

ANNEXE 51-102A3

DÉCLARATION DE CHANGEMENT IMPORTANT

1. Dénomination et adresse de la société

SCOSS Capital Corp. (la « société »)
350 Bay Street, Bureau 1000
Toronto (Ontario)
M5H 2S6

2. Date du changement important

Le 19 juin 2006.

3. Communiqué

Le communiqué annonçant le changement important a été émis à Toronto (Ontario) le 19 juin 2006 par CCNMatthews.

4. Résumé du changement important

La société a annoncé qu'elle a fixé une nouvelle date pour l'assemblée des actionnaires extraordinaire antérieurement annoncée afin d'examiner la conversion de la société en un fonds de placement immobilier. L'assemblée aura lieu le 25 juillet 2006, à Toronto, et il sera demandé aux actionnaires de la société d'approuver la conversion. La date de clôture des registres pour l'assemblée est le 26 juin 2006.

5. Description circonstanciée du changement important

Voir le communiqué de presse qui se trouve à l'annexe A des présentes.

6. Application des paragraphes 2 et 3 de l'article 7.1 du règlement 51-102

Sans objet.

7. Information omise

Sans objet.

8. Membre de la haute direction

T. James Tadeson
Chef de la direction
416-867-9705

9. Date de la déclaration

Le 22 juin 2006.

ANNEXE A - COMMUNIQUÉ DE PRESSE

SCOSS CAPITAL CORP. PRÉSENTE UNE MISE À JOUR CONCERNANT LA PROPOSITION DE CONVERSION EN FPI

Toronto (Ontario), le 19 juin 2006 - (TSXV : SCP) SCOSS Capital Corp. a annoncé qu'elle a fixé une nouvelle date pour l'assemblée des actionnaires extraordinaire antérieurement annoncée afin d'examiner la conversion de la société en un fonds de placement immobilier. L'assemblée aura lieu le 25 juillet 2006, à Toronto, et il sera demandé aux actionnaires de SCOSS d'approuver la conversion. La date de clôture des registres pour l'assemblée est le 26 juin 2006.

Toute opération de conversion sera assujettie : i) à l'obtention par la société de l'approbation de la Bourse de croissance TSX, ii) à l'approbation finale par le conseil d'administration de la société, et iii) à l'obtention par SCOSS des approbations des organismes de réglementation applicables, des actionnaires et des autres approbations requises.

SCOSS Capital Corp.

La société exploite et détient actuellement deux installations d'entreposage libre-service situées à Toronto (Ontario). Le 12 juin 2006, SCOSS a annoncé une entente visant l'acquisition de trois installations d'entreposage libre-service situées en Ontario. Le 14 juin 2006, SCOSS a annoncé une entente visant l'acquisition de sept installations d'entreposage libre-service situées en Ontario. Chacune de ces acquisitions demeure assujettie à de nombreuses conditions.

SCOSS prévoit poursuivre la croissance de son entreprise par des acquisitions d'installations d'entreposage libre-service supplémentaires et d'entreprises connexes et par des investissements dans celles-ci. Les actions ordinaires de la société sont inscrites à la Bourse de croissance TSX.

Information prospective

Le présent communiqué de presse contient des énoncés prospectifs. Les énoncés prospectifs comportent des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats, le rendement ou les réalisations réels de la société diffèrent considérablement de tout résultat, rendement ou réalisation futur formulé ou sous-entendu dans les énoncés prospectifs. L'intention de la société de réaliser les acquisitions et de poursuivre la croissance de l'entreprise sont des exemples d'énoncés prospectifs. Les résultats et réalisations réels sont susceptibles de différer, et peuvent différer considérablement, de ceux formulés ou sous-entendus par les énoncés prospectifs compris dans le présent communiqué de presse. Ces énoncés prospectifs sont fondés sur diverses hypothèses qui peuvent se révéler inexactes, y compris, notamment : la capacité de la société d'obtenir le financement nécessaire, de respecter les conditions aux termes des conventions d'acquisition, ou de respecter les exigences de la Bourse de croissance TSX à l'égard des acquisitions; le niveau d'activité dans le milieu de l'entreposage libre-service et dans l'économie en général; l'intérêt des clients dans les services et produits de la société; la concurrence; et les coûts prévus et imprévus. Bien que la société prévoie que les événements et réalisations à venir peuvent modifier ses estimations, elle rejette expressément toute obligation de mettre à jour ces énoncés prospectifs. Ces énoncés prospectifs ne devraient pas être considérés comme une représentation des opinions de la société à une date ultérieure à la date du présent communiqué de presse. Bien que la société ait tenté d'établir les facteurs importants qui pourraient faire en sorte que les actions, événements ou résultats réels diffèrent considérablement de ceux décrits dans les énoncés prospectifs, d'autres facteurs pourraient faire en sorte que les actions, événements ou résultats diffèrent de ceux prévus, estimés ou projetés. Rien ne garantit que les énoncés prospectifs se révéleront exacts, étant donné que les résultats réels et les événements futurs peuvent différer considérablement de ceux prévus dans les énoncés. En conséquence, le lecteur ne devrait pas se fier outre mesure aux énoncés prospectifs. Les facteurs établis ci-dessus ne représentent pas une liste exhaustive des facteurs qui pourraient avoir une incidence sur la société. Des facteurs supplémentaires sont indiqués à la rubrique « Facteurs de risque » du prospectus relatif au premier appel public à l'épargne daté du 14 mai 2006 et de la déclaration de changement à l'inscription datée du 18 mai 2006, dont des exemplaires peuvent être obtenus sur le site Web de SEDAR au www.sedar.com.

La Bourse de croissance TSX n'accepte aucune responsabilité à l'égard du caractère adéquat ou de l'exactitude du présent communiqué.

Pour plus de renseignements, veuillez communiquer avec : SCOSS Capital Corp.
T. James Tadeson, chef de la direction
Tél. : 416-867-9705