune propriété en développement. La Société en commandite devra donc explorer les occasions d'affaires, notamment le recensement de propriétés convenables à louer ou à vendre, l'achat de propriétés dans le but d'y développer des installations d'entreposage libre-service, l'acquisition de placements dans d'autres entreprises d'entreposage libre-service, l'achat d'installations d'entreposage libre-service fonctionnelles et l'acquisition d'entreprises. Les activités commerciales de la Société en commandite peuvent être négativement affectées par des facteurs échappant à son contrôle, notamment les prix de l'immobilier et du développement, la concurrence, la faible demande pour des locaux d'entreposage libre-service ainsi que les conditions générales et les cycles économiques.

**Concurrence.** La Société en commandite fera concurrence à d'autres entreprises d'entreposage libre-service. Puisque la Société en commandite ne possède aucune propriété en développement ou ne loue actuellement aucune installation d'entreposage libre-service, 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 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 est hautement concurrentiel et la Société en commandite doit faire concurrence à beaucoup d'entreprises; grand nombre d'entre elles comptent sur une capacité financière, une expérience et des ressources supérieures à celles de la Société en commandite. Normalement, il existe de la concurrence pour l'acquisition de propriétés considérées comme ayant du potentiel. La Société en commandite subira des répercussions si le développement de propriétés et d'installations d'entreposage libre-service est retardé. Il n'y a aucune garantie que quelconque placement s'avèrera profitable ou viable à court ou 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. Les profits de la Société en commandite seront associés au revenu généré par la location de ses installations, et ainsi, ils seront exposés aux risques associés aux actifs du domaine de l'immobilier locatif, notamment : les changements ou les manques dans la demande pour des locaux d'entreposage libre-service; 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 d'entreposage libre-service surviennent, et de même que pour les autres projets de développement, elle sera affectée par plusieurs facteurs, notamment : l'élaboration du budget, les contraintes liées aux permis et au zonage; le choix du moment; les retards dans la construction; et les imprévus liés à l'environnement et à la météo au cours du développement. Après avoir lancé ses activités d'entreposage libre-service 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.

**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 effectuera, 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. 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. 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 à honorer leurs obligations conformément à une convention de placement et il est ainsi possible qu'elles, dans le cas de placements supplémentaires, ratent une ou la totalité des occasions économiques dû au fait de ne pas être en mesure de participer à de tels placements. Rien ne garantit que les charges associées à de tels emprunts n'excèdent pas leur rendement supplémentaire ou que la stratégie d'emprunt de la Fiducie ou de la Société en commandite gonflera 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.

**Droits de préférence accordés aux détenteurs d'autres titres.** À l'occasion, les fiduciaires peuvent attribuer et la Fiducie peut émettre des titres de la Fiducie autres que des parts de fiducie privilégiées avec droit de participation (« autres titres ») accompagnés de droits, privilèges, restrictions et conditions déterminés par les fiduciaires. Advenant les cas et au moment où la fiducie décide de la catégorie des autres titres, les droits des détenteurs alors en possession de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation peuvent être affectés par des droits de préférence pouvant être octroyés aux détenteurs des autres titres, notamment les distributions préférentielles ou un rendement préférentiel sur la distribution des actifs dans l'éventualité de la liquidation ou de la dissolution de la Fiducie. L'intention des fiduciaires de créer d'autres titres serait liée à celle de fournir une flexibilité accrue à la Fiducie afin d'attirer des investisseurs ayant des préférences de placement différentes de celles des acquéreurs de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation. Aucune désignation ou émission de quelconque catégorie ou série d'autres titres n'a été autorisée.

**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 différé 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.

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

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

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

**Conflit d'intérêts.** Les promoteurs, certains de leurs groupes, certaines sociétés en commandite dont l'associé commandité est ou sera une filiale des promoteurs ou de leurs groupes et les dirigeants et administrateurs des promoteurs 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 des promoteurs.

Rien ne garantit que des conflits d'intérêts ne pouvant être résolus d'une manière idéale pour les associés commanditaires 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.

Les promoteurs et leurs 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. **À cet effet, la Fiducie peut être considérée comme étant un « émetteur associé » et un « émetteur relié » en vertu du droit des valeurs mobilières canadien en ce qui concerne les agents (notamment Pinnacle) dans la mesure où l'Administrateur accorde à ces agents une participation dans la rémunération ou la prime de rendement de l'associé commandité. Voir section 7 : « Rémunération des vendeurs et des intermédiaires ».**

**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.

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 NationWide 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 fautive ou trompeuse. Lors d'un recours pour dommages, aucune personne ou société ne sera responsable de l'intégralité ou de toute part des dommages s'il

prouve que ces dommages ne sont pas représentatifs de la dépréciation de la valeur des titres provoquée par l'information fautive ou trompeuse;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Section 12      ÉTATS FINANCIERS**

Vous trouverez le bilan d'ouverture de la Fiducie joint à ce document.

# RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

À l'attention du conseil de fiduciaires de NationWide Self Storage Trust

Nous avons vérifié les états financiers afférents de NationWide Self Storage Trust constitués d'états portant sur leur situation financière en date du 12 mai 2016 ainsi que des notes annexes se voulant un résumé des méthodes comptables importantes et d'autres renseignements explicatifs.

## *Responsabilités de la direction concernant les états financiers*

La direction est responsable de la préparation et de la fidélité de ces états financiers conformément aux Normes internationales d'information financière et du niveau de contrôle interne jugé nécessaire par la direction pour la préparation d'états financiers ne comportant pas d'anomalies significatives, qu'ils soient dus à une erreur ou à un acte de fraude.

## *Responsabilité de l'auditeur*

Notre responsabilité est d'émettre une opinion à propos de ces états financiers fondée sur notre audit qui a été mené en vertu des principes comptables généralement reconnus au Canada. Ces principes impliquent que nous nous conformions aux règles d'éthique et que nous planifions et mettons en œuvre l'audit en fonction de l'obtention d'une garantie raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit comprend des procédures visant à obtenir des éléments probants concernant les montants et les divulgations contenues dans les états financiers. Les procédures choisies dépendent de notre bon jugement, notamment de l'évaluation des risques d'anomalies importantes dans les états financiers, qu'ils soient dus à une erreur ou à un acte de fraude. En évaluant ces risques, nous considérons le contrôle interne concernant la préparation et la fidélité des états financiers exercé par une entité afin de concevoir une procédure d'audit appropriée aux circonstances, mais n'ayant pas pour but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de cette entité. Un audit comprend aussi l'évaluation du caractère approprié des méthodes comptables utilisées, du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction et de l'évaluation de la présentation globale des états financiers.

Nous sommes d'avis que les éléments probants que nous avons obtenus lors de notre audit sont suffisants et appropriés pour fournir notre opinion d'audit.

## *Opinion*

À notre avis, les états financiers donnent une image fidèle, à tous les égards importants, de la situation financière de NationWide Self Storage Trust en date du 12 mai 2016 en vertu des Normes internationales d'information financière.

(Signé) KPMG LLP  
Comptable professionnel agréé

12 mai 2016

Vancouver, Canada

# NATIONWIDE SELF STORAGE TRUST

Bilan

12 mai 2016

Remarques		
<b>Actif courant :</b>		
Espèces		110 \$
<b>Actif net attribuable aux parts remboursables par anticipation :</b>		
Contribution de l'Administrateur	3	10 \$
Parts de fiducie privilégiées	3	100 \$
		110 \$

Événement postérieur (remarque 4)

Les remarques constituent une partie intégrale du bilan.

Autorisé au nom des fiduciaires de NationWide Self Storage Trust.

(Signé) HUGH CARTWRIGHT

(Signé) JOHN DICKSON



## NATIONWIDE SELF STORAGE TRUST

### Remarques au bilan

12 mai 2016

---

#### 1. Fonctionnement :

NationWide Self Storage Trust (la « Fiducie ») a été créée le 12 mai 2016 en vertu de la déclaration de fiducie datée au même jour. La Fiducie a été créée dans le but d'investir indirectement dans l'acquisition, le développement et la gestion d'installations d'entreposage libre-service dans le marché canadien. La Fiducie émettra des parts et en investira le produit dans l'acquisition de parts de NationWide Self Storage Limited Partnership (la Société en commandite de placement) et dans le but de fournir des distributions en espèces tirées du revenu de la Fiducie découlant de son placement sans les parts de société en commandite aux détenteurs sur une base régulière.

La Fiducie est dirigée par NationWide Self Storage Management Corp. (l'« Administrateur », qui est aussi l'associé commandité (l'« associé commandité » de la société en commandite de placement. Son siège social est situé au 1200 Waterfront Centre, 200 Burrard St., Vancouver BC V7X 1T2.

La Fiducie ne s'est adonnée à aucune activité depuis l'apport de son constituant. Par conséquent, aucun état des résultats ou état des flux de trésorerie n'a été présenté.

Le bilan a été approuvé et autorisé pour émission par les fiduciaires le 12 mai 2016.

#### 2. Principales méthodes comptables :

(a) Déclaration de conformité :

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

(b) Monnaie fonctionnelle et de présentation :

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

(c) Utilisation des estimations :

La préparation des états financiers conformément aux normes IFRS exige que l'Administrateur porte des jugements, fasse des estimations et des hypothèses qui ont un impact sur les montants présentés concernant les actifs, les passifs, le revenu et les charges. Les résultats réels peuvent ne pas correspondre à ces estimations.

Les estimations et les postulats comptables sont révisés sur une base régulière. Les révisions des estimations comptables sont prises en compte à partir de la période à laquelle elles sont effectuées ainsi que pour toute période future pour lesquelles elles s'avèrent pertinentes.

#### 3. Parts de fiducie privilégiées :

La Fiducie dispose de deux catégories de parts de fiducie privilégiées avec droit de participation : les parts de fiducie privilégiées 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 sont identiques.

En date de la constitution de la Fiducie, une part de fiducie privilégiée de catégorie A a été émise à l'Administrateur au coût de 100 \$. De plus, l'Administrateur a contribué à un capital de 10 \$ afin d'établir et constituer la Fiducie.

#### **4. Événement postérieur :**

La Fiducie a émis une notice d'offre datée du 1<sup>er</sup> juin 2016 en vertu de laquelle elle compte mobiliser un produit brut équivalent à un montant d'un maximum de 25 000 000 \$ à l'occasion d'un placement privé d'un maximum de 250 000 parts de fiducie privilégiées à un prix de 100 \$ l'unité.

**DATE ET CERTIFICAT**

Initialement datée du 1<sup>er</sup> juin 2016; modifiée et mise à jour le 24 janvier 2017 et le 8 mars 2017

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

**NationWide Self Storage Trust  
Par son administrateur NationWide Self Storage 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 Self Storage Management Corp.**

(SIGNÉ) SHANE DOYLE  
Administrateur

(SIGNÉ) HUGH CARTWRIGHT  
Administrateur

**Au nom des fiduciaires de NationWide Self Storage Trust.**

(SIGNÉ) JOHN DICKSON  
Fiduciaire

(SIGNÉ) HUGH CARTWRIGHT  
Fiduciaire