

ODESSA CAPITAL LTÉE

RAPPORT DE GESTION AMENDÉ

**PÉRIODES TERMINÉES LES
30 SEPTEMBRE 2024 ET 2023**

Avis au lecteur

Le rapport de gestion amendé d'Odessa Capital Ltée pour les périodes terminées les 30 septembre 2024 et 30 septembre 2023 ont été publiés à nouveau pour inclure des changements aux états de la situation financière intermédiaires résumés, aux états du résultat net (perte nette) et résultat global (perte globale) intermédiaires résumés, aux états des variations des capitaux propres intermédiaires et résumés et aux états des flux de trésorerie intermédiaires et résumés pour ajuster les balances des frais reportés, des autres actifs et des créditeurs, ainsi qu'un ajustement aux charges administratives. Les notes aux états financiers ont été ajustées pour inclure les balances révisées. L'ajustement a été fait pour passer à la dépense des frais professionnels qui avaient été inclus à l'actif. À l'exception des changements mentionnés, aucun autre changement n'a été fait à l'information présentée dans ce document.

RAPPORT DE GESTION

PORTÉE DE L'ANALYSE

Ce rapport de gestion d'Odessa Capital Ltée («Odessa» ou la «Société») a pour but de fournir aux lecteurs une évaluation du rendement et de résumer les résultats d'exploitation et la situation financière pour les périodes de trois mois et de neuf mois terminées les 30 septembre 2024 et 2023. Il devrait être lu en lien avec les états financiers intermédiaires résumés non audités de la Société du 30 septembre 2024 ainsi qu'avec les états financiers audités de l'exercice financier se terminant le 31 décembre 2023. Les données financières présentées dans le présent rapport de gestion ont été préparées conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (les IFRS), et tous les montants sont en dollars canadiens. Vous trouverez les états financiers, ainsi que le dernier rapport financier sur le site Web [SEDAR+ à l'adresse www.sedar+.ca](http://www.sedar+.ca).

Daté du 25 novembre 2024, ce rapport de gestion reflète toutes les informations importantes disponibles jusqu'à cette date.

MISE EN GARDE CONCERNANT LES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Les lois sur les valeurs mobilières incitent les entreprises à présenter de l'information prospective afin que les investisseurs puissent mieux comprendre les perspectives de l'entreprise et prendre des décisions éclairées. Ce rapport de gestion contient des énoncés de nature prospective sur les objectifs, les stratégies, la situation financière, les résultats d'exploitation, les flux de trésorerie et les activités de la Société qui sont fondés sur les attentes, estimations et hypothèses actuelles de la direction relativement aux marchés dans lesquels elle évolue.

Les déclarations formulées d'après les attentes actuelles de la direction comportent des risques et des incertitudes inhérents, connus ou non. Des verbes, à la forme affirmative ou négative, tels que « croire », « prévoir », « estimer », « s'attendre », « viser » et « évaluer » ainsi que des expressions apparentées sont utilisés pour ces commentaires prospectifs. Ces déclarations expriment les intentions, projets, attentes ou opinions d'Odessa sous réserve de la matérialisation de risques, d'incertitudes et d'autres facteurs sur lesquels la Société n'a, dans bon nombre de cas, aucune emprise. Les résultats futurs pourraient être différents de ce qui est prévu. Le lecteur est mis en garde contre le risque d'accorder une confiance exagérée à toute information de nature prospective.

Il est important de noter que les énoncés de nature prospective contenus dans ce rapport de gestion décrivent nos attentes en date du 25 novembre 2024.

DESCRIPTIONS DES ACTIVITÉS ET APERÇU DES AFFAIRES

Odessa est une société de capital de démarrage qui a été incorporée le 18 janvier 2023. La Société a pour principal objectif d'acquérir des actifs, des biens ou des entreprises sous réserve de l'acceptation de la Bourse de croissance TSX. Les actions de la Société sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto Venture sous le symbole **ALFA.P**.

ÉVÈNEMENT MAJEUR

Le 22 juillet 2024, la Société a signé une convention d'arrangement avec Fiducie de placement immobilier Margaux («Margaux») selon laquelle la Société et Margaux complèteraient une opération de prise de contrôle inversée (l'«Opération») dans laquelle Margaux acquerra toutes les actions ordinaires émises et en circulation d'Odessa. Cette transaction constitue l'opération admissible d'Odessa.

INFORMATION FINANCIÈRE

	3 mois		9 mois	
	2024	2023	2024	2023
Résultat net (perte nette)	(115 158)	(175 760)	(101 860)	(179 635)

RÉSULTATS DU TRIMESTRE TERMINÉ LE 30 SEPTEMBRE 2024

La Société a obtenu des revenus d'intérêts de 15 979\$ et 8 544\$ pour les trimestres indiqués ci-dessus. Les charges se sont élevées à 131 137\$ et 184 304\$ pour lequel un montant de 181 400\$ a été inscrit à titre de Rémunération à base d'actions suite à l'octroi d'options d'achat d'actions consentie le 3 août 2023.

Les revenus d'intérêts proviennent de placements dans des Certificats de Placement Garanti des sommes obtenues suite à des placements privés d'actions ordinaires de la Société ainsi que celles obtenues du PAPE.

Les charges du trimestre du 30 septembre 2024 englobent principalement les honoraires professionnels pour la production de documents comptables et les frais de registraire d'une société cotée en bourse.

RÉSULTATS DE LA PÉRIODE DE 9 MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE 2024

La Société a obtenu des revenus d'intérêts de 50 882\$ et 10 238\$ pour les périodes indiquées ci-dessus. Les charges pour ces mêmes périodes se sont élevées à 152 742\$ et 189 873\$ pour lequel un montant de 181 400\$ a été inscrit à titre de Rémunération à base d'actions suite à l'octroi d'options d'achat d'actions consentie le 3 août 2023.

Les revenus d'intérêts proviennent de placements dans des Certificats de Placement Garanti des sommes obtenues suite à des placements privés d'actions ordinaires de la Société ainsi que celles obtenues du PAPE.

Les charges de la période du 30 septembre 2024 englobent principalement les honoraires professionnels pour la production de documents comptables et les frais de registraire d'une société cotée en bourse.

INFORMATION FINANCIÈRE TRIMESTRIELLE

	2024	2024	2024	2023	2023	2023
	T3	T2	T1	T4	T3	T2
Résultat net (perte nette)	(115 158)	6 369	6 929	(181 236)	(175 760)	(3 875)
Résultat net (perte nette) par action – de base et dilué	(0,0058)	0,0003	0,0003	(0,016)	(0,012)	(0,001)
Actif	1 513 843	1 501 053	1 502 581	1 497 545	1 483 279	252 125
Capitaux propres	1 378 589	1 493 747	1 487 378	1 480 449	1 482 050	246 125

FLUX DE TRÉSORERIE

	9 mois	
	2024	2023
Activités d'exploitation	3 072	(13 457)
Activités de financement	-	1 480 285
Variation des flux de trésorerie	3 072	1 466 828
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	1 481 998	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	1 485 070	1 466 828

Les fonds obtenus (utilisés) pour les activités d'exploitation comprennent les intérêts sur les placements et les déboursés engagés par la Société pour les honoraires professionnels et les frais de registraire.

Les fonds obtenus des activités de financement proviennent des sommes obtenues suite à l'émission d'actions ordinaires de la Société.

STRUCTURE FINANCIÈRE

La Société est autorisée à émettre un nombre illimité d'actions. En date du 30 septembre 2024, le nombre d'actions en circulation est de 20 000 000 d'actions ordinaires d'une valeur d'émission de 1 750 000\$.

Le 3 août 2023, la Société a attribué 2 000 000 d'options d'achat d'actions ordinaires («Options») à des administrateurs et dirigeants et 1 500 000 Options au placeur pour compte. Ces Options peuvent être exercées au cours des cinq (5) années suivant ladite date pour le placeur pour compte et des dix (10) années pour les administrateurs et dirigeants. Les Options sont exerçables au prix de 0,10\$ par action ordinaire. Au cours de la période se terminant le 30 septembre 2024, la Société a annulé 600 000 Options suite au départ de dirigeants qui n'ont pas exercé leurs Options durant la période accordée après un départ. En date du 30 septembre 2024, il y avait 2 900 000 Options en circulation.

PRINCIPALES CONVENTIONS ET ESTIMATIONS COMPTABLES

La préparation des états financiers de la Société requiert que la direction fasse des estimations et des hypothèses qui influencent les montants déclarés de certains actifs et passifs à la fin de la période et les montants déclarés des revenus et des dépenses au cours de la période considérée.

RISQUE ET INCERTITUDE

Risque de crédit. La Société n'est pas exposée au risque de crédit, car sa trésorerie et équivalents de trésorerie ainsi que ses autres actifs financiers sont détenus dans ses comptes bancaires et auprès d'agences gouvernementales.

Risque de liquidité. La Société est exposée au risque de ne pas être en mesure d'honorer ses engagements financiers dans les délais établis aux termes de ses engagements. La haute direction gère les liquidités de la Société en fonction des prévisions financières et des flux de trésorerie anticipés.

OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Pour la période de 9 mois se terminant le 30 septembre 2024, les charges administratives comprennent un montant de 9 000\$ (2023 : 0\$) payé à une société contrôlée par le président.

ENGAGEMENTS

Le 22 juillet 2024, la Société a signé une convention d'arrangement avec Fiducie de placement immobilier Margaux («Margaux») selon laquelle la Société et Margaux complèteraient une opération de prise de contrôle inversée (l'«Opération») dans laquelle Margaux acquerra toutes les actions ordinaires émises et en circulation d'Odessa. Cette transaction constitue l'opération admissible d'Odessa

Concurremment avec l'Opération, Margaux a l'intention de compléter un placement privé non parrainé d'une valeur se chiffrant entre 1 000 000\$ et 3 000 000\$ (le «Placement Privé»).

En ce qui concerne l'Opération, chaque action émise et en circulation de la Société («Actions Ordinaires») seront échangées en unités de Margaux («Unités de REIT») sur une base de 1 pour 1 (après Consolidation définie ci-après). De plus, après la Consolidation, il est prévu que: (i) les options du placeur pour compte qui sont en circulation seront échangées en 125 000 options de remplacement de Newco avec les mêmes conditions et privilèges que celles échangées, et (ii) les autres options de la Société seront échangées en 116 667 options de remplacement de Newco avec les mêmes conditions et privilèges que celles échangées.

En lien avec l'Opération, il est prévu que les Actions Ordinaires et les options de la Société soient consolidées sur une base de 12 pour 1 avant la fin de l'Opération (la «Consolidation») et l'émission d'Unités de REIT.