

NE PAS DISTRIBUER AUX SERVICES DE PRESSE AMÉRICAINS NI DIFFUSER AUX ÉTATS-UNIS

ODESSA CAPITAL LTD.

**CONCLUT UN ACCORD DÉFINITIF AVEC MARGAUX REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
RELATIVEMENT À LA TRANSACTION ADMISSIBLE PROPOSÉE**

Calgary, Alberta - (le 22 juillet , 2024) – Odessa Capital Ltd. (« Odessa ») (TSX Croissance : ALFA.P), une société de capital de démarrage telle que définie dans la Politique 2.4 – Sociétés de capital de démarrage (« SCD ») de la Bourse de croissance TSX (la « Bourse »), a le plaisir d'annoncer que, suite à son communiqué du 20 mars 2024, elle a conclu une convention d'arrangement définitif en date du 22 juillet 2024 (la « Convention d'arrangement ») avec Margaux Real Estate Investment Trust (« Margaux ») et 16080022 Canada Inc. (« Subco »), une filiale en propriété exclusive de Margaux. Conformément à la Convention d'arrangement, Margaux acquerra toutes les actions ordinaires émises et en circulation d'Odessa (« Actions d'Odessa ») au moyen d'un plan d'arrangement en vertu de la Loi canadienne sur les sociétés par actions (l'« Arrangement »). La réalisation du plan d'Arrangement constituera l'opération admissible d'Odessa (la « Transaction ») conformément aux politiques de la Bourse.

Dans le cadre de la Transaction, l'émetteur résultant portera le nom de « Margaux Real Estate Investment Trust » (l'« Émetteur résultant ») et devrait être négocié sous le symbole « ALFA ». La Transaction est assujettie à l'obtention de toutes les approbations réglementaires et des actionnaires requises par les lois applicables, y compris l'approbation de la Bourse, l'approbation du tribunal, ainsi que le respect des conditions de clôture énoncées dans la Convention d'arrangement. Il est prévu que l'Émetteur résultant poursuive les activités de Margaux et soit coté à la Bourse comme une fiducie de placement immobilier sous réserve de l'approbation de la Bourse.

À propos de Margaux

Margaux est une fiducie de placement immobilier établie par un contrat de fiducie daté du 29 octobre 2021 en vertu des lois québécoises. Margaux possède et exploite trois sites de libre-entreposage au Québec. Ces sites sont situés à Cowansville, Roxton Pond et Drummondville.

L'installation de Drummondville a été achetée par Margaux en décembre 2021 et comprend un terrain de 100 000 pieds carrés sur lequel se trouvent 48 unités de libre-entreposage. Ce site a un taux d'occupation de près de 100 % et conséquemment Margaux a demandé et obtenu un permis pour construire des unités supplémentaires. L'agrandissement des installations devrait commencer en septembre 2024, après la clôture de la Transaction.

Le site de Cowansville a été acheté en septembre 2022 et comprend un terrain d'environ 500 000 pieds carrés sur lequel se trouvent deux bâtiments abritant 90 unités de libre-entreposage. Il y a également deux stationnements sur le site, dont l'un est utilisé comme stationnement de longue durée et l'autre est loué à long terme à un hôpital voisin. Le taux d'occupation de cet établissement est également proche de 100 %.

Le site de Roxton Pound a été acheté en mars 2023 et comprend un terrain d'environ 100 000 pieds carrés divisé en deux lots et sur lesquels se trouvent actuellement quatre bâtiments abritant 156 unités de libre-

entreposage. Un cinquième bâtiment abritant 28 unités d'entreposage est en construction et devrait être achevé en août 2024. Le taux d'occupation de cet établissement est également proche de 100 %.

Margaux a 4 195 059 unités (« Parts du FPI ») d'é émises et en circulation et 700 000 options d'achat de Parts du FPI (« Options Margaux ») émises et en circulation.

Conditions de la transaction proposée

La Transaction sera réalisée conformément aux modalités de la Convention d'arrangement, dont une copie est, ou sera prochainement, déposée sur le profil SEDAR+ d'Odessa à l'adresse www.sedarplus.ca. La description ci-dessous des modalités de l'opération et de la Convention d'arrangement est présentée dans son intégralité par référence uniquement au texte intégral de la Convention d'arrangement.

Conformément aux modalités de la Convention d'arrangement, au moment de la prise d'effet de l'Arrangement, chaque porteur d'actions ordinaires d'Odessa échangera ses actions d'Odessa contre des Parts du FPI (« Parts de l'Émetteur résultant ») sur la base d'une (1) Part de l'Émetteur résultant entièrement libérée et non cotisable pour chaque (1) Action d'Odessa détenue après la Consolidation (telle que définie ci-dessous), pour un prix réputé de \$1.20 par Part du FPI, les options d'achat d'actions d'Odessa seront échangées contre des options d'achat de Parts de l'Émetteur résultant ajustées en fonction du Ratio de consolidation (tel que défini ci-dessous), et Odessa fusionnera avec Subco pour former une entité fusionnée (« Amalco »), qui continuera en tant que filiale à 100% de Margaux. Dans le cadre de l'Arrangement, s'il est approuvé, toutes les Actions d'Odessa alors émises et en circulation seront consolidées (la « Consolidation ») sur la base d'un ratio d'une (1) action d'Odessa après consolidation pour chaque douze (12) actions d'Odessa détenues avant la consolidation (le « Ratio de consolidation »).

L'Arrangement pourrait constituer un « regroupement d'entreprises » au sens de la Norme multilatérale 61-101 sur les mesures de protection des porteurs minoritaires lors d'opérations particulières (au Québec, le Règlement 61-101 sur les mesures de protection des porteurs minoritaires lors d'opérations particulières). S'il est déterminé que l'Arrangement constitue un « regroupement d'entreprises », Odessa devra alors obtenir « l'approbation des porteurs minoritaires » pour l'Arrangement conformément au Règlement 61-101.

Odessa a l'intention de tenir une assemblée annuelle et extraordinaire de ses actionnaires (l'« Assemblée d'Odessa ») au mois de septembre 2024 afin approuver certaines questions annuelles et d'autres liées à la Transaction, y compris, entre autres les questions suivantes :

- Élection des administrateurs d'Odessa ;
- Nomination de MNP LLP, Comptables professionnels agréés à titre d'auditeurs d'Odessa et autorisation au conseil d'administration d'Odessa de fixer leur rémunération ;
- Approbation du plan d'options d'achat d'actions actuel d'Odessa ;
- Approbation de l'Arrangement ;
- Le cas échéant, approbation des porteurs minoritaires de l'Arrangement ; et
- Approbation de la prorogation d'Odessa d'une société constituée en vertu des lois de la province de l'Alberta en une société prorogée en vertu de la Loi canadienne sur les sociétés par actions (collectivement, les approbations ci-dessus, les « Approbations requises »).

Des détails supplémentaires concernant l'assemblée d'Odessa seront disponibles dans une circulaire d'information de la direction (la « Circulaire d'information ») qui devrait être remise aux actionnaires d'Odessa en lien avec l'Assemblée d'Odessa.

Dans le cadre de la Transaction proposée, il est prévu que 1 666 667 Parts de l'Émetteur résultant seront émises aux porteurs d'Actions d'Odessa. Compte tenu du nombre de Parts du FPI en circulation à la date des présentes et en supposant la réalisation du Placement privé (tel que défini ci-dessous), il est prévu qu'il y aura un minimum d'environ 6 261 726 Parts de l'Émetteur résultant et un maximum d'environ 7 061 726 Parts de l'Émetteur résultant en circulation à la clôture de la Transaction, sur une base non diluée. À l'issue de la Transaction, les actionnaires actuels d'Odessa devraient détenir un total d'environ 1 666 667 Parts de l'Émetteur résultant, représentant environ 27% du nombre minimum de Parts de l'Émetteur résultant et environ 21% du nombre maximum de Parts de l'Émetteur résultant, les porteurs de parts actuels de Margaux détiendraient un total de 4 195 059 de Parts de l'Émetteur résultant, représentant environ 67% du nombre minimum de Parts de l'Émetteur résultant et environ 59 % du nombre maximum de Parts de l'Émetteur résultant. Les investisseurs dans le placement privé détiendraient au total un minimum d'environ 400 000 Parts de l'Émetteur résultant et 520 000\$ en Débentures (en supposant l'Offre minimale) et un maximum d'environ 1 200 000 Parts de l'Émetteur résultant et 1 560 000\$ en Débentures (en supposant l'Offre maximale), représentant environ 12% du nombre minimum de Parts de l'Émetteur résultant et environ 20% du nombre maximum de Parts de l'Émetteur résultant.

La réalisation de la Transaction est conditionnelle à l'obtention de toutes les approbations réglementaires, judiciaires et des actionnaires nécessaires en relation avec les questions décrites ci-dessus et à d'autres conditions habituelles pour une transaction de ce type. Odessa et Margaux prévoient de finaliser la Transaction entre la mi-octobre et la fin octobre 2024.

Informations financières résumées de Margaux

Sur la base des états financiers annuels audités de Margaux pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2023 et de l'information financière préparée par la fiducie pour la période close le 31 mars 2024 :

	31 mars 2024	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Actifs			
Actifs à court terme	555 265 \$	555 889 \$	1 423 854 \$
Actif totaux	7 251 339 \$	7 296 698 \$	5 003 175 \$
Passifs			
Passif à court terme	184 156 \$	178 175 \$	49 465 \$
Passifs totaux	3 016 879 \$	3 021 827 \$	906 465 \$
Capitaux propres	4 234 460 \$	4 274 871 \$	4 096 710 \$
	Pour la période terminée le 31 mars 2024	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2023	Pour l'exercice terminé le 31 décembre 2022

Revenus

Revenus des produits	122 629 \$	414 766 \$	122 175 \$
Revenus de subventions	nil	Nil	Nil
Revenus totaux	122 629 \$	414 766 \$	122 175 \$
Coût des ventes	37 580 \$	144 932 \$	47 533 \$
Résultat net d'exploitation	85 049 \$	269 834 \$	74 642 \$
Coûts d'acquisition	Nil	(67 731 \$)	(49 449 \$)
Gains à l'achat		290 000 \$	Nil
Total		492 103 \$	25 193 \$
Dépenses			
Rémunération en unités	Nil	108 000 \$	258 820 \$
Dépenses administratives	11 289 \$	80 400 \$	60 425 \$
Dépenses financières	29 331 \$	88 546 \$	7 455 \$
Amortissement de l'équipement	50 315 \$	205 798 \$	57 806 \$
Amortissement des actifs incorporels	34 525 \$	138 098 \$	33 227 \$
Bénéfice net (perte)	(40 411 \$)	(128 739 \$)	(392 540 \$)
Flux de trésorerie	44 429 \$	116 787 \$	(45 394 \$)

Des informations financières supplémentaires seront incluses dans la déclaration de changement à l'inscription qui sera préparée dans le cadre de la Transaction.

Placement Privé de Parts PP de Margaux

Avant la réalisation de la Transaction, Margaux devrait réaliser un placement privé sans intermédiaire (le « Placement privé ») d'unités (« Parts PP ») pour un produit brut global d'un minimum de 1 000 000 \$ (l'« Offre minimale ») et un maximum de 3 000 000 \$ (l'« Offre maximale »), au prix de 1 000 \$ par Part PP. Chaque Part PP sera composée de 520 \$ en capital de débentures convertibles (« Débenture ») et de 400 Parts du FPI. Les Débentures porteront intérêt au taux de 6 % par année et les intérêts sur celles-ci seront payables semestriellement. Les Débentures auront une échéance de cinq ans à compter de la date d'émission et seront convertibles en Parts du FPI au prix de 1,40 \$ par Part du FPI. Il n'est pas prévu d'émettre des bons de souscription en rapport avec les Parts PP.

Il n'est pas prévu que des commissions d'intermédiaire soient payées dans le cadre de ce Placement privé.

Produit du placement privé

Il est prévu que le produit net du Placement privé soit utilisé pour des acquisitions futures, l'expansion des installations actuelles et pour le fonds de roulement général après la réalisation de l'opération admissible.

Parrainage

Selon les politiques de la Bourse, les parties à la Transaction seront tenues d'engager un parrain pour la Transaction à moins qu'une exemption ou une renonciation à cette exigence ne puisse être obtenue. Odessa a l'intention de demander à la Bourse une dérogation aux exigences de parrainage pour la Transaction sur la base des dérogations disponibles dans les politiques de la Bourse. Rien ne garantit qu'une dérogation à cette exigence puisse ou sera obtenue.

Émetteur résultant

Immédiatement après la réalisation de la Transaction, l'Émetteur résultant devrait être nommé « Margaux Real Estate Investment Trust » et l'Émetteur résultant sera une fiducie de placement immobilier en vertu des politiques de la Bourse.

Conditions de réalisation de la Transaction

Il est prévu que la Transaction, une fois réalisée, constituera l'« opération admissible » d'Odessa conformément à la politique 2.4 de la Bourse. La réalisation de la Transaction est soumise à un certain nombre de conditions suspensives, y compris, sans toutefois s'y limiter, (i) l'acceptation par la Bourse et la réception d'autres approbations réglementaires applicables ; (ii) réception des approbations requises lors de l'Assemblée d'Odessa ; (iii) réception de l'approbation requise des porteurs de parts de Margaux de la Transaction ; (iv) les approbations du tribunal ; et (iv) la réalisation du Placement privé. Rien ne garantit que la Transaction sera réalisée comme proposée ou pas du tout.

Direction proposée et conseil d'administration de l'Émetteur résultant

Parallèlement à la réalisation de la Transaction, il est prévu que certains administrateurs et dirigeants d'Odessa démissionneront et que les fiduciaires et dirigeants de l'émetteur résultant seront comme suit:

Michel Lassonde, Saint-Bruno-de-Montarville, QC- Président du conseil des fiduciaires, directeur général et fiduciaire

Michel Lassonde a fait carrière en droit et en affaires. Il a été admis au Barreau du Québec en 1967 et a exercé comme avocat en financement d'entreprises, fusions et acquisitions et valeurs mobilières. En tant qu'avocat d'entreprise pour Coscient Inc (une société cotée au TSX-V à l'époque), il a réalisé de nombreux financements publics au moyen d'abris fiscaux pour financer des films et des émissions de télévision. En octobre 1991, il est nommé à la magistrature et devient juge de la chambre civile de la Cour du Québec. Il a pris sa retraite en mars 2008 et a été nommé quelques mois plus tard président de Fronsac Capital Inc, une société de capital de démarrage alors cotée au TSX-V. Il a réalisé l'opération admissible transformant l'entreprise en une entreprise immobilière. En août 2011, il transforme ensuite l'entreprise en fiducie de placement immobilier baptisée Fiducie de placement immobilier Fronsac.

Il a pris sa retraite du Fonds de placement immobilier Fronsac ("**FPI Fronsac**") (maintenant appelé Canadian Net Real Estate Investment Trust) en mai 2020. Depuis octobre 2021, il est fiduciaire et président du conseil des fiduciaires de Margaux.

M. Lassonde est titulaire d'un baccalauréat de l'Université de Montréal, d'un diplôme en droit (LLL) de l'Université de Montréal et d'une maîtrise (LLM) en droit international de l'Université de New York, NYC. Il a été chargé de cours pendant de nombreuses années en droit des sociétés et en financement des entreprises à la faculté de droit de l'Université de Montréal.

M. Luc Poirier, *Candiac, QC*- Président du FPI, chef de l'exploitation et fiduciaire

M. Poirier est un investisseur immobilier expérimenté et bien connu au Québec. Au cours des vingt dernières années, il s'est directement impliqué dans des projets qui ont obtenu de nombreux prix au Québec. M. Poirier a participé au Rubic, un bâtiment construit en utilisant pour la première fois la technologie Upbrella. En 2014, il a participé à la construction de l'immeuble Griffix, un immeuble résidentiel de vingt étages qui a obtenu le prix Gala Habitation. Il a également été impliqué dans des projets bien connus comme St Lambert-sur-le-golf, un projet de copropriétés, Saint-Bruno-sur-le-lac, également un projet de copropriétés également. Récemment, M. Poirier a été impliqué dans la vente d'un terrain industriel pour plus de 240 millions de dollars, soit le prix le plus élevé jamais payé au Québec pour un terrain destiné à des fins industrielles.

André Verrier, *Drummondville, QC*– Directeur financier, secrétaire et administrateur

M. Verrier est comptable professionnel agréé et exerce depuis 1972. Il possède une expérience dans le conseil aux entreprises à toutes les étapes de leur cycle de vie. M. Verrier est titulaire d'un diplôme en commerce de l'Université Laval et est membre de l'ACP du Québec depuis 1972. Depuis 2007, M. Verrier est président et fondateur de Verritex Inc., un cabinet-conseil spécialisé en fusions et acquisitions pour les entreprises, petites et moyennes entreprises, ainsi que des projets immobiliers. Auparavant, il a été associé du cabinet comptable Verrier Paquin Hébert CPA de 1976 à 2006.

Richard Morrison, *Terrebonne, QC* - Fiduciaire indépendant

M. Morrison est directeur général et président d'IRR Conseil, une société boutique qui conseille les entreprises publiques et privées sur leur financement. Il a été actif au sein d'IRR Capital/IRR Conseil de décembre 2008 à février 2020, et de janvier 2023 à aujourd'hui. Auparavant, de mars 2020 à décembre 2022, M. Morrison était directeur associé chez Roynat Inc., une division de la Banque Scotia, un prêteur offrant des solutions de financement flexibles aux entreprises de taille moyenne. Avant de fonder IRR Conseil, M. Morrison a été vice-président chez SIPAR Inc. d'avril 2004 à septembre 2008, gestionnaire de portefeuille spécialisé dans les petites et moyennes capitalisations, où il était co-responsable des principaux comptes du cabinet.

M. Morrison est titulaire d'un baccalauréat en commerce et d'une maîtrise en administration des affaires de HEC Montréal. M. Morrison est également comptable professionnel agréé depuis 1993 et analyste financier agréé depuis 1999.

Pierre Colas, *Outremont, QC* - Fiduciaire indépendant

M. Colas est président de Gestion Pierre Colas Inc., une société qui détient des actions de Gestion Colas Inc., qui possède un portefeuille d'immeubles résidentiels à appartements à Montréal. Depuis décembre 2022, M. Colas agit à titre de fiduciaire du FPI Margaux, propriétaire d'installations de libre-entreposage

au Québec. En janvier 2015, M. Colas s'est joint au conseil d'administration de Brunswick Exploration Inc., une société canadienne, où il est également président du comité d'audit.

M. Colas a été vice-président, Services bancaires d'investissement de l'Industrielle Alliance Valeurs mobilières inc. de 2010 à 2014 et de Valeurs mobilières Desjardins inc. de 2005 à 2010. M. Colas est à la retraite du secteur des valeurs mobilières, mais a siégé au conseil d'administration de diverses sociétés ouvertes en Canada et a occupé d'autres postes de direction au cours de ses 25 années de carrière.

M. Colas est titulaire d'un diplôme du Collège Jean de Brébeuf à Montréal et d'un baccalauréat en commerce de l'Université Concordia.

Opération sans lien de dépendance

Michel Lassonde est chef de la direction, président et administrateur d'Odessa et fiduciaire de Margaux et détient 1 000 000 d'Actions d'Odessa (5 %) et 125 000 Parts du FPI (2,99 %). Pierre Colas est administrateur d'Odessa et fiduciaire de Margaux et détient 500 000 Actions d'Odessa (2,50 %) et 50 000 Parts du FPI (1,19 %). André Verrier et Richard Morrison ne détiennent aucune Part du FPI.

Étant donné qu'aucune partie n'est une personne contrôlant à la fois Odessa et Margaux, la Transaction proposée ne constitue pas une « opération admissible auprès de personnes ayant un lien de dépendance » au sens de la politique 2.4 de la Bourse et, à ce titre, l'approbation de la majorité des porteurs minoritaires (telle que définie dans la politique 2.4 de la Bourse) n'est pas requise pour approuver la Transaction proposée.

Nonobstant ce qui précède, et comme indiqué ci-dessus, l'Arrangement peut être considéré comme constituant un « regroupement d'entreprises » au sens du Règlement 61-101, auquel cas Odessa devra obtenir « l'approbation des porteurs minoritaires » pour l'Arrangement conformément au Règlement 61-101.

Frais d'intermédiation

Aucun frais ou commission d'intermédiaire n'est payable par Odessa ou Margaux dans le cadre de la clôture de la Transaction.

Circulaire d'information

Dans le cadre de la Transaction et conformément aux exigences de la Bourse, Odessa préparera et déposera la Circulaire d'information sous son profil sur SEDAR+ à l'adresse suivante: www.sedarplus.ca, qui contiendra des détails concernant la Transaction, l'Arrangement, le Placement privé, Odessa, Margaux et l'Émetteur résultant.

L'approbation des actionnaires n'est pas requise à l'égard de la Transaction en vertu des règles de la Bourse. Cependant, comme la Transaction constitue une opération de regroupement d'entreprises conformément au Règlement 61-101, l'approbation des porteurs minoritaires sera requise. Dans le cas où l'une des conditions énoncées ci-dessus ne serait pas remplie ou si la Transaction n'avait pas lieu, Odessa en informera ses actionnaires. La négociation des actions ordinaires d'Odessa restera suspendue. Si la Transaction est réalisée et à condition que la Bourse reçoive tous les documents requis, les Parts de l'Émetteur résultant seront inscrites aux fins de négociation à la Bourse.

Ce communiqué de presse ne constitue pas une offre de vente ou une sollicitation d'offre d'achat de titres dans quelque juridiction que ce soit, et il n'y aura pas non plus d'offre, de vente ou de sollicitation de titres dans tout État des États-Unis dans lequel une telle offre, vente, sinon la sollicitation serait illégale.

À PROPOS D'ODESSA

Odessa est une société de capital démarrage (une « SCD ») qui n'a pas encore commencé ses activités commerciales et qui ne possède aucun actif autre que des liquidités. Sauf dans les cas spécifiquement prévus dans la politique SCD de la Bourse, jusqu'à la réalisation de son opération admissible, la Société n'exercera aucune activité autre que l'identification et l'évaluation d'entreprises ou d'actifs en vue de réaliser une opération admissible proposée.

Pour plus d'informations, veuillez contacter :

Michel Lassonde
Président

André Verrier
Fiduciaire

Odessa Capital Ltd.

FPI Margaux

Téléphone: 514-795-6955
E-mail: milass2610@gmail.com

Téléphone: 819 475-7377
E-mail: andré.verrier@strategesma.com

LES TITRES VISÉS DANS LES PRÉSENTES NE SERONT PAS ENREGISTRÉS EN VERTU DE LA LOI SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DES ÉTATS-UNIS DE 1933 (LA « LOI DE 1933 ») ET NE PEUVENT PAS ÊTRE PROPOSÉS OU VENDUS AUX ÉTATS-UNIS OU À UN RÉSIDENT DES ÉTATS-UNIS EN L'ABSENCE D'UN TEL ENREGISTREMENT OU D'UNE EXEMPTION DES CONDITIONS D'ENREGISTREMENT DE LA LOI DE 1933.

NE PAS DISTRIBUER AUX SERVICES DE PRESSE AMÉRICAINS NI DIFFUSER AUX ÉTATS-UNIS. TOUT NON-RESPECT DE CETTE RESTRICTION PEUT CONSTITUER UNE VIOLATION DE LA LOI AMÉRICAINE SUR LES VALEURS MOBILIÈRES.

La Bourse de croissance TSX et son fournisseur de services de réglementation (au sens attribué à ce terme dans les politiques de la Bourse de croissance TSX) n'assument aucune responsabilité quant à la pertinence ou à l'exactitude du présent communiqué. La Bourse ne s'est en aucun cas prononcée sur le bien-fondé de la Transaction et n'a ni approuvé ni désapprouvé le contenu de ce communiqué de presse.

Les informations contenues ou mentionnées dans ce communiqué relatives à Margaux ont été fournies par Margaux. Bien qu'Odessa n'ait aucune connaissance qui indiquerait qu'une déclaration contenue dans le présent document concernant Margaux est fausse ou incomplète, ni Odessa ni aucun de ses administrateurs ou dirigeants respectifs n'assument aucune responsabilité quant à l'exactitude ou à l'exhaustivité de ces informations.

La réalisation de la Transaction est soumise à un certain nombre de conditions, notamment l'acceptation de la Bourse, la réception des approbations réglementaires requises, l'approbation des porteurs

minoritaires et la réalisation du Placement privé. Le cas échéant, la Transaction ne peut pas être clôturée tant que les approbations requises des actionnaires, ainsi que toutes les questions accessoires y afférentes, n'ont pas été obtenues. Rien ne garantit que la transaction sera réalisée comme proposée ou pas du tout.

Les investisseurs sont avertis que, sauf indication contraire dans la circulaire d'information de la direction ou dans la déclaration de dépôt à préparer dans le cadre de la Transaction, toute information publiée ou reçue dans le cadre de la Transaction peut ne pas être exacte ou complète et ne doit pas être invoquée. La négociation des titres d'une société de capital de démarrage doit être considérée comme hautement spéculative.

Ces informations prospectives concernant Odessa et Margaux reflètent les convictions actuelles de Margaux ou d'Odessa, selon le cas, et sont basées sur les informations actuellement disponibles pour Odessa et Margaux, respectivement, et sur des hypothèses qu'Odessa et Margaux, selon le cas, jugent raisonnables. Ces hypothèses comprennent, sans s'y limiter, les hypothèses de la direction concernant l'approbation de la Bourse pour la Transaction, la clôture du Placement privé, la clôture de l'Arrangement annoncé ci-dessus et les hypothèses de Margaux concernant ses objectifs commerciaux.

Déclaration de mise en garde concernant les informations prospectives

Ce communiqué comprend des informations prospectives (« informations prospectives ») au sens des lois canadiennes sur les valeurs mobilières concernant Odessa, Subco, Amalco, Margaux, l'Émetteur résultant et leurs activités respectives, qui peuvent inclure, sans toutefois s'y limiter, des déclarations concernant la réalisation et les modalités de la Transaction, les plans d'affaires de Margaux, la satisfaction des conditions de clôture, les exigences de parrainage et la demande prévue de dispense de celles-ci, la composition proposée du conseil d'administration de l'Émetteur résultant, les activités proposées et les plans d'affaires de l'Émetteur résultant, le Placement privé et le montant du financement, les modalités et le calendrier auxquels la Transaction et le Placement privé devraient être réalisés, l'utilisation du produit net du Placement privé, la capacité d'obtenir les approbations des autorités réglementaires et des actionnaires, le nom de l'Émetteur résultant, la nomination de certains auditeurs et la continuation d'Odessa. Souvent, mais pas toujours, les informations prospectives peuvent être identifiées par l'utilisation de mots tels que « projette », « est attendu », « s'attend à », « prévu », « a l'intention de », « envisage », « anticipe », « croit », "propose", "estime" ou des variations de ces mots et expressions, ou déclare que certaines actions, événements ou résultats "pourraient", "pourraient", "seraient", "pourraient" ou "seront" être pris, se produire ou être atteint. Ces déclarations sont basées sur les attentes et opinions actuelles de la direction de chaque entité sur les événements futurs, et sont fondées sur des hypothèses et soumises à des risques et des incertitudes. Bien que la direction de chaque entité respective estime que les hypothèses sous-jacentes aux informations prospectives applicables à elles ou à leurs activités respectives ou à la Transaction sont raisonnables, ces informations prospectives sont soumises à des risques, incertitudes et autres facteurs connus et inconnus qui peuvent que les résultats, le niveau d'activité, la performance ou les réalisations réels d'Odessa, de Margaux et de l'Émetteur résultant soient sensiblement différents de ceux exprimés ou sous-entendus par ces informations prospectives et pourraient s'avérer incorrects. Les informations prospectives, les événements et les circonstances évoqués dans ce communiqué, y compris, mais sans s'y limiter, l'approbation des autorités réglementaires, l'approbation des porteurs minoritaires, la réalisation de la Transaction (et les conditions proposées selon lesquelles la transaction est proposée) et le Placement privé, pourrait ne pas avoir lieu à certaines dates spécifiées, voire pas du tout, et pourrait différer sensiblement en raison de facteurs de risque connus et inconnus et d'incertitudes affectant les sociétés, y compris le risque que Margaux et Odessa n'obtiennent pas toutes les approbations requises pour la Transaction, y compris l'approbation de

la Bourse pour la Transaction (qui peut être conditionnelle à des modifications des modalités de la Transaction), le risque que les parties concernées ne reçoivent pas les approbations judiciaires requises pour l'Arrangement, les risques du secteur du self-stockage, l'incapacité d'obtenir les approbations des autorités réglementaires ou des actionnaires, les incertitudes commerciales générales, économiques, concurrentielles, politiques et sociales ; les montants estimés, le calendrier du Placement privé, les marchés boursiers en général et les risques associés à la croissance, à l'exploration et au développement, les conditions générales des marchés financiers et les prix du marché des titres, les titres du marché junior ; les conditions du marché des sociétés immobilières et les conditions du marché du secteur immobilier en général ; concours; et les changements dans la législation affectant Odessa, Margaux et l'Émetteur Résulté. Bien qu'Odessa et Margaux aient tenté d'identifier des facteurs importants qui pourraient faire en sorte que les actions, événements ou résultats réels diffèrent sensiblement de ceux décrits dans les informations prospectives, il peut y avoir d'autres facteurs qui pourraient faire en sorte que les actions, événements ou résultats diffèrent de ceux anticipés, estimés. ou prévu. Par conséquent, les lecteurs ne doivent pas se fier indûment aux informations prospectives contenues dans le présent document. Aucune déclaration comprenant des informations prospectives ne peut être garantie. Sauf si les lois sur les valeurs mobilières applicables l'exigent, les informations prospectives contenues dans le présent document ne sont valables qu'à la date à laquelle elles sont faites et Odessa et Margaux ne s'engagent aucunement à mettre à jour ou à réviser publiquement toute déclaration prospective, que ce soit à la suite de nouvelles informations, des événements futurs ou autre.