

Aucune autorité en valeurs mobilières ne s'est prononcée sur la qualité des titres offerts dans le prospectus. Quiconque donne à entendre le contraire commet une infraction. Les titres décrits dans le prospectus simplifié ne sont offerts que là où l'autorité compétente a accordé son visa. Ils ne peuvent être proposés que par des personnes dûment inscrites. Les titres offerts par les présentes n'ont pas été ni ne seront inscrits en vertu de la loi des États-Unis intitulée Securities Act of 1933, dans sa version modifiée (la « **Loi de 1933** »), ni d'une loi sur les valeurs mobilières d'un État des États-Unis. Par conséquent, les titres ne peuvent pas être offerts, vendus ou remis, directement ou indirectement, aux États-Unis (au sens donné au terme « **United States** » dans le Règlement S pris en application de la Loi de 1933) sauf dans le cadre d'opérations dispensées des exigences d'inscription de la Loi de 1933 et des lois sur les valeurs mobilières applicables d'un État. Le présent prospectus simplifié ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat de ces titres aux États-Unis. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus simplifié provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues au Canada. On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans les présentes sur demande adressée au chef des finances de StorageVault Canada Inc. au 100 Canadian Road, Toronto (Ontario) M1R 4Z5, téléphone: 1-877-622-0205, ou sur le site Web de SEDAR à www.sedar.com.

PROSPECTUS SIMPLIFIÉ

Nouvelle émission

Le 29 décembre 2022



STORAGEVAULT CANADA INC.

100 000 000 \$

Débtures convertibles non garanties de premier rang à 5,00 %

Prix: 1 000 \$ par débenture

Le présent prospectus simplifié autorise le placement (le « **placement** ») de débentures convertibles non garanties de premier rang à 5,00 % d'un capital total de 100 000 000 \$ (les « **débentures** ») de StorageVault Canada Inc. (« **StorageVault** » ou la « **Société** ») échéant le 31 mars 2028 (la « **date d'échéance** ») au prix de 1 000 \$ par débenture (le « **prix d'émission** »). Les débentures porteront intérêt au taux annuel de 5,00 % payable semestriellement à terme échu le dernier jour ouvrable de mars et de septembre de chaque année (chacune une « **date de paiement de l'intérêt** »), à compter du 31 mars 2023. Le premier paiement d'intérêt comprendra l'intérêt couru depuis la date de clôture (au sens donné à ce terme dans les présentes) inclusivement, jusqu'au 31 mars 2023, exclusivement. Les débentures seront régies par un acte de fiducie relatif aux débentures (l'« **acte de fiducie** ») qui sera conclu à la date de clôture (au sens donné à ce terme dans les présentes) entre la Société et Compagnie Trust TSX (le « **fiduciaire des débentures** »). Se reporter à la rubrique « Description des débentures ».

Privilège de conversion rattaché aux débentures

Chaque débenture sera convertible en actions ordinaires librement négociables de la Société (les « **actions ordinaires** ») au gré du porteur d'une débenture (un « **porteur de débentures** ») à tout moment avant la fermeture des bureaux le premier des jours suivants à survenir : (i) le jour ouvrable précédant immédiatement la date d'échéance ou (ii) si elle est appelée au rachat, le jour ouvrable précédant immédiatement la date fixée pour le rachat, en 115,6069 actions ordinaires pour chaque tranche de 1 000 \$ de capital de débentures, ce qui représente un prix de conversion (le « **prix de conversion** ») de 8,65 \$ par action ordinaire, sous réserve d'un rajustement dans certains cas, tel qu'il est décrit dans l'acte de fiducie. Si un porteur de débentures exerce son droit de conversion, il aura le droit de recevoir l'intérêt couru et impayé, en plus du nombre applicable d'actions ordinaires à recevoir à la conversion, pour la période allant de la dernière date de paiement de l'intérêt jusqu'à la date de conversion, exclusivement. Le prix de conversion pourra être ajusté, entre autres, en cas de déclaration de dividendes supérieurs au seuil de dividende (au sens donné à ce terme dans les présentes). D'autres détails concernant le privilège de conversion, y compris les dispositions relatives à l'ajustement du prix de conversion, sont présentés à la rubrique « Description des débentures — Droits de conversion ».

Les débentures ne sont pas rachetables au gré de la Société avant le 31 mars 2026, sauf si certaines conditions sont remplies après un changement de contrôle (au sens donné à ce terme dans les présentes). À compter du 31 mars 2026 et avant le 31 mars 2027, les débentures peuvent être rachetées par la Société, en tout ou en partie, à un prix de rachat égal à leur capital majoré de l'intérêt couru et

(ii)

impayé, à la condition que le cours en vigueur (au sens donné à ce terme dans les présentes) précédant la date à laquelle l'avis de rachat est donné soit au moins égal à 125 % du prix de conversion. À compter du 31 mars 2027, et avant la date d'échéance, les débentures peuvent être rachetées par la Société, en totalité ou en partie, à un prix de rachat égal au montant nominal majoré de l'intérêt couru et impayé, le cas échéant, jusqu'à la date de rachat, exclusivement. La Société doit donner un préavis de rachat d'au moins 30 jours et d'au plus 60 jours. Se reporter à la rubrique « Description des débentures — Rachat ».

La Société peut, à son gré, sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation compétents et à la condition qu'aucun cas de défaut (au sens donné à ce terme dans les présentes) ne se soit produit et ne se poursuive, choisir de s'acquitter de son obligation de payer le capital et la prime (le cas échéant) des débentures, en totalité ou en partie, qui doivent être rachetées ou qui sont arrivées à échéance, moyennant un préavis d'au moins 30 jours et d'au plus 60 jours, en émettant à l'intention de leurs porteurs le nombre d'actions ordinaires librement négociables déterminé en divisant le montant en principal des débentures remboursées par 95 % du prix courant du marché à la date de rachat ou d'échéance, selon le cas. De plus, sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation compétents et à la condition qu'aucun cas de défaut ne se soit produit, des actions ordinaires librement négociables peuvent être émises au fiduciaire des débentures et vendues, le produit étant utilisé pour satisfaire à l'obligation de payer l'intérêt sur les débentures. Se reporter à la rubrique « Description des débentures — Mode de paiement ».

Il n'existe actuellement aucun marché pour la vente des débentures et les acheteurs pourraient ne pas être en mesure de revendre les débentures achetées aux termes du prospectus simplifié (définitif). Cette situation peut avoir une incidence sur le prix des débentures sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité des cours, la liquidité des débentures et l'étendue de la réglementation de l'émetteur. Un placement dans les débentures est assujéti à un certain nombre de risques et de considérations en matière de placement qui devraient être pris en compte par un acheteur éventuel. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

Les actions ordinaires émises et en circulation sont inscrites à la Bourse de Toronto (la « **TSX** ») sous le symbole « **SVI** ». La TSX a approuvé conditionnellement l'inscription des débentures à sa cote sous le symbole « **SVI.DB.C** » et l'inscription à sa cote des actions ordinaires pouvant être émises à la conversion, au rachat ou à l'échéance des débentures. L'inscription des débentures et des actions ordinaires est assujéti au respect par la Société de toutes les exigences de la TSX. Le 12 décembre 2022, le dernier jour de bourse complet avant l'annonce publique du placement, le cours de clôture des actions ordinaires à la TSX était de 6,58 \$. Le 28 décembre 2022, le dernier jour de bourse à la TSX avant la date du présent prospectus simplifié, le cours de clôture des actions ordinaires à la TSX était de 5,91 \$. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque — Marché à l'égard des titres ».

Le prix d'émission des débentures offertes aux termes du présent prospectus simplifié a été déterminé par voie de négociations entre la Société et Scotia Capitaux Inc. (le « **chef de file** ») et Marchés mondiaux CIBC inc., Financière Banque Nationale inc., Valeurs Mobilières TD inc., BMO Nesbitt Burns Inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Corporation Canaccord Genuity, Valeurs mobilières Cormark inc. et Raymond James Ltée (avec le chef de file, les « **preneurs fermes** »). Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

	Prix d'offre	Rémunération des preneurs fermes⁽¹⁾	Produit net revenant à la Société⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾
Par débenture	1 000 \$	40 \$	960 \$
Total du placement	100 000 000 \$	4 000 000 \$	96 000 000 \$

Notes :

- (1) Les preneurs fermes recevront une rémunération en espèces totale correspondant à 4,0 % du produit brut du placement (la « **rémunération des preneurs fermes** »). Les preneurs fermes recevront également le remboursement de leurs honoraires juridiques et autres frais. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».
- (2) Déduction faite de la rémunération des preneurs fermes, mais déduction non faite des frais liés au placement, qui sont estimés à 750 000 \$. Ne comprends pas le produit du placement privé simultané (au sens donné à ce terme dans les présentes).
- (3) La Société a accordé aux preneurs fermes une option (l'« **option de surallocation** »), qu'ils peuvent exercer à leur seul gré, en totalité ou en partie, en tout temps et à l'occasion dans les 30 jours, inclusivement, suivant la date de clôture, leur permettant d'acheter des débentures supplémentaires d'un capital global d'au plus 15 000 000 \$ au prix d'émission, selon les mêmes modalités et conditions que celles du placement, afin de couvrir les surallocations éventuelles et de stabiliser le cours. L'acquéreur qui acquiert des débentures faisant partie de la position de surallocation des preneurs fermes les acquiert aux termes du présent prospectus simplifié, que la position de surallocation des preneurs fermes soit ou non couverte en fin de compte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le « prix d'offre », la « rémunération des preneurs fermes » et le « produit net revenant à la Société » (avant déduction des frais du placement) totaliseront 115 000 000 \$, 4 600 000 \$ et 110 400 000 \$, respectivement. Le présent prospectus simplifié vise également le placement de l'option de surallocation et l'émission des débentures par suite de l'exercice de l'option de surallocation. Se reporter à la rubrique « Mode de placement » et au tableau ci-après.
- (4) À l'issue du placement privé simultané (au sens donné à ce terme dans les présentes), le produit net total de l'offre et du placement privé simultané s'élèvera à 143 750 000 \$, après déduction des frais estimés de l'offre de 750 000 \$, de la commission des preneurs fermes de 4 000 000 \$ et de la commission de placement (au sens donné à ce terme dans les présentes) de 1 500 000 \$ (sans supposer l'exercice de l'option de surallocation ou les frais associés au placement privé simultané).

(iii)

Le tableau suivant indique le nombre de débentures qui peuvent être émises par la Société aux preneurs fermes aux termes de l'option de surallocation:

Position des preneurs fermes	Taille maximale ou nombre de titres disponibles	Période d'exercice	Prix d'exercice
Option de surallocation	Débentures d'un capital total de 15 000 000 \$	Au plus tard le 30 ^e jour suivant la date de clôture	1 000 \$ par débenture

De l'avis de DLA Piper (Canada) LLP, conseillers juridiques de StorageVault, et de l'avis de Goodmans LLP, conseillers juridiques des preneurs fermes, d'après la législation applicable en vigueur à la date des présentes et sous réserve des restrictions et des hypothèses décrites à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement », les débentures et les actions ordinaires pouvant être émises à la conversion, au remboursement ou à l'échéance des débentures constitueraient des placements admissibles en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et de son règlement d'application (la « **Loi de l'impôt** ») pour les fiducies régies par des régimes enregistrés d'épargne-retraite, des fonds enregistrés de revenu de retraite, des régimes de participation différée aux bénéfices, des régimes enregistrés d'épargne-invalidité, des régimes enregistrés d'épargne-études et des comptes d'épargne libres d'impôt, à la condition qu'au moment de leur acquisition par un tel régime ou compte, les actions ordinaires soient inscrites à la cote d'une « bourse de valeurs désignée » (au sens donné à ce terme dans les présentes). Se reporter à la rubrique « Admissibilité aux fins de placement ».

Les preneurs fermes, à titre de contrepartistes, offrent conditionnellement, sous réserve de prévente, les débentures, sous les réserves d'usage concernant leur vente par la Société et leur acceptation par les preneurs fermes conformément aux conditions de la convention de prise ferme intervenue entre la Société et les preneurs fermes (la « **convention de prise ferme** ») dont il est question à la rubrique « Mode de placement », et sous réserve de l'approbation de certaines questions d'ordre juridique par DLA Piper (Canada) LLP pour le compte de la Société et par Goodmans LLP pour le compte des preneurs fermes.

Les preneurs fermes proposent d'offrir initialement les débentures au prix d'émission indiqué ci-dessus. Après avoir déployé des efforts raisonnables pour vendre la totalité des débentures au prix d'émission, les preneurs fermes pourront réduire par la suite le prix de vente pour les investisseurs à l'occasion afin de vendre les débentures qui n'auraient pas été vendues. Une telle réduction n'aurait aucune incidence sur le produit reçu par la Société. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Les souscriptions pour les débentures seront reçues par les preneurs fermes sous réserve du droit de les refuser ou de les attribuer en totalité ou en partie, et les preneurs fermes se réservent le droit de fermer les registres de souscription à tout moment sans préavis. La clôture du placement devrait avoir lieu le 9 janvier 2023 ou vers cette date ou à une autre date dont la Société et les preneurs fermes peuvent convenir, mais au plus tard le 23 janvier 2023 (la « **date de clôture** »). Sauf dans certaines circonstances limitées : (i) les débentures seront émises et déposées électroniquement auprès des Services de dépôt et de compensation CDS inc. (la « **CDS** ») ou de son prête-nom au moyen du système d'inscription en compte géré par la CDS; (ii) aucun certificat attestant les débentures ne sera délivré en faveur des souscripteurs; et (iii) les souscripteurs recevront uniquement un avis d'exécution du preneur ferme ou d'un autre courtier inscrit qui est un adhérent du service de dépôt de la CDS (un « **adhérent** ») et duquel ou par l'intermédiaire duquel ils acquièrent une participation véritable dans les débentures. Aucun certificat ne sera délivré, à moins d'une demande expresse. Se reporter à la rubrique « Description des débentures — Système d'inscription en compte pour les débentures ».

Parallèlement au placement, un investisseur institutionnel a convenu d'acheter des débentures convertibles de premier rang non garanties de la Société d'un capital total de 50 000 000 \$ échéant le 31 mars 2028 (les « **débentures de placement privé** »). Les débentures de placement privé seront émises au même prix et aux mêmes conditions que celles auxquelles les débentures sont offertes à la vente aux termes du présent prospectus simplifié (le « **placement privé simultané** »). Le présent prospectus simplifié ne vise pas le placement des titres émis dans le cadre du placement privé simultané. Les débentures de placement privé achetées dans le cadre du placement privé simultané seront soumises à une période de détention légale. Le placement privé simultané et le placement sont soumis à des conditions croisées et doivent être réalisés simultanément. Le placement privé simultané est soumis à un certain nombre de conditions, notamment l'achèvement de la documentation définitive, la clôture simultanée du placement et l'approbation de la TSX. Se reporter à la rubrique « Placement privé simultané ».

Les ratios de couverture par les bénéfices de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 et pour la période de 12 mois close le 30 septembre 2022 sont inférieurs à un pour un. Se reporter à la rubrique « Ratios de couverture par le bénéfice ».

Scotia Capitaux Inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Financière Banque Nationale inc., Valeurs mobilières TD Inc., BMO Nesbitt Burns Inc. et RBC Dominion valeurs mobilières Inc. sont des membres du même groupe que des banques à charte canadiennes qui sont des prêteurs de la Société et auprès desquels la Société a actuellement des prêts en cours. Par conséquent, la Société peut être considérée comme un « émetteur relié » à Scotia Capitaux Inc., à Marchés mondiaux CIBC inc., à Financière Banque Nationale inc., à Valeurs mobilières TD Inc., à BMO Nesbitt Burns Inc. et à RBC Dominion valeurs

mobilières Inc., au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. Se reporter à la rubrique « Liens entre la Société et certains preneurs fermes ».

La personne effectuant un placement dans les débentures doit tenir compte des facteurs de risque particuliers pouvant toucher la Société et le secteur dans lequel celle-ci évolue. Il y a lieu de se reporter aux risques décrits dans la notice annuelle et le rapport de gestion de la Société, qui sont intégrés par renvoi aux présentes et décrivent l'évaluation que fait la Société de ces facteurs de risque ainsi que les répercussions éventuelles pour un porteur en cas de matérialisation d'un risque. Se reporter également à la rubrique « Facteurs de risque ».

Sous réserve des lois applicables au placement, les preneurs fermes peuvent effectuer des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des actions ordinaires et/ou des débentures à des niveaux différents de ceux qui seraient autrement obtenus sur le marché libre. De telles opérations, si elles sont commencées, peuvent être interrompues à tout moment. Se reporter à la rubrique « Mode de placement ».

Le siège social de la Société est situé au 100 Canadian Road, Toronto (Ontario) M1R 4Z5. L'établissement principal de la Société est situé au 1000, 250 – 2nd Street S.W., Calgary (Alberta) T2P 0C1. Benjamin Harris, administrateur de la Société, réside à l'étranger et il a désigné DLA Piper (Canada) s.e.n.c.r.l., sis au Suite 1000, 250 - 2nd Street SW, Calgary (Alberta) T2P 0C1, à titre de mandataire aux fins de la signification des actes de procédure. Les souscripteurs doivent savoir qu'il se peut que les investisseurs ne puissent faire exécuter les jugements rendus au Canada contre toute personne résidant à l'étranger, et ce, même si cette personne a désigné un mandataire aux fins de la signification des actes de procédure.

TABLE DES MATIÈRES

MISE EN GARDE CONCERNANT LES ÉNONCÉS PROSPECTIFS	6
PRÉSENTATION DE L'INFORMATION FINANCIÈRE	8
GÉNÉRALITÉS	9
ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT	9
DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI	10
DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION	11
STORAGEVAULT CANADA INC.	11
DESCRIPTION SOMMAIRE DES ACTIVITÉS	12
FAITS RÉCENTS	13
STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ	14
RATIOS DE COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE	15
EMPLOI DU PRODUIT	16
PLACEMENT PRIVÉ SIMULTANÉ	16
DESCRIPTION DES DÉBENTURES	16
DESCRIPTION DU CAPITAL-ACTIONS	26
MODE DE PLACEMENT	27
LIENS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET CERTAINS PRENEURS FERMES	29
PLACEMENTS ANTÉRIEURS	30
COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS	31
INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES	33
FACTEURS DE RISQUE	38
AUDITEUR, AGENT DES TRANSFERTS, AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	44
INTÉRÊTS DES EXPERTS	44
DISPENSE	44
DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES ET DROIT CONTRACTUEL DE RETRAIT ET DE RÉSOLUTION	44
ATTESTATION DE LA SOCIÉTÉ	A-1
ATTESTATION DES PRENEURS FERMES	A-2

MISE EN GARDE CONCERNANT LES ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains énoncés figurant dans le présent prospectus simplifié, de même que dans certains documents qui y sont intégrés par renvoi, constituent des énoncés prospectifs et de l'information prospective (collectivement désignés dans les présentes comme les « **énoncés prospectifs** »), selon la définition des lois sur les valeurs mobilières applicables du Canada. Ces énoncés se rapportent à des événements futurs ou au rendement futur de la Société. Tous les énoncés qui ne sont pas des faits historiques pourraient constituer des énoncés prospectifs. Ces énoncés prospectifs sont souvent, mais pas toujours, repérés grâce à l'emploi de termes comme « rechercher », « anticiper », « budget », « planifier », « continuer », « estimer », « s'attendre à », « prévoir », « peut », « pourrait », « pourra », « projeter », « prédire », « potentiel », « cibler », « à l'intention de », « devrait », « croire » ou des expressions semblables. Ces énoncés comportent des risques connus et inconnus, des impondérables et d'autres facteurs pouvant faire en sorte que les résultats ou les événements réels diffèrent sensiblement de ceux qui sont prévus dans ces énoncés prospectifs. La Société est d'avis que les attentes exprimées dans ces énoncés prospectifs sont raisonnables, mais rien ne garantit que ces attentes se matérialiseront, et on ne devrait pas se fier indûment aux énoncés prospectifs figurant dans le présent prospectus simplifié ou dans les documents qui y sont intégrés par renvoi. Ces énoncés prospectifs ne sont valides qu'à la date du présent prospectus simplifié ou à la date précisée dans les documents qui y sont intégrés par renvoi, selon le cas.

Plus précisément, le présent prospectus simplifié et les documents qui y sont intégrés par renvoi renferment des énoncés prospectifs se rapportant à ce qui suit :

- la date de clôture et l'emploi prévu du produit tiré du placement et du placement privé simultané;
- l'obtention de toutes les approbations d'ordre réglementaire dans le cadre du placement et du placement privé simultané;
- les objectifs stratégiques de StorageVault et son champ d'action;
- la stratégie d'acquisition de StorageVault, les critères qui seront pris en compte à cet égard et les avantages qui en seront tirés;
- l'élargissement du portefeuille de magasins de StorageVault;
- la croissance possible et les débouchés dans le secteur canadien de l'entreposage et les facteurs pouvant contribuer à cette croissance et à ces débouchés;
- la croissance de StorageVault et sa stratégie de croissance, dont l'expansion possible de ces magasins, de ses activités d'entreposage mobile et de ses activités de gestion de dossiers;
- les acquisitions éventuelles par StorageVault, y compris les acquisitions éventuelles futures par StorageVault des actifs d'Access Self Storage Inc. (« **Access** »);
- le plan d'affaires quinquennal de StorageVault;
- les sources possibles de financement pour la croissance et les acquisitions éventuelles;
- les tendances dans le secteur canadien de l'entreposage;
- l'accent que StorageVault continue de mettre sur les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (« **ESG** »), de même que les politiques et programmes dans le cadre desquels elle entend soutenir les initiatives en matière d'ESG;
- les plans de la Société en matière de versement des dividendes et son régime de réinvestissement des dividendes (le « **RRD** »);
- le plan de la Société relativement à son offre publique d'achat dans le cours normal des activités;
- l'offre et la demande pour l'entreposage;
- l'impact de la COVID-19 sur les activités de la Société;
- le niveau escompté des frais d'exploitation, les frais généraux et administratifs, les frais de service et les autres coûts et dépenses.

Bien que les énoncés prospectifs dans le présent prospectus simplifié soient fondés sur des hypothèses qui, de l'avis de la direction de la Société, sont raisonnables, la Société ne peut pas garantir aux investisseurs que les résultats réels seront conformes à ces énoncés prospectifs. La Société a émis des hypothèses à l'égard des énoncés prospectifs que renferme le présent prospectus simplifié qui portent notamment sur ce qui suit :

- le respect de toutes les conditions liées à la réalisation du placement et du placement privé simultané, ou la renonciation à celles-ci;

- la négociation et la signature de conventions d'achat pour des acquisitions éventuelles;
- la réalisation par StorageVault des acquisitions courantes ou futures d'une manière conforme aux renseignements antérieurs et aux acquisitions passées;
- l'acceptation par le marché des acquisitions futures de StorageVault et de l'expansion des magasins;
- l'acceptation par le marché et l'obtention des approbations, dont l'approbation du conseil d'administration de la Société (le « **conseil** ») et du comité chargé des acquisitions du conseil, ainsi que l'acceptation par la TSX de l'émission éventuelle d'actions ordinaires, s'il en est, pour mener à bien ces acquisitions, et la clôture de ces acquisitions éventuelles;
- le respect de manière satisfaisante de toutes les conditions préalables aux acquisitions;
- la capacité de StorageVault de se prévaloir des dispenses de l'obligation d'évaluation formelle et de l'approbation des porteurs minoritaires du *Règlement 61-101 sur les mesures de protection des porteurs minoritaires lors d'opérations particulières* sur les opérations avec une personne apparentée;
- la réalisation d'une diligence raisonnable satisfaisante par StorageVault dans le cadre des acquisitions éventuelles;
- la valeur des évaluations obtenues pour les acquisitions éventuelles;
- la concordance des facteurs et des tendances dans le secteur de l'entreposage au Canada avec les projections antérieures pour ces facteurs et tendances;
- l'absence d'un changement défavorable important dans la conjoncture générale de l'économie ou des marchés au Canada;
- l'absence d'un changement défavorable important dans le secteur canadien de l'entreposage libre-service;
- la concordance des facteurs de croissance de StorageVault avec la croissance antérieure et les projections de croissance;
- l'incidence d'une concurrence accentuée;
- l'obtention des approbations d'ordre réglementaire;
- la capacité à obtenir un financement supplémentaire selon des modalités satisfaisantes;
- la capacité de StorageVault à mettre en marché ses services avec succès;
- le niveau d'endettement futur de StorageVault;
- les rajustements anticipés, s'il y a lieu, apportés aux activités de StorageVault par suite de la pandémie de COVID-19; et la réponse continue de StorageVault à la pandémie de COVID-19 et sa capacité à composer avec la situation de manière conforme ou supérieure à sa capacité et réponse à ce jour.

Les résultats réels de la Société pourraient différer sensiblement de ceux prévus dans les énoncés prospectifs en raison des facteurs de risque dont il est question aux présentes et dans les documents qui y sont intégrés par renvoi, notamment ce qui suit :

- les incertitudes ayant trait aux activités générales, à l'économie, à la concurrence ainsi qu'à la situation politique et sociale;
- la conjoncture générale du marché financier et le cours des titres;
- un retard ou un échec à obtenir les approbations du conseil ou des organismes de réglementation;
- les résultats réels des opérations futures;
- la concurrence;
- les modifications apportées aux lois; dont la législation environnementale, qui touchent StorageVault;
- le calendrier d'obtention d'un financement externe et son accessibilité selon des modalités acceptables;
- les conclusions des évaluations économiques et des évaluations;
- l'absence de main-d'œuvre qualifiée spécialisée ou la perte de membres du personnel clé;
- les fluctuations des frais d'exploitation ou des coûts d'investissement;
- l'accessibilité à des capitaux selon des modalités acceptables;
- les réclamations défavorables visant les biens ou les actifs de la Société;
- l'impossibilité à tirer les avantages escomptés des acquisitions réalisées récemment;
- les risques liés à la pandémie de COVID-19, y compris les nombreuses recommandations, ordonnances et mesures des instances gouvernementales en vue d'essayer de contenir la pandémie, comme l'interdiction de voyager, la fermeture des frontières, les fermetures des entreprises non essentielles, l'interruption de services, la quarantaine, l'isolation volontaire, le confinement, les ordonnances de confinement, les couvre-feux et la distanciation sociale, les perturbations des marchés, de l'activité économique, du financement, des chaînes d'approvisionnement et des

circuits de vente ainsi que la détérioration de la conjoncture économique générale, dont une éventuelle récession nationale ou mondiale;

- les répercussions de la pandémie de COVID-19 sur StorageVault qui pourraient inclure : un report à court terme des paiements par les clients, une hausse des sommes à recouvrer et une augmentation des pertes sur les sommes à recouvrer; une baisse de la demande pour les services offerts par StorageVault; et une détérioration des marchés financiers pouvant limiter la capacité de StorageVault à obtenir un financement externe;
- d'autres facteurs, dont bon nombre sont indépendants de la volonté de la Société, sont traités à la rubrique « Facteurs de risque » dans la notice annuelle (au sens donné à ce terme dans les présentes).

Les énoncés prospectifs et les autres renseignements figurant dans les présentes au sujet du secteur de l'entreposage au Canada et des attentes générales de la Société concernant ce secteur reposent sur des estimations préparées par la direction de la Société à partir de données provenant de sources du secteur qui sont accessibles au public de même que d'études de marché et d'analyses sectorielles ainsi que d'hypothèses s'appuyant sur les données et les connaissances de ce secteur, que la Société estime être raisonnables. Cependant, ces données sont, par nature, imprécises, bien qu'elles révèlent généralement les positions relatives sur le marché, les parts de marché et les caractéristiques de rendement. La direction de la Société n'a pas connaissance d'une quelconque fausse déclaration d'importance à l'égard des données du secteur figurant aux présentes, le secteur de l'entreposage comporte bon nombre de risques et incertitudes et est susceptible de changer sous l'influence de divers facteurs.

La direction de la Société a ajouté cette liste précitée des hypothèses et de risques liés aux énoncés prospectifs dans le présent prospectus simplifié dans le but de fournir aux investisseurs un portrait complet des activités actuelles et futures de la Société, et ces renseignements pourraient ne pas être pertinents à d'autres fins. Les résultats, le rendement ou les succès réels de la Société pourraient différer sensiblement de ceux exprimés de façon explicite ou implicite par ces énoncés prospectifs et, par conséquent, rien ne garantit que les événements escomptés dans les énoncés prospectifs surviendront ou se concrétiseront, ou si tel est le cas, les avantages que pourra en tirer la Société.

Les investisseurs doivent savoir que la liste précitée des facteurs importants n'est pas exhaustive et qu'ils ne doivent pas se fier indûment aux énoncés prospectifs compris dans le présent prospectus simplifié ou dans l'un des documents qui y sont intégrés par renvoi. Les énoncés prospectifs sont valides à la date du présent prospectus simplifié, et la Société rejette toute intention ou obligation, sauf si les lois sur les valeurs mobilières applicables l'exigent, de les mettre publiquement à jour par suite de nouveaux renseignements ou d'événements ou résultats futurs et autres. Tous les énoncés prospectifs figurant dans le présent prospectus simplifié doivent être lus expressément à la lumière de la présente mise en garde. Les investisseurs devraient consulter les documents déposés par la Société sur son profil dans le Système électronique de données, d'analyse et de recherche (« **SEDAR** »), à l'adresse www.sedar.com, pour obtenir d'autres renseignements sur les facteurs ayant une incidence sur les énoncés prospectifs et les hypothèses de la direction ainsi que son analyse de ceux-ci.

PRÉSENTATION DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Mesures financières non conformes aux IFRS

Le présent prospectus simplifié ainsi que certains des documents qui y sont intégrés par renvoi renferment des mesures financières qui n'ont pas de sens normalisé selon les Normes internationales d'information financière (« **IFRS** ») et qui, par conséquent, sont considérées comme des mesures non conformes aux IFRS. Des mesures financières comme le résultat d'exploitation net (au sens donné à ce terme dans les présentes) ne sont pas des mesures reconnues aux termes des IFRS et pourraient donc ne pas être comparables aux mesures financières non conformes aux IFRS d'autres sociétés exerçant des activités identiques ou similaires. Les investisseurs doivent savoir toutefois que ces mesures ne sauraient être considérées comme des substituts aux autres mesures établies conformément aux principes comptables généralement reconnus (PCGR) applicables aux sociétés ouvertes et aux IFRS. La Société recommande fortement aux investisseurs de consulter dans leur intégralité ses états financiers consolidés et les rapports qu'elle a déposés et de ne pas se fier uniquement à une seule mesure financière.

StorageVault est d'avis que ces mesures non conformes aux IFRS sont des mesures supplémentaires utiles, car elles contribuent à comprendre sa performance opérationnelle et financière. La direction de StorageVault utilise des mesures financières conformes et non conformes aux IFRS pour évaluer la performance opérationnelle et financière de la Société. Les mesures financières non conformes aux IFRS ne sont pas reconnues aux termes des IFRS, n'ont pas de sens normalisé selon

les IFRS et pourraient ne pas être comparables aux mesures similaires présentées par d'autres sociétés. Les mesures financières non conformes aux IFRS employées dans le présent prospectus simplifié comprennent la suivante :

- « **Résultat d'exploitation net** » (« **REN** ») – Le résultat d'exploitation net (ou REN) correspond aux produits tirés des services d'entreposage et des services connexes, déduction faite des charges d'exploitation liées aux immeubles. Le REN ne comprend pas les charges, les produits d'intérêts, l'amortissement, les frais administratifs, la charge de rémunération à base d'actions ni la charge d'impôt. Le REN aide la direction à évaluer la rentabilité et la valeur découlant des principales activités commerciales.

Le REN ne doit pas être considéré isolément du résultat net, ni comme un substitut ou une information plus utile à ce dernier (ou aux autres mesures conformes aux IFRS). Il ne doit pas être interprété comme un indicateur des rentrées de fonds provenant des activités d'exploitation ni de la trésorerie disponible pour financer les dépenses d'exploitation ou régler les distributions au comptant. Le REN est seulement une mesure additionnelle de la performance financière servant à faire ressortir les tendances dans les principales activités de StorageVault que les mesures financières conformes aux IFRS à elles seules ne permettent pas d'observer. La direction de StorageVault utilise aussi cette mesure non conforme aux IFRS pour simplifier les comparaisons de la performance opérationnelle d'une période à l'autre et préparer les budgets d'exploitation. De plus, le sens donné au REN par la Société pourrait différer de celui que lui donnent d'autres émetteurs.

Pour obtenir d'autres informations sur ce qui précède, se reporter au rapport de gestion annuel (au sens donné à ce terme dans les présentes), qui est intégré par renvoi dans le présent prospectus.

Conventions

Toute l'information financière contenue dans les présentes est libellée en dollars canadiens et est conforme aux IFRS.

GÉNÉRALITÉS

Les acquéreurs éventuels devraient se fier uniquement aux renseignements qui figurent ou qui sont intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié. Ni la Société ni les preneurs fermes n'ont autorisé quiconque à fournir des renseignements différents de ceux-ci. Les débentures peuvent être vendues uniquement dans les territoires où l'offre et la vente de celles-ci sont permises en vertu des lois applicables. Le présent prospectus simplifié ne constitue pas une offre de vente ni la sollicitation d'une offre d'achat des débentures dans un territoire où une telle offre ou sollicitation est illicite. L'information que contient le présent prospectus simplifié est exacte uniquement à la date des présentes, sans égard à la date de sa remise ou à la date de vente des débentures.

ADMISSIBILITÉ AUX FINS DE PLACEMENT

De l'avis de DLA Piper (Canada) S.E.N.C.R.L., conseillers juridiques de la Société, et de Goodmans LLP, conseillers juridiques des preneurs fermes, d'après les dispositions de la Loi de l'impôt en vigueur à la date des présentes, les débentures offertes aux termes du présent prospectus simplifié seront, et les actions ordinaires pouvant être émises à la conversion, au remboursement par anticipation ou à l'échéance des débentures seraient des placements admissibles en vertu de la Loi de l'impôt pour les fiducies régies par des régimes enregistrés d'épargne-retraite (« **REER** »), des fonds enregistrés de revenu de retraite (« **FERR** »), des régimes de participation différée aux bénéfices (sauf, dans le cas des débentures, un régime de participation différée aux bénéfices auquel a cotisé la Société ou un employeur qui a un lien de dépendance avec la Société, pour l'application de la Loi de l'impôt), des régimes enregistrés d'épargne-études (« **REEE** »), des régimes enregistrés d'épargne-invalidité (« **REEI** ») ou des comptes d'épargne libre d'impôt (« **CELI** ») (chacun, un « **régime exonéré** ») si, au moment de leur acquisition par le régime exonéré, les actions ordinaires soient inscrites à la cote d'une « bourse de valeurs désignée » au Canada, au sens de la Loi de l'impôt (ce qui comprend actuellement la TSX).

Bien que les débentures et les actions ordinaires puissent être des placements admissibles comme il est indiqué plus haut, si les débentures ou les actions ordinaires sont des « placements interdits » pour l'application de la Loi de l'impôt, le rentier dans le cadre d'un REER ou d'un FERR, le titulaire d'un CELI ou d'un REEI, ou le souscripteur d'un REEE, selon le cas, qui détient des débentures ou des actions ordinaires sera assujéti à une pénalité fiscale. Les débentures ou les actions ordinaires constitueront un « placement interdit » à l'égard d'un REER, d'un FERR, d'un CELI, d'un REEI ou d'un REEE si le rentier, le titulaire ou le souscripteur, selon le cas, a un lien de dépendance avec la Société pour l'application de la Loi de

l'impôt ou détient une « participation notable » (terme défini dans la Loi de l'impôt) dans la Société. Toutefois, les actions ordinaires ne constitueront pas un « placement interdit » si elles sont un « bien exclu » (terme défini dans la Loi de l'impôt) pour les fiducies régies par ces REER, FERR, CELI, REEI ou REEE.

Les investisseurs éventuels qui entendent détenir les débentures dans leur régime exonéré devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité.

DOCUMENTS INTÉGRÉS PAR RENVOI

L'information intégrée par renvoi dans le présent prospectus simplifié provient de documents déposés auprès des commissions de valeurs mobilières ou d'autorités analogues dans chacune des provinces du Canada (collectivement les « commissions »). On peut obtenir gratuitement des exemplaires des documents intégrés par renvoi dans les présentes sur demande adressée au chef des finances de la Société au 100 Canadian Road, Toronto (Ontario) M1R 4Z5, téléphone : 1-877-622-0205, ou sur le site de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com.

Les documents suivants de la Société sont expressément intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié et en font partie intégrante :

- a) l'avis de convocation à l'assemblée et circulaire de sollicitation de procurations par la direction de la Société daté du 16 avril 2021 portant sur l'assemblée annuelle générale et extraordinaire des actionnaires de la Société tenue le 26 mai 2021, déposé dans SEDAR le 26 avril 2021;
- b) la notice annuelle de la Société pour l'exercice financier clos le 31 décembre 2021 datée du 23 février 2022 (la « **notice annuelle** ») déposée dans SEDAR le 23 février 2022;
- c) les états financiers consolidés audités annuels de la Société aux 31 décembre 2021 et 2020 et pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes connexes et le rapport de l'auditeur y afférent (les « **états financiers annuels** »), déposés dans SEDAR le 23 février 2022;
- d) le rapport de gestion de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 (le « **rapport de gestion annuel** »), déposé dans SEDAR le 23 février 2022;
- e) l'avis de convocation à l'assemblée et la circulaire de sollicitation de procurations par la direction de la Société daté du 18 avril 2022 (la « **circulaire de 2022** ») portant sur l'assemblée annuelle générale et extraordinaire des actionnaires de la Société tenue le 26 mai 2022, déposé dans SEDAR le 28 avril 2022;
- f) les états financiers consolidés intermédiaires non audités de la Société pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2022 (les « **états financiers intermédiaires** »), déposés dans SEDAR le 27 octobre 2022, à l'exclusion de l'énoncé sur la page couverture qui indique que les auditeurs de la Société n'ont pas procédé à l'examen de ces états financiers;
- g) le rapport de gestion de la Société pour les périodes de trois et neuf mois closes le 30 septembre 2022 (le « **rapport de gestion intermédiaire** »), déposé dans SEDAR le 27 octobre 2022;
- h) le modèle du sommaire des modalités relativement au placement daté du 13 décembre 2022 (les « **documents de commercialisation** »), déposé dans SEDAR le 13 décembre 2022.

Tous les documents du type de ceux qui, selon le *Règlement 44-101 sur le placement de titres au moyen d'un prospectus simplifié*, doivent être intégrés par renvoi dans un prospectus simplifié, dont les déclarations de changement important (exception faite des déclarations de changement important confidentielles), les états financiers intermédiaires, les états financiers annuels, le rapport des auditeurs s'y rattachant, le rapport de gestion, les circulaires de sollicitation de procurations, les notices annuelles et les déclarations d'acquisition d'entreprises qui sont déposés par la Société auprès des commissions après la date du présent prospectus simplifié, mais avant la fin du placement des débentures, sont réputés intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié.

Toute information énoncée ou dans un document intégré ou réputé intégré par renvoi aux présentes est réputée modifiée ou remplacée, aux fins du présent prospectus simplifié, dans la mesure où l'information énoncée aux présentes ou dans tout autre document déposé ultérieurement qui est aussi intégré ou réputé intégré aux présentes par renvoi la modifie ou la remplace. La déclaration qui modifie ou qui remplace n'a pas à indiquer qu'elle modifie ou remplace une déclaration antérieure ni n'a à inclure toute autre information mentionnée dans le document qu'elle modifie ou qu'elle remplace. La publication d'une déclaration qui en modifie ou en remplace une autre n'est pas réputée être un aveu à quelque fin que ce soit que la déclaration modifiée ou remplacée, lorsqu'elle a été publiée, constituait une présentation inexacte des faits, une déclaration fausse à l'égard d'un fait important ou l'omission de déclarer un fait important qui doit être déclaré ou qui est nécessaire pour rendre la déclaration non trompeuse à la lumière des circonstances dans lesquelles elle a été faite. Toute déclaration ainsi modifiée ou remplacée n'est pas réputée faire partie du présent prospectus simplifié, sauf dans sa forme modifiée ou remplacée.

DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION

Les documents de commercialisation et tout « modèle » des « documents de commercialisation » (au sens du *Règlement 41-101 — Obligations générales relatives au prospectus*) qu'utilisent les preneurs fermes dans le cadre du placement, ne font pas partie du présent prospectus simplifié pour autant que leur contenu ait été modifié ou remplacé par de l'information contenue dans le présent prospectus simplifié ou toute version modifiée de celui-ci.

De plus, le modèle de tout document de commercialisation qui est déposé dans SEDAR auprès d'une commission de valeurs mobilières ou autre autorité analogue du Canada, dans le cadre du placement, après la date du présent prospectus simplifié et avant la fin du placement (y compris les modifications de ce modèle ou toute version modifiée de celui-ci) est réputé intégré au présent prospectus simplifié par renvoi.

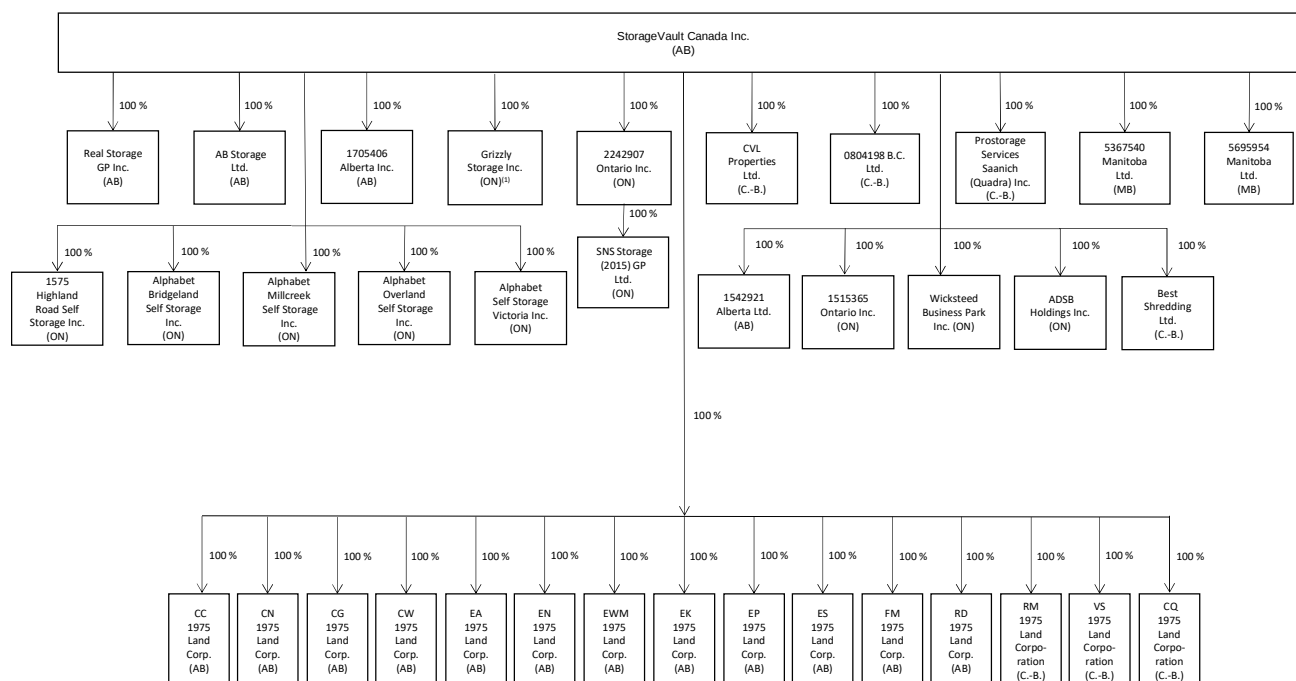
STORAGEVAULT CANADA INC.

StorageVault a été constituée le 31 mai 2007 en vertu de la loi de l'Alberta intitulée *Business Corporations Act*. La Société a réalisé une fusion verticale avec une filiale en propriété exclusive le 1^{er} janvier 2013. Le 26 août 2013, le 7 janvier 2015 et le 27 août 2015, la Société a modifié ses statuts pour changer les droits, les privilèges, les restrictions et les conditions rattachés aux actions privilégiées de série 1 du capital de la Société (les « **actions privilégiées de série 1** »). Avec prise d'effet le 15 avril 2019, la Société a liquidé ses sociétés en commandite à part entière qui avaient été achetées dans le cadre de l'acquisition, par la Société, du portefeuille d'actifs d'entreposage de Real Storage; après quoi, l'ensemble des actifs et passifs de ces sociétés en commandite sont devenus des actifs et des passifs de la Société. Le 1^{er} janvier 2020, la Société a procédé à une fusion verticale avec sa filiale en propriété exclusive, Sentinel Self-Storage Corporation, pour constituer StorageVault Canada Inc. Le 1^{er} janvier 2021, la Société a réalisé une fusion verticale avec sa filiale en propriété exclusive, Spyhill Storage Ltd.

Le siège de la Société est situé au 100 Canadian Road, Toronto (Ontario) M1R 4Z5, et son établissement principal est situé au 1000, 250 - 2nd Street S.W., Calgary (Alberta) T2P 0C1.

La Société est un émetteur assujetti dans chacune des provinces du Canada. Les actions ordinaires sont inscrites et affichées aux fins de négociation à la cote de la TSX sous le symbole « SVI ». Les débiteures hybrides non garanties de premier rang à 5,75 % de la Société (les « **débiteures de 2020** ») sont inscrites et affichées aux fins de négociation à la cote de la TSX sous le symbole « SVI.DB » et les débiteures hybrides non garanties de premier rang à 5,50 % (les « **débiteures de 2021** ») sont inscrites et affichées aux fins de négociation à la TSX sous le symbole « SVI.DB.B ».

L'organigramme suivant illustre les relations intersociétés entre la Société et ses filiales à la date des présentes :



Note :

1. Les actions ordinaires de Grizzly Storage Inc. sont détenues en propriété véritable par StorageVault Canada Inc., mais elles sont immatriculées au nom de 2242907 Ontario Inc.

DESCRIPTION SOMMAIRE DES ACTIVITÉS

L'activité principale de StorageVault consiste à détenir, à gérer et à louer des espaces d'entreposage libre-service et d'entreposage mobile à des clients particuliers, gouvernementaux et commerciaux. La Société fait aussi le stockage, le déchetage et la gestion de documents et de dossiers pour des clients. L'entreposage libre-service consiste à louer un espace dans un bien de la Société à court ou à long terme, bien que les espaces soient habituellement loués sur une base hebdomadaire ou mensuelle. Les tarifs de location varient selon l'emplacement de l'immeuble et la taille de l'espace. Les unités d'entreposage libre-service sont utilisées par des particuliers et par de grandes et petites entreprises. Les particuliers se servent habituellement de l'espace pour y stocker, entre autres choses, des meubles, des appareils électroménagers, des objets personnels, des automobiles, des bateaux, des campeurs, des motocyclettes et d'autres articles ménagers. Les clients commerciaux se servent habituellement d'un espace pour ranger les stocks excédentaires, les dossiers d'entreprise, les biens saisonniers, l'équipement et les luminaires. L'entreposage mobile consiste à livrer une unité d'entreposage mobile au client. Le client peut choisir de conserver l'unité d'entreposage mobile à son emplacement ou de le déplacer à un autre endroit pour y stocker d'autres articles.

En date du présent prospectus simplifié, StorageVault possède 206 magasins et plus de 4 500 unités d'entreposage mobile à travers le Canada, pour un total de plus de 11,4 millions de pieds carrés d'espace d'entreposage louable dans plus de 100 000 unités locatives. Les magasins sont exploités sous les noms de marque Access Storage, Depotium Mini-Entrepôts et Sentinel Storage. La Société exerce ses activités d'entreposage mobile sous les noms de marque Cubeit et PUPS et exploite ses activités de gestion de dossiers sous le nom de marque RecordXpress.

En plus des magasins dont elle est propriétaire, StorageVault assure la gestion de 32 magasins appartenant à des tiers contre des honoraires de gestion, portant à 238 le nombre total de magasins dont elle est propriétaire et gestionnaire.

La Société peut s'appuyer sur sa présence à l'échelle nationale en matière d'activités d'entreposage pour offrir des solutions d'entreposage de dernière étape, comme la manutention d'équipement de protection individuelle destiné aux organisations de soins de santé à travers le pays, et ce, dans plus de 200 de ses emplacements. Par l'intermédiaire de ses activités d'entreposage mobile et de ses activités de gestion de dossiers, la Société offre des solutions de mobilisation afin d'assurer le transport d'articles depuis leur emplacement directement à l'utilisateur final. En avril 2021, la Société a lancé FlexSpace Logistics, sa plateforme technologique de services complets, qui relie les entreprises canadiennes aux services d'entreposage, de logistique et de gestion des stocks.

L'objectif de StorageVault consiste à détenir et à gérer des actifs d'entreposage sur les principaux marchés canadiens. La Société portera ses efforts sur l'acquisition d'actifs d'entreposage assortis de flux de trésorerie solides dans des marchés stratégiques, étant dotées de préférence d'une capacité excédentaire et de terrains propices au développement et à la croissance futurs de nos activités d'entreposage libre-service, d'entreposage mobile et de gestion de l'information et de dossiers. Le financement de cette croissance devrait provenir d'une combinaison des flux de trésorerie disponibles, de financements hypothécaires et de l'émission de titres de créance ou de participation.

Dans le cours normal de ses activités, StorageVault participe à des discussions sur des projets d'acquisition et de financement de nouveaux actifs et de refinancement d'actifs existants. Certains de ces projets d'acquisition ou de financement pourraient prévoir l'octroi de garantie sur des actifs actuels et/ou l'émission de titres de capitaux propres. StorageVault s'attend à poursuivre les négociations en cours et à saisir activement ces occasions et d'autres occasions dès qu'elles se présentent. Cependant, rien ne garantit que ces discussions mèneront à la conclusion d'accords définitifs ni, si tel est le cas, ce que seraient les modalités ou le calendrier d'une acquisition, d'un financement ou d'un refinancement.

D'autres renseignements sur la Société, dont des renseignements sur les actifs, les activités et les antécédents d'exploitation de la Société se trouvent dans la notice annuelle et dans d'autres documents intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié. Les investisseurs sont invités à passer en revue ces documents, puisqu'ils contiennent de l'information importante sur la Société. Se reporter plus précisément aux rubriques « Évolution générale de l'activité » et « Description des activités de StorageVault » dans la notice annuelle.

FAITS RÉCENTS

Le 24 janvier 2022, la Société a annoncé qu'elle avait finalisé l'acquisition de l'achat d'actions d'un magasin moyennant un prix d'achat de 45 000 000 \$. Il s'agissait d'une acquisition avec une personne apparentée à Access en tant qu'un des vendeurs. Le prix d'achat de 45 000 000 \$ de l'acquisition, sous réserve des rajustements usuels, a été acquitté par l'émission aux vendeurs de 3 356 560 actions ordinaires au prix de 6,55 \$ par action ordinaire, pour un prix total de 22 000 000 \$, le solde du prix d'achat étant payé à partir des fonds disponibles ou constitué de la prise en charge d'une hypothèque existante garantie par le magasin acquis.

Le 26 janvier 2022, la Société a terminé son accession à la TSX et les actions ordinaires, les débentures de 2020 et les débentures de 2021 ont commencé à se négocier à la TSX sous les symboles « SVI », « SVI.DB » et « SVI.DB.B », respectivement. Dans le cadre de l'accession de la Société à la TSX, les actions ordinaires, les débentures de 2020 et les débentures de 2021 ont été retirées de la cote de la Bourse de croissance TSX (la « **TSXV** »).

Le 23 février 2022, la Société a annoncé qu'elle augmenterait son dividende trimestriel de 0,5 % à compter du premier trimestre de 2022 pour le porter à 0,002775 \$.

Le 16 mars 2022, la Société a annoncé qu'elle avait reçu l'acceptation conditionnelle de la TSX pour effectuer l'offre publique d'achat dans le cours normal des activités, en vue d'une annulation, au cours de la période de 12 mois commençant le 18 mars 2022 : a) jusqu'à 18 931 054 actions ordinaires représentant 5 % des 378 621 086 actions ordinaires alors en circulation; b) des débentures de 2020 d'un montant en capital total de 3 750 000 \$, soit 5 % des débentures de 2020 d'un montant en capital total de 75 000 000 \$ alors en circulation; et c) des débentures de 2021 d'un montant en capital total de 2 875 000 \$, soit 5 % des débentures de 2021 d'un montant en capital total de 57 500 000 \$ alors en circulation.

Le 4 mai 2022, la Société a annoncé qu'elle augmenterait son dividende trimestriel de 0,5 % à compter du deuxième trimestre de 2022 pour le porter à 0,002789 \$.

Le 30 juin 2022, la Société a annoncé qu'elle avait finalisé l'acquisition de six magasins de six groupes de vendeurs pour un prix total de 167 500 000 \$, sous réserve des rajustements usuels, acquitté par l'émission d'un total de 814 686 actions ordinaires au prix de 6,14 \$ par action ordinaire, pour un prix total de 5 000 000 \$, le solde étant payé à partir des fonds disponibles, d'un billet à ordre et d'un financement par emprunt hypothécaire. Cinq de ces acquisitions étaient des transactions sans lien de dépendance et une acquisition était une transaction entre parties apparentées avec Access, en tant que vendeur.

Le 27 juillet 2022, la Société a annoncé qu'elle augmenterait son dividende trimestriel de 0,5 % à compter du troisième trimestre de 2022 pour atteindre 0,002803 \$.

Le 29 septembre 2022, la Société a annoncé qu'elle avait finalisé une acquisition pour un prix d'achat total de 4 100 000 \$, sous réserve des ajustements usuels, payé à même les fonds en caisse.

Le 27 octobre 2022, la Société a annoncé qu'elle augmenterait son dividende trimestriel de 0,5 % à compter du quatrième trimestre de 2022 pour atteindre 0,002817 \$.

Le 13 décembre 2022, la Société a annoncé le placement et le placement privé simultané.

Le 15 décembre 2022, la Société a annoncé qu'elle avait conclu l'acquisition de deux magasins et de deux entreprises complémentaires de déchetage pour un prix d'achat total de 22 910 000 \$, sous réserve des ajustements usuels, qui a été payé au moyen d'une créance hypothécaire de premier rang, d'un billet à ordre et de fonds disponibles.

STRUCTURE DU CAPITAL CONSOLIDÉ

Le tableau qui suit présente la structure du capital consolidé de la Société au 30 septembre 2022 et la structure du capital consolidé pro forma de la Société au 30 septembre 2022, compte tenu du placement (mais compte non tenu de l'exercice de l'option de surallocation) et du placement privé simultané. Les montants proviennent des états financiers intermédiaires et doivent être lus avec ces états, qui sont intégrés par renvoi dans le présent prospectus simplifié.

Désignation	Au 30 septembre 2022 (non audité)	Au 30 septembre 2022 compte tenu du placement et du placement privé simultané (non audité)
Emprunts hypothécaires¹⁾		
Taux fixe/taux variable	1 093 945 976 \$	1 093 945 976 \$
Marges de crédit et billets²⁾	424 976 682 \$	313 567 214 \$
Coûts de financement différés, déduction faite de l'augmentation due à la désactualisation	(8 669 110 \$)	(14 919 110 \$)
Débentures de 2020⁸⁾	75 000 000 \$	75 000 000 \$
Débentures de 2021⁸⁾	57 500 000 \$	57 500 000 \$
Débentures	-	100 000 000 \$ ³⁾
Débentures du placement privé	-	50 000 000 \$ ⁴⁾
Total :	1 642 753 548 \$	1 675 094 080 \$
Capitaux propres⁵⁾		
Actions ordinaires (nombre illimité)	425 084 308 \$ (378 049 860 actions ordinaires ⁶⁾⁷⁾⁸⁾	425 084 308 \$ (378 049 860 actions ordinaires ⁶⁾⁷⁾⁸⁾

Notes :

- 1) Certains emprunts hypothécaires ont été contractés dans le cadre de contrats de crédit conclus avec divers prêteurs.
- 2) StorageVault a l'intention d'employer une partie du produit net du placement pour rembourser : a) 88 909 468 \$ d'une facilité de crédit à terme renouvelable dont l'engagement total est de 100 000 000 \$ aux termes d'un contrat de crédit modifié et retraité daté du 4 novembre 2021, dans sa version modifiée, et conclu, entre autres, par StorageVault, à titre d'emprunteur, et par certains prêteurs (la « **facilité de crédit de 2021** »); b) 12 500 000 \$ de facilités de crédit à terme renouvelables et non renouvelables dont

l'engagement total est de 76 600 000 \$ aux termes d'un contrat de crédit modifié et retraité daté du 10 novembre 2022 et conclu, entre autres, par StorageVault, à titre d'emprunteur, et par un prêteur (la « **facilité de crédit de 2022** »); et c) 10 000 000 \$ d'une facilité de crédit à terme renouvelable dont l'engagement total est de 320 000 000 \$ aux termes d'un contrat de crédit daté du 15 avril 2019, dans sa version modifiée, et conclu, entre autres, par StorageVault, à titre d'emprunteur, et par certains prêteurs (la « **facilité de crédit de 2019** »), lesquels figurent dans le tableau ci-dessus. Voir les rubriques « Mode de placement » et « Emploi du produit ».

- 3) D'après le produit brut du placement de 100 000 000 \$, mais avant déduction de la rémunération des preneurs fermes de 4 000 000 \$ et des charges estimatives liées au placement de 750 000 \$. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le capital global des débentures émises aux termes du placement augmentera pour s'établir à 115 000 000 \$, et le produit net du placement s'élèvera à 110 400 000 \$.
- 4) D'après le produit brut du placement privé simultané de 50 000 000 \$, mais avant déduction des frais de placement de 1 500 000 \$.
- 5) En date du présent prospectus simplifié, 378 017 360 actions ordinaires étaient en circulation.
- 6) Ne comprend pas les 29 380 000 options sur actions de la Société émises et en circulation au 30 septembre 2022, dont le prix d'exercice moyen pondéré est de 3,40 \$ l'action ordinaire.
- 7) Ne comprend pas les actions ordinaires pouvant être émises à l'exercice des droits à la valeur d'actions temporairement incessibles et des droits différés à la valeur d'actions émis et en circulation en date du présent prospectus aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la Société.
- 8) Pour connaître les détails des droits, privilèges, restrictions et conditions se rattachant aux actions ordinaires et obtenir une description des débentures de 2020 et des débentures de 2021, voir la rubrique « Description du capital-actions ». Pour en savoir plus sur les émissions d'actions ordinaires réalisées au cours des douze derniers mois, voir la rubrique « Placements antérieurs ».

RATIOS DE COUVERTURE PAR LE BÉNÉFICE

La couverture par le bénéfice correspond au résultat avant la charge d'intérêts et la charge d'impôts, divisé par la charge d'intérêts. Les ratios de couverture par le bénéfice présentés ci-après pour les périodes de douze mois closes les 31 décembre 2021 et 30 septembre 2022 ont été calculés conformément aux obligations d'information du Canada, à partir d'informations financières préparées selon les IFRS. Sont également présentés ci-dessous : a) les ratios de couverture par le bénéfice calculés conformément aux obligations d'information prévues par les lois canadiennes sur les valeurs mobilières, ajustés pour exclure l'amortissement et b) le ratio de couverture par le résultat d'exploitation net pour les périodes de douze mois closes les 31 décembre 2021 et 30 septembre 2022.

	Période de douze mois close le 31 décembre 2021	Période de douze mois close le 30 septembre 2022	Période de douze mois close le 31 décembre 2021, <i>pro forma</i> ¹⁾	Période de douze mois close le 30 septembre 2022, <i>pro forma</i> ²⁾
Dénominateur du ratio de couverture par le bénéfice – Charge d'intérêts	58 508 492 \$	69 104 771 \$	64 238 007 \$	73 214 471 \$
Numérateur du ratio de couverture par le bénéfice – Résultat avant la charge d'intérêts et la charge d'impôts	14 820 390 \$	32 501 465 \$	14 820 390 \$	32 501 465 \$
Ratio de couverture par le bénéfice	0,25	0,47	0,23	0,44
Ratio de couverture par le bénéfice, ajusté pour exclure l'amortissement	1,85 ³⁾⁴⁾	1,84 ³⁾⁵⁾	1,68 ³⁾⁴⁾	1,73 ³⁾⁵⁾
Ratio de couverture par le résultat d'exploitation net	2,38 ⁶⁾	2,43 ⁷⁾	2,16 ⁶⁾	2,29 ⁷⁾

Notes :

- 1) Compte tenu de l'incidence pro forma des émissions de titres d'emprunt à long terme et des autres variations de la dette après les périodes de calcul respectives, comme si les émissions et les variations avaient eu lieu au début de ces périodes, de tous les coûts du service de la dette connexes qui ont été ou devraient être engagés (les « **ajustements pro forma pour la période de calcul** ») et de l'émission des débentures et des débentures du placement privé, et compte tenu également de l'effet du remboursement de la dette existante ainsi qu'il est indiqué à la rubrique « Emploi du produit » du présent prospectus simplifié, comme si les débentures et les débentures du placement privé avaient été émises le 1^{er} janvier 2021.
- 2) Compte tenu des ajustements pro forma pour la période de calcul, de l'émission des débentures et des débentures du placement privé et de l'effet du remboursement de la dette existante ainsi qu'il est indiqué à la rubrique « Emploi du produit » du présent prospectus simplifié, comme si les débentures et les débentures du placement privé avaient été émises le 1^{er} octobre 2021.
- 3) Compte non tenu de l'incidence de l'amortissement sur le bénéfice.
- 4) La charge d'amortissement pour la période de douze mois close le 31 décembre 2021 s'est établie à 93 189 387 \$.

- 5) La charge d'amortissement pour la période de douze mois close le 30 septembre 2022 s'est établie à 94 523 636 \$.
- 6) Le résultat d'exploitation net pour la période de douze mois close le 31 décembre 2021 s'est élevé à 139 000 332 \$.
- 7) Le résultat d'exploitation net pour la période de douze mois close le 30 septembre 2022 s'est élevé à 167 832 259 \$.

Le ratio de couverture par le bénéfice de la Société pour les périodes de douze mois closes les 31 décembre 2021 et 30 septembre 2022 est inférieur à 1:1, principalement en raison de l'amortissement. La Société aurait eu besoin d'un bénéfice additionnel d'environ 43 688 102 \$ avant la charge d'intérêts et la charge d'impôts pour obtenir un ratio de couverture par le bénéfice de 1:1 pour la période de douze mois close le 31 décembre 2021 et de 36 603 306 \$ pour la période de douze mois close le 30 septembre 2022.

EMPLOI DU PRODUIT

Le produit net estimatif tiré du placement et du placement privé simultané, déduction faite de la rémunération des preneurs fermes, des frais de placement et des frais estimatifs liés au placement, s'établira à environ 143 750 000 \$, dans l'hypothèse où l'option de surallocation n'est pas exercée (environ 158 150 000 \$ si l'option de surallocation est exercée intégralement).

La Société a l'intention d'affecter le produit net tiré du placement et du placement privé simultané au remboursement d'une tranche de 88 909 468 \$ de la facilité de crédit de 2021, d'une tranche de 12 500 000 \$ de la facilité de crédit de 2022 et d'une tranche de 10 000 000 \$ de la facilité de crédit de 2019, ainsi que pour financer et pour dégager une marge de manœuvre afin de financer d'éventuelles occasions d'acquisition à venir et pour les besoins généraux de l'entreprise. La Société a l'intention d'affecter le produit net de l'option de surallocation, le cas échéant, au remboursement de dettes venant à échéance et pour les besoins généraux de l'entreprise.

Les principaux objectifs pour lesquels le produit de la facilité de crédit de 2021, de la facilité de crédit de 2022 et de la facilité de crédit de 2019 a été utilisé au cours des deux dernières années étaient principalement liés à l'obtention d'espèces pour pouvoir procéder à la clôture de diverses acquisitions et pour financer des expansions.

La Société a l'intention d'affecter les fonds disponibles tel qu'il est précisé dans le présent prospectus simplifié. Toutefois, il se peut, dans certaines circonstances, pour des raisons commerciales valables, qu'une répartition différente des fonds soit jugée prudente ou nécessaire. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

PLACEMENT PRIVÉ SIMULTANÉ

Simultanément au placement, la Société a conclu une convention de souscription qui prévoit que la Société réalisera le placement privé simultané pour un montant total en capital de 50 000 000 \$ de débentures de placement privé au prix de 1 000 \$ par débenture de placement privé. Le placement privé simultané devrait être clôturé à la date de clôture, en même temps que le placement. Les preneurs fermes recevront une commission globale en espèces égale à 3,0 % du produit brut du placement privé simultané (les « **frais de placement** »).

Le présent prospectus simplifié ne vise pas le placement des débentures de placement privé ou des actions ordinaires pouvant être émises à la conversion, au rachat ou à l'échéance des débentures de placement privé. Les débentures de placement privé et les actions ordinaires seront soumises à une période de détention légale. La réalisation du placement privé simultané est soumise à un certain nombre de conditions, notamment l'approbation de la TSX et la clôture simultanée du placement. La Société a demandé l'inscription à la cote de la TSX des débentures de placement privé et des actions ordinaires pouvant être émises à la conversion, au rachat ou à l'échéance des débentures de placement privé. L'inscription à la cote des débentures de placement privé et de ces actions ordinaires est assujettie au respect par la Société de toutes les exigences de la TSX.

DESCRIPTION DES DÉBENTURES

Le texte qui suit est un résumé des principales caractéristiques des débentures. Il est présenté sous réserve des dispositions de l'acte de fiducie. Le présent résumé ne se veut pas exhaustif et il y a lieu de se reporter au texte intégral de l'acte de fiducie pour de plus amples renseignements. Une fois signé, l'acte de fiducie pourra être consulté aux bureaux de StorageVault et sera déposé sur SEDAR, à l'adresse www.sedar.com. Pour plus de précision, toutes les mentions de « StorageVault » ou de la « Société » dans le présent résumé désignent StorageVault Canada Inc. et ne comprennent pas les filiales de celle-ci.

Pour éviter toute ambiguïté, les débentures de placement privé seront émises en vertu de l'acte de fiducie. Conformément à l'acte de fiducie, les droits et obligations attachés aux débentures de placement privé seront identiques à ceux attachés aux débentures et, pour les besoins de la présente rubrique et du présent prospectus simplifié, toute référence aux « débentures » renvoie également aux débentures de placement privé.

Généralités

Les débentures seront émises en vertu de l'acte de fiducie. Le fiduciaire des débentures est le fiduciaire de l'acte de fiducie et l'agent de transfert de la Société.

Les débentures qui seront émises auront un montant total en capital de 150 000 000 \$ (165 000 000 \$, en supposant que l'option de surallocation soit exercée intégralement). La Société peut, de temps à autre, sans le consentement des porteurs de débentures, émettre des débentures supplémentaires d'une série différente en vertu de l'acte de fiducie, en plus des débentures offertes par les présentes.

Les débentures seront datées à la date de clôture et auront une échéance au 31 mars 2028. Les débentures ne pourront être émises qu'en coupures de 1 000 \$ et en multiples entiers de celles-ci et porteront intérêt à compter de la date d'émission à 5,0 % par année, qui sera payable semestriellement à terme échu le dernier jour ouvrable de mars et de septembre de chaque année, à compter du 31 mars 2023. Le premier paiement d'intérêt comprendra l'intérêt couru entre la date de clôture et le 31 mars 2023, exclusivement. Si la date de clôture est le 9 janvier 2023, le premier paiement d'intérêt, payable le 31 mars 2023, sera de 11,10 \$ par tranche de 1 000 \$ de capital de débentures.

L'intérêt sur les débentures est payable en monnaie légale du Canada, y compris, au gré de la Société, conformément au choix de paiement de l'intérêt sur les actions ordinaires, comme il est décrit à la rubrique « Description des débentures — Mode de paiement — Choix de paiement de l'intérêt ».

Le capital des débentures est payable en monnaie légale du Canada ou, au gré de la Société, sous réserve de l'obtention des approbations réglementaires applicables et des autres questions énoncées dans l'acte de fiducie, en cas de rachat ou à l'échéance des débentures, par la remise d'actions ordinaires entièrement libérées, non susceptibles d'appels de versement et librement négociables, comme il est décrit plus en détail à la rubrique « Description des débentures — Mode de paiement — Paiement du capital au rachat ou à l'échéance ».

Les débentures sont des obligations directes non garanties de premier rang de la Société et ne seront pas garanties par une hypothèque, un gage ou une autre charge et seront subordonnées aux autres obligations de la Société, comme il est décrit à la rubrique « Description des débentures — Subordination ». L'acte de fiducie n'empêche pas la Société de contracter des dettes supplémentaires pour de l'argent emprunté ou autrement ou d'hypothéquer, de mettre en gage ou de grever les biens de la Société pour garantir toute dette.

Subordination

Les débentures constitueront des obligations directes non garanties de premier rang de StorageVault. Elles seront a) de rang inférieur à toutes les dettes garanties de premier rang (terme défini dans les présentes) existantes et futures de la Société, b) subordonnées à toutes les dettes garanties existantes et futures de la Société qui ne sont pas des dettes garanties de premier rang, mais uniquement dans la mesure de la valeur des actifs qui garantissent ces autres dettes garanties, c) de rang égal à chaque débenture émise aux termes de l'acte de fiducie, aux débentures de 2021, aux débentures de 2020 et avec toutes les autres dettes non subordonnées existantes et futures de la Société qui ne sont pas des dettes garanties de premier rang ou des dettes mentionnées au point b) ci-dessus, y compris les dettes fournisseurs, d) de rang supérieur quant au droit de paiement aux dettes de la Société qui, selon leurs modalités, sont subordonnées quant au droit de paiement aux débentures, et e) de rang structurellement inférieur à toutes les obligations existantes et futures, y compris les dettes et dettes fournisseurs, des filiales de la Société. Le paiement du capital des débentures et de la prime sur celles-ci, s'il en est, ainsi que de l'intérêt sur celles-ci, sera subordonné, quant au droit de paiement, à toutes les dettes garanties de premier rang de StorageVault, comme il est indiqué dans l'acte de fiducie. L'acte de fiducie n'empêchera pas StorageVault ni ses filiales de contracter d'autres dettes (y compris, pour plus de précision, d'autres dettes garanties de premier rang) ou de grever leurs biens d'une hypothèque ou d'une charge ou de les mettre en gage afin de garantir toute dette ou obligation. Aucune des filiales de StorageVault ne garantira les débentures.

Le terme « **dettes garanties de premier rang** » s'entend des dettes (y compris, sans limitation, aux termes de garanties, de promesses d'indemnisation et d'instruments similaires) de la Société (y compris, sans limitation, le capital, l'intérêt, les frais, les primes, les montants de remise en état et tous autres montants dus à l'égard de ces dettes) qui sont garanties par un privilège ou une priorité de premier rang sur une tranche importante des actifs de la Société, lesquelles incluent toutes les dettes contractées aux termes des conventions de crédit et des contrats de prêt de la Société avec ses prêteurs ainsi que des arrangements relatifs à des dérivés, à des contrats de swap, à des contrats de couverture ou à la gestion de trésorerie qu'elle a conclus avec un prêteur ou un membre du groupe d'un prêteur aux termes de ces conventions de crédit ou contrats de prêt.

L'acte de fiducie prévoira qu'en cas de procédures d'insolvabilité ou de faillite, ou de mise sous séquestre, de liquidation, de restructuration ou d'autres procédures analogues visant la Société, ses biens ou ses actifs, ou en cas de dissolution ou de liquidation volontaire de la Société, en raison ou non d'insolvabilité ou de faillite, ou en cas d'ordonnancement de son actif et de son passif, alors les porteurs des dettes garanties de premier rang recevront un paiement intégral avant que les porteurs de débentures n'aient le droit de recevoir quelque paiement que ce soit ou de prendre part à un partage de quelque nature que ce soit, sous la forme d'une somme en espèces, de biens ou de titres, pouvant être versé ou remis en de telles circonstances à l'égard des débentures ou de l'intérêt couru et impayé sur celles-ci. L'acte de fiducie prévoira également que la Société n'effectuera aucun paiement, et que les porteurs de débentures ne seront pas en droit d'exiger de paiements ou d'avantages, d'entreprendre des procédures judiciaires visant le recouvrement de paiements ou d'avantages, ni de recevoir de paiements ou d'avantages (notamment par compensation, par combinaison de comptes ou de quelque autre façon que ce soit) en regard d'une dette représentée par les débentures d'une façon incompatible avec les modalités (dans leur forme à la date d'émission) des débentures.

Le fiduciaire des débentures sera autorisé à prendre les mesures nécessaires ou appropriées pour mettre en œuvre la subordination des débentures par rapport aux dettes garanties de premier rang. À la demande de StorageVault, le fiduciaire des débentures conclura une convention de subordination avec StorageVault et le porteur des dettes garanties de premier rang.

Droits de conversion

Chaque débenture sera convertible en actions ordinaires librement négociables au gré du porteur de débentures à tout moment avant la fermeture des bureaux le premier des jours suivants à survenir : (i) le jour ouvrable précédant immédiatement la date d'échéance ou (ii) si elle est appelée au rachat, le jour ouvrable précédant immédiatement la date de rachat, dans chaque cas, en 115,6069 actions ordinaires pour chaque tranche de 1 000 \$ de capital de débentures, ce qui représente un prix de conversion de 8,65 \$ par action ordinaire, sous réserve d'un ajustement dans certains cas. Si un porteur de débentures exerce son droit de conversion, il aura le droit de recevoir les intérêts courus et impayés, en plus du nombre applicable d'actions ordinaires à recevoir à la conversion, pour la période allant de la dernière date de paiement des intérêts jusqu'à la date de conversion, exclusivement.

Sous réserve de ses dispositions, l'acte de fiducie prévoira le rajustement du prix de conversion dans certains cas, notamment dans les cas suivants :

- a) la subdivision ou la consolidation des actions ordinaires en circulation;
- b) la distribution ou la fixation d'une date d'enregistrement pour la distribution ou l'émission à la totalité ou à la quasi-totalité des porteurs d'actions ordinaires :
 - (i) d'actions ordinaires ou d'actions d'une autre catégorie autre qu'un dividende versé dans le cours normal des activités ou une distribution aux porteurs d'actions ordinaires qui ont choisi de recevoir cette distribution sous forme d'actions ordinaires ou d'autres actions au lieu de dividendes en espèces versés dans le cours normal des activités;
 - (ii) d'un dividende d'un montant supérieur à 0,002817 \$ par action ordinaire payable trimestriellement (le « **montant du seuil de dividende** »).
 - (iii) de certaines options, certains droits ou bons de souscription à un prix inférieur à 95 % du cours en vigueur à ce moment;

- (iv) des actifs (à l'exclusion des dividendes mensuels versés dans le cours normal des activités et dont le montant n'est pas supérieur au montant du seuil de dividende);
- c) le paiement d'espèces ou de toute autre contrepartie à l'égard d'une offre publique de rachat (autre qu'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités) par StorageVault ou l'une de ses filiales aux actionnaires de la Société dans la mesure où les espèces et la juste valeur marchande de toute autre contrepartie incluse dans le paiement par action ordinaire dépassent le cours actuel du marché à la date d'expiration de cette offre publique de rachat.

Il n'y aura aucun rajustement du prix de conversion à l'égard d'un événement décrit au point b) ci-dessus si les porteurs de débentures sont autorisés (avec l'approbation de la TSX) à participer comme s'ils avaient converti leurs débentures avant la date de référence ou la date d'effet applicable. La Société ne sera pas tenue d'apporter des ajustements au prix de conversion à moins que l'effet cumulatif de ces ajustements ne modifie le prix de conversion d'au moins 1 %. Il est entendu que la Société reportera les ajustements qui correspondent à moins de 1 % du prix de conversion et les prendra en compte lors de la détermination des ajustements ultérieurs.

Dans le cas d'un reclassement ou d'une réorganisation du capital (sauf un changement résultant d'un regroupement ou d'une subdivision) des actions ordinaires, ou dans le cas d'un regroupement, d'une fusion, d'un arrangement ou d'une acquisition de StorageVault avec une autre entité ou donnant lieu à une autre entité, ou dans le cas de la vente ou du transfert des actifs de la Société, en totalité ou en quasi-totalité, à une autre entité ou d'une liquidation, dissolution ou cessation des activités de la Société, les modalités du privilège de conversion seront ajustées de sorte que chaque porteur de débentures aura, après ce reclassement, cette réorganisation du capital, ce regroupement, cette fusion, cet arrangement, cette acquisition, cette vente, ce transfert, cette liquidation, cette dissolution ou cette cessation des activités, le droit de recevoir, sous réserve de l'approbation préalable de la TSX, le nombre d'actions ordinaires ou d'autres titres ou biens que ce porteur aurait le droit de recevoir si, à la date de prise d'effet de ces mesures, il avait été le porteur du nombre d'actions ordinaires en lesquelles la débenture était convertible avant la date de prise d'effet de ce reclassement, de cette réorganisation du capital, de ce regroupement, de cette fusion, de cet arrangement, de cette acquisition, de cette vente, de cette cession, de cette liquidation, de cette dissolution ou de cette cessation des activités.

« **cours en vigueur** » désigne le cours moyen pondéré en fonction du volume par action ordinaire pendant les 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date de l'événement qui entraîne le calcul applicable à la TSX (ou, si les actions ordinaires ne sont pas inscrites à la TSX, à la bourse à laquelle les actions ordinaires sont inscrites qui peut être choisie à cette fin par le conseil et approuvée par le fiduciaire des débentures, ou si les actions ordinaires ne sont pas inscrites à la cote d'une bourse, alors sur le marché hors cote). Le cours moyen pondéré en fonction du volume sera déterminé en divisant le prix de vente global de toutes les actions ordinaires vendues sur ladite bourse ou ledit marché, selon le cas, pendant lesdits 20 jours de bourse consécutifs par le nombre total d'actions ordinaires ainsi vendues.

Aucune fraction d'action ordinaire ne sera émise lors d'une conversion, mais à la place, la Société satisfera les intérêts fractionnés par un paiement en espèces égal au prix du marché actuel de toute fraction d'intérêt, moins les retenues d'impôt applicables, le cas échéant; à la condition toutefois que StorageVault ne soit pas tenue d'effectuer un paiement inférieur à 10,00 \$.

Rachat

Les débentures ne peuvent pas être rachetées avant le 31 mars 2026, sauf si certaines conditions sont respectées après un changement de contrôle. À compter du 31 mars 2026, inclusivement, et avant le 31 mars 2027, les débentures peuvent être rachetées par la Société, en totalité ou en partie, à un prix de rachat correspondant à la valeur nominale, majorée de l'intérêt couru et impayé, à la condition que le cours en vigueur avant la date de la remise de l'avis de rachat corresponde à au moins 125 % du prix de conversion. À compter du 31 mars 2027 et avant la date d'échéance, la Société pourra racheter les débentures, en totalité ou en partie, à l'occasion, à son gré, à un prix de rachat correspondant à la valeur nominale, majorée de l'intérêt couru et impayé, le cas échéant, jusqu'à la date de rachat, exclusivement. StorageVault donnera un préavis d'au moins 30 jours et d'au plus 60 jours de tout rachat.

En cas de rachat d'un nombre de débentures inférieur à la totalité de celles-ci, la Société choisira les débentures à racheter selon un calcul au prorata ou toute autre méthode qu'elle juge équitable, sous réserve du consentement de la TSX, s'il y a lieu. La Société aura le droit d'acheter des débentures sur le marché, par voie d'offre de rachat, de gré à gré, par voie d'offre

publique d'achat dans le cours normal des activités ou autrement, à tout moment, sous réserve des exigences des organismes de réglementation et du respect des contrats de crédit de la Société.

Changement de contrôle

Aux termes de l'acte de fiducie, un « **changement de contrôle** » de StorageVault sera réputé être survenu après l'émission initiale des débentures : a) lors de l'acquisition, par une personne, ou un groupe de personnes agissant de concert (au sens du *Règlement 62-104 sur les offres publiques d'achat et de rachat* (le « **Règlement 62-104** »)), d'une emprise sur plus de 50 % des droits de vote se rattachant aux actions ordinaires en circulation; ou b) lors de la vente, du transfert ou de toute autre disposition, directement ou indirectement, de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs et biens de StorageVault et de ses filiales, prises dans l'ensemble, exception faite d'une vente, d'une fusion, d'une restructuration, d'un arrangement, d'un regroupement ou d'une autre opération analogue si les anciens porteurs d'actions ordinaires détiennent une emprise sur plus de 50 % des droits de vote relatifs à l'entité issue de cette fusion, de cette restructuration, de cet arrangement, de ce regroupement ou de cette autre opération analogue (et dans le cas de la vente de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs, relatifs à l'entité qui a acquis ces actifs) immédiatement après la réalisation de l'opération. Un changement de contrôle a la même signification dans le présent prospectus simplifié.

La Société donnera un avis lorsque survient un changement de contrôle et présentera par écrit une offre d'achat à l'égard des débentures alors en circulation (l'« **offre visant les débentures** ») à un prix correspondant à 100 % du capital de celles-ci, majoré de l'intérêt couru et impayé y afférent jusqu'à la date de l'acquisition, exclusivement (le « **prix d'offre visant les débentures** »).

L'acte de fiducie comprendra certaines dispositions de notification et de rachat aux termes desquelles la Société doit aviser par écrit le fiduciaire des débentures dans les 30 jours de la survenance d'un changement de contrôle conjointement avec l'offre visant les débentures. Par la suite, le fiduciaire des débentures remettra sans tarder à chaque porteur de débentures un avis du changement de contrôle ainsi qu'une copie de l'offre visant les débentures aux fins du rachat de la totalité des débentures en circulation.

Si au moins 90 % du capital global des débentures en circulation à la date de remise de l'avis de changement de contrôle a été déposé auprès de la Société en réponse à l'offre visant les débentures, la Société aura le droit de rembourser la totalité des débentures résiduelles au prix d'offre visant les débentures. La Société doit remettre un avis de ce rachat au fiduciaire des débentures dans les 10 jours ouvrables suivant l'expiration de l'offre visant les débentures et dès que possible par la suite, le fiduciaire des débentures doit remettre un tel avis aux porteurs des débentures non déposées en réponse à l'offre visant les débentures.

Changement de contrôle réglé au comptant

En plus de l'exigence, pour StorageVault, de déposer une offre visant les débentures dans l'éventualité d'un changement de contrôle, sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation et des bourses de valeurs, si un changement de contrôle se produit et qu'au moins 10 % de la contrepartie offerte en échange des actions ordinaires dans le cadre de l'opération ou des opérations qui constituent un changement de contrôle est composée : (i) de liquidités, sauf s'il s'agit d'un paiement en espèces en contrepartie de fractions d'actions et d'un paiement en espèces en règlement des droits d'évaluation d'un dissident; (ii) de titres de participation qui ne sont pas négociés en bourse ou dont on ne prévoit pas qu'ils le soient immédiatement après ces opérations; ou (iii) d'autres biens qui ne sont pas négociés en bourse ou dont on ne prévoit pas qu'ils le soient immédiatement après ces opérations, sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation, pendant la période qui commence 10 jours de bourse avant la date de prise d'effet prévue du changement de contrôle et qui prend fin 30 jours après la présentation de l'offre visant les débentures aux porteurs de débentures, ces derniers auront le droit de convertir leurs débentures et, sous réserve de certaines restrictions, de recevoir, sous réserve de la réalisation du changement de contrôle et à la réalisation de celui-ci, en plus du nombre d'actions ordinaires qu'ils auraient normalement le droit de recevoir aux termes de la rubrique « Description des débentures — Droits de conversion » ci-dessus, un nombre d'actions ordinaires supplémentaires par tranche de capital de 1 000 \$ de débentures, tel qu'il est indiqué ci-dessous (dans chaque cas, une « **prime compensatoire** »).

Le nombre d'actions ordinaires supplémentaires par tranche de 1 000 \$ de capital de débentures constituant la prime compensatoire en question sera calculé conformément au tableau ci-après et dépendra de la date à laquelle le changement de contrôle prendra effet (la « **date de prise d'effet** ») et du prix payé par action ordinaire dans le cadre de l'opération qui

constitue un changement de contrôle (le « **prix d'offre** »). Si les porteurs d'actions ordinaires reçoivent (ou ont, en toutes circonstances, le droit de recevoir) uniquement de l'argent comptant dans le cadre de l'opération, le prix d'offre correspondra à la somme en argent versée par action ordinaire. Sinon, le prix d'offre sera égal au cours en vigueur des actions ordinaires juste avant la date de prise d'effet de l'opération.

Le tableau suivant indique quelle serait la prime compensatoire pour chacun des prix d'offre et chacune des dates de prise d'effet hypothétiques indiqués ci-dessous, exprimée en nombre d'actions ordinaires supplémentaires par tranche de 1 000 \$ de capital de débentures. Il est entendu que StorageVault ne sera pas tenue de verser la prime compensatoire d'une autre façon que par l'émission d'actions ordinaires à la conversion, sous réserve des dispositions relatives au rajustement du prix de conversion dans certains cas et après la réalisation de certains types d'opérations dont il est question à la rubrique « Description des débentures — Droits de conversion » ci-dessus.

Prix d'offre	Date de prise d'effet					
	9 janvier 2023	31 mars 2023	31 mars 2024	31 mars 2025	31 mars 2026	31 mars 2027
6,53 \$	37,5620	37,5620	37,5620	37,5620	37,5620	37,5620
6,75 \$	35,0652	34,8726	33,4504	32,5412	32,5412	32,5412
7,00 \$	32,5143	32,2786	30,5743	28,5400	27,2502	27,2502
7,25 \$	30,2290	29,9559	28,0097	25,6634	22,7324	22,3241
7,50 \$	28,1773	27,8733	25,7200	23,1040	19,8480	17,7264
8,00 \$	24,6688	24,3163	21,8425	18,7925	15,0750	9,6488
8,50 \$	21,8082	21,4235	18,7318	15,3753	11,3941	4,0929
9,00 \$	19,4522	19,0467	16,2189	12,6578	8,5178	1,2444
10,00 \$	15,8610	15,4400	12,5180	8,7930	4,3750	0,0050
11,00 \$	13,3109	12,8964	10,0327	6,3773	1,4945	0,0000
12,50 \$	10,6912	10,3056	7,6648	4,3520	0,0128	0,0000
15,00 \$	8,0660	7,7413	5,5520	2,9247	0,0000	0,0000
17,50 \$	6,4983	6,2240	4,4246	2,3171	0,0000	0,0000
20,00 \$	5,4415	5,2030	3,7060	1,9540	0,0000	0,0000
25,00 \$	4,0668	3,8872	2,7904	1,4856	0,0000	0,0000
30,00 \$	3,1863	3,0457	2,2037	1,1797	0,0000	0,0000
40,00 \$	2,1003	2,0075	1,4653	0,7973	0,0000	0,0000

Le prix d'offre réel et la date de prise d'effet ne figurent peut-être pas dans le tableau, auquel cas les dispositions suivantes s'appliqueront :

- si le prix d'offre réel à la date de prise d'effet se situe entre deux prix d'offre figurant dans le tableau ou si la date de prise d'effet réelle tombe entre deux dates de prise d'effet figurant dans le tableau, la prime compensatoire sera calculée par interpolation linéaire des primes compensatoires indiquées à l'égard des deux prix d'offre et des deux dates de prise d'effet indiquées dans le tableau, selon une année de 365 jours, s'il y a lieu;
- si le prix d'offre à la date de prise d'effet est supérieur à 40,00 \$ par action ordinaire, sous réserve du rajustement qui est décrit ci-dessous, la prime compensatoire sera égale à zéro;
- si le prix d'offre à la date de prise d'effet est inférieur à 6,53 \$ par action ordinaire, sous réserve du rajustement décrit ci-dessous, la prime compensatoire sera égale à zéro.

Les prix d'offre indiqués dans le tableau qui précède seront rajustés à chaque date à laquelle le prix de conversion des débentures est rajusté conformément aux modalités de l'acte de fiducie. Les prix d'offre rajustés correspondront aux prix d'offre applicables immédiatement avant le rajustement, multipliés par une fraction, dont le numérateur correspondra au prix de conversion tel qu'il aura été rajusté et le dénominateur correspondra au prix de conversion immédiatement avant le rajustement qui aura donné lieu au rajustement du prix d'offre. Le nombre d'actions ordinaires supplémentaires indiqué dans le tableau qui précède sera rajusté de la même manière que le prix de conversion, tel qu'il a été mentionné précédemment à la rubrique « Description des débentures — Droits de conversion », exception faite d'une opération de rajustement du prix de conversion par l'ajout de la prime compensatoire, tel qu'il est décrit précédemment.

Mode de paiement

Paiement du capital au rachat ou à l'échéance

Au rachat ou à l'échéance des débentures, la Société remboursera la dette attestée par les débentures en versant au fiduciaire des débentures, en monnaie légale du Canada, une somme correspondant au capital des débentures en circulation majoré de l'intérêt cumulé et impayé sur celles-ci. La Société pourra, à son gré, sur remise d'un préavis d'au moins 30 jours et d'au plus 60 jours, sous réserve de l'obtention de l'approbation des organismes de réglementation compétents et à la condition qu'aucun cas de défaut ne soit survenu ni ne persiste, choisir de remplir son obligation au rachat ou à l'échéance de rembourser la totalité ou une partie du capital des débentures qui doivent être rachetées ou qui viendront à échéance, en émettant et en remettant aux porteurs de débentures concernés le nombre d'actions ordinaires librement négociables obtenu en divisant le capital des débentures faisant l'objet du remboursement par 95 % du cours en vigueur à la date de rachat ou d'échéance, selon le cas (le « **droit de paiement en actions** »). Aucune fraction d'action ordinaire ne sera émise au rachat ou à l'échéance des débentures; la Société réglera plutôt cette fraction par un montant en espèces correspondant au cours en vigueur de la fraction en question, déduction faite des retenues d'impôt applicables, sous réserve des modalités et des conditions énoncées dans l'acte de fiducie. L'intérêt cumulé et impayé, le cas échéant, sera versé en espèces. Si StorageVault décide d'acquitter son obligation de rembourser la totalité ou une partie du capital des débentures au remboursement par anticipation ou à l'échéance au moyen, en totalité ou en partie, de l'émission d'actions ordinaires, StorageVault compte se prévaloir de la dispense de prospectus prévue à l'article 2.42 du *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus* aux fins de l'émission de ces actions ordinaires.

StorageVault ne doit pas, directement ou indirectement (par l'intermédiaire d'une filiale ou d'une autre façon), entreprendre ou annoncer un placement de droits, une émission de titres, un fractionnement des actions ordinaires, le versement d'un dividende ou d'une autre distribution relativement aux actions ordinaires ou à d'autres titres, une restructuration du capital, un reclassement ou toute opération de nature comparable dans le cadre de laquelle les facteurs suivants sont, en totalité ou en partie, directement ou indirectement, calculés en fonction de ce qui suit, lié à ce qui suit ou fonction de ce qui suit : (i) l'exercice ou l'exercice éventuel du droit de paiement en actions, ou (ii) le cours en vigueur calculé dans le cadre de l'exercice ou de l'exercice éventuel du droit de paiement en actions :

- a) le nombre de titres qui seront émis;
- b) le prix auquel les titres seront émis, convertis ou échangés;
- c) tout bien ou toute somme à distribuer ou à répartir.

Choix de paiement de l'intérêt

La Société peut choisir, à l'occasion, sous réserve de l'obtention de l'approbation des autorités de réglementation compétentes et à la condition qu'aucun cas de défaut ne se soit produit ni ne persiste, de satisfaire en totalité ou en partie l'obligation de la Société de verser de l'intérêt sur les débentures conformément à l'acte de fiducie (l'« **obligation au titre de l'intérêt** ») à une date de paiement de l'intérêt après la date de clôture, (i) en versant une somme en espèces; (ii) en remettant un nombre d'actions ordinaires librement négociables suffisant au fiduciaire des débentures à des fins de vente en règlement de l'obligation au titre de l'intérêt conformément à l'acte de fiducie, auquel cas les porteurs des débentures auront le droit de recevoir un paiement en espèces égal à l'intérêt payable qui sera prélevé sur le produit de la vente de ces actions ordinaires (le « **choix du paiement de l'intérêt en actions ordinaires** »); ou (iii) au moyen de toute combinaison des points (i) et (ii) ci-dessus. Si StorageVault décide d'acquitter son obligation de verser de l'intérêt sur les débentures au moyen, en totalité ou en partie, de l'émission d'actions ordinaires, StorageVault compte se prévaloir de la dispense de prospectus prévue à l'article 2.42 du *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus* aux fins de l'émission de ces actions ordinaires.

L'acte de fiducie prévoira que, si la Société fait ce choix, le fiduciaire des débentures aura le pouvoir a) d'accepter les actions ordinaires que lui remettra la Société, b) d'accepter des offres visant ces actions ordinaires et de conclure la vente de celles-ci, selon les directives que la Société pourrait lui donner, à son entière appréciation, c) d'investir le produit de ces ventes dans des obligations gouvernementales (au sens donné au terme *Government Obligations* dans l'acte de fiducie) venant à échéance avant la date de paiement de l'intérêt applicable et d'utiliser le produit tiré de ces obligations gouvernementales, ainsi que le produit tiré de la vente des actions ordinaires n'ayant pas été investi de la façon décrite ci-dessus afin de régler l'obligation au

titre de l'intérêt, et d) de prendre toutes les autres mesures nécessaires à cet égard, selon les directives que la Société lui donnera, à son entière appréciation.

L'acte de fiducie énoncera les procédures que devront suivre la Société et le fiduciaire des débentures afin d'effectuer le choix du paiement de l'intérêt en actions ordinaires. Ni le fait que la Société exerce le choix du paiement de l'intérêt en actions ordinaires ni la réalisation de la vente d'actions ordinaires a) n'empêchera pas les porteurs de débentures de recevoir, à la date de paiement de l'intérêt applicable, un montant en espèces total correspondant à l'intérêt payable à cette date de paiement de l'intérêt, ni b) ne donnera à ces porteurs de débentures le droit de recevoir des actions ordinaires en règlement de l'obligation au titre de l'intérêt.

Cas de défaut et renonciation

L'acte de fiducie prévoira qu'un cas de défaut (un « **cas de défaut** ») relatif aux débentures se produira si un ou plusieurs des événements suivants surviennent et persistent à l'égard des débentures : a) le défaut pendant 15 jours de verser l'intérêt sur les débentures à la date d'exigibilité; b) le défaut de rembourser à l'exigibilité le capital des débentures ou la prime sur celles-ci, s'il y a lieu, que ce soit à l'échéance, au rachat, par voie de déclaration ou d'une autre façon; c) le défaut de respecter l'engagement de la Société relatif au maintien de l'inscription des actions ordinaires et des débentures à la cote de la TSX, et au maintien du statut de la Société en tant qu'« émetteur assujéti », lequel défaut subsiste pendant 10 jours ouvrables; d) le défaut de respecter les engagements, les conventions ou les obligations de la Société décrits dans l'acte de fiducie et la continuation de ce défaut pendant 30 jours après la remise à la Société d'un avis écrit par le fiduciaire des débentures ou par les porteurs de débentures détenant au moins 25 % du capital des débentures en circulation exigeant que la Société y remédie; e) le défaut de la Société (i) de présenter une offre visant les débentures dans les 30 jours qui suivent un changement de contrôle, ou (ii) de prendre livraison et de régler le prix, dans les délais prescrits dans l'acte de fiducie, des débentures alors en circulation et déposées par les porteurs de débentures au moment de l'acceptation de l'offre visant les débentures; f) le prononcé d'un jugement ou d'une ordonnance par un tribunal compétent déclarant que la Société est en faillite ou insolvable en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada) (la « **LFI** »), ou d'autres lois en matière de faillite ou d'insolvabilité ou de lois applicables, ou prononçant une saisie ou instaurant un processus d'exécution contre les biens de la Société ou une part importante de ceux-ci, ou nommant un séquestre à l'égard des biens ou d'une part importante des biens de la Société ou ordonnant la cessation des activités ou la liquidation de ses affaires, et un tel jugement ou une telle ordonnance demeure en vigueur pendant une période de 60 jours; g) la Société engage une procédure de faillite ou d'insolvabilité ou consent au dépôt d'une procédure de faillite ou d'insolvabilité contre elle en vertu de la LFI ou d'autres lois en matière de faillite ou d'insolvabilité ou de lois analogues, ou consent au dépôt d'une telle requête ou à la nomination d'un séquestre pour les biens de la Société ou une part importante de ceux-ci ou procède à une cession générale au profit de ses créanciers, ou admet par écrit être incapable de rembourser ses dettes en général à mesure qu'elles sont exigibles, h) une tranche importante des biens de la Société est mise sous séquestre ou saisie et n'est pas remise en possession de la Société ni celle-ci n'a obtenu une mainlevée de saisie, selon le cas, que ce soit par voie d'un dépôt de garantie, d'un sursis ou autrement, pendant 60 jours consécutifs; i) l'adoption d'une résolution visant la liquidation volontaire ou forcée de la Société, sauf dans le cadre de la réalisation d'une opération ou en conséquence d'une opération dont les conditions énoncées à la rubrique « Regroupement, fusions ou ventes d'actifs », ci-dessous, sont dûment respectées et exécutées; j) après la date de l'acte de fiducie, des procédures visant la Société sont entreprises relativement à un concordat ou à un arrangement, à l'égard de créanciers de la Société de manière générale, aux termes d'une législation applicable de tout territoire; k) le défaut dans la livraison, à échéance, d'actions ordinaires, qui se poursuit pendant 15 jours; et l) un cas de défaut survient et perdure aux termes d'un acte de fiducie, d'une convention ou d'un autre instrument attestant ou régissant une dette qui est subordonnée ou de rang égal aux débentures et, en conséquence d'un tel cas de défaut, (i) le capital impayé de la dette visée par un tel acte de fiducie, une telle convention ou un tel instrument dépassant 25 000 000 \$ (ou un montant équivalent dans une autre monnaie) est devenu exigible avant la date à laquelle il aurait été exigible, et (ii) les porteurs de cette dette ont le droit d'entreprendre, et ont commencé à entreprendre, l'exécution de la garantie qu'ils détiennent pour cette dette (s'il en est) ou l'exercice de tout autre recours des créanciers pour recouvrer cette dette.

Si un cas de défaut se produit et qu'il persiste, le fiduciaire des débentures pourra déclarer, à son gré (si les porteurs de débentures y renoncent), et déclarera si les porteurs de débentures détenant au moins 25 % du capital des débentures alors en circulation le lui demandent, que le capital de toutes les débentures en circulation et l'intérêt cumulé sur celles-ci est payable sur-le-champ. Dans certains cas de faillite ou d'insolvabilité, le capital des débentures, ainsi que l'intérêt couru et impayé du fait de la survenance d'un tel événement, deviennent immédiatement exigibles. Dans certains cas, les porteurs de débentures détenant plus de 50 % du capital des débentures en circulation à ce moment pourront, au nom des porteurs de toutes les

déventures, renoncer à exercer leurs recours en cas de défaut ou annuler une telle déclaration conformément aux modalités et sous réserve des conditions qu'ils prescrivent.

Regroupement, fusions ou ventes d'actifs

L'acte de fiducie prévoira que StorageVault ne peut, sans le consentement des porteurs de déventures, procéder à un regroupement ou à une fusion avec une autre personne (sauf une filiale en propriété exclusive, directe ou indirecte, de StorageVault) ni effectuer la vente, la cession, le transfert ou la location (à l'exception de toute forme d'opération de cession-bail prévoyant la vente ou le transfert de biens immobiliers qui sont alors loués ou cédés à bail à la Société ou à une filiale) de la totalité ou de la quasi-totalité de ses biens et actifs de StorageVault à une autre personne (sauf une filiale en propriété exclusive, directe ou indirecte, de StorageVault), à moins que les conditions suivantes ne soient réunies :

- a) le remplaçant (s'il ne s'agit pas de StorageVault) prend en charge la totalité des obligations de StorageVault à l'égard des déventures aux termes de l'acte de fiducie;
- b) aucune condition ni aucun cas ne s'applique à la Société (au moment de cette opération) ou à son remplaçant (immédiatement après la réalisation de cette opération), et après que celle-ci a pleinement pris effet ou immédiatement après, le remplaçant devra prendre en charge le paiement du capital, des primes, s'il y a lieu, de l'intérêt et des autres montants exigibles ou qui sont susceptibles de devenir exigibles aux termes de l'acte de fiducie, qui constituent ou qui sont susceptibles de constituer un cas de défaut aux termes de l'acte de fiducie;
- c) les autres conditions décrites dans l'acte de fiducie sont réunies.

À la prise en charge des obligations de StorageVault par cette société dans ces circonstances, sous réserve de certaines exceptions, StorageVault sera libérée de toutes les obligations qui lui incombent aux termes des déventures et de l'acte de fiducie. Bien que ces opérations soient permises aux termes de l'acte de fiducie, certaines des opérations susmentionnées pourraient constituer un changement de contrôle de StorageVault, facteur qui pourrait contraindre StorageVault à offrir de racheter les déventures comme il est décrit plus haut.

La prise en charge des obligations de StorageVault aux termes des déventures et de l'acte de fiducie par cette société pourrait être réputée, aux fins de l'impôt fédéral canadien, être un échange des déventures contre de nouvelles déventures par les porteurs de celles-ci, ce qui entraînerait la comptabilisation d'un gain ou d'une perte aux fins fiscales et pourrait entraîner d'autres incidences fiscales défavorables pour les porteurs. Les porteurs devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité à l'égard des répercussions fiscales d'une telle prise en charge.

Modification

Les droits des porteurs des déventures ainsi que de toutes les autres séries de déventures qui pourraient être émises aux termes de l'acte de fiducie peuvent être modifiés conformément aux modalités de cet acte. À cette fin, notamment, l'acte de fiducie renfermera certaines dispositions qui prévoiront que tous les porteurs de déventures seront liés par les résolutions adoptées à une assemblée des porteurs de déventures par les voix qui y seront exprimées par les porteurs d'au moins 66⅔ % du capital des déventures qui assisteront à l'assemblée ou qui y seront représentés par procuration ou par les résolutions adoptées au moyen d'un document signé par les porteurs de déventures d'au moins 66⅔ % du capital des déventures en circulation à ce moment. Dans certains cas, la modification exigera, au lieu ou en plus de cette approbation, le consentement des porteurs de déventures détenant le pourcentage requis de déventures de chaque série visée.

La Société et le fiduciaire des déventures peuvent, sans obtenir le consentement ou l'accord des porteurs de déventures aux termes de l'acte de fiducie, par un acte de fiducie supplémentaire ou d'une autre façon, apporter les modifications ou les corrections à l'acte de fiducie que les conseillers juridiques estiment nécessaires pour corriger des ambiguïtés ou des dispositions irrégulières ou contradictoires ou encore des omissions, des fautes de frappe ou des erreurs évidentes qui y figurent ou qui figurent dans un acte de fiducie supplémentaire.

Offres visant des débentures

Aux termes de l'acte de fiducie, si une offre publique d'achat au sens du Règlement 62-104 est présentée à l'égard des débentures et que l'initiateur procède à la prise de livraison et au règlement d'au moins 90 % du montant en capital des débentures alors en circulation (sauf les débentures qui, à la date de l'offre publique d'achat, sont détenues par l'initiateur ou pour son compte ou par des membres du même groupe que lui ou des personnes ayant des liens avec lui), celui-ci aura le droit d'acquérir les débentures détenues par ceux qui n'auront pas accepté l'offre selon les modalités offertes par l'initiateur.

Système d'inscription en compte pour les débentures

Sauf dans certaines circonstances limitées : (i) les débentures seront émises et déposées sous forme électronique auprès de la CDS ou de son prête-nom conformément au système d'inscription en compte administré par la CDS; (ii) aucun certificat attestant les débentures ne sera délivré aux acquéreurs; et (iii) les acquéreurs ne recevront qu'un avis d'exécution de la part du preneur ferme ou d'un autre courtier inscrit qui est un adhérent et duquel ou par l'entremise duquel une participation véritable dans les débentures est acquise.

Ni la Société, ni les preneurs fermes ni le fiduciaire des débentures n'assumeront quelque responsabilité que ce soit relativement : a) à quelque aspect que ce soit des registres ayant trait à la propriété véritable des débentures détenues par la CDS ou aux paiements s'y rapportant; b) à la tenue, à la supervision ou à l'examen des registres relatifs aux débentures; ou c) aux avis donnés ou aux déclarations faites par la CDS, ou s'y rapportant, qui figurent dans le présent prospectus simplifié et qui ont trait aux règles régissant la CDS ou à toute mesure devant être prise par la CDS ou selon les directives de ses adhérents. Les règles régissant la CDS prévoient que celle-ci agit à titre de mandataire et de dépositaire pour le compte des adhérents. Par conséquent, ces adhérents ne peuvent s'en remettre qu'à la CDS, et les personnes qui ne sont pas des adhérents et qui ont une participation dans les débentures ne peuvent s'en remettre qu'aux adhérents pour obtenir le remboursement du capital des débentures et le versement de l'intérêt sur celles-ci versés à la CDS par StorageVault ou pour son compte.

À titre de porteurs de débentures indirects, il est important que les investisseurs sachent (sous réserve des situations décrites ci-dessous) : a) qu'ils pourraient ne pas être en mesure de vendre les débentures à des institutions qui sont tenues par la loi de détenir des certificats attestant les titres dont elles sont propriétaires; et b) qu'ils pourraient ne pas être en mesure de donner les débentures en garantie.

Les débentures seront émises sous forme nominative et attestées par un certificat (les « **certificats de débentures** ») seulement dans les cas suivants : a) si les lois applicables l'exigent; b) si le système d'inscription en compte cesse d'exister; c) si la Société ou la CDS avise le fiduciaire des débentures que la CDS n'est plus disposée ou apte à agir à titre de dépositaire à l'égard des débentures et que la Société n'a pas nommé de dépositaire remplaçant; d) si la Société, à son gré, décide de mettre fin au système d'inscription en compte; ou e) si, après qu'un cas de défaut se soit produit, les adhérents agissant pour le compte de propriétaires véritables qui représentent, dans l'ensemble, plus de 25 % du capital global des débentures en circulation à ce moment avisent la CDS par écrit qu'il n'est plus dans leur intérêt de recourir au système de gestion en compte courant offert par la CDS, à la condition que le fiduciaire des débentures n'ait pas renoncé à exercer les recours dont il dispose relativement à ce cas de défaut conformément aux modalités de l'acte de fiducie.

Si le système d'inscription en compte cesse d'être utilisé en raison de l'un ou l'autre des événements décrits dans le paragraphe qui précède, le fiduciaire des débentures devra aviser les propriétaires véritables des débentures, par l'entremise de la CDS, qu'ils peuvent obtenir des certificats de débentures par l'entremise de la CDS. À la remise par la CDS des débentures et à la réception des directives de la CDS concernant les nouvelles inscriptions, le fiduciaire des débentures remettra les débentures sous forme de certificat de débentures et, par la suite, la Société considérera les porteurs de ces certificats de débentures comme des porteurs de débentures aux termes de l'acte de fiducie.

L'intérêt sur les débentures sera versé directement à la CDS pendant que le système d'inscription en compte sera utilisé. Si des certificats de débentures sont délivrés, l'intérêt sera versé au moyen d'un chèque signé par la Société et envoyé par courrier affranchi aux porteurs inscrits par le fiduciaire des débentures ou par tout autre moyen qui pourrait devenir le moyen habituel de verser l'intérêt. Le remboursement du capital, y compris le paiement en actions ordinaires, s'il y a lieu, ainsi que le versement de l'intérêt payable, à l'échéance ou à une date de rachat, seront faits directement par le fiduciaire des débentures à la CDS pendant que le système d'inscription en compte est utilisé. Si des certificats de débentures sont délivrés, le paiement du capital, le paiement en actions ordinaires, s'il y a lieu, ainsi que le versement de l'intérêt payable, à l'échéance

ou à une date de rachat, seront faits sur remise de ces certificats à un bureau du fiduciaire des débentures ou d'une autre façon prévue dans l'acte de fiducie.

Les transferts de la propriété véritable des débentures s'effectueront dans les registres que la CDS ou ses prête-noms tiennent à l'égard de ces débentures (en ce qui concerne les participations des adhérents) et dans les registres des adhérents (en ce qui concerne les participations d'autres personnes que les adhérents). À moins que StorageVault choisisse, à son entière appréciation, d'établir et de remettre des certificats de débentures, les propriétaires véritables qui ne sont pas des adhérents du système de gestion en compte courant de la CDS mais qui souhaitent acheter ou vendre des débentures ou en transférer la propriété ou une autre forme de participation dans celles-ci ne pourront le faire que par l'entremise d'adhérents au système d'inscription en compte de la CDS.

Lois applicables

L'acte de fiducie et les débentures seront régis par les lois de la province d'Ontario et seront interprétés conformément à ces lois.

Note de stabilité

La Société n'a ni demandé ni reçu de note de stabilité et elle ignore si une ou plusieurs agences de notation du crédit approuvées ont attribué aux débentures un autre type de note, dont une note provisoire.

DESCRIPTION DU CAPITAL-ACTIONS

Actions autorisées

La Société peut émettre un nombre illimité d'actions ordinaires, un nombre illimité d'actions privilégiées (les « **actions privilégiées** »), pouvant être émises en séries, et un nombre illimité d'actions privilégiées de série 1, dont, à la date des présentes, 378 017 360 actions ordinaires sont émises et en circulation sous forme entièrement libérée et non susceptible d'appel. Au 31 décembre 2021, 374 636 443 actions ordinaires étaient émises et en circulation. En date des présentes et au 31 décembre 2021, aucune action privilégiée et aucune action privilégiée de série 1 n'est, ni n'était, émise ou en circulation.

Actions ordinaires

Les porteurs d'actions ordinaires ont le droit, sous réserve des droits, des privilèges, des restrictions et des conditions rattachés aux actions privilégiées, de recevoir les dividendes déclarés par les administrateurs, d'exercer une voix par action aux assemblées des porteurs d'actions ordinaires et, sous réserve des droits, des privilèges, des restrictions et des conditions rattachés aux actions privilégiées, de recevoir les actifs de la Société qui peuvent être distribués parmi les porteurs d'actions ordinaires advenant la liquidation.

Actions privilégiées

La Société peut également émettre un nombre illimité d'actions privilégiées. Les actions privilégiées peuvent être émises en une ou plusieurs séries, et les administrateurs sont autorisés à fixer le nombre d'actions de chaque série et à établir le classement, les droits, les privilèges, les restrictions et les conditions rattachés aux actions de chaque série. Les actions privilégiées confèrent un droit de priorité sur les actions ordinaires en ce qui a trait au paiement de dividendes et à la distribution des actifs advenant la liquidation de la Société.

Débentures de 2020

En date des présentes, un total de débentures de 2020 représentant un capital global de 75 millions de dollars sont en circulation. Les débentures de 2020 portent intérêt au taux annuel de 5,75 %, payable semestriellement à terme échu le 31 juillet et le 31 janvier de chaque année à compter du 31 janvier 2021, et viendront à échéance le 31 janvier 2026. La Société a l'option de remplir son obligation de payer, au moment du rachat ou de l'échéance, le capital et la prime (s'il y a lieu) sur les débentures de 2020, en totalité ou en partie, en remettant aux porteurs de débentures de 2020 des actions

ordinaires librement négociables. Le nombre d'actions ordinaires requises pour remplir cette obligation correspondra au montant obtenu en divisant le capital des débentures de 2020 par 95 % du cours en vigueur avant la date fixée pour le rachat ou l'échéance, selon le cas.

Débentures de 2021

En date des présentes, un total de débentures de 2021 représentant un capital global de 57,5 millions de dollars étaient en circulation. Les débentures de 2021 portent intérêt au taux annuel de 5,50 %, payable semestriellement à terme échu le 31 mars et le 30 septembre de chaque année à compter du 30 septembre 2021, et viendront à échéance le 30 septembre 2026. La Société a l'option de remplir son obligation de payer, au moment du rachat ou de l'échéance, le capital et la prime (s'il y a lieu) sur les débentures de 2021, en totalité ou en partie, en remettant aux porteurs de débentures de 2021 des actions ordinaires librement négociables. Le nombre d'actions ordinaires requises pour remplir cette obligation correspondra au montant obtenu en divisant le capital des débentures de 2021 par 95 % du cours en vigueur avant la date fixée pour le rachat ou l'échéance, selon le cas.

Politique en matière de dividendes

Le 18 avril 2016, le conseil a mis en œuvre une politique en matière de dividendes (la « **politique en matière de dividendes** »). Aux termes de la politique en matière de dividendes, il est prévu que la date de clôture des registres relative aux dividendes sera fixée au dernier jour ouvrable de mars, de juin, de septembre et de décembre de chaque année et que la date de versement tombera dans chaque cas environ deux semaines après la date de clôture des registres. Le 27 octobre 2022, la Société a annoncé qu'elle augmenterait son dividende trimestriel pour le quatrième trimestre de 2022 de 0,5 % de sorte qu'il atteigne 0,002817 \$ par action ordinaire. Pour obtenir des renseignements sur les versements par le passé de dividendes en faveur des actionnaires de StorageVault, se reporter à la rubrique « Dividendes » de la notice annuelle. La déclaration et le versement de dividendes dans l'avenir et le montant de ces dividendes, le cas échéant, sont décidés par le conseil, à son gré, compte tenu, entre autres, du rendement commercial, de la situation financière, des projets de croissance et des besoins prévus en capital, des critères de solvabilité imposés par la loi, ainsi que de restrictions contractuelles éventuelles sur de tels dividendes, notamment de conventions conclues avec les prêteurs de la Société, le cas échéant. Rien ne garantit que les dividendes seront versés dans l'avenir au taux visé.

MODE DE PLACEMENT

Aux termes de la convention de prise ferme, la Société a convenu de vendre et les preneurs fermes ont individuellement convenu d'acheter à la date de clôture, sous réserve des modalités et conditions énoncées aux présentes, des débentures d'un capital global de 100 000 000 \$ au prix de 1 000 \$ la débenture. Dans le cadre du placement, la Société a convenu de verser aux preneurs fermes une rémunération de 40 \$ par débenture qu'émet la Société, soit une rémunération globale de 4 000 000 \$ (4 600 000 \$ en cas d'exercice intégral de l'option de surallocation). La Société a également accepté dans la convention de prise ferme de rembourser aux preneurs fermes leurs honoraires d'avocats et certaines autres dépenses dans le cadre du placement.

En outre, la Société a accordé aux preneurs fermes une option, qu'ils peuvent exercer, en totalité ou en partie, en tout temps dans les 30 jours suivant la clôture du placement, leur permettant de souscrire des débentures supplémentaires d'un capital d'au plus 15 000 000 \$ au prix d'émission, selon les mêmes modalités et conditions que celles du placement, afin de couvrir les positions de surallocation éventuelles et de stabiliser le cours. L'acquéreur ou le souscripteur qui achète des débentures faisant partie de la position de surallocation des preneurs fermes le fait aux termes du présent prospectus simplifié, que la position de surallocation des preneurs fermes soit ou non couverte par l'exercice de l'option de surallocation ou par des achats sur le marché secondaire. Si l'option de surallocation est exercée intégralement, le placement, la rémunération des preneurs fermes et le produit net revenant à la Société (avant déduction des frais du placement) totaliseront 115 000 000 \$, 4 600 000 \$ et 110 400 000 \$, respectivement. Le présent prospectus simplifié vise également le placement de l'option de surallocation et l'émission des débentures par suite de l'exercice de celle-ci.

Les obligations des preneurs fermes aux termes de la convention de prise ferme sont conjointes et non solidaires, et les preneurs fermes peuvent y mettre fin à leur gré, notamment dans les cas suivants : a) (i) il se développait, se produisait ou entraînait en vigueur A) un événement, une action, une situation ou une condition (y compris un acte de guerre ou de terrorisme) ou B) un événement majeur sur les marchés financiers, dans le cas des points A) ou B) ayant des répercussions nationales ou internationales, notamment en raison de la pandémie de COVID-19 (mais seulement dans la mesure où il existe des effets

défavorables importants s'y rapportant le 13 décembre 2022 ou après cette date); ou (ii) une loi ou un règlement est adopté, qui, dans le cas des points A) ou B), de l'avis de ce preneur ferme, agissant raisonnablement et de bonne foi, a une incidence défavorable importante ou pourrait avoir de manière raisonnable une incidence défavorable importante, sur les marchés financiers ou sur l'entreprise, les activités ou les affaires internes de la Société et de ses filiales, dans leur ensemble; b) un changement important était apporté dans l'entreprise, les activités ou les affaires internes, l'actif, la situation financière, le passif ou le capital de la Société et de ses filiales, dans leur ensemble, ou l'on découvrirait un fait important antérieur non divulgué ou un nouveau fait important ou un changement de fait important (sauf un fait important ne se rapportant qu'aux preneurs fermes) qui, de l'avis de ce preneur ferme, agissant raisonnablement et de bonne foi, aurait une incidence défavorable importante ou pourrait avoir une incidence défavorable importante sur le cours ou la valeur des débentures ou des actions ordinaires; ou c) un changement était apporté aux lois sur les valeurs mobilières applicables, ou une enquête, une action, une poursuite, un examen ou toute autre procédure en lien avec la Société ou le placement ou le placement privé simultanément, était annoncée, instituée ou envisagée ou une ordonnance était délivrée en vertu d'une loi ou d'un règlement du Canada ou d'une province du Canada ou conformément à celle-ci ou à celui-ci par la TSX ou par une autre autorité de réglementation ou autorité gouvernementale (sauf une ordonnance fondée sur les activités ou les activités présumées des preneurs fermes et non de la Société) qui, de l'avis de ce preneur ferme, agissant de manière raisonnable et de bonne foi, empêcherait ou limiterait les opérations relatives aux débentures ou aux actions ordinaires ou le placement des débentures, ou aurait une incidence défavorable importante ou pourrait avoir une incidence défavorable importante, sur le cours ou la valeur des débentures ou des actions ordinaires.

Les preneurs fermes recevront les souscriptions de débentures et ils se réservent le droit de les refuser ou de les attribuer en totalité ou en partie, sous réserve du droit de clore les registres de souscription à tout moment sans préavis. Il est prévu que la clôture du placement aura lieu le 9 janvier 2023 ou vers cette date, ou à toute autre date dont peuvent convenir la Société et les preneurs fermes, mais, dans tous les cas, au plus tard le 23 janvier 2023.

Les preneurs fermes se proposent d'offrir les débentures initialement au prix d'émission indiqué sur la page frontispice du présent prospectus simplifié. Une fois que les preneurs fermes auront déployé des efforts raisonnables pour vendre toutes les débentures au prix d'émission, le prix d'émission des débentures pourra être réduit ou modifié ultérieurement à l'occasion, sans toutefois dépasser le montant indiqué à la page frontispice, et la différence entre le prix global payé par les souscripteurs de débentures et le prix payé par les preneurs fermes à la Société sera portée en réduction de la rémunération des preneurs fermes. Aucune réduction par les preneurs fermes du prix d'émission indiqué à la page frontispice n'aura d'incidence sur le produit que reçoit la Société.

Les preneurs fermes ont avisé la Société que, dans le cadre du placement, ils peuvent, sous réserve des lois applicables, effectuer des opérations visant à stabiliser ou à maintenir le cours des actions ordinaires et/ou des débentures à des niveaux autres que ceux qui seraient en vigueur sur le marché libre. Ces opérations peuvent être interrompues à tout moment.

La TSX a approuvé conditionnellement l'inscription des débentures à sa cote sous le symbole « SVI.DB.C » et l'inscription à sa cote des actions ordinaires pouvant être émises à la conversion, au rachat ou à l'échéance des débentures. L'inscription à la cote des débentures et de ces actions ordinaires est conditionnelle au respect par la Société de toutes les exigences de la TSX. À l'heure actuelle, les débentures ne sont pas inscrites à la cote de la TSX ou d'une autre bourse. Il n'existe aucun marché pour la négociation des titres et il peut être impossible pour les souscripteurs de revendre les titres acquis aux termes du présent prospectus simplifié, ce qui peut avoir une incidence sur leur cours sur le marché secondaire, la transparence et la disponibilité de leur cours, leur liquidité et l'étendue des obligations réglementaires de l'émetteur. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

Sauf tel qu'il est par ailleurs indiqué dans les présentes, les débentures seront émises sous forme électronique par voie d'inscription en compte seulement et doivent être achetées ou transférées par l'intermédiaire d'un adhérent. Se reporter à la rubrique « Description des débentures — Système d'inscription en compte pour les débentures ».

La Société a accepté, pendant une période de 90 jours à compter de la date de clôture, de s'abstenir, directement ou indirectement, d'émettre ou de vendre des titres de capitaux propres ou des débentures de la Société ou des titres convertibles ou échangeables contre des titres de capitaux propres de la Société, y compris des actions ordinaires, des débentures additionnelles ou des débentures convertibles traditionnelles, sans le consentement préalable écrit du chef de file, sauf (i) dans le cadre du placement et du placement privé simultanément, (ii) dans le cas de l'attribution d'une rémunération et d'incitatifs aux membres du personnel, aux consultants et aux administrateurs, (iii) aux termes de tout instrument ou de toute convention actuellement en vigueur, (iv) aux fins de l'acquisition d'actions ou d'actifs par la Société dans le cours normal de

ses activités ou (v) dans le cadre du régime d'options d'achat d'actions et du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres existants de la Société.

Les débetures et les actions ordinaires pouvant être émises à la conversion, au remboursement ou à l'échéance des débetures, le cas échéant (collectivement, les « **titres visés** »), n'ont pas été ni ne seront inscrites en vertu de la Loi de 1933 ou des lois sur les valeurs mobilières d'un État américain. Par conséquent les débetures ne peuvent pas être offertes, vendues ou livrées, directement ou indirectement, aux États-Unis, sauf conformément à la convention de prise ferme et dans le cadre d'opérations dispensées des exigences d'inscription prévues par la Loi de 1933 et les lois sur les valeurs mobilières applicables des États américains. La convention de prise ferme prévoit que les preneurs fermes peuvent offrir et vendre les débetures à l'extérieur des États-Unis conformément au Regulation S pris en application de la Loi de 1933. La convention de prise ferme prévoit également que les preneurs fermes peuvent, par l'entremise de courtiers américains inscrits membres du même groupe qu'eux, offrir de nouveau et revendre les débetures qu'ils ont acquises aux termes de la convention de prise ferme à des « acheteurs institutionnels admissibles » (au sens donné au terme *qualified institutional buyers* dans la Rule 144A prise en application de la Loi de 1933 (la « **Rule 144A** »)) aux États-Unis conformément à la Rule 144A et à d'autres dispenses analogues des exigences d'inscription en vertu des lois sur les valeurs mobilières étatiques applicables. Le présent prospectus simplifié ne constitue pas une offre de vente ni la sollicitation d'une offre d'achat à l'égard des débetures aux États-Unis.

De plus, dans les 40 jours suivant le début du présent placement, l'offre ou la vente des titres visés aux États-Unis par un courtier (qu'il participe ou non au présent placement) peut contrevenir aux exigences d'inscription de la Loi de 1933 si elle n'est pas faite en conformité avec une dispense des exigences d'inscription de cette loi. Les débetures seront des « titres assujettis à restrictions » au sens donné au terme *restricted securities* dans la Rule 144A.

LIENS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET CERTAINS PRENEURS FERMES

Scotia Capitaux Inc., Marchés mondiaux CIBC inc., Financière Banque Nationale inc., Valeurs mobilières TD Inc., BMO Nesbitt Burns Inc. et RBC Dominion valeurs mobilières Inc. sont des membres du même groupe que des banques à charte canadiennes qui sont des prêteurs de la Société aux termes de certaines facilités de crédit de la Société (collectivement, les « **facilités de crédit** ») et auprès desquels la Société a actuellement des prêts en cours. Par conséquent, la Société peut être considérée comme un « émetteur relié » de Scotia Capitaux Inc., de Valeurs mobilières TD Inc., de Financière Banque Nationale inc., de RBC Dominion valeurs mobilières Inc., de Marchés mondiaux CIBC inc. et de BMO Nesbitt Burns Inc. au sens de la législation en valeurs mobilières canadienne applicable.

En date du 29 décembre 2022, un encours de la dette total d'approximativement 1 350 807 825 \$ était dû aux prêteurs aux termes des facilités de crédit. StorageVault respecte à tous égards importants les modalités et conditions des facilités de crédit et aucune violation des conventions fondant les facilités de crédit n'a fait l'objet d'une renonciation de la part des prêteurs concernés, et il n'y a eu aucun changement important dans la situation financière de StorageVault depuis l'ouverture des facilités de crédit. Les facilités de crédit sont garanties par des sûretés d'usage pour des dettes telles que ces facilités de crédit, notamment par des débetures à demande, des charges ou hypothèques, des actes d'hypothèque, des conventions générales de sûreté propres aux sites portant sur certains actifs de StorageVault, des cessions générales de baux et de loyers, des cessions du produit de l'assurance, des obligations d'indemnisation environnementale et des conventions de nantissement d'actions et des procurations relatives au transfert d'actions en ce qui concerne certaines des filiales de la Société. La décision de la part des preneurs fermes d'acheter les débetures a été prise indépendamment des prêteurs membres de leur groupe, et ces prêteurs n'ont eu aucune influence quant à l'établissement des modalités de placement des débetures. Le prix d'émission des débetures et les autres modalités et conditions du placement ont été fixés au moyen de négociations entre la Société et le chef de file, sans la participation des prêteurs membres du même groupe des preneurs fermes.

En conséquence du placement, Scotia Capitaux Inc., Valeurs Mobilières TD Inc., Financière Banque Nationale inc., RBC Dominion valeurs mobilières Inc., Marchés mondiaux CIBC inc. et BMO Nesbitt Burns Inc. recevront chacune leur quote-part respective de la rémunération des preneurs fermes et de la commission de placement payable par la Société.

Dans le cours normal de leurs diverses activités, les preneurs fermes et certains des membres de leur groupe peuvent effectuer ou détenir une vaste sélection de placements et négocier activement des titres de créance et des titres de capitaux propres (ou des titres dérivés connexes) et d'autres instruments financiers (notamment des prêts bancaires) pour leur propre compte et pour le compte de leurs clients, et ces placements et activités relatives aux titres peuvent porter sur les titres de la Société ou des membres de son groupe, notamment sur les actions ordinaires. Si les preneurs fermes ou des membres de leur groupe ont

des liens de prêteur avec la Société, ils couvrent habituellement leur exposition au crédit par rapport à la Société conformément à leurs politiques de gestion des risques habituelles. Les preneurs fermes et les membres de leur groupe pourraient couvrir cette exposition en effectuant des opérations qui consistent à acheter des swaps sur défaillance de crédit ou à créer des positions vendeur sur des titres de la Société ou des membres de son groupe, y compris les actions ordinaires. De telles positions vendeur pourraient avoir une incidence défavorable sur le cours futur des actions ordinaires. Les preneurs fermes et certains membres de leur groupe respectif peuvent également formuler des recommandations de placement indépendantes, échanger des idées et/ou diffuser ou exprimer des points de vue sur des recherches indépendantes à l'égard des actions ordinaires et peuvent en tout temps détenir, ou recommander à leurs clients d'acquérir, des positions vendeur et/ou acheteur sur les actions ordinaires. En outre, certains des preneurs fermes et les membres de leur groupe respectif peuvent avoir rendu à l'occasion, et pourraient rendre dans l'avenir, divers services bancaires d'investissement et de consultation financière pour la Société, pour lesquels ils ont reçu ou recevront la rémunération usuelle.

PLACEMENTS ANTÉRIEURS

Le tableau suivant résume l'émission d'actions ordinaires ou de titres convertibles en actions ordinaires pour la période de 12 mois précédant la date des présentes.

Description du titre	Date d'émission	Nombre de titres émis	Prix d'émission ou d'exercice par titre
Options d'achat d'actions ⁽¹⁾	20 décembre 2021	6 835 000	6,31 \$
Unités d'actions incessibles ⁽²⁾	20 décembre 2021	10 000	s.o.
Unités d'actions différées ⁽²⁾	20 décembre 2021	26 023	s.o.
Actions ordinaires ⁽³⁾	15 janvier 2022	65 733	6,6151746 \$
Actions ordinaires ⁽⁴⁾	21 janvier 2022	3 356 560	6,554330333 \$
Unités d'actions incessibles ⁽²⁾	7 février 2022	49 379	s.o.
Actions ordinaires ⁽⁵⁾	10 mars 2022	645 150	Se reporter à la note (6), ci-dessous
Unités d'actions incessibles ⁽²⁾	28 mars 2022	216 889	s.o.
Actions ordinaires ⁽³⁾	18 avril 2022	67 461	6,6749766 \$
Actions ordinaires ⁽⁵⁾	28 juin 2022	5 000	3,98 \$
Actions ordinaires ⁽⁴⁾	30 juin 2022	814 686	6,137334527 \$
Actions ordinaires ⁽³⁾	15 juillet 2022	85 727	5,63322291 \$
Actions ordinaires ⁽⁵⁾	19 août 2022	11 000	3,98 \$
Actions ordinaires ⁽³⁾	17 octobre 2022	87 579	5,27348046 \$
Actions ordinaires ⁽⁷⁾	12 décembre 2022	94 421	s.o.
Options d'achat d'actions ⁽¹⁾	20 décembre 2022	7 000 000	5,94 \$
Unités d'actions différées ⁽²⁾	20 décembre 2022	28 239	s.o.

Notes :

- (1) Émises dans le cadre du régime d'options d'achat d'actions de la Société.
- (2) Émises aux termes du régime de rémunération fondé sur des titres de capitaux propres de la Société.
- (3) Émises dans le cadre du RRD.
- (4) Émises dans le cadre d'une acquisition d'actifs.
- (5) Émises par suite de l'exercice d'options d'achat d'actions attribuées aux termes du régime d'options d'achat d'actions de la Société.
- (6) Prix d'exercice de 0,33 \$ par action ordinaire, 0,41 \$ par action ordinaire et 0,50 \$ par action ordinaire.
- (7) Émises par suite de l'acquisition des droits à l'égard d'unités d'actions incessibles.

COURS ET VOLUME DES OPÉRATIONS

Actions ordinaires

Les actions ordinaires sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « SVI ». Le 12 décembre 2022, soit le dernier jour de bourse avant l'annonce du placement, le cours de clôture des actions ordinaires à la TSX était de 6,58 \$ par action ordinaire. Le 28 décembre 2022, soit le dernier jour de bourse avant la date des présentes, le cours de clôture des actions ordinaires à la TSX était de 5,91 \$ par action ordinaire. Le 26 janvier 2022, la Société a conclu son accession à la TSX et auparavant, les actions ordinaires étaient inscrites à la cote de la TSXV sous le symbole « SVI ».

Le tableau suivant présente la fourchette des cours (les cours mensuels extrêmes) des actions ordinaires ainsi que les volumes de négociation consolidés à la TSXV pour les périodes indiquées et à la TSX pour les périodes indiquées.

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
2021			
Novembre	6,69	6,02	3 224 881
Décembre	7,22	6,20	4 082 326
2022			
Janvier ⁽¹⁾	7,39	6,19	3 898 936
Février	7,10	6,27	4 233 555
Mars	7,04	6,19	6 772 468
Avril	7,00	6,44	3 752 777
Mai	6,95	5,50	16 281 657
Juin	6,67	5,35	8 256 950
Juillet	6,77	5,59	5 525 522
Août	6,98	6,06	4 187 187
Septembre	6,16	5,49	6 337 505
Octobre	6,40	5,28	18 834 066
Novembre	6,82	5,91	13 264 347
Décembre (du 1 ^{er} au 28)	6,76	5,82	15 817 975

Note :

(1) Le 26 janvier 2022, la Société a conclu son accession à la TSX.

Débiteures de 2020

Les débiteures de 2020 sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « SVI.DB ». Le 12 décembre 2022, soit le dernier jour de bourse avant l'annonce du placement, le cours de clôture des débiteures de 2020 à la TSX était de 95,00 \$ par débenture de 2020. Le 28 décembre 2022, soit le dernier jour de négociation des débiteures de 2020 avant la date des présentes, le cours de clôture des débiteures de 2020 à la TSX était de 96,25 \$ par débenture de 2020. Le 26 janvier 2022, la Société a conclu son accession à la TSX et auparavant, les débiteures de 2020 étaient inscrites à la cote de la TSXV sous le symbole « SVI.DB ».

Le tableau suivant présente la fourchette des cours (les cours mensuels extrêmes) des débiteures de 2020 ainsi que les volumes de négociation consolidés à la TSX pour les périodes indiquées et à la TSXV pour les périodes indiquées.

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
2021			
Novembre	103,90	102,00	6 760
Décembre	103,75	102,00	14 680

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
2022			
Janvier ⁽¹⁾	103,00	101,75	7 770
Février	103,00	101,75	8 050
Mars	102,750	101,20	7 300
Avril	102,700	99,00	9 800
Mai	100,50	97,00	9 690
Juin	99,50	95,24	31 180
Juillet	99,00	96,50	10 700
Août	100,25	98,20	8 120
Septembre	99,00	93,75	7 070
Octobre	95,68	92,50	4 890
Novembre	98,00	92,50	6 610
Décembre (du 1 ^{er} au 28)	96,51	92,20	2 560

Note :

(1) Le 26 janvier 2022, la Société a conclu son accession à la TSX.

Débetures de 2021

Les débetures de 2021 sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « SVI.DB.B ». Le 12 décembre 2022, soit le dernier jour de bourse avant l'annonce du placement, le cours de clôture des débetures de 2021 à la TSX était de 91,15 \$ par débeture de 2021. Le 28 décembre 2022, soit le dernier jour de négociation des débetures de 2021 avant la date des présentes, le cours de clôture des débetures de 2021 à la TSX était de 93,00 \$ par débeture de 2021. Le 26 janvier 2022, la Société a conclu son accession à la TSX et auparavant, les débetures de 2021 étaient inscrites à la cote de la TSXV sous le symbole « SVI.DB.B » du 19 juillet 2021 jusqu'au 25 janvier 2022.

Le tableau suivant présente la fourchette des cours (les cours mensuels extrêmes) des débetures de 2021 ainsi que les volumes de négociation consolidés à la TSX pour les périodes indiquées et à la TSXV pour les périodes indiquées.

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
2021			
Novembre	102,95	101,55	15 260
Décembre	102,70	101,25	12 260
2022			
Janvier ⁽¹⁾	102,47	100,75	26 800
Février	102,75	100,50	13 860
Mars	101,75	100,51	7 510
Avril	101,14	99,00	35 240
Mai	99,90	98,21	7 830
Juin	99,85	95,75	4 200
Juillet	99,00	95,00	3 850
Août	98,00	96,41	7 440
Septembre	97,65	94,00	1 840
Octobre	95,80	87,71	4 260
Novembre	91,50	90,00	5 970
Décembre (du 1 ^{er} au 28)	95,00	91,00	7 120

Note :

(1) Le 26 janvier 2022, la Société a conclu son accession à la TSX.

INCIDENCES FISCALES FÉDÉRALES CANADIENNES

De l'avis de DLA Piper (Canada) LLP, conseillers juridiques de la Société, et de celui de Goodmans LLP, conseillers juridiques des preneurs fermes, le texte qui suit constitue, en date des présentes, un résumé des principales incidences fiscales fédérales canadiennes qui s'appliquent de manière générale au porteur de débentures qui acquiert des débentures aux termes du présent prospectus simplifié et qui, pour l'application de la Loi de l'impôt et à tout moment pertinent, détient les débentures et détiendra des actions ordinaires émises à la conversion, au remboursement ou à l'échéance des débentures, en tant que propriétaire véritable de celles-ci et à titre d'immobilisations, et qui n'a pas de lien de dépendance avec la Société ou un preneur ferme ni n'est membre du même groupe que la Société ou un preneur ferme (un « **porteur** »). De manière générale, les débentures et les actions ordinaires seront considérées comme des immobilisations pour le porteur qui ne détient pas les débentures ou les actions ordinaires, selon le cas, dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise faisant le commerce des valeurs mobilières et qui n'a pas acquis les débentures ou les actions ordinaires, selon le cas, dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations considérées comme des projets comportant un risque ou des affaires de caractère commercial.

Le présent résumé ne s'applique pas au porteur a) qui est une « institution financière » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) pour l'application des règles d'évaluation à la valeur du marché dans la Loi de l'impôt, b) dans lequel une participation constitue un « abri fiscal déterminé » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt), c) qui est une « institution financière déterminée » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt), d) qui fait ou a fait le choix, aux termes de l'article 261 de la Loi de l'impôt, e) qui a conclu ou qui conclura un « contrat dérivé à terme » ou un « arrangement de disposition factice » (au sens donné à chacun de ces termes dans la Loi de l'impôt) à l'égard des débentures ou des actions ordinaires, ou f) qui recevrait des dividendes sur les actions ordinaires aux termes ou dans le cadre d'un « mécanisme de transfert de dividendes » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt). Ce porteur est prié de consulter son propre conseiller relativement à un placement dans les débentures et les actions ordinaires. De plus, le présent résumé n'aborde pas la déductibilité des intérêts par un porteur qui a emprunté des fonds ou contracté une dette dans le cadre de l'acquisition des débentures ou des actions ordinaires.

Le présent résumé est fondé sur les dispositions de la Loi de l'impôt en vigueur à la date des présentes, sur toutes les propositions spécifiques visant à modifier la Loi de l'impôt qui ont été annoncées publiquement par le ministre des Finances du Canada ou en son nom avant la date des présentes (les « **propositions fiscales** »), et sur la compréhension qu'ont les conseillers juridiques des politiques administratives et des pratiques de cotisation actuelles publiées par l'Agence du revenu du Canada (l'« **ARC** »). Le présent résumé suppose que les propositions fiscales seront adoptées dans la forme proposée; toutefois, rien ne garantit qu'elles seront adoptées ou qu'elles le seront dans leur forme proposée.

Le présent résumé ne traite pas de toutes les incidences fiscales fédérales canadiennes possibles et, sauf pour ce qui est des propositions fiscales, ne tient pas compte des modifications apportées au droit aux termes d'une mesure ou d'une décision judiciaire, administrative, gouvernementale ou législative ni des incidences fiscales provinciales, territoriales ou étrangères, qui pourraient être sensiblement différentes de celles qui sont mentionnées aux présentes.

Le présent résumé est de nature générale seulement et ne constitue pas un conseil juridique ou fiscal à l'intention d'un porteur en particulier, et il ne doit pas être interprété comme tel. Aucune déclaration n'est faite quant aux incidences fiscales pour un porteur ou un porteur éventuel en particulier. Par conséquent, il est recommandé aux porteurs éventuels de consulter leurs propres conseillers en fiscalité quant aux incidences fiscales particulières de l'acquisition, de la détention et de la disposition de débentures et d'actions ordinaires concernant leur situation. Cette mise en garde s'applique au texte qui suit.

Porteurs résidents du Canada

La partie suivante du résumé s'applique au porteur de débentures ou d'actions ordinaires qui, à tout moment pertinent, pour l'application de la Loi de l'impôt et de tout traité fiscal ou de toute convention fiscale applicable, est un résident du Canada (un « **porteur résident** »). Certains porteurs résidents qui pourraient par ailleurs ne pas être considérés comme détenant leurs débentures ou actions ordinaires à titre d'immobilisations peuvent, dans certains cas, faire le choix irrévocable prévu au paragraphe 39(4) de la Loi de l'impôt afin que les débentures et les actions ordinaires et tous les autres « titres canadiens » dont ils ont la propriété au cours de l'année d'imposition où le choix a été fait et de toute année d'imposition ultérieure soient réputés être des immobilisations. Les porteurs résidents qui envisagent ce choix devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité.

Imposition de l'intérêt versé sur les débentures

Un porteur résident qui est une société par actions, une société de personnes, une fiducie d'investissement à participation unitaire ou une fiducie dont une société par actions ou une société de personnes est bénéficiaire sera tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition l'intérêt sur les débentures (i) qui s'accumule ou qui est réputé s'accumuler à la fin de l'année d'imposition en cause ou (ii) qui est devenu payable ou qui a été reçu par le porteur résident avant la fin de cette année d'imposition, notamment au moment de la conversion, du rachat ou du remboursement à l'échéance des débentures, sauf si cet intérêt a été inclus dans le calcul du revenu du porteur résident au cours d'une année d'imposition antérieure.

Tout autre porteur résident (notamment un particulier, sauf certaines fiducies) sera tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition tout l'intérêt sur les débentures qu'il reçoit ou qu'il est en droit de recevoir au cours de cette année d'imposition (selon la méthode que le porteur résident utilise habituellement pour calculer son revenu), sauf si cet intérêt a été inclus dans le calcul du revenu de ce porteur résident pour une année d'imposition antérieure. En outre, si à tout moment une débenture devenait un « contrat de placement » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) à l'égard d'un porteur résident, ce porteur résident sera tenu d'inclure dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition tout intérêt couru sur la débenture en sa faveur jusqu'à la fin de tout « jour anniversaire » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) durant cette année si cet intérêt n'a pas été inclus d'une autre façon dans le calcul du revenu de ce porteur résident pour cette année ou une année d'imposition antérieure.

Le porteur résident qui, tout au long d'une année, est une « société privée sous contrôle canadien », (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt), pourrait devoir payer un impôt remboursable supplémentaire sur certains revenus de placement, y compris le revenu d'intérêts. Certaines propositions fiscales visent à étendre ce mécanisme d'impôt et de remboursement supplémentaire en ce qui concerne le « revenu de placement total » aux « SPCC en substance » (au sens des propositions fiscales). Les porteurs résidents sont priés de consulter leurs conseillers en fiscalité à l'égard des conséquences éventuelles de ces propositions fiscales dans leur situation particulière.

Au rachat ou au remboursement à l'échéance d'une débenture, l'intérêt couru sur celle-ci jusqu'à la date de rachat ou de remboursement, qui serait par ailleurs payable après cette date, sera inclus dans le calcul du revenu du porteur résident, sauf si ce montant a été inclus dans le calcul de son revenu pour l'année d'imposition en question ou une année d'imposition antérieure.

La Société peut choisir de payer l'intérêt en émettant des actions ordinaires au fiduciaire des débentures aux fins de vente, auquel cas le porteur résident aurait le droit de recevoir un paiement en espèces relativement au produit tiré de la vente de ces actions ordinaires par le fiduciaire des débentures. Si la Société devait s'acquitter d'une obligation au titre de l'intérêt de cette façon, les incidences fiscales fédérales canadiennes pour le porteur résident ne seraient pas différentes de celles qui sont décrites ci-dessus.

Exercice du privilège de conversion

Le porteur de débentures résident qui convertit une débenture en actions ordinaires (ou en actions ordinaires et en espèces au lieu d'une fraction d'action ordinaire) dans le cadre de l'exercice du privilège de conversion sera réputé ne pas avoir procédé à la disposition de la débenture et, par conséquent, ne sera pas traité comme s'il avait réalisé un gain (ou subi une perte) en capital au moment de cette conversion.

Conformément aux pratiques administratives en vigueur de l'ARC, le porteur résident qui, à la conversion d'une débenture, reçoit un montant en espèces d'au plus 200 \$ au lieu d'une fraction d'action ordinaire peut soit traiter ce montant comme le produit de disposition d'une partie de la débenture et ainsi réaliser un gain en capital (ou subir une perte en capital), soit déduire le montant en espèces reçu du prix de base rajusté des actions ordinaires que le porteur résident reçoit à la conversion.

Le coût total pour un porteur résident d'actions ordinaires acquises à l'exercice du droit du porteur de convertir une débenture correspondra habituellement au total du prix de base rajusté pour le porteur résident de la débenture immédiatement avant la conversion, déduction faite d'une réduction du prix de base rajusté pour les montants en espèces reçus au lieu de fractions d'actions, tel qu'il est indiqué ci-dessus. En règle générale, le prix de base rajusté des actions ordinaires à tout moment pour

un porteur résident sera établi en calculant la moyenne du coût de ces actions ordinaires et du prix de base rajusté à ce moment de toutes les autres actions ordinaires appartenant au porteur résident et constituant pour lui des immobilisations.

À la conversion d'une débenture, les intérêts sur celle-ci seront inclus dans le calcul du revenu du porteur résident, tel qu'il est décrit ci-dessus à la rubrique « Porteurs résidents du Canada — Imposition de l'intérêt versé sur les débentures ».

Autres dispositions de débentures

La disposition réelle ou réputée d'une débenture par un porteur résident, notamment le rachat, le paiement à l'échéance ou l'achat aux fins d'annulation (à l'exclusion de la conversion d'une débenture en actions ordinaires conformément au privilège de conversion du porteur résident dont il est question ci-dessus), entraînera habituellement un gain en capital pour le porteur résident (ou une perte en capital) correspondant à l'excédent (ou au déficit) du produit de disposition, déduction faite de tout montant qui doit être inclus à titre d'intérêt dans le revenu du porteur résident, par rapport à la somme du prix de base rajusté de cette débenture pour le porteur résident et des frais raisonnables de disposition. Ce gain en capital (ou cette perte en capital) sera soumis au traitement fiscal décrit ci-dessous à la rubrique « Porteurs résidents du Canada — Imposition des gains et des pertes en capital ».

Si, au remboursement par anticipation, au rachat ou à l'échéance d'une débenture, la Société règle un montant en émettant des actions ordinaires en faveur du porteur résident, le produit de disposition pour le porteur résident sera égal à la juste valeur marchande, au moment de la disposition de la débenture, des actions ordinaires et de toute autre contrepartie ainsi reçue, à l'exception de tout montant reçu à l'égard de l'intérêt, tel qu'il est décrit ci-dessous. Le prix de base rajusté pour le porteur résident des actions ordinaires ainsi reçues correspondra à la juste valeur marchande de ces actions ordinaires. Afin d'établir le prix de base rajusté pour un porteur résident d'actions ordinaires ainsi reçues à tout moment, le coût de ces actions ordinaires sera établi en utilisant la moyenne du coût de ces actions ordinaires et du prix de base rajusté de toutes les autres actions ordinaires appartenant au porteur résident en tant qu'immobilisations au moment pertinent.

À la disposition réelle ou réputée d'une débenture, les intérêts sur celle-ci seront inclus dans le calcul du revenu du porteur résident, tel qu'il est décrit ci-dessus à la rubrique « Porteurs résidents du Canada — Imposition de l'intérêt versé sur les débentures », sauf si ce montant a été inclus dans le revenu du porteur résident pour l'année d'imposition ou une année d'imposition antérieure, et seront exclus du calcul du produit de disposition de la débenture que reçoit le porteur résident.

Réception de dividendes sur les actions ordinaires

Les dividendes reçus ou réputés reçus sur les actions ordinaires détenues par un porteur résident seront inclus dans le calcul du revenu du porteur résident pour l'application de la Loi de l'impôt.

Le porteur résident qui reçoit de tels dividendes et qui est un particulier (dont la plupart des fiducies) sera assujéti aux règles de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes prévues par la Loi de l'impôt qui s'appliquent habituellement aux dividendes reçus de sociétés canadiennes imposables, y compris le mécanisme bonifié de majoration et de crédit d'impôt pour dividendes à l'égard des dividendes que la Société désigne comme des « dividendes admissibles ».

Les dividendes imposables reçus par un porteur résident qui est un particulier (sauf certaines fiducies) pourraient faire en sorte que ce porteur résident soit tenu de payer l'impôt minimum de remplacement en vertu de la Loi de l'impôt. Les porteurs résidents qui sont des particuliers devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité à cet égard.

Un porteur résident qui est une société par actions est tenu d'inclure ces dividendes dans le calcul de son revenu et pourra habituellement les déduire dans le calcul de son revenu imposable. Dans certains cas, le paragraphe 55(2) de la Loi de l'impôt considérera un dividende imposable qui aura été reçu par un porteur qui est une société par actions comme le produit d'une disposition ou un gain en capital. La Loi de l'impôt impose un impôt remboursable sur les dividendes reçus (ou réputés avoir été reçus) dans une année d'imposition par les porteurs résidents qui sont des « sociétés privées » ou des « sociétés assujetties ». Les porteurs résidents qui sont des « sociétés privées » ou des « sociétés assujetties » devraient consulter leurs conseillers en fiscalité à cet égard.

Disposition d'actions ordinaires

La disposition réelle ou réputée d'une action ordinaire par un porteur résident (sauf en faveur de la Société, à l'exception d'un achat par la Société effectué sur le marché libre si la Société a acquis les actions ordinaires d'une façon dont les actions seraient normalement achetées par un membre du public sur le marché libre) fera habituellement en sorte que le porteur résident réalisera un gain en capital (ou subira une perte en capital) correspondant à l'excédent (ou à l'insuffisance) du produit de disposition de l'action ordinaire par rapport au prix de base rajusté global pour le porteur résident de cette action et des frais de disposition raisonnables. Ce gain en capital (ou cette perte en capital) sera assujéti au traitement fiscal décrit ci-dessous à la rubrique « Porteurs résidents du Canada — Imposition des gains et des pertes en capital ».

Imposition des gains et des pertes en capital

En règle générale, la moitié de tout gain en capital (un « **gain en capital imposable** ») réalisé par un porteur résident au cours d'une année d'imposition sera incluse dans le revenu du porteur résident pour l'année et on déduira des gains en capital imposables réalisés par le porteur résident au cours de l'année en cause la moitié de toute perte en capital (une « **perte en capital déductible** ») subie par un porteur résident au cours d'une année d'imposition. L'excédent des pertes en capital déductibles par rapport aux gains en capital imposables réalisés au cours d'une année d'imposition pourra habituellement être reporté rétrospectivement pour l'une des trois années d'imposition antérieures ou reporté prospectivement pour toute année d'imposition ultérieure et soustrait des gains en capital nets réalisés au cours de ces années, dans la mesure et dans les circonstances prévues dans la Loi de l'impôt.

On pourra soustraire du montant de toute perte en capital subie par un porteur résident qui est une société à la disposition d'une action ordinaire le montant des dividendes reçus ou réputés reçus par le porteur résident sur l'action ordinaire en question (ou sur une action contre laquelle l'action ordinaire a été échangée) dans la mesure et dans les circonstances prévues dans la Loi de l'impôt. Des règles semblables pourraient s'appliquer lorsqu'une société par actions est membre d'une société de personnes ou bénéficiaire d'une fiducie propriétaire d'actions ordinaires, directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une société de personnes ou d'une fiducie.

Le porteur résident qui est, tout au long de l'année d'imposition en cause, une « société privée sous contrôle canadien », au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt, pourrait être tenu de payer un impôt remboursable sur certains revenus de placement, notamment les gains en capital imposables. Certaines propositions fiscales visent à étendre ce mécanisme d'impôt et de remboursement supplémentaire en ce qui concerne le « revenu de placement total » aux « SPCC en substance » (au sens des propositions fiscales). Les porteurs résidents sont priés de consulter leurs conseillers en fiscalité à l'égard des conséquences éventuelles de ces propositions fiscales dans leur situation particulière.

Les gains en capital réalisés par un particulier (notamment certaines fiducies) pourraient donner lieu à un impôt minimum de remplacement calculé selon les règles détaillées énoncées dans la Loi de l'impôt. Les porteurs résidents qui sont des particuliers devraient consulter leurs propres conseillers en fiscalité à cet égard.

Porteurs non résidents du Canada

La prochaine partie du résumé s'applique au porteur qui, à tout moment pertinent et pour l'application de la Loi de l'impôt et de tout traité fiscal ou de toute convention fiscale applicable, (i) n'est pas ni n'est réputé être un résident du Canada; (ii) n'utilise pas ni ne détient, et n'est pas réputé utiliser ou détenir, les débentures ou les actions ordinaires dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise au Canada; (iii) a le droit de recevoir tous les paiements (y compris le capital et l'intérêt) relativement à une débenture ou à une action ordinaire et (iv) traite sans lien de dépendance avec un cessionnaire qui est résident du Canada et en faveur de qui le porteur dispose d'une débenture (un « **porteur non résident** »). En outre, la présente analyse ne s'applique pas à un assureur qui exploite une entreprise d'assurance au Canada et ailleurs, ni à une « banque étrangère autorisée » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt), ni à un porteur non résident qui est un « actionnaire déterminé » (au sens donné à ce terme au paragraphe 18(5) de la Loi de l'impôt) de la Société, ni à une personne qui a un lien de dépendance, pour l'application de la Loi de l'impôt, avec un « actionnaire déterminé ».

Dans cette partie du résumé, il est présumé qu'aucun intérêt versé ou réputé versé sur les débentures ne visera une dette ou autre obligation de verser une somme à une personne qui a un lien de dépendance avec la Société pour l'application de la Loi de l'impôt. Dans certaines circonstances, la cession ou le transfert d'une débenture par un porteur non résident à une personne

qui réside ou est réputée résider au Canada aux fins de la Loi de l'impôt peut donner lieu à un paiement d'intérêt réputé en vertu de la Loi de l'impôt. Se reporter aux rubriques « Porteurs non résidents du Canada — Imposition de l'intérêt versé sur les débetures » et « Facteurs de risque — Retenue d'impôt et intérêts sur des créances participatives ». Un tel porteur non résident devrait consulter son propre conseiller en fiscalité pour obtenir des conseils quant aux incidences fiscales découlant d'une telle cession ou d'un tel transfert.

Imposition de l'intérêt versé sur les débetures

Un porteur non résident ne sera habituellement pas assujéti à la retenue d'impôt canadienne en ce qui a trait aux montants payés ou portés au crédit de son compte, ou réputés avoir été payés ou portés au crédit de son compte par la Société, à titre d'intérêts ou de capital à l'égard des débetures, en raison ou en guise de paiement des intérêts ou du capital à l'égard des débetures, ou encore à titre de paiement des intérêts ou du capital à l'égard des débetures. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque — Retenue d'impôt et intérêts sur des créances participatives ».

Exercice du privilège de conversion

En règle générale, la conversion d'une débenture exclusivement en actions ordinaires à l'exercice d'un privilège de conversion par un porteur non résident sera réputée ne pas constituer une disposition de la débenture et, par conséquent, le porteur non résident ne réalisera pas de gain (et ne subira pas de perte) en capital au moment de cette conversion (même si la débenture constitue un « bien canadien imposable » pour le porteur non résident au moment de la conversion; toutefois, si la débenture constitue un « bien canadien imposable » pour un porteur non résident donné, les actions ordinaires qui auront été acquises à l'échange seront réputées être des « biens canadiens impossibles » pour ce porteur non résident pendant une période de 60 mois après l'échange). À la conversion, par un porteur non résident, d'une débenture en actions ordinaires et en espèces au lieu d'une fraction de ces actions ordinaires, si ces actions ordinaires constituent un « bien canadien imposable » pour le porteur non résident, tel qu'il est indiqué ci-dessous, et que la valeur de ce montant en espèces n'est pas supérieure à 200 \$, conformément aux pratiques administratives en vigueur de l'ARC, le porteur non résident pourrait choisir (i) de traiter ce montant à titre de produit de disposition et de calculer puis de reporter un gain ou une perte et de payer un impôt au Canada sous réserve d'une exemption en vertu de la convention fiscale, ou (ii) de déduire le coût de base rajusté de ces actions ordinaires reçues du montant en espèces reçu.

Disposition de débetures et d'actions ordinaires

Un porteur non résident ne sera pas assujéti à l'impôt en vertu de la Loi de l'impôt relativement à tout gain en capital qu'il a réalisé à la disposition réelle ou réputée d'une débenture ou d'une action ordinaire, sauf si ses débetures ou ses actions ordinaires, selon le cas, constituent ou sont réputées constituer un « bien canadien imposable » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt) pour le porteur non résident au moment de la disposition et que le porteur non résident n'a pas le droit d'invoquer une exemption en vertu d'une convention fiscale applicable intervenue entre le Canada et son pays de résidence. Se reporter au texte qui figure ci-dessous à la rubrique « Biens canadiens impossibles ».

Réception de dividendes sur les actions ordinaires

Si un porteur non résident reçoit ou est réputé recevoir un dividende sur les actions ordinaires, le montant de ce dividende sera visé par une retenue d'impôt sur le revenu canadien au taux de 25 % de son montant brut, à moins que le taux ne soit réduit en vertu des dispositions d'une convention fiscale applicable intervenue entre le Canada et le pays de résidence du porteur non résident. Par exemple, si le porteur non résident est un résident des États-Unis qui a droit aux avantages prévus dans la Convention fiscale de 1980 entre le Canada et les États-Unis d'Amérique, tel qu'elle peut être modifiée, et qu'il est le propriétaire véritable des dividendes, le taux de la retenue d'impôt canadienne applicable aux dividendes sera habituellement ramené à 15 %.

Biens canadiens impossibles

Tant que les actions ordinaires sont, au moment de la disposition, inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée (qui comprend actuellement la TSX), les débetures et les actions ordinaires ne constitueront habituellement pas des biens canadiens impossibles pour un porteur non résident sauf si, à tout moment pendant la période de 60 mois ayant précédé la disposition (i) a) le porteur non résident, b) les personnes avec lesquelles il a un lien de dépendance pour l'application de la

Loi de l'impôt ou c) les sociétés de personnes dans lesquelles le porteur non résident ou une personne décrite en b) détient une participation, directement ou indirectement par l'entremise d'une ou de plusieurs sociétés de personnes, ou toute combinaison des éléments susmentionnés, étaient propriétaires d'au moins 25 % d'une catégorie ou d'une série d'actions émises du capital-actions de la Société et (ii) plus de 50 % de la juste valeur marchande des actions ordinaires provenait, directement ou indirectement, d'une des sources suivantes ou d'une combinaison de ces sources : a) des biens réels ou immeubles situés au Canada; b) des « avoirs miniers canadiens »; c) des « avoirs forestiers »; ou d) des options, des participations ou des droits dans les biens ou les avoirs décrits aux points a) à c) (au sens donné à ces termes dans la Loi de l'impôt).

Malgré ce qui précède, dans certains cas décrits dans la Loi de l'impôt, les actions ordinaires qui ne constitueraient normalement pas des biens canadiens imposables pourraient être réputées constituer des biens canadiens imposables. Un porteur non résident dont les actions ordinaires constituent des biens canadiens imposables devrait consulter ses propres conseillers en fiscalité en ce qui a trait aux incidences de la disposition de tels titres.

FACTEURS DE RISQUE

Un placement dans les débetures est de nature spéculative étant donné que les activités de la Société comportent des risques élevés et sont au début de leur développement

La Société s'efforce continuellement de repérer et d'évaluer les risques importants et d'instaurer et conserver des stratégies appropriées afin de limiter la portée des risques éventuels sur son entreprise. Les principes de la Société en matière de gestion des risques sont intégrés dans ses principes globaux de prise des décisions (formelles et informelles) et comprennent également des examens de risques formels à l'égard de certaines questions. Le résumé figurant ci-après décrit les principaux risques dont la Société a connaissance et relève également certaines des mesures que la Société prend pour atténuer les risques qu'elle a repérés.

Tous les énoncés relatifs aux activités de la Société doivent être examinés à la lumière des présents facteurs de risque. Les investisseurs devraient évaluer attentivement si un placement dans les débetures est approprié pour eux à la lumière des renseignements présentés dans le présent prospectus simplifié et dans les documents intégrés par renvoi aux présentes ainsi qu'en fonction de leur situation personnelle. La matérialisation de l'un des risques repérés pourrait avoir une incidence considérable sur les activités, la situation financière, les résultats ou l'exploitation futurs de la Société.

Les investisseurs devraient examiner attentivement l'ensemble des renseignements donnés dans le présent prospectus simplifié et dans les documents intégrés par renvoi aux présentes et les risques connexes à un placement dans la Société, y compris notamment les facteurs figurant ci-dessous et à la rubrique « Facteurs de risque » dans la notice annuelle et à la rubrique « Risques et incertitudes » dans le rapport de gestion annuel et le rapport de gestion intermédiaire avant de prendre une décision d'investissement. Les lecteurs doivent savoir que le présent résumé des risques n'est pas nécessairement exhaustif, étant donné qu'il pourrait y avoir des risques qui sont inconnus et d'autres risques qui pourraient avoir des conséquences imprévues. De plus, plusieurs des risques sont indépendants de la volonté de la Société et, malgré les mesures actives prises par la Société pour gérer son exposition aux risques, rien ne garantit que ces mesures de gestion des risques réussiront à atténuer cette exposition.

Capacité de paiement

La capacité de la Société d'effectuer des paiements à la date prévue ou de refinancer ses obligations d'emprunt, notamment les débetures, dépend de sa situation financière et de son rendement d'exploitation, lesquels sont assujettis à un certain nombre de facteurs indépendants de sa volonté.

La Société pourrait être incapable de verser l'intérêt sur les débetures à échéance. Afin d'évaluer ce risque, veuillez prendre en considération, entre autres, l'information figurant à la rubrique « Ratios de couverture par le bénéfice ».

La Société pourrait ne pas être en mesure de maintenir les flux de trésorerie provenant de ses activités d'exploitation à un niveau suffisant pour lui permettre de rembourser le capital de ses dettes, dont les débetures, et de verser une prime, s'il y a lieu, ainsi que l'intérêt sur celles-ci.

Si ses flux de trésorerie et ressources en capital ne suffisent pas à financer ses obligations liées au service de sa dette, la Société pourrait éprouver d'importants problèmes de liquidité et se voir forcée de réduire ou de retarder des investissements ainsi que des dépenses d'investissement ou de céder des actifs ou activités d'importance, de mobiliser des capitaux supplémentaires, au moyen de financements par emprunt ou par capitaux propres, ou encore de restructurer ou de refinancer sa dette, y compris les débentures. La Société pourrait ne pas être en mesure de mettre en œuvre ces solutions de rechange, ou de le faire selon des modalités raisonnables sur le plan commercial. Même si elles sont fructueuses, ces solutions de rechange pourraient ne pas permettre à la Société de s'acquitter de ses obligations liées au service de sa dette.

L'incapacité de la Société de générer des flux de trésorerie suffisants pour s'acquitter de ses obligations d'emprunt, ou de refinancer sa dette, ou de le faire selon des modalités raisonnables sur le plan commercial, pourrait avoir une incidence défavorable importante sur ses activités, ses résultats d'exploitation, sa situation financière et sa capacité de s'acquitter de ses obligations aux termes des débentures.

Les débentures ne sont pas notées par une agence de notation désignée et StorageVault ne projette pas actuellement de demander une notation de crédit.

Placement privé simultané

Le placement et le placement privé simultané sont assortis de conditions réciproques. Le placement privé simultané pourrait ne pas être réalisé pour différentes raisons, notamment si les conditions préalables à la clôture ne sont pas respectées ou ne font pas l'objet d'une renonciation, certaines d'entre elles étant indépendantes de la volonté de la Société. De plus, même si le placement privé simultané est réalisé, il pourrait ne pas correspondre aux modalités prévues ou ne pas être jugé satisfaisant par les preneurs fermes. Si le placement privé simultané n'a pas lieu, ou s'il a lieu, mais que les modalités ou les échéances diffèrent de celles qui étaient prévues, une telle situation pourrait avoir une incidence défavorable sur les plans futurs de la Société. Si l'un de ces événements devait se produire, la Société pourrait devoir obtenir un financement supplémentaire, qui pourrait ou non être obtenu selon des modalités acceptables.

Emploi du produit tiré du placement et du placement privé simultané

StorageVault entend actuellement répartir le produit net tiré du placement et du placement privé simultané de la façon décrite à la rubrique « Emploi du produit » dans le présent prospectus simplifié. La direction pourra toutefois, à son gré, décider de procéder à une répartition différente de celle qui est décrite à la rubrique « Emploi du produit » si elle estime qu'il est dans l'intérêt de StorageVault de le faire. L'omission par la direction d'affecter efficacement ces fonds pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les activités de StorageVault.

Marché à l'égard des titres

Il n'existe à l'heure actuelle aucun marché pour la vente des débentures et il peut être impossible pour les acquéreurs ou souscripteurs de revendre les débentures acquises aux termes du présent prospectus simplifié. Rien ne garantit qu'un marché de négociation actif se formera pour les débentures après le placement ou, si un marché se forme, que le cours des débentures dans le cadre du placement s'y maintiendra.

Le cours des débentures peut être volatil et assujéti à d'importantes fluctuations, en plus d'être fondé sur plusieurs facteurs, notamment les suivants : a) les taux d'intérêt en vigueur que versent les sociétés semblables à la Société; b) la situation générale des marchés des capitaux et du crédit; c) la volatilité des taux d'intérêt; d) les marchés pour des titres similaires; e) la situation financière, les résultats d'exploitation et les perspectives de la Société; f) la publication des résultats prévisionnels pour la Société ou d'autres rapports d'analyse et spéculations visant la Société, dans la presse ou chez les investisseurs; g) l'évolution du secteur dans lequel la Société exerce ses activités ainsi que la concurrence la touchant; et h) la situation du marché et la conjoncture économique en général.

La situation des marchés des capitaux et du crédit et les taux d'intérêt en vigueur ont fluctué dans le passé et pourraient vraisemblablement fluctuer de nouveau dans l'avenir. Les fluctuations visant ces facteurs pourraient avoir un effet défavorable sur le cours des débentures. Rien ne garantit que le cours des débentures ne fera pas l'objet d'importantes fluctuations dans l'avenir, notamment des fluctuations sans lien avec le rendement de la Société.

Les rendements obtenus sur des titres comparables, notamment les débentures de 2020 et les débentures de 2021, auront un effet sur le cours des débentures. En supposant que tous les autres facteurs demeurent constants, le cours des débentures baissera à mesure qu'augmentera le rendement des titres comparables, et vice-versa.

Dettes de rang supérieur et débentures non garanties

Les débentures seront subordonnées à toutes les dettes garanties de premier rang et autres dettes garanties, existantes et futures, de la Société. Par conséquent, si la Société fait faillite, procède à la liquidation de ses actifs ou à une restructuration, ou si elle conclut certaines autres opérations, ses actifs seront affectés au règlement de ses obligations ayant trait à ses débentures uniquement lorsqu'elle aura remboursé intégralement la totalité de sa dette garantie.

Les dettes garanties de la Société sont garanties par les filiales de celle-ci. Les débentures ne sont pas garanties par les filiales de la Société et sont par conséquent intrinsèquement subordonnées à l'ensemble des dettes de ces filiales et aux réclamations des créanciers de ces filiales. Par conséquent, en cas d'insolvabilité, de liquidation, de restructuration, de dissolution volontaire ou involontaire de cette filiale, la totalité des créanciers de cette filiale (notamment les fournisseurs) serait intégralement payée à même les actifs de cette filiale avant que la Société n'ait le droit à quelque paiement que ce soit. Les actifs résiduels après ces paiements pourraient ne pas suffire à régler les montants exigibles à l'égard de la totalité ou d'une partie des débentures alors en circulation.

Au 30 septembre 2022, la dette de la Société et de ses filiales totalisait 1 514 353 414 \$.

Absence de protection contractuelle

L'acte de fiducie ne restreindra pas la capacité de la Société de contracter des dettes supplémentaires à l'égard de fonds empruntés ou d'autres obligations, notamment des dettes de premier rang ou d'autres dettes garanties (qui seraient de rang supérieur aux débentures jusqu'à concurrence des biens donnés en garantie de ces dettes), des dettes non garanties et non subordonnées (qui seraient de rang égal aux débentures), ainsi que des passifs et des obligations qui ne sont pas des dettes. De plus, l'acte de fiducie ne restreindra pas la capacité de la Société de grever d'une hypothèque, d'une charge ou d'une sûreté ses biens ou les biens inscrits au nom de ses filiales afin de garantir des dettes ou obligations. L'acte de fiducie n'interdira pas non plus à la Société de verser des dividendes ni ne limitera sa capacité à le faire, sauf si un cas de défaut s'est produit et n'a pas été corrigé ni fait l'objet d'une renonciation, lesquels dividendes, s'ils sont versés, réduiront les flux de trésorerie et actifs de StorageVault disponibles aux fins des porteurs de débentures, à l'échéance ou avant. L'acte de fiducie ne prévoira aucune disposition précise visant à protéger les porteurs des débentures en cas d'opération avec endettement visant la Société dans l'avenir. Si le niveau d'endettement actuel de StorageVault augmentait, les risques connexes la visant actuellement s'intensifieraient.

Si StorageVault contracte des dettes supplémentaires au titre de fonds empruntés ou d'autres obligations ou passifs, cela pourrait avoir pour effet de réduire le montant du produit distribué aux porteurs de débentures dans le cadre d'une procédure d'insolvabilité, de liquidation, de restructuration ou de dissolution volontaire ou involontaire ou autre visant StorageVault. Si StorageVault contracte des obligations supplémentaires de rang égal aux débentures, sous réserve des accords de garantie, les créanciers de ces obligations auront le droit de partager proportionnellement avec les porteurs de débentures tout produit distribué dans le cadre d'une procédure d'insolvabilité, de liquidation, de restructuration ou de dissolution volontaire ou involontaire ou autre visant StorageVault.

Aucune garantie au titre du financement futur

StorageVault pourrait avoir besoin de refinancer certains de ses instruments d'emprunt à leur échéance ou auparavant ou encore d'obtenir du financement supplémentaire dans l'avenir. La capacité d'obtenir ce financement supplémentaire dépendra de plusieurs facteurs, notamment la conjoncture économique et la rentabilité opérationnelle de StorageVault. Rien ne garantit que ce financement sera à la disposition de StorageVault, ou qu'il le sera selon des modalités favorables. Si le financement est possible au moyen de la vente de titres d'emprunt ou de capitaux propres ou encore d'immobilisations, les modalités de ce financement pourraient ne pas être favorables pour StorageVault. L'impossibilité de mobiliser des capitaux lorsque c'est nécessaire pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les activités de StorageVault, sa situation financière et ses résultats d'exploitation.

StorageVault pourrait ne pas être en mesure de financer une offre de rachat des débentures à la suite d'un changement de contrôle

Si StorageVault fait l'objet d'un changement de contrôle, elle pourrait être tenue de procéder à une offre de rachat visant la totalité des débentures avant leur échéance. La Société ne peut garantir aux porteurs de débentures que, si besoin est, elle disposera d'espèces ou d'autres ressources financières suffisantes au moment concerné ou qu'elle sera en mesure d'obtenir le financement nécessaire pour acquitter le prix de rachat des débentures en espèces.

La Société sera tenue de procéder à une offre de rachat de la totalité des débentures en circulation en contrepartie d'espèces si surviennent certaines opérations qui constitueraient un changement de contrôle. La Société ne peut garantir aux porteurs de débentures que, si besoin est, elle disposera d'espèces ou d'autres ressources financières suffisantes au moment concerné ou qu'elle sera en mesure d'obtenir le financement nécessaire pour acquitter le prix de rachat des débentures en espèces. La capacité de la Société de racheter les débentures dans cette éventualité pourrait être limitée par une loi, par l'acte de fiducie, par les modalités d'un contrat en vigueur ou futur visant les facilités de crédit de la Société ou d'autres emprunts qu'elle pourrait contracter dans l'avenir qui viennent remplacer, compléter ou modifier sa dette future. Les futures conventions d'emprunt ou autres de la Société pourraient prévoir des dispositions lui interdisant de racheter les débentures sans le consentement des prêteurs ou d'autres parties à ces conventions. Si l'obligation d'offrir de racheter les débentures naît à un moment où la Société n'a pas le droit de procéder au rachat ou au remboursement des débentures, elle pourrait demander aux prêteurs de consentir au rachat des débentures ou tenter de refinancer les emprunts prévoyant cette disposition restrictive. À défaut d'obtenir ce consentement ou le refinancement de ces emprunts, la Société n'aurait pas le droit de racheter les débentures. L'omission par la Société de racheter les débentures constituerait un cas de défaut aux termes de l'acte de fiducie, ce qui pourrait constituer un cas de défaut aux termes de ses autres emprunts en cours à ce moment-là. Se reporter à la rubrique « Description des débentures — Changement de contrôle ».

Si les porteurs de débentures détenant au moins 90 % des débentures déposent leurs débentures en réponse à une offre de rachat en cas de changement de contrôle, la Société peut racheter le reliquat des débentures selon les mêmes modalités. Se reporter à la rubrique « Description des débentures — Changement de contrôle ».

Restrictions éventuelles relatives aux paiements

La capacité de StorageVault à racheter les débentures en versant une somme en espèces, ou à les racheter en cas d'un changement de contrôle pourrait, dans l'avenir, être limitée par la loi, par l'acte de fiducie ou par les modalités d'ententes visant les autres dettes et ententes que StorageVault pourrait conclure dans l'avenir.

Les porteurs de débentures pourraient ne pas être en mesure de déterminer s'il s'est produit un changement de contrôle

La définition de changement de contrôle comporte une phrase traitant de la vente, du transfert ou de la cession, directs ou indirects, de la « totalité ou quasi-totalité » des biens ou actifs de StorageVault. Bien qu'il y ait un peu de jurisprudence portant sur l'interprétation de l'expression « quasi-totalité », il n'existe aucune définition précise de cette expression en vertu du droit en vigueur. Par conséquent, rien ne garantit qu'un porteur de débentures pourrait contraindre StorageVault à racheter ces débentures du fait de la vente, du transfert ou de la cession de la quasi-totalité des biens et actifs de celle-ci à une autre personne ou à un autre groupe.

Le fiduciaire des débentures recevra des directives d'une majorité de porteurs dont les intérêts pourraient ne pas converger avec ceux d'autres porteurs

Sauf tel qu'il est par ailleurs indiqué dans les présentes, les débentures seront émises sous forme électronique par voie d'inscription en compte seulement. Les droits et intérêts des porteurs véritables de débentures seront régis par les modalités de l'acte de fiducie et ces porteurs seront représentés par le fiduciaire des débentures nommé aux termes de cet acte de fiducie. Le fiduciaire des débentures recevra des instructions des porteurs de débentures conformément aux modalités de l'acte de fiducie, lequel pourrait prévoir qu'un nombre minimum de porteurs de débentures doivent voter en faveur d'une mesure pour que celle-ci soit mise en œuvre. De ce fait, le fiduciaire des débentures pourrait recevoir des instructions d'un ou de plusieurs porteurs de débentures institutionnels qui maintiennent une participation notable dans les débentures. Ces

porteurs de débentures pourraient ne pas avoir les mêmes intérêts à l'égard de certains résultats que d'autres porteurs de débentures.

Par ailleurs, si la propriété véritable des débentures est détenue par un grand nombre de porteurs, le fiduciaire des débentures pourrait ne pas recevoir d'instructions, ou ne pas en recevoir en temps opportun. Si le fiduciaire des débentures n'est pas en mesure d'obtenir des instructions en temps opportun de la part des porteurs de débentures, les porteurs de débentures pourraient ne pas obtenir le résultat qu'ils auraient atteint si le fiduciaire des débentures les avait reçues en temps utile.

Les lois canadiennes en matière de faillite et d'insolvabilité pourraient nuire aux droits et recours mis à la disposition du fiduciaire des débentures aux termes des débentures

Les dispositions en matière de restructuration de la législation fédérale canadienne applicable en matière de faillite, d'insolvabilité et de restructuration pourraient retarder les droits et recours exercés ou envisagés par le fiduciaire des débentures si StorageVault se place sous la protection de cette législation. Ainsi, la LFI et la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (Canada) (la « **LACC** ») contiennent toutes deux des dispositions permettant à la personne insolvable d'obtenir une suspension des procédures entamées par ses créanciers et de déposer une proposition soumise au vote des diverses catégories de créanciers visés. Une proposition de restructuration, si elle est acceptée par la majorité requise de chaque catégorie de créanciers visés, et si elle est approuvée par le tribunal canadien compétent, lierait la totalité des créanciers au sein de chaque catégorie visée, y compris les créanciers qui n'ont pas voté en faveur de la proposition. En outre, cette législation, dans certains cas, permet au débiteur insolvable de conserver la possession de ses biens et d'en assurer l'administration sous réserve de la supervision du tribunal, même s'il est en défaut aux termes de l'acte d'emprunt applicable, pendant la période de suspension des procédures. Les pouvoirs des tribunaux en vertu de la LFI, et surtout en vertu de la LACC, ont été interprétés et exercés largement, de manière à protéger l'entité en restructuration contre les mesures prises par des créanciers et d'autres parties. Par conséquent, StorageVault ne peut prédire si des paiements au titre des débentures seraient effectués advenant une procédure de faillite, d'insolvabilité ou de restructuration, pas plus qu'elle ne peut prévoir si le fiduciaire des débentures pourrait exercer ses droits aux termes de l'acte de fiducie, ni quand il pourrait le faire, ni si les porteurs de débentures recevraient un dédommagement en cas de retard dans le remboursement du capital et le paiement de l'intérêt et des frais, y compris les honoraires et débours des fiduciaires respectifs, ni l'ampleur d'un tel dédommagement, le cas échéant.

Rachat avant l'échéance

Les débentures ne peuvent pas être rachetées avant le 31 mars 2026, sauf si certaines conditions sont remplies après un changement de contrôle. À compter du 31 mars 2026 et avant le 31 mars 2027, les débentures pourront être rachetées par la Société, en totalité ou en partie, à un prix de rachat correspondant à la valeur nominale, majoré de l'intérêt couru et impayé, pour autant que le cours en vigueur avant la date de la remise de l'avis de rachat ne soit pas moins que 125 % du prix de conversion. À compter du 31 mars 2027 et avant la date d'échéance, la Société pourra racheter les débentures, en totalité ou en partie, à un prix de rachat correspondant à la valeur nominale, majoré de l'intérêt couru et impayé. Les porteurs de débentures doivent savoir que cette option de rachat peut être exercée si la Société est en mesure de refinancer les débentures à un taux d'intérêt inférieur ou s'il est par ailleurs dans l'intérêt de la Société de racheter les débentures. Se reporter à la rubrique « Description des débentures — Rachat ».

Effets dilutifs possibles visant les porteurs d'actions ordinaires

La Société peut émettre des actions ordinaires à la conversion, au rachat ou à l'échéance des débentures. En outre, la Société peut émettre des actions ordinaires en lien avec le paiement de l'intérêt sur les débentures. Par conséquent, les porteurs d'actions ordinaires pourraient voir leurs titres subir une dilution dans le cadre du placement et du placement privé simultané.

Les porteurs de débentures auront uniquement les droits de porteurs de titres de capitaux propres à la conversion, au rachat ou à l'échéance des débentures

La Société peut émettre des actions ordinaires à la conversion, au rachat ou à l'échéance des débentures au lieu d'effectuer un paiement en espèces. Si la Société exerce cette option, les porteurs de débentures deviendront des porteurs de titres de capitaux propres de la Société et, par conséquent, seront assujettis aux risques et incertitudes de nature générale visant les actionnaires, notamment la capacité de faire valoir des droits uniquement en qualité d'actionnaires de la Société.

Le prix payé par débenture pourrait n'avoir aucun lien avec le cours auquel les titres de capitaux propres pouvant être émis au remboursement ou à l'échéance des débentures peuvent se négocier après le placement. La Société ne peut prédire le cours auquel les actions ordinaires se négocieront et rien ne garantit qu'un marché de négociation actif se maintiendra à l'égard des actions ordinaires ni quel sera le prix réalisé à la vente d'actions ordinaires.

Évolution de la législation fiscale

Aux termes de l'acte de fiducie, la Société ne sera pas tenue d'augmenter le montant de l'intérêt ou d'autres paiements aux porteurs de débentures si elle doit retenir des montants au titre de l'impôt sur le revenu sur le paiement de l'intérêt ou d'autres sommes à l'égard des débentures. De manière générale, aucune retenue n'est requise à l'égard des paiements aux porteurs de débentures qui résident au Canada ou aux porteurs de débentures qui ne résident pas au Canada et qui n'ont pas de lien de dépendance avec la Société. En revanche, rien ne garantit que les lois fiscales ou les conventions fiscales applicables ne seront pas modifiées de manière à obliger la Société d'effectuer des retenues sur ces montants au titre de l'impôt. Se reporter à la rubrique « Incidences fiscales fédérales canadiennes » ci-dessus.

Retenue d'impôt et intérêts sur des créances participatives

La Loi de l'impôt n'impose généralement aucune retenue d'impôt sur les intérêts versés ou portés au crédit de non résidents du Canada avec lesquels le payeur traite sans lien de dépendance. Toutefois, la retenue d'impôt canadien s'applique aux paiements d'« intérêts sur des créances participatives », au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt, en tant qu'intérêts qui sont payés sur un titre de créance et qui, en totalité ou en partie, sont conditionnels à l'utilisation de biens au Canada ou dépendent de leur production au Canada ou qui sont calculés en fonction soit des recettes, des bénéfices, de la marge d'autofinancement, du prix des marchandises ou d'un critère semblable.

En vertu de la Loi de l'impôt, lorsqu'une débenture ou un autre titre de créance émis par une personne qui réside au Canada est cédé ou par ailleurs transféré par une personne non résidente à une personne qui réside au Canada (ce qui comprendrait la conversion ou l'échange du titre et son rachat ou son remboursement à l'échéance), l'excédent, le cas échéant, du prix de la cession ou du transfert du titre sur son prix d'émission est réputé constituer un versement d'intérêts sur ce titre fait à la personne non résidente par la personne qui réside au Canada (l'« **excédent** »).

La règle déterminative ne s'applique pas à certaines « obligations exclues » (au sens donné à ce terme dans la Loi de l'impôt), et ce, même s'il est difficile de déterminer si une certaine débenture serait admissible en tant qu'obligation exclue. Si une débenture n'est pas une obligation exclue, il faut déterminer si l'excédent doit être traité comme une créance participative et, le cas échéant, si cela a pour conséquence que tous les intérêts sur cette obligation doivent être considérés comme une créance participative.

L'ARC a déclaré qu'elle ne considérerait pas l'excédent comme des intérêts sur des créances participatives si la débenture convertible en cause répondait d'une autre façon aux exigences relatives à une « débenture convertible standard » (au sens donné au terme *standard convertible débenture* dans une lettre du Comité mixte du droit fiscal de l'Association du Barreau canadien et de l'Institut canadien des comptables agréés adressée à l'ARC et datée du 10 mai 2010) et que, par conséquent, aucune retenue d'impôt ne serait prélevée dans un tel cas (à la condition généralement que le débiteur et le bénéficiaire traitent sans lien de dépendance pour l'application de la Loi de l'impôt). La Société est d'avis que les débentures satisferont de façon générale aux critères prévus dans ces déclarations de l'ARC. Toutefois, l'application des lignes directrices publiées par l'ARC à l'égard des débentures est incertaine, et il est possible que l'ARC adopte une position selon laquelle les montants payés ou payables à un porteur de débentures non résident à titre d'intérêt ou tout excédent pourraient être soumis à une retenue d'impôt canadienne selon un taux de 25 % (sous réserve de toute réduction de ce taux conformément à toute convention fiscale applicable).

Admissibilité aux fins de placement

La Société s'efforcera de veiller à ce que les débentures demeurent des placements admissibles pour les fiducies régies par des REER, des FERR, des régimes de participation différée aux bénéfices (sauf un régime de participation différée aux bénéfices auquel a cotisé la Société ou un employeur qui a un lien de dépendance avec la Société), des REEE, des REEI et des CELI. Aucune garantie ne peut être donnée à cet égard. La Loi de l'impôt impose des pénalités aux régimes qui acquièrent ou détiennent des placements non admissibles.

Les débentures pourraient être rachetées en actions ordinaires, dont le cours serait volatil

La Société peut émettre des actions ordinaires à la conversion, au rachat ou à l'échéance des débentures au lieu d'effectuer un paiement en espèces. Le cours des titres de capitaux propres de sociétés inscrites à la cote d'une bourse a connu une importante volatilité par le passé, souvent en raison de facteurs qui ne sont liés ni au rendement financier ni aux perspectives des sociétés visées. Ces facteurs incluent des événements d'ordre macroéconomique au Canada, en Amérique du Nord et à l'échelle internationale, et la perception des marchés quant à l'attrait de certains secteurs. Le cours des actions ordinaires est également susceptible d'être grandement touché par des changements ponctuels dans les résultats d'exploitation, la situation financière, la liquidité et d'autres facteurs internes de la Société.

AUDITEUR, AGENT DES TRANSFERTS, AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES

L'auditeur indépendant de la Société est MNP LLP, à Calgary, en Alberta.

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres pour les actions ordinaires est Société de fiducie TSX à son bureau principal à Calgary, en Alberta. Le fiduciaire pour les débentures, les débentures de 2020 et les débentures de 2021 est Compagnie Trust TSX à son bureau principal à Toronto, en Ontario.

INTÉRÊTS DES EXPERTS

Certaines questions d'ordre juridique se rapportant au placement en vertu des lois canadiennes seront tranchées par DLA Piper (Canada) LLP pour le compte de la Société et par Goodmans LLP pour le compte des preneurs fermes. En date des présentes, les associés et avocats salariés de DLA Piper (Canada) LLP et de Goodmans LLP, à titre de groupes respectifs, sont propriétaires véritables, directement ou indirectement, de moins de 1 % des actions ordinaires en circulation.

MNP LLP est l'auditeur de la Société et a confirmé à l'endroit de la Société qu'il est indépendant au sens des règles pertinentes et des interprétations connexes prescrites par les organismes professionnels pertinents au Canada ainsi que de toute législation ou réglementation applicable.

DISPENSE

En vertu d'une décision de l'*Autorité des marchés financiers* (l'« **AMF** ») datée du 16 décembre 2022 (la « **décision** »), la Société a obtenu une dispense temporaire de l'obligation de déposer avec le prospectus simplifié provisoire une version en langue française de la circulaire de 2022, document qui est intégré par renvoi dans le présent prospectus simplifié, à la condition que ce document en version française soit déposé au plus tard à la date de dépôt du prospectus simplifié définitif. Également le 16 décembre 2022, l'AMF a accordé à la Société une dispense permanente de l'obligation de déposer une version en langue française du régime d'options d'achat d'actions modifié de 2022, du régime de rémunération fondé sur des titres de capitaux propres modifié de 2022 et de la charte du conseil d'administration de la Société, tous présentés en annexe de la circulaire de 2022. Le 30 juin 2021, l'AMF a accordé à la Société une dispense permanente de l'obligation de déposer une version en langue française du régime d'options d'achat d'actions de la Société daté du 18 avril 2011 et déposé dans SEDAR le 3 mai 2011 dans l'avis de convocation et circulaire d'information de la direction de la Société datée du 18 avril 2011 concernant l'assemblée générale et extraordinaire des actionnaires de la Société tenue le 18 mai 2011.

DROITS DE RÉOLUTION ET SANCTIONS CIVILES ET DROIT CONTRACTUEL DE RETRAIT ET DE RÉOLUTION

La législation en valeurs mobilières de certaines provinces du Canada confère au souscripteur ou à l'acquéreur un droit de résolution. Ce droit ne peut être exercé que dans les deux jours ouvrables suivant la réception réelle ou réputée du prospectus et des modifications. La législation applicable dans plusieurs provinces permet également au souscripteur ou à l'acquéreur de demander la nullité ou, dans certains cas, la révision du prix ou des dommages-intérêts si le prospectus contient de l'information fausse ou trompeuse ou ne lui a pas été transmis. Ces droits doivent être exercés dans les délais prévus. On se reportera aux dispositions applicables et on consultera éventuellement un avocat.

Aux termes de l'acte de fiducie, un acquéreur initial de débentures dans le cadre du placement ou un acquéreur initial de débentures de placement privé dans le cadre du placement privé simultané aura un droit d'action contractuel de résolution

contre la Société lorsqu'il convertira le capital des débentures ou des débentures de placement privé en cause en actions ordinaires conformément aux modalités de l'acte de fiducie afin de recevoir le montant payé pour les débentures ou les débentures de placement privé, selon le cas, si le présent prospectus simplifié (y compris les documents qui sont intégrés par renvoi dans les présentes) et les modifications contiennent de l'information fausse ou trompeuse ou ne leur ont pas été transmis, pourvu que ce droit de résolution soit exercé au cours de la période de 180 jours qui suivra la date de clôture. Ce droit contractuel de résolution sera conforme au droit de résolution prévu par la loi décrit ci-dessus et s'ajoutera à tout autre droit ou tout autre recours dont disposent les acquéreurs initiaux en vertu des lois sur les valeurs mobilières de certaines provinces du Canada ou autrement en droit.

Les investisseurs sont avisés que, dans le cadre d'un placement de débentures, le droit d'action légal en dommages-intérêts pour information fausse ou trompeuse contenue dans le présent prospectus simplifié se limite, selon la législation en valeurs mobilières de certaines provinces, au prix auquel les débentures sont offertes à l'occasion du placement. Ainsi, en vertu de la législation en valeurs mobilières de certaines provinces, le souscripteur ou l'acquéreur ne peut exercer ce droit pour recouvrer les sommes additionnelles versées à la conversion des titres. On se reportera aux dispositions applicables de la législation en valeurs mobilières et on consultera éventuellement un avocat.

ATTESTATION DE LA SOCIÉTÉ

Le 29 décembre 2022

Le prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, révèle de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux titres faisant l'objet du placement, conformément à la législation en valeurs mobilières de chacune des provinces du Canada.

STORAGEVAULT CANADA INC.

(signé) « *Steven Scott* »

Steven Scott
Chef de la direction et président du conseil

(signé) « *Iqbal Khan* »

Iqbal Khan
Chef des finances

(signé) « *Alan A. Simpson* »

Alan A. Simpson
Administrateur

(signé) « *Benjamin Harris* »

Benjamin Harris
Administrateur

ATTESTATION DES PRENEURS FERMES

Le 29 décembre 2022

À notre connaissance, le présent prospectus simplifié, avec les documents qui y sont intégrés par renvoi, révèle de façon complète, véridique et claire tout fait important relatif aux titres faisant l'objet du placement, conformément à la législation en valeurs mobilières de chacune des provinces du Canada.

SCOTIA CAPITAUX INC.

(signé) « *Charles Vineberg* »
Directeur général

MARCHÉS MONDIAUX CIBC INC.

(signé) « *Jeff Appleby* »
Directeur général

FINANCIÈRE BANQUE NATIONALE INC.

(signé) « *Andrew Wallace* »
Directeur général

VALEURS MOBILIÈRES TD INC.

(signé) « *Derek Dermott* »
Directeur général

BMO NESBITT BURNS INC.

(signé) « *Michael Brodie* »
Directeur général

RBC DOMINION VALEURS MOBILIÈRES INC.

(signé) « *William Wong* »
Directeur général

CORPORATION CANACCORD GENUITY

(signé) « *Dan Sheremeto* »
Directeur

VALEURS MOBILIÈRES CORMARK INC.

(signé) « *Chris Shaw* »
Chef de la direction

RAYMOND JAMES LTÉE

(signé) « *Onorio Lucchese* »
Directeur général