



NOTICE ANNUELLE
POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

Le 22 février 2024

TABLE DES MATIÈRES

GLOSSAIRE	1
ÉNONCÉS PROSPECTIFS	2
PRÉSENTATION DE L'INFORMATION FINANCIÈRE	4
STRUCTURE ORGANISATIONNELLE	5
ÉVOLUTION GÉNÉRALE DE L'ACTIVITÉ.....	6
Vue d'ensemble de l'entreprise	6
Historique des trois derniers exercices	7
DESCRIPTION DES ACTIVITÉS DE STORAGEVAULT	12
Stratégie de croissance	12
Conjoncture concurrentielle	14
Cycles et activités saisonnières.....	14
Employés	14
Tendances sectorielles	14
Facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance	14
Emprunts	18
STRUCTURE DU CAPITAL DE STORAGEVAULT	19
Actions autorisées.....	19
Actions ordinaires.....	19
Actions privilégiées.....	19
Débentures de 2020	19
Débentures de 2021	19
Débentures de 2023.....	20
DIVIDENDES	20
MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES	21
Cours et volume des opérations.....	21
Placements antérieurs	23
ADMINISTRATEURS ET MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION	23
Administrateurs et membres de la haute direction de StorageVault.....	23
Actions ordinaires détenues par les administrateurs et les membres de la haute direction.....	24
Ordonnances d'interdiction d'opérations	25
Faillites	25
Amendes ou sanctions	25
Conflits d'intérêts	25
FACTEURS DE RISQUE	26
Risques opérationnels.....	26
Risques financiers.....	33
COMITÉ D'AUDIT	36
LES PROCÉDURES JUDICIAIRES ET LES ACTIONS RÉGLEMENTAIRES	37
MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES	38
AUDITEUR, AGENT DES TRANSFERTS, AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	39
CONTRATS IMPORTANTS.....	39
INTÉRÊTS DES EXPERTS.....	39
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES.....	39
PIÈCE I	1

Sauf indication contraire, tous les renseignements contenus dans la présente notice annuelle sont donnés en date du 31 décembre 2023. Dans la présente notice annuelle, tous les montants en dollars sont en dollars canadiens, sauf indication contraire. Les termes clés et les termes du secteur qui sont utilisés dans les présentes sans y être définis ont le sens qui leur est donné dans le glossaire.

GLOSSAIRE

Dans la présente notice annuelle, en plus des termes et expressions qui sont définis dans le texte, sauf indication contraire ou si le contexte exige une interprétation différente, les termes suivants ont la signification mentionnée. Le singulier inclut également le pluriel et inversement, et le masculin comprend le féminin, et inversement. La mention d'une convention désigne la convention dans sa version modifiée, complétée ou mise à jour à l'occasion.

« **ABCA** » désigne la loi de l'Alberta intitulée *Business Corporations Act*, dans sa version modifiée à l'occasion, y compris ses règlements d'application.

« **actionnaire** » désigne un porteur d'actions ordinaires.

« **actions ordinaires** » désigne les actions ordinaires dans le capital de la Société.

« **actions privilégiées** » désigne les actions privilégiées dans le capital de la Société.

« **actions privilégiées de série 1** » désigne les actions privilégiées de série 1 dans le capital de la Société.

« **conseil** » désigne le conseil d'administration de la Société.

« **membre du même groupe** » ou « **personne qui a des liens** » ont le sens donné aux termes *affiliate* ou *associate* dans la loi de l'Ontario intitulée *Securities Act*, dans sa version modifiée à l'occasion.

« **notice annuelle** » désigne la présente notice annuelle.

« **option** » désigne une option relative à l'acquisition d'une action ordinaire attribuée dans le cadre du régime d'options d'achat d'actions.

« **régime d'options d'achat d'actions** » désigne le régime d'options d'achat d'actions de la Société tel qu'il est constitué à la date des présentes.

« **régime de rémunération à base de titres de capitaux propres** » désigne le régime de rémunération à base de titres de capitaux propres de la Société tel qu'il est constitué à la date des présentes.

« **Société** » ou « **StorageVault** » désigne StorageVault Canada Inc.

« **TSX** » désigne la Bourse de Toronto.

« **TSXV** » désigne la Bourse de croissance TSX.

« **UAD** » désigne une unité d'action différée attribuée dans le cadre du régime de rémunération à base de titres de capitaux propres.

« **UAI** » désigne une unité d'action incessible attribuée dans le cadre du régime de rémunération à base de titres de capitaux propres.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains énoncés figurant dans la présente notice annuelle, 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 pertinentes 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 la présente notice annuelle ou dans les documents qui y sont intégrés par renvoi. Ces énoncés prospectifs ne sont valides qu'à la date de la présente notice annuelle ou à la date précisée dans les documents qui y sont intégrés par renvoi, selon le cas.

Plus précisément, la présente notice annuelle et les documents qui y sont intégrés par renvoi renferment des énoncés prospectifs, notamment ce qui suit :

- 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;
- la croissance interne et 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'agrandissement possible de magasins existants et de ses activités d'entreposage mobile, de gestion de l'information et des dossiers, de RecordXpress et de FlexSpace Logistics;
- les acquisitions éventuelles par StorageVault qui ont précédemment été annoncées par StorageVault et les dates de clôture de ces acquisitions;
- le plan d'affaires quinquennal de StorageVault et les acquisitions éventuelles futures d'Access;
- les sources possibles de financement pour la croissance et les acquisitions éventuelles, notamment une combinaison des flux de trésorerie disponibles provenant de l'exploitation, de financements hypothécaires et de l'émission de titres de créance ou de participation;
- les tendances dans le secteur canadien de l'entreposage;
- les programmes et objectifs en ce qui a trait aux politiques de StorageVault en matière de facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (« **ESG** »), y compris continuer d'accorder la priorité aux facteurs ESG ainsi qu'aux politiques et aux programmes qu'elle continuera de mettre de l'avant afin de soutenir les initiatives ESG, notamment la mise en œuvre de certains programmes et de certaines politiques ESG;
- les plans de la Société en matière de versement des dividendes et son régime de réinvestissement des dividendes;
- l'offre et la demande pour l'entreposage;
- l'impact de la COVID-19 sur les activités de StorageVault;
- 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 la présente notice annuelle 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 la présente notice annuelle qui portent notamment sur ce qui suit :

- la négociation et la signature des 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 de StorageVault 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* relativement aux opérations avec une personne apparentée;
- la réalisation d'un contrôle préalable satisfaisant 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 cette croissance;
- l'absence d'un changement défavorable important dans la conjoncture générale de l'économie ou des marchés des capitaux 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 la Société;
- la capacité de la Société à prévoir et à gérer les risques liés à la cybersécurité et à y faire face efficacement;
- la capacité de la Société à prévoir et à gérer les risques liés aux changements climatiques et à y faire face efficacement;
- les rajustements anticipés, s'il y a lieu, apportés aux activités de StorageVault par suite de la pandémie de COVID-19;
- 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 cybersécurité;
- les risques liés aux changements climatiques;

- 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 ordres de confinement, les couvre-feux, la distanciation sociale et les politiques de vaccination obligatoire, 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 la Société 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 présente notice annuelle.

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 des données provenant de sources du secteur qui sont accessible 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. Bien que la Société n'ait 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 des risques liés aux énoncés prospectifs dans la présente notice annuelle 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 lecteurs 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 la présente notice annuelle ou dans l'un des documents qui y sont intégrés par renvoi. Les énoncés prospectifs sont valides à la date de la présente notice annuelle, 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 la présente notice annuelle doivent être lus expressément à la lumière de la présente mise en garde. 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 se trouvent dans les documents déposés par la Société auprès des commissions sur les valeurs mobilières provinciales canadiennes qui peuvent être consultés dans SEDAR+, à l'adresse www.sedarplus.ca.

PRÉSENTATION DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Mesures financières non conformes aux IFRS

La présente notice annuelle fait mention de certaines mesures financières (les « mesures non conformes aux IFRS ») qui ne sont pas établies en conformité avec les principes comptables généralement reconnus (« PCGR ») du Canada pour les sociétés ouvertes, notamment les Normes internationales d'information financière (« IFRS »). Les investisseurs doivent savoir toutefois que ces mesures ne sauraient être considérées comme des substituts aux autres mesures établies conformément aux PCGR et aux IFRS. 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 la StorageVault utilise des mesures financières conformes et non conformes aux IFRS pour évaluer la performance opérationnelle et financière des activités de la Société. Les mesures financières non conformes aux IFRS ne sont pas reconnues aux termes des IFRS, n'ont pas de sens normalisé

prescrit par 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 la présente notice annuelle 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 diminués 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 à apprécier la valeur découlant des principales activités commerciales.

Le REN ne doit pas être pris isolément du résultat net ni considéré comme un substitut ou une information supérieure à celui-ci (ou aux autres mesures conformes aux IFRS). Il ne doit pas être interprété comme un indicateur de la trésorerie tirée 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 dégager 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 afin de comparer la performance opérationnelle d'une période à l'autre et de 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.

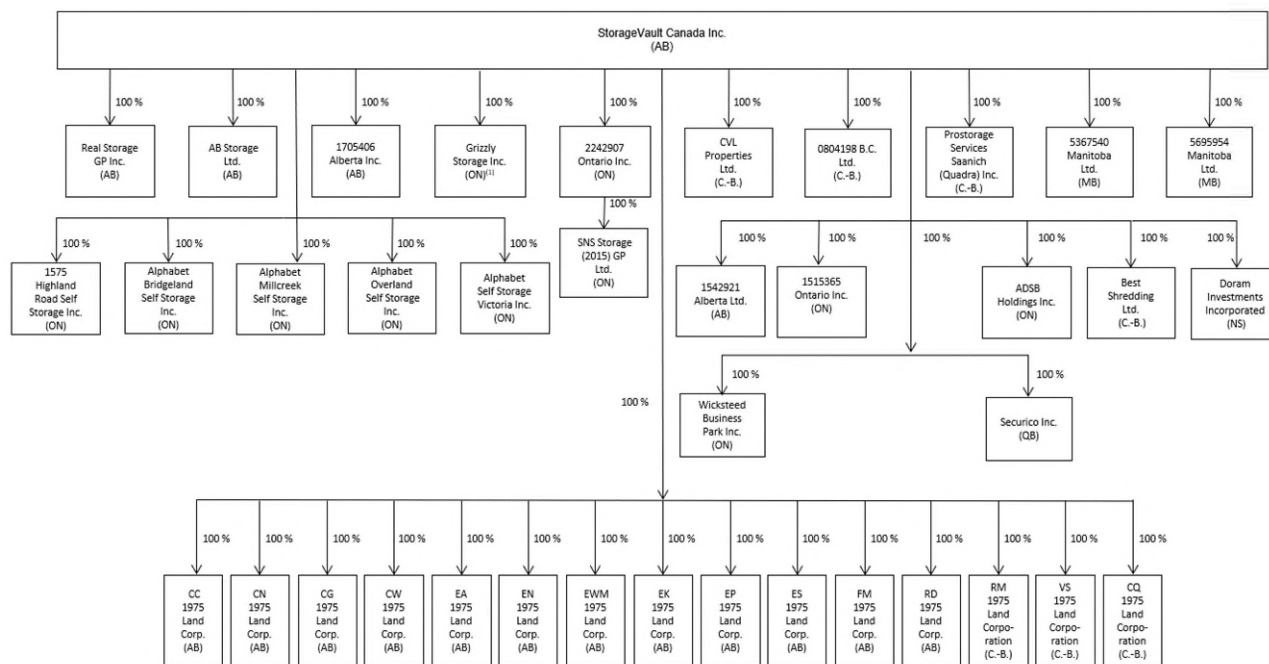
STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

StorageVault Canada Inc. a été constituée le 31 mai 2007 en vertu de l'ABCA. 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. Avec prise d'effet le 15 avril 2019, la Société a liquidé ses sociétés en commandité à part entière qui avaient été achetées dans le cadre de l'acquisition 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 au 1000, 250 - 2nd Street S.W., Calgary (Alberta) T2P 0C1.

La Société est un émetteur assujéti en Colombie-Britannique, en Alberta, en Saskatchewan, au Manitoba, en Ontario, au Québec, au Nouveau-Brunswick, en Nouvelle-Écosse, à l'Île-du-Prince-Édouard et à Terre-Neuve-et-Labrador. Les actions ordinaires sont inscrites et affichées aux fins de négociation à la cote de la TSX sous le symbole « SVI ». Les débentures de 2020, les débentures de 2021 et les débentures de 2023 (au sens donné à ces expressions ci-dessous) sont également inscrites et affichées aux fins de négociation à la cote de la TSX sous le symbole « SVI.DB », « SVI.DB.B » et « SVI.DB.C », respectivement.

L'organigramme ci-dessous illustre les liens intersociétés entre la Société et ses filiales à la date des présentes :



Notes :

- (1) Les actions ordinaires de Grizzly Storage Inc. sont détenues en propriété véritable par la Société, mais elles sont immatriculées au nom de 2242907 Ontario Inc.
- (2) Les filiales de StorageVault sont titulaires de certains immeubles de StorageVault en qualité de sociétés prête-noms et, par conséquent, StorageVault est le véritable propriétaire de ces immeubles.

ÉVOLUTION GÉNÉRALE DE L'ACTIVITÉ

Vue d'ensemble de l'entreprise

StorageVault a été constituée le 31 mai 2007 en vertu de l'ABCA. L'activité principale de la Société consiste à détenir, à exploiter et à louer des espaces d'entreposage libre-service et d'entreposage mobile à des clients particuliers et commerciaux.

À la date de la présente notice annuelle, StorageVault est propriétaire de 212 magasins et de plus de 5 000 unités d'entreposage mobile au Canada, pour une superficie louable de plus de 11,7 millions de pieds carrés dans plus de 103 000 unités de location. Les magasins sont exploités sous les noms de marque Access Storage, Depotium Mini-Entrepôt et Sentinel Storage. Nous exerçons nos activités d'entreposage mobile sous les noms de marque Cubeit et PUPS. Nous exploitons nos activités de gestion de dossiers sous le nom de marque RecordXpress.

En plus de nos propres magasins, StorageVault gère 31 magasins qui appartiennent à des tiers, moyennant des frais de gestion, ce qui porte le total des magasins détenus et gérés à 243.

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 le transport d'équipement de protection individuelle destiné aux organisations de soins de santé à travers le pays, et ce, dans plus de 200 emplacements. Par l'intermédiaire de nos activités d'entreposage mobile et de gestion de dossiers, nous offrons des solutions de mobilisation afin d'assurer le transport d'équipement depuis nos emplacements 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 dotés de préférence d'une capacité excédentaire et de terrains propices au développement et à la croissance futurs de ses activités d'entreposage libre-service, d'entreposage mobile et de gestion de l'information et des dossiers. Le financement de cette croissance devrait provenir d'une combinaison des flux de trésorerie disponibles provenant de l'exploitation, de financements hypothécaires et de l'émission de titres de créance ou de participation.

En avril 2015, StorageVault a mis sur pied un plan d'affaires quinquennal (le « **plan d'affaires quinquennal** ») dans l'objectif d'accroître la possibilité que StorageVault puisse mener à bien les acquisitions futures (ces acquisitions sont désignées comme les « **acquisitions futures d'Access** ») des actifs d'Access Self Storage Inc. (« **Access** ») afin de favoriser la croissance des affaires et des activités de StorageVault (bien que la durée du plan d'affaires quinquennal de cinq ans soit achevée, la majorité de ses principes directeurs sont encore pertinents et servent toujours d'orientation aux acquisitions futures d'Access). Steven Scott, le chef de la direction et un administrateur de la Société, est aussi un administrateur, un dirigeant et un actionnaire d'Access; et Iqbal Khan, le chef des finances et un administrateur de la Société, est aussi un administrateur, un dirigeant et un actionnaire d'Access. En raison de la nature apparentée de ces acquisitions futures d'Access et compte tenu de la recomposition du conseil et de la direction de StorageVault en avril 2015, StorageVault a mis sur pied un comité chargé des acquisitions (le « **comité chargé des acquisitions** ») et défini un mandat du comité chargé des acquisitions (le « **mandat du comité chargé des acquisitions** »). Comme il est précisé dans le mandat du comité chargé des acquisitions, ce dernier examine, évalue et approuve les modalités de toutes les acquisitions proposées dans le contexte de l'orientation stratégique courante de la Société. Plus précisément, le comité chargé des acquisitions a le pouvoir de nommer des évaluateurs, des experts-conseils en environnements et des conseillers professionnels pour évaluer la pertinence de ces opérations et en rendre compte au comité chargé des acquisitions. Le comité chargé des acquisitions formule ensuite sa recommandation au conseil d'administration quant à savoir s'il doit approuver une acquisition. Le conseil d'administration de la Société doit accepter les recommandations que peut formuler le comité chargé des acquisitions à l'égard d'une opération avec une personne apparentée et, plus particulièrement, une acquisition qui vise des actifs ou des actions d'Access ou de l'une ses filiales ou membres du même groupe. Le conseil d'administration doit accorder une grande importance aux recommandations que formule le comité chargé des acquisitions à l'égard d'une acquisition auprès d'un tiers sans lien de dépendance et les étudier attentivement. À l'heure actuelle, le comité chargé des acquisitions est composé de Alan Simpson, Glenn Fradette, Paul Smith, Jay Lynne Fleming, Steven Scott et Iqbal Khan.

Historique des trois derniers exercices

StorageVault est une société d'entreposage cotée en bourse au Canada.

Le texte qui suit décrit l'évolution générale des activités de StorageVault au cours des trois derniers exercices et à la date de la présente notice annuelle, ce qui comprend les acquisitions importantes et d'autres événements qui ont eu une influence sur l'évolution de la Société.

Exercice financier clos le 31 décembre 2021

Le 1^{er} janvier 2021, la Société a réalisé une fusion verticale avec sa filiale en propriété exclusive, Spyhill Storage Ltd., pour former StorageVault Canada Inc.

Le 25 janvier 2021, la Société a reçu l'acceptation conditionnelle de la TSXV concernant le renouvellement de son offre publique de rachat dans le cours normal de ses activités visant le rachat à des fins d'annulation d'au plus 18 312 741 actions ordinaires en circulation de la Société sur la période de 12 mois débutant le 25 janvier 2021, ce qui représente 5 % des actions ordinaires en circulation. De plus, la Société a reçu l'acceptation conditionnelle de la TSXV de lancer une offre publique de rachat dans le cours normal de ses activités visant le rachat à des fins d'annulation de débentures de 2020 en circulation de la Société d'un capital global de 3 750 000 \$ sur la période de 12 mois débutant le 25 janvier 2021, ce qui représente 5 % des débentures de 2020 hybrides non garanties de premier rang à 5,75 % (les « **débentures de 2020** ») d'un capital total de 75 000 000 \$ actuellement en circulation. Dans le cadre de cette offre publique de rachat dans le cours normal des activités, StorageVault a racheté un total de 875 615 actions ordinaires, au cours moyen pondéré en fonction du volume de 5,11 \$ par action ordinaire, et aucune débenture de 2020 n'a été rachetée.

Le 8 février 2021, la Société a fait connaître l'annonce officielle du Comité olympique canadien (le « **COC** ») selon laquelle la Société a été nommée nouveau partenaire officiel d'entreposage et de déménagement d'Équipe Canada. Ce partenariat d'une durée de cinq ans, qui a débuté à la fin de 2020 et qui se poursuivra jusqu'en 2024, sera axé sur l'offre de services d'entreposage et de transport résidentiel, de bureau, d'entreprise et industriel au COC, aux organismes nationaux de sport et aux athlètes d'Équipe Canada.

Le 25 février 2021, la Société a annoncé qu'elle augmenterait son dividende trimestriel de 0,5 % à compter du premier trimestre de 2021 pour atteindre 0,002720 \$.

Le 1^{er} avril 2021, la Société a annoncé la réalisation de l'acquisition de 8 magasins auprès de quatre groupes de vendeurs, moyennant un prix d'achat global de 44,1 millions de dollars. Trois des acquisitions ont été réalisées sans lien de dépendance et l'une d'elles totalisant 6,7 millions de dollars était une acquisition avec une personne apparentée à Access ou à un membre du même groupe qu'elle ou qui a des liens avec elle, en tant que vendeur. Le prix d'achat dans le cadre de l'acquisition de 44,1 millions de dollars, sous réserve des rajustements usuels, a été acquitté par l'émission de 2 755 456 actions ordinaires, pour un prix total de 10,8 millions de dollars, le solde étant payé à partir des fonds en caisse et d'un financement par emprunt hypothécaire.

Le 13 avril 2021, la Société a annoncé l'expansion de sa présence sur le marché du commerce électronique avec le lancement de FlexSpace Logistics, plateforme technologique de services complets, qui relie les entreprises canadiennes aux services d'entreposage, de logistique et de gestion des stocks. Sur le portail de FlexSpace Logistics, les entreprises trouveront des solutions à leurs besoins d'espace d'entreposage, en logistique et de gestion des stocks.

Le 4 mai 2021, la Société a annoncé la réalisation de l'acquisition d'un magasin dans la région du Grand Toronto auprès d'Access et des membres du même groupe qu'elle, moyennant un prix d'achat total de 27 750 000 \$. L'acquisition était une opération avec lien de dépendance. Le prix d'achat de l'acquisition d'un montant de 27 750 000 \$, sous réserve des rajustements usuels, a été acquitté par l'émission de 932 871 actions ordinaires, pour un prix total de 4,0 millions de dollars, le solde étant payé à partir des fonds en caisse et de la prise en charge d'un financement par emprunt hypothécaire.

Le 5 mai 2021, la Société a annoncé qu'elle augmenterait son dividende trimestriel de 0,5 % à compter du deuxième trimestre de 2021 pour atteindre 0,002734 \$.

Le 12 mai 2021, la Société a annoncé qu'elle repositionnerait la marque de tous ses magasins en Colombie-Britannique sous les noms de marque Storage for Your Life pour la marque Sentinel Storage. À la suite du repositionnement de marque, il y aurait 59 magasins de l'enseigne Sentinel Storage. Le repositionnement de marque a pour but de simplifier les communications, de rendre les initiatives de commercialisation plus efficaces et de consolider Sentinel Storage comme la marque dominante offrant des solutions d'entreposage novatrices et un service à la clientèle inégalé dans l'Ouest canadien. La nouvelle marque a été lancée le 10 mai 2021 et compte plus de 15 propriétés dans l'ensemble du Lower Mainland, de la vallée du Fraser, de l'île de Vancouver et du secteur de l'intérieur de la Colombie-Britannique. Le repositionnement de marque a été achevé en juin 2021.

Le 31 mai 2021, la Société a annoncé qu'elle avait réalisé l'acquisition de quatre magasins, dont deux situés en Alberta et deux en Saskatchewan, pour un prix d'achat total de 32 000 000 \$. L'acquisition était une opération sans lien de dépendance. Le prix d'achat pour l'acquisition de 32 000 000 \$, sous réserve des ajustements usuels, a été payé au moyen des fonds en caisse.

Le 22 juin 2021, la Société a annoncé qu'elle avait réalisé l'acquisition de deux magasins, tous les deux situés dans le sud-ouest de l'Ontario, pour un prix d'achat total de 20 000 000 \$. L'acquisition était une opération sans lien de dépendance. Le prix d'achat pour l'acquisition de 20 000 000 \$, sous réserve des ajustements usuels, a été acquitté par l'émission de 634 430 actions ordinaires au prix total de 3 000 000 \$, la tranche restante étant payée au moyen de fonds en caisse et de financements hypothécaires.

Le 19 juillet 2021, la Société a achevé le placement des débentures hybrides non garanties de premier rang à 5,5 % cotées en bourse (les « **débentures de 2021** ») avec un syndicat de preneurs fermes dirigé conjointement par Scotia Capitaux Inc. et Marchés mondiaux CIBC inc., et comprenant 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 Stifel Nicolaus Canada Inc., par voie de prise ferme. Des débentures de 2021 d'un capital

global totalisant 50 millions de dollars ont été émises au prix de 1 000 \$ par débenture de 2021. 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. Les débentures de 2021 ont commencé à être négociées à la TSXV, sous le symbole « SVI.DB.B », le 19 juillet 2021. Le 26 juillet 2021, la Société a annoncé que les preneurs fermes avaient exercé leur option de surallocation intégralement afin d'acheter des débentures de 2021 additionnelles d'un capital global totalisant 7,5 millions de dollars pour un produit brut additionnel de 7,5 millions de dollars.

Le 28 juillet 2021, la Société a annoncé la réalisation de l'acquisition de deux magasins dans la RGT, pour un prix d'achat total de 8 150 000 \$. Une des acquisitions, pour un total de 4 000 000 \$, était une opération avec lien de dépendance. Le prix d'achat pour l'acquisition de 8 150 000 \$, sous réserve des ajustements usuels, a été acquitté par l'émission de 447 385 actions ordinaires au prix total de 2 150 000 \$, la tranche restante étant payée au moyen de fonds en caisse.

Le 5 août 2021, la Société a annoncé qu'elle augmenterait son dividende trimestriel de 0,5 % à compter du troisième trimestre de 2021, pour atteindre 0,002748 \$.

Le 23 août 2021, la Société a annoncé la réalisation de l'acquisition de deux magasins, un dans la RGT et un en Alberta, pour un prix d'achat total de 8 672 000 \$. Les acquisitions étaient des opérations sans lien de dépendance. Le prix d'achat pour les acquisitions de 8 672 000 \$, sous réserve des ajustements usuels, a été acquitté par l'émission de 713 537 actions ordinaires au prix total de 3 600 000 \$, la tranche restante étant payée au moyen de fonds en caisse.

Le 2 novembre 2021, la Société a annoncé qu'elle augmenterait son dividende trimestriel de 0,5 % à compter du quatrième trimestre de 2021 pour atteindre 0,002761 \$.

Le 16 novembre 2021, la Société a annoncé la réalisation de l'acquisition de huit magasins de cinq groupes de vendeurs, pour un prix d'achat total de 98,6 millions de dollars. Trois des acquisitions réalisées étaient des opérations sans lien de dépendance et cinq de celles-ci, pour un total de 72,0 millions de dollars, étaient des acquisitions avec des personnes apparentées à Access, ou à des membres du même groupe qu'elle ou qui ont des liens avec elle, en tant que vendeur. Le prix d'achat dans le cadre des acquisitions d'un montant de 98,6 millions de dollars, sous réserve des ajustements usuels, a été acquitté par l'émission de 3 327 246 actions ordinaires au prix total de 20,0 millions de dollars, la tranche restante étant payée au moyen de fonds en caisse, d'un billet à ordre et de la prise en charge d'un financement par emprunt hypothécaire.

Le 20 décembre 2021, la Société a annoncé la réalisation de l'acquisition de deux magasins de deux groupes de vendeurs, pour un prix d'achat total de 31 000 000 \$. Les acquisitions étaient des opérations sans lien de dépendance. Le prix d'achat dans le cadre des acquisitions de 31 000 000 \$, sous réserve des ajustements usuels, a été réglé au moyen des fonds en caisse.

Exercice financier clos le 31 décembre 2022

Le 24 janvier 2022, la Société a annoncé qu'elle avait réalisé l'acquisition par achat des actions d'un magasin, pour un prix d'achat de 45 000 000 \$. L'acquisition était une opération avec une personne apparentée à Access en tant qu'un des vendeurs. Le prix d'achat pour l'acquisition de 45 000 000 \$, sous réserve des ajustements usuels, a été réglé par l'émission en faveur des vendeurs de 3 356 560 actions ordinaires au prix total de 22 000 000 \$, la tranche restante du prix d'achat étant réglée au moyen de fonds en caisse ou consistant en la dette du magasin acquis.

Le 26 janvier 2022, la Société a achevé son accession à la TSX et les actions ordinaires, débentures de 2020 et débentures de 2021 ont commencé à être négociées à la cote de 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, débentures de 2020 et débentures de 2021 ont été radiées de la cote de 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 atteindre 0,002775 \$.

Le 16 mars 2022, la Société a reçu l'acceptation conditionnelle de la TSX pour effectuer une offre publique de rachat dans le cours normal des activités en vue d'acheter aux fins d'annulation, au cours de la période de 12 mois

commençant le 18 mars 2022 : (i) jusqu'à concurrence des 18 931 054 actions ordinaires de la Société en circulation, soit 5 % des actions ordinaires en circulation; (ii) des débentures de 2020 en circulation d'un capital total de 3 750 000 \$, soit 5 % des débentures de 2020 d'un capital total de 75 000 000 \$ actuellement en circulation; et (iii) des débentures de 2021 en circulation d'un capital total de 2 875 000 \$, soit 5 % des débentures de 2021 d'un capital total de 57 500 000 \$ actuellement en circulation. Dans le cadre de cette offre publique de rachat dans le cours normal des activités, en date des présentes, StorageVault a racheté un total de 1 769 600 actions ordinaires, au cours moyen pondéré en fonction du volume de 5,69 \$ par action ordinaire, et aucune débenture de 2020 ni débenture de 2021 n'a été rachetée.

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 la réalisation de l'acquisition de six magasins auprès de six groupes de vendeurs, moyennant un prix d'achat global de 167,5 millions de dollars. Cinq des acquisitions ont été réalisées sans lien de dépendance et l'une d'elles était une acquisition avec une personne apparentée à Access en tant que vendeur. Le prix d'achat des acquisitions totalisant 167,5 millions de dollars, sous réserve des ajustements usuels, a été acquitté par l'émission de 814 686 actions ordinaires au prix total de 5,0 millions de dollars, la tranche restante étant payée au moyen de fonds en caisse, d'un billet à ordre et d'un financement par emprunt hypothécaire.

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 la réalisation de l'acquisition d'un magasin auprès d'un vendeur sans lien de dépendance. Le prix d'achat de 4,1 millions de dollars pour l'acquisition, sous réserve des ajustements usuels, a été réglé au moyen des 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 16 décembre 2022, la Société a annoncé qu'elle avait fait l'acquisition de deux magasins pour la somme de 14,16 millions de dollars et qu'elle avait également acheté deux entreprises de déchiquetage comme complément à son entreprise de gestion de l'information et des dossiers, RecordXpress, pour la somme de 8,75 millions de dollars. Le prix d'achat total des acquisitions s'est établi à 22,91 millions de dollars, sous réserve des ajustements usuels, et il a été acquitté moyen d'une créance hypothécaire de premier rang, d'un billet à ordre et des fonds en caisse.

Exercice financier clos le 31 décembre 2022

Le 9 janvier 2023, la Société a conclu le placement des débentures non garanties de premier rang convertibles à 5,00 % cotées en bourse (les « **débentures de 2023** ») avec un syndicat de preneurs fermes dirigé par Scotia Capitaux Inc. et comprenant 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, par voie de prise ferme. Des débentures de 2023 d'un capital total de 100 millions de dollars ont été émises au prix de 1 000 \$ chacune. Simultanément à la clôture du placement par prise ferme, la Société a réalisé un placement privé d'un capital total de 50 millions de dollars de débentures de 2023. Les débentures de 2023 portent intérêt au taux annuel de 5,00 %, payable semestriellement à terme échu le 31 mars et le 30 septembre de chaque année, à compter du 31 mars 2023, et arriveront à échéance le 31 mars 2028. Les débentures de 2023 d'un capital de 100 millions de dollars émises par voie de prise ferme ont commencé à être négociées à la TSX, sous le symbole « SVI.DB.C » le 9 janvier 2023, alors qu'un total de 50 millions de dollars de débentures de 2023 émises dans le cadre d'un placement privé dont la négociation a débuté le 11 mai 2023.

Le 22 février 2023, la Société a annoncé qu'elle augmenterait son dividende trimestriel de 0,5 % à compter du premier trimestre de 2023 pour atteindre 0,002831 \$.

Le 15 mars 2023, la Société a reçu l'acceptation conditionnelle de la TSX concernant le renouvellement de son offre publique de rachat dans le cours normal de ses activités visant le rachat à des fins d'annulation, sur la période de 12 mois débutant le 18 mars 2023 : (i) d'au plus 18 905 000 actions ordinaires en circulation de la Société, ce qui représente 5 % des actions ordinaires en circulation à cette date; (ii) de débentures de 2020 en circulation de la Société

d'un capital global de 3 750 000 \$, ce qui représente 5 % des débentures de 2020 d'un capital total de 75 000 000 \$ initialement en circulation; (iii) de débentures de 2021 en circulation de la Société d'un capital global de 2 875 000 \$, ce qui représente 5 % des débentures de 2021 d'un capital total de 57 500 000 \$ initialement en circulation; et (iv) de débentures de 2023 en circulation de la Société d'un capital global de 5 000 000 \$, ce qui représente 5 % des débentures de 2023 d'un capital total de 100 000 000 \$ actuellement en circulation (dont le montant en débentures de 2023 cotées en circulation a été porté à 150 000 000 \$ le 11 mai 2023). Dans le cadre de cette offre publique de rachat dans le cours normal des activités, à sa date d'entrée en vigueur, StorageVault a racheté un total de 4 212 198 actions ordinaires, au cours moyen pondéré en fonction du volume de 4,86 \$ par action ordinaire, un total de 25 000 \$ en capital de débentures de 2021, au cours moyen pondéré en fonction du volume de 90,95 \$ par tranche représentant un capital de 100 \$, et un total de 163 000 \$ en capital de débentures de 2023, au cours moyen pondéré en fonction du volume de 87,00 \$ par tranche représentant un capital de 100 \$, et aucune débenture de 2020 n'a été rachetée.

Le 27 mars 2023, la Société a conclu l'acquisition d'un magasin pour un prix d'achat de 7 400 000 \$. Le prix d'achat, sous réserve des rajustements usuels, a été acquitté par l'émission de 307 692 actions ordinaires, pour un prix total de 2 000 000 \$, le solde étant payé à partir des fonds en caisse.

Le 5 avril 2023, la Société a annoncé la nomination de M^{me} Mary Vitug au poste d'administratrice de la Société.

Le 26 avril 2023, la Société a annoncé qu'elle augmenterait son dividende trimestriel de 0,5 % à compter du deuxième trimestre de 2023 pour atteindre 0,002845 \$.

Le 18 mai 2023, la Société a conclu une acquisition avec une personne apparentée, Access agissant en tant que vendeur, d'un magasin pour un prix d'achat de 13 250 000 \$. Le prix d'achat, sous réserve des rajustements usuels, a été acquitté par l'émission de 373 909 actions ordinaires, pour un prix total de 2 250 000 \$, le solde étant payé à partir des fonds en caisse.

Le 31 mai 2023, la Société a conclu l'acquisition d'un magasin pour un prix d'achat de 1 425 000 \$. Le prix d'achat, sous réserve des rajustements usuels, a été acquitté à partir des fonds en caisse.

Le 1^{er} juin 2023, la Société a annoncé qu'elle a créé une coentreprise à parts égales avec Automotive Properties Real Estate Investment Trust (la « **FPI** ») et a fait l'acquisition d'un immeuble de concessionnaire d'automobiles situé au 9425, boulevard Taschereau à Brossard, au Québec (l'« **immeuble de Brossard** ») auprès d'un vendeur tiers. StorageVault possède un immeuble de stockage en libre-service adjacent à l'immeuble de Brossard. Dans le cadre de la coentreprise, la FPI et StorageVault ont chacune financé 50 % du prix d'achat de 16,1 millions de dollars, qui comprenait des dépenses connexes. La FPI gère l'immeuble de Brossard tant qu'il est utilisé à des fins liées à l'automobile en contrepartie de frais de gestion habituels. La coentreprise prévoit de prendre en considération la valeur la plus élevée et l'utilisation optimale de l'immeuble de Brossard à long terme afin d'en accroître la valeur, notamment par une utilisation liée à l'automobile, de stockage en libre-service ou d'autres utilisations.

Le 14 juin 2023, la Société a annoncé sa nomination à titre de fournisseur officiel de solutions de stockage en libre-service et de stockage mobile pour l'équipe des Blue Jays de Toronto.

Le 26 juillet 2023, la Société a annoncé qu'elle augmenterait son dividende trimestriel de 0,5 % à compter du troisième trimestre de 2023 pour atteindre 0,002859 \$.

Le 25 octobre 2023, la Société a annoncé qu'elle augmenterait son dividende trimestriel de 0,5 % à compter du quatrième trimestre de 2023 pour atteindre 0,002874 \$.

Le 8 décembre 2023, la Société a annoncé qu'elle avait conclu l'acquisition de deux magasins pour un prix d'achat total de 49 135 000 \$. L'une de ces acquisitions a été réalisée sans lien de dépendance, l'autre étant une acquisition avec une personne apparentée à Access à titre de vendeur. Le prix d'achat total de 49 135 000 \$, sous réserve des rajustements usuels, a été acquitté à partir de financement hypothécaire et des fonds en caisse.

Le 28 décembre 2023, la Société a annoncé qu'elle avait conclu l'acquisition d'un actif de stockage situé dans la ville de Québec pour 13 500 000 \$, sous réserve des rajustements usuels. Le prix d'achat a été acquitté à partir des fonds en caisse. La Société a également annoncé l'attribution d'un total de 1 600 000 options d'achat d'actions ordinaires aux

administrateurs, aux membres de la haute direction, aux employés et aux consultants de la Société. Les options ont été émises au prix d'exercice de 5,23 \$ par action ordinaire et leur date d'expiration est le 28 décembre 2033.

Acquisitions importantes

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Société n'a pas réalisé d'acquisitions significatives au sens qui est donné à ce terme dans le *Règlement 51-102 sur les obligations d'information continue*.

DESCRIPTION DES ACTIVITÉS DE STORAGEVAULT

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 déchiquetage 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, le matériel 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.

Les magasins sont exploités sous les noms de marque Access Storage, Depotium Mini-Entrepôt et Sentinel Storage. Nous exerçons nos activités d'entreposage mobile sous les noms de marque Cubeit et PUPS, tandis que nous exerçons nos activités de gestion de dossiers sous le nom de marque RecordXpress.

Au 31 décembre 2023, la Société était propriétaire des unités d'entreposage libre-service et d'entreposage mobile suivantes :

Emplacement	Acres	Nombre de magasins	Unités	Superficie louable en pieds carrés
Colombie-Britannique	46	19	10 179	1 027 489
Alberta	154	44	22 153	2 543 417
Saskatchewan	34	11	2 715	356 554
Manitoba	40	12	4 846	490 057
Ontario	347	97	46 444	5 507 499
Québec	43	22	10 107	1 029 038
Nouvelle-Écosse	22	7	1 890	249 035
Unités d'entreposage mobile			5 015	573 129
Total	686	212	103 349	11 776 218

Stratégie de croissance

La stratégie de croissance de StorageVault se définit selon les cinq secteurs suivants : les acquisitions, la croissance interne grâce à l'amélioration du rendement dans les magasins existants, l'élargissement des magasins existants afin de répondre à la demande accumulée et l'élargissement de ses activités d'entreposage mobile, de gestion de l'information et des dossiers et de FlexSpace Logistics.

Acquisitions

La plateforme d'entreprise, les succès enregistrés relativement à la clôture d'opérations, ainsi que les bonnes relations avec le secteur, jumelés aux antécédents dans le secteur de l'entreposage, offrent à StorageVault un avantage unique dans le marché canadien. Cet avantage lui permet de cibler des occasions d'acquisition stratégiques et relatives à des

prix attrayants qui lui offrent des synergies en matière d'exploitation, de commercialisation et de maximisation des produits.

À compter de 2024, StorageVault entend être un acheteur discipliné qui mettra l'accent sur les meilleurs marchés canadiens. Compte tenu de la concurrence visant l'acquisition de magasins existants, principalement de la part des acheteurs américains, le défi que devra relever StorageVault sera de trouver des cibles d'acquisitions qui respectent ses critères d'achat.

Croissance interne

L'échelle de l'entreprise est devenue de plus en plus importante dans le secteur de l'entreposage, et l'augmentation de la taille de StorageVault lui offre un avantage significatif quand vient le temps de négocier de meilleurs taux à l'égard de la commercialisation, de l'assurance, des logiciels, des fournitures de bureau, des produits de détail destinés à la revente, des services aux marchands, du soutien technique et du transport d'unités mobiles sur de longues distances. Ces économies d'échelle se traduisent par de meilleures marges et de meilleurs résultats.

La promotion et la commercialisation croisées sur l'ensemble de la plateforme entraînent également des gains d'efficacité en raison d'une empreinte nationale plus importante et l'offre de produits différents, mais complémentaires dans différentes gammes de prix pour mieux servir le client.

Au cours des dernières années, l'optimisation des produits constituait l'évolution la plus importante du secteur d'entreposage. L'optimisation des produits désigne le principe selon lequel des produits optimaux sont réalisés, d'une part, grâce à l'une augmentation des tarifs de location exigés des clients existants (ce qui améliore le chiffre d'affaires et le loyer par pied carré) et, d'autre part, à la tarification dynamique des stocks disponibles pour que StorageVault vende le bon produit au bon client au bon moment, et ce, au bon prix. L'accent sur l'optimisation des produits permet aux magasins de réaliser une croissance importante du chiffre d'affaires et du bénéfice net même si le taux d'occupation demeure stable.

Élargissement des magasins existants

Les terrains excédentaires qui sont actuellement détenus et exploités par SVI présentent un potentiel de développement d'une superficie de plus de 1 500 000 pieds carrés. Nous prévoyons agrandir plusieurs de nos établissements actuels lorsque les conditions du marché seront favorables et que les taux d'occupation élevés et les indices indiqueront l'existence d'une demande refoulée. À l'heure actuelle, nous prévoyons réaliser des travaux afin d'ajouter 50 000 pieds carrés et de rénover cet espace au cours des 12 prochains mois et comptons des projets d'expansion au stade de l'obtention des titres et des permis afin d'ajouter encore 450 000 pieds carrés louables.

Élargissement du secteur d'entreposage mobile

La direction est d'avis que le secteur d'entreposage mobile continue de compléter l'ensemble de ses activités, améliorant les synergies et les niveaux d'efficacité de sa plateforme. Même si les marges dans le secteur d'entreposage mobile ne sont pas aussi élevées que celles du secteur d'entreposage libre-service, elles restent attrayantes et, grâce à notre stratégie de croissance qui mise sur l'élargissement de l'empreinte géographique et des activités, StorageVault croit que ses marges continueront de s'améliorer.

Élargissement du secteur de la gestion de l'information et des dossiers

Le secteur de gestion des dossiers est une activité verticale complémentaire dans l'espace d'entreposage, à l'image de l'entreposage mobile, remplit l'espace excédentaire et génère de solides flux de trésorerie récurrents. En raison de la consolidation dans le secteur de gestion des dossiers, RecordXpress est devenue l'une des sociétés les plus importantes dans le secteur au Canada et, à titre de membre de StorageVault, il s'agit de la seule entreprise qui peut offrir une plateforme nationale. Il s'agit d'un avantage concurrentiel important puisque des organismes gouvernementaux comme des hôpitaux et des organisations caritatives ne veulent pas leurs renseignements se trouver à l'étranger.

Élargissement du secteur de FlexSpace Logistics

Le secteur de FlexSpace Logistics est une plateforme technologique axée sur la prestation auprès des clients commerciaux de services complets d'entreposage, de logistique et de gestion des stocks. Les services sont offerts à la

grandeur du Canada par l'intermédiaire du portefeuille actuel d'entreprises de StorageVault et de son réseau étendu de partenaires, ce qui nous permet d'offrir des services aussi diversifiés que l'entreposage et le remisage ou la livraison du dernier kilomètre ou encore la gestion de dossiers. Il s'agit d'un véritable guichet unique pour les entreprises, en particulier les petites et moyennes entreprises auparavant mal desservies dans ce secteur.

Conjoncture concurrentielle

Selon les estimations effectuées par la Société, la direction de StorageVault estime que le marché d'entreposage canadien est d'environ 90 millions pieds carrés répartis entre 3 000 magasins et que les 10 exploitants les plus importants sont propriétaires de moins de 15 % de ces magasins. En comparaison, la direction est également d'avis que le marché américain est de plus de 2,0 milliards de pieds carrés répartis entre 51 000 magasins, ce qui laisse entendre qu'il manque des magasins au Canada. La fragmentation du marché ainsi qu'un nombre peu élevé de magasins laissent entrevoir d'importantes occasions de consolidation, d'élargissement et d'aménagement dans le secteur d'entreposage canadien.

Les concurrents de la Société dans le secteur d'entreposage sont des exploitants nationaux, régionaux et locaux. De façon continue, la direction surveille l'incidence qu'ont les nouveaux concurrents ainsi que les nouvelles initiatives entreprises par ces derniers afin d'y répondre de manière appropriée. À l'heure actuelle, la Société livre concurrence en tirant avantage des économies d'échelle, d'une direction professionnelle, des stratégies de commercialisation nationale et locale, du fait qu'elle est fournisseur de services auprès des membres de Costco et, du recours à la technologie et des logiciels qui permettent des rajustements rapides selon les occasions qu'offre le marché et les menaces qui y sont présentes.

Cycles et activités saisonnières

Le secteur de l'entreposage fait l'objet de variations saisonnières. Par conséquent, il y a plus d'activité pendant les mois les plus chauds et moins d'activité pendant les mois les plus froids. Ainsi, le taux d'occupation et les produits par pied carré ont tendance d'être plus élevés au deuxième et au troisième trimestres et plus bas au premier et au quatrième trimestres. Cette tendance est semblable à celle qui est observée dans le nord des États-Unis. Cette saisonnalité est plus importante dans le secteur de l'entreposage mobile parce que l'ambiance de toutes les unités mobiles de la Société n'est pas contrôlée. De plus, les charges d'exploitation sont plus élevées au cours des mois de l'hiver au Canada en raison des frais de chauffage et de déneigement qui entraînent une baisse des marges au chapitre des RNE au cours du premier et du quatrième trimestre par rapport aux deuxième et troisième trimestres.

Employés

En date de la présente notice annuelle, StorageVault compte actuellement environ 800 employés.

Tendances sectorielles

La Société est la seule société canadienne inscrite en bourse dont les activités sont axées sur l'entreposage. L'importante augmentation de la demande pour de l'espace d'entreposage au Canada au cours des dix dernières années est grandement tributaire des facteurs suivants : la croissance de la population, les changements de circonstances, la diminution des surfaces habitables et des espaces de travail, l'incubation des entreprises, les solutions de dernière étape, l'immigration, la décroissance, les rénovations, le déménagement, le décès, le divorce, l'assurance, le commerce électronique et autres. La Société a constaté le maintien ou l'évolution de ces tendances au cours de la dernière année, à l'exception de l'immigration, et nous nous attendons à ce qu'elles se poursuivent en 2021 et au cours des années qui suivent et à ce que l'immigration reprenne son cours normal à l'avenir.

Facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance

La durabilité environnementale, la responsabilité sociale et l'adoption de pratiques de gouvernance exemplaires sont au cœur des valeurs de StorageVault. Nous poursuivons nos efforts afin de réduire l'empreinte écologique déjà très faible de nos établissements, de renforcer notre engagement envers nos effectifs et nos actionnaires, de soutenir la centaine de collectivités où nous menons nos activités et d'appliquer de saines pratiques de gouvernance. De pair avec

nos objectifs commerciaux, ces valeurs fondamentales nous permettent de livrer des résultats convaincants et durables à tous nos actionnaires.

Facteurs environnementaux

Nous croyons que la durabilité et le succès sont étroitement liés, et que pour prospérer en tant qu'entreprise, nous devons apporter une contribution positive à nos milieux de vie. En tant qu'entreprise socialement engagée, nous croyons qu'il nous incombe de mettre en place des pratiques opérationnelles durables pour réduire au minimum l'incidence de nos activités et protéger l'environnement, tout en bonifiant le rendement de notre portefeuille. Notre objectif est d'entraîner des retombées positives sur l'environnement, nos collectivités, nos actionnaires, le secteur de l'entreposage en libre-service dans son ensemble et les générations futures.

Dans le cadre de notre engagement à améliorer la conservation de l'énergie, nous offrons une combinaison stratégique d'unités à ambiance contrôlée et non contrôlée. Dans nos établissements qui comptent des unités à ambiance contrôlée, la température est régulée afin de protéger les biens entreposés, tout en réduisant le plus possible l'énergie nécessaire pour chauffer ou refroidir l'espace. Nos unités à ambiance non contrôlée ont des effets minimes sur l'environnement. Ces économies d'énergie nous permettent en outre de réduire nos charges d'exploitation, ce qui représente un avantage pour nos actionnaires.

Parmi nos initiatives durables et novatrices d'économie d'énergie, notons les systèmes de chauffage géothermiques, les panneaux solaires montés sur les toits, les murs solaires, les systèmes d'éclairage activés par le mouvement et le remplacement des anciens luminaires par des installations écoénergétiques modernes. De plus, nous utilisons très peu d'eau à nos installations. Nous achetons et vendons du matériel d'emballage fabriqué à partir de matériaux recyclés, et avons réduit considérablement notre consommation de papier grâce à nos procédures de location sans contact.

De toutes les catégories d'actifs immobiliers, les établissements d'entreposage en libre-service ont la plus faible incidence sur l'environnement au chapitre de la consommation d'eau et d'énergie et de la production de déchets. Comparativement à d'autres types d'établissements commerciaux, ceux du secteur de l'entreposage ont par nature un effet négligeable sur l'environnement, et ce, en raison des faibles niveaux d'activités quotidiennes de nos clients, ce qui nous aide à limiter notre empreinte carbone dans les collectivités.

Production d'énergie et réduction de la consommation

- Systèmes d'éclairage à détecteurs de mouvement, en usage seulement lorsqu'il y a de l'activité, dans plus de 90 % de nos établissements;
- 80 % et 60 % des immeubles ont été mis à niveau afin de disposer respectivement d'un éclairage DEL interne et externe;
- Systèmes de contrôle de la température automatisés et autorégulés;
- Systèmes de chauffage et de climatisation géothermiques : ces systèmes utilisent la terre pour réguler la température, et l'utilisation de pompes géothermiques pour le chauffage, la ventilation, la climatisation et le chauffage de l'eau sont beaucoup moins énergivore que les systèmes traditionnels;
- Systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation écoénergétiques;
- Production d'énergie au moyen de panneaux solaires sur le toit et de murs solaires;
- Installation de toits réfléchissants sur les nouveaux établissements (et remplacement des anciens toits sur les établissements existants) contribuant à réduire la consommation d'énergie;
- Systèmes de chauffage par rayonnement à partir du sol.

Pratiques en matière de conception et de construction écologiques de bâtiments

- Nouveaux établissements tous construits avec des fenêtres écoénergétiques;
- Utilisation de systèmes SolarWall ou de panneaux en métal isolants dans la construction et la modernisation de bâtiments;
- Remplacement des portes extérieures des espaces de rangement par des portes écoénergétiques;
- Murs de fondations isolants afin de conserver la chaleur de la dalle de fondation;
- Les projets d'acquisition doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale avant leur conclusion.

Réduction des déchets et recyclage

- RecordXpress, notre division de déchiquetage et de recyclage du papier, nous a permis de recycler plus de 9,89 millions de livres de papier à ce jour. Nous avons ainsi contribué à la préservation de 430 000 arbres et évité l'acheminement de 96 000 mètres cubes de déchets vers les sites d'enfouissement, économisant 193 000 barils de pétrole qui auraient autrement servi à la récolte de matières brutes;
- Vente de fournitures de déménagement et d'emballage fabriquées à partir de matériaux recyclés;
- Programme de recyclage de déchets à nos établissements et à nos bureaux;
- Réduction de notre consommation de papier grâce à des options technologiques plus efficaces, notamment des contrats de location sans papier;
- Programme de réduction et de recyclage des déchets électroniques pour le matériel informatique en fin de vie prévoyant le don du matériel pouvant être remis en état aux organismes de bienfaisance locaux et le recyclage du matériel qui ne peut être réutilisé.

Réduction de l'utilisation d'eau et conservation

- Une salle de bain par établissement, en moyenne, compte tenu de la faible présence à nos établissements;
- Appareils et accessoires de plomberie écoénergétiques à faible débit;
- Systèmes d'irrigation à faible consommation d'eau;
- Aménagement paysager comportant des espèces indigènes et résistantes à la sécheresse;
- Contrôles de ruissellement des eaux;
- Rétention des eaux pluviales.

Facteurs sociaux

Chez StorageVault, notre engagement premier est de soutenir nos collègues et les collectivités où nous sommes présents. Comptant sur une équipe de plus de 800 personnes réparties dans quelque 100 collectivités, c'est pour nous un privilège de pouvoir participer aux dynamiques locales. En 2023, nous avons fièrement soutenu plus de 250 organismes communautaires, travaillant ensemble à apporter des changements significatifs et durables.

Mobilisation et bien-être

StorageVault fait la promotion d'une culture qui privilégie le bien-être, encourage les pratiques saines et favorise l'équilibre entre la vie professionnelle et la vie privée. Le perfectionnement et la rétention de nos talents sont au cœur de notre philosophie. Nous mettons l'accent sur l'engagement actif de la direction à tous les niveaux, renforçant les liens entre les collègues, les clients, les administrateurs et les autres parties prenantes. Nous croyons fermement qu'en donnant la priorité au bien-être de nos collègues, nous permettons à notre équipe d'apporter le même soin à nos clients, à nos établissements et à nos milieux de vie. Voici quelques exemples qui témoignent de l'importance que nous accordons à l'engagement et au bien-être sont les suivants :

- Les « Mercredis bien-être » : des webinaires mensuels s'adressant à tous nos collègues et traitant de sujets tels que les finances personnelles, le bien-être, la méditation, l'exercice physique, la santé mentale et les loisirs.
- Comité de changement : les membres de notre équipe d'entreposage libre-service ont mis sur pied un comité de bénévoles qui se réunit chaque mois pour commenter les sujets présentés ou proposer des idées utiles pour l'organisation. Certaines des idées mises en œuvre se rapportaient à la santé et à la sécurité, aux communications et à la formation.
- Formation et perfectionnement de carrière : notre équipe attirée à la formation a élaboré un programme de pointe pour nos nouvelles recrues. Nous organisons des webinaires mensuels dans tous les établissements, en plus d'offrir aux gestionnaires des séances spécialisées sur le leadership, le service à la clientèle et le bien-être dans le cadre de notre programme de perfectionnement de carrière Elite Academy.
- Nous proposons des avantages sociaux concurrentiels en matière de santé et d'assurance, des programmes d'aide aux employés, des congés payés ainsi que des congés et du soutien en cas de deuil.
- Les primes sont octroyées en fonction du rendement personnel, ainsi que du rendement de l'établissement et de l'entreprise.
- Nous organisons des programmes incitatifs comme notre défi d'encouragement à la marche, qui incite nos collègues à bouger davantage afin de promouvoir un mode de vie plus sain.

- Nous tenons des activités annuelles incluant des parties de quilles en famille, des repas-partage et des célébrations du temps des fêtes.

Soutien auprès de nos collectivités

Chez StorageVault, nous sommes fiers de favoriser des relations durables qui mènent à des actions concrètes, année après année. En 2023, nous avons renouvelé notre engagement social envers les Canadiennes et les Canadiens en collaborant avec des organismes sans but lucratif et des organisations locales pour produire des résultats tangibles. Sans perdre de vue nos cinq piliers communautaires, soit la sécurité alimentaire, les soins de santé, l'éducation, les sports et les arts, nous travaillons de près avec plus de 250 partenaires locaux, régionaux et nationaux dans l'intérêt collectif. Nous misons sur le pouvoir, l'influence et la portée de nos partenaires nationaux pour offrir à nos partenaires locaux un meilleur soutien et mieux répondre à leurs besoins.

En tant qu'entreprise canadienne, notre passion et notre volonté d'être là pour nos collègues, nos clients et nos milieux de vie n'ont jamais été aussi grandes. Nous sommes infiniment reconnaissants de pouvoir soutenir nos concitoyens d'un océan à l'autre.

Facteurs de gouvernance

Le conseil d'administration et l'équipe de direction de StorageVault reconnaissent l'importance de l'équité et de la diversité et s'engagent à maintenir des normes élevées de gouvernance, comme en font foi les éléments suivants :

- Ajout d'un sixième membre à notre conseil d'administration :
 - 66 % de nos administrateurs sont indépendants;
- Équipe de direction et conseil d'administration diversifiés :
 - Conseil d'administration composé à 50 % de membres représentant la diversité (genre et race);
 - 33 % de nos administrateurs sont des femmes;
 - 52 % de nos cadres supérieurs sont des femmes.
- Examen annuel du conseil et rémunération des dirigeants soumise à un vote d'approbation.
- Élections des administrateurs par les actionnaires lors de l'assemblée générale annuelle.
- Approbation du régime d'options d'achat d'actions par les actionnaires tous les trois ans lors de l'assemblée générale annuelle.
- Comités d'audit, d'acquisition, de gouvernance, de nomination et de rémunération indépendants dirigés par des membres du conseil d'administration.
- Comité d'acquisition mandaté d'évaluer, d'approuver et de recommander les transactions au conseil d'administration.
- Révision périodique, mise à jour et nouvelle approbation par le conseil d'administration de l'ensemble des mandats, des principes et des politiques de gouvernance :
 - Charte du comité d'audit;
 - Charte du conseil d'administration;
 - Charte du comité de gouvernance, des candidatures et de la rémunération;
 - Code de déontologie (observation obligatoire par tous les employés);
 - Politique de non-divulgence et de confidentialité;
 - Politique sur la diversité;
 - Politique sur les opérations d'initiés et la communication de l'information;
 - Politique sur le vote majoritaire;
 - Politique de dénonciation.

En 2023, pour la troisième fois, StorageVault s'est mérité une place sur la liste *Women Lead Here* du *Report on Business* du *Globe and Mail*. Cette référence éditoriale annuelle présente les entreprises canadiennes qui s'illustrent sur le plan de la diversité de genre. Ce prix récompense les démarches de StorageVault en matière d'équité et d'inclusion qui sont intrinsèques au sein de notre milieu de travail partout au Canada et en est représentatif.

StorageVault demeure soucieuse de soutenir et de préserver la stabilité pour garantir l'intérêt à long terme de toutes les parties prenantes grâce à des pratiques de gouvernance rigoureuses. Par souci de transparence et de bonne gouvernance, les politiques, les mandats et les règles de StorageVault sont accessibles au public sur notre site Web.

Emprunts

La Société finance partiellement l'acquisition d'actifs d'entreposage au moyen du levier financier. De nombreux facteurs sont pris en compte au moment d'évaluer le taux d'endettement dans la structure du capital de StorageVault ainsi que la dette à taux fixe et à taux variable. Au moment de prendre des décisions de financement, StorageVault prend en considération certains facteurs, notamment les taux d'intérêt, la période d'amortissement, les clauses et les restrictions applicables, les exigences en matière de sûreté, les droits et les frais liés au remboursement anticipé, le taux d'endettement global, la date d'échéance applicable à l'encours de la dette, le pourcentage de la dette à taux fixe et à taux variable et le rendement anticipé des magasins.

Au 31 décembre 2023, l'encours de la dette de la Société contractée auprès de plusieurs créanciers, y compris des renseignements sur certaines facilités, se présente comme suit :

	31 décembre 2023			31 décembre 2022		
	Fourchette de taux	Moyenne pondérée	Solde	Fourchette de taux	Moyenne pondérée	Solde
Emprunts hypothécaires						
Au coût amorti - Taux fixe	2,84 % à 9,20 %	5,13 %	306 666 120	2,84 % à 4,98 %	4,48 %	251 048 897
	Échéance : Mars 2025 à déc. 2029			Échéance : Avril 2023 à déc. 2029		
Au coût amorti - Taux variable	7,47 % à 8,20 %	7,56 %	26 490 427	7,45 % à 8,60 %	8,08 %	84 653 250
	Échéance : Janv. 2024 à juill. 2024			Échéance : Févr. 2023 à juill. 2024		
À la JVPRL - Taux variable			747 907 274			783 891 417
- Fixé au moyen d'un swap de taux d'intérêt			(15 112 904)			(32 836 542)
		4,74 %	732 794 370		4,31 %	751 054 875
	Échéance : Avril 2024 à janv. 2031			Échéance : Janv. 2024 à janv. 2031		
		4,92 %	1 065 950 917		4,65 %	1 086 757 022
Marges de crédit et billets						
Au coût amorti - Taux fixe		4,50 %	500 000		3,50 %	4 000 000
	Échéance : Mars 2025			Échéance : Déc. 2023		
Au coût amorti - Taux variable		7,73 %	50 000 000		7,28 %	140 618 468
	Échéance : Déc. 2024 à févr. 2025			Échéance : Juin 2023 à oct. 2025		
À la JVPRL - Taux variable			308 871 737			314 288 134
- Fixé au moyen d'un swap de taux d'intérêt			(8 871 737)			(14 288 134)
		3,88 %	300 000 000		3,88 %	300 000 000
	Échéance : Févr. 2025			Échéance : Févr. 2025		
		4,43 %	350 500 000		4,95 %	444 618 468
Coûts de financement différés, déduction faite de l'augmentation due à la désactualisation			(3 742 768)			(4 655 721)
		4,80 %	1 412 708 149		4,73 %	1 526 719 769

Au 31 décembre 2023, le taux préférentiel bancaire était de 7,20 % (6,45 % au 31 décembre 2022). Au 31 décembre 2023, le coût moyen pondéré de la dette de StorageVault était de 4,80 % (4,73 % au 31 décembre 2022). L'exposition de la Société au taux d'intérêt variable est limitée car seuls 5,40 % de la dette sont à taux d'intérêt variable et le reste de la dette se trouve à être à taux d'intérêt fixe.

STRUCTURE DU CAPITAL DE STORAGEVAULT

Actions autorisées

La Société peut émettre un nombre illimité d'actions ordinaires, un nombre illimité d'actions privilégiées, pouvant être émises en séries, et un nombre illimité d'actions privilégiées de série 1, dont, à la date des présentes, 374 645 538 actions ordinaires sont émises et en circulation sous forme entièrement libérée et non susceptible d'appel. Au 31 décembre 2023, 374 560 308 actions ordinaires étaient émises et en circulation. En date des présentes et au 31 décembre 2023, 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. Aucune action privilégiée n'est émise ou en circulation.

Débtentures de 2020

En date du 31 décembre 2023 et en date des présentes, un total de débtentures de 2020 hybrides non garanties de premier rang à 5,75 % cotées en bourse représentant un capital global de 75 millions de dollars étaient en circulation. Les débtentures de 2020 portent intérêt au taux annuel de 5,75 %, payable semestriellement à terme échu le 31 janvier et le 31 juillet 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 débtentures de 2020, en totalité ou en partie, en remettant aux porteurs de débtentures 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 débtentures de 2020 par 95 % du cours en vigueur des actions ordinaires, lequel correspondra à la moyenne arithmétique du cours moyen pondéré en fonction du volume par action des actions ordinaires pour les 20 jours de bourse consécutifs prenant fin cinq jours de bourse avant la date fixée pour le rachat ou l'échéance, selon le cas.

Débtentures de 2021

En date du 31 décembre 2023 et en date des présentes, un total de débtentures de 2021 hybrides non garanties de premier rang à 5,50 % cotées en bourse représentant un capital global de 57,475 millions de dollars étaient en circulation. Les débtentures 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 débtentures de 2021, en totalité ou en partie, en remettant aux porteurs de débtentures 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 débtentures de 2021 par 95 % du cours en vigueur des actions ordinaires, lequel correspondra à la moyenne arithmétique du cours moyen pondéré en fonction du volume par action des actions ordinaires pour les 20 jours de bourse consécutifs prenant fin cinq jours de bourse avant la date fixée pour le rachat ou l'échéance, selon le cas.

Débetures de 2023

En date du 31 décembre 2023 et en date des présentes, un total de débetures de 2023 non garanties de premier rang convertibles à 5,00 % cotées en bourse représentant un capital global de 149,837 millions de dollars étaient en circulation. Les débetures de 2023 portent intérêt au taux annuel de 5,00 %, payable semestriellement à terme échu le 31 mars et le 30 septembre de chaque année, à compter du 31 mars 2023, et arriveront à échéance le 31 mars 2028. Chaque débenture de 2023 est convertible en actions ordinaires librement négociables au gré du porteur, à un prix de conversion de 8,65 \$ par action.

DIVIDENDES

Le 18 avril 2016, le conseil a mis en œuvre une politique en matière de dividendes (la « **politique en matière de dividendes** »). Un des objectifs de la politique en matière de dividendes de la Société est de fournir aux actionnaires des dividendes trimestriels relativement stables et prévisibles. Le 22 février 2023, la Société a annoncé qu'elle augmenterait son dividende trimestriel pour le premier trimestre de 2023 de 0,5 % (de sorte qu'il atteigne 0,002831 \$). Le 26 avril 2023, la Société a annoncé qu'elle augmenterait son dividende trimestriel à compter du deuxième trimestre de 2023 de 0,5 % (de sorte qu'il atteigne 0,002845 \$). Le 26 juillet 2023, la Société a annoncé qu'elle augmenterait son dividende trimestriel de 0,5 % à compter du troisième trimestre de 2023 (de sorte qu'il atteigne 0,002859 \$). Le 25 octobre 2023, la Société a annoncé qu'elle augmenterait son dividende trimestriel de 0,5 % à compter du quatrième trimestre de 2023 (de sorte qu'il atteigne 0,002874 \$).

La déclaration et le versement de dividendes à 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 continueront d'augmenter dans l'avenir au taux actuel.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique en matière de dividendes, la Société a également approuvé l'adoption d'un régime de réinvestissement des dividendes (le « **RRD** ») destiné aux porteurs d'actions ordinaires. Aux termes du RRD, les porteurs inscrits admissibles d'actions ordinaires peuvent décider de réinvestir automatiquement leurs dividendes en espèces payables sur les actions ordinaires afin d'acquérir d'autres actions ordinaires, lesquelles seront nouvellement émises et achetées sur le marché libre.

Le tableau suivant présente les dividendes que la Société a déclarés au cours des trois derniers exercices :

Date de référence pour le versement de dividendes	Montant par action ordinaire
31 mars 2020	0,002667 \$
30 juin 2020	0,002680 \$
30 septembre 2020	0,002693 \$
31 décembre 2020	0,002707 \$
31 mars 2021	0,002720 \$
30 juin 2021	0,002734 \$
30 septembre 2021	0,002748 \$
31 décembre 2021	0,002761 \$
31 mars 2022	0,002775 \$
30 juin 2022	0,002789 \$
30 septembre 2022	0,002803 \$
31 décembre 2022	0,002817 \$
31 mars 2023	0,002831 \$
30 juin 2023	0,002845 \$
30 septembre 2023	0,002859 \$
31 décembre 2023	0,002874 \$

MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES

Cours et volume des opérations

Actions ordinaires

Les actions ordinaires sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « SVI ». Le tableau suivant présente la fourchette des cours (les cours mensuels extrêmes) des actions ordinaires ainsi que les volumes mensuels de négociation des actions ordinaires à la TSX pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
2023			
Janvier	6,48	5,75	11 297 562
Février	6,58	6,00	7 925 960
Mars	6,38	5,83	6 991 310
Avril	6,22	5,67	4 064 659
Mai	6,15	5,76	3 632 961
Juin	6,19	5,57	5 775 910
Juillet	5,97	4,73	7 891 090
Août	4,97	4,38	8 714 550
Septembre	4,93	4,35	8 583 325
Octobre	4,55	3,83	8 915 002
Novembre	4,94	4,28	5 569 517
Décembre	5,43	4,59	6 420 983

Débtures de 2020

Les débtures de 2020 sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « SVI.DB ». Le tableau suivant présente la fourchette des cours (les cours mensuels extrêmes) des débtures de 2020 ainsi que les volumes mensuels de négociation des débtures de 2020 à la TSX pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
2023			
Janvier	99,00	96,40	538 000
Février	99,99	97,01	871 000
Mars	99,99	96,00	770 000
Avril	98,40	96,50	479 414
Mai	98,99	96,11	346 000
Juin	98,00	91,10	428 000
Juillet	95,99	94,02	370 000
Août	96,90	92,00	622 000
Septembre	95,87	93,01	724 679
Octobre	95,70	92,50	360 170
Novembre	96,00	92,60	447 522
Décembre	96,50	93,75	425 000

Débtentures de 2021

Les débtentures de 2021 sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « SVI.DB.B ». Le tableau suivant présente la fourchette des cours (les cours mensuels extrêmes) des débtentures de 2021 ainsi que les volumes mensuels de négociation des débtentures de 2021 à la TSX pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
2023			
Janvier	98,50	93,50	531 000
Février	98,99	97,14	299 000
Mars	98,99	95,05	447 000
Avril	97,99	95,51	311 000
Mai	98,00	95,00	214 000
Juin	95,02	92,25	388 000
Juillet	95,00	92,50	317 000
Août	93,00	90,50	551 000
Septembre	92,58	89,50	682 000
Octobre	90,00	89,50	384 000
Novembre	93,80	89,75	789 000
Décembre	94,25	91,25	1 317 000

Débtentures de 2023

Les débtentures de 2023 sont inscrites à la cote de la TSX et ont commencé à être négociées sous le symbole « SVI.DB.C » le 9 janvier 2023. Le tableau suivant présente la fourchette des cours (les cours mensuels extrêmes) des débtentures de 2023 ainsi que les volumes mensuels de négociation des débtentures de 2023 à la TSX pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Période	Haut (\$)	Bas (\$)	Volume
2023			
Du 9 au 31 janvier	104,00	97,00	17 572 000
Février	102,00	99,33	1 037 000
Mars	102,50	97,00	693 000
Avril	99,95	96,22	273 000
Mai	99,00	96,79	1 052 000
Juin	99,50	93,44	1 411 000
Juillet	98,00	88,01	4 374 000
Août	90,45	85,00	1 827 000
Septembre	88,65	86,00	332 000
Octobre	87,71	83,50	22 261 000
Novembre	88,50	86,15	233 000
Décembre	92,86	87,80	283 000

Placements antérieurs

Le tableau suivant résume les titres qui ne sont pas inscrits à la cote d'un marché pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 et octroyés au cours du dernier exercice complété.

Description du titre	Date d'émission	Nombre de titres émis	Prix d'exercice par titre (\$)
UAI	6 mars 2023	160 176	s.o.
UAD	20 décembre 2023	7 625	s.o.
Options	28 décembre 2023	1 600 000	5,23 \$

ADMINISTRATEURS ET MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION

Administrateurs et membres de la haute direction de StorageVault

Les noms, municipalités de résidence, occupations principales au cours des cinq derniers exercices terminés et la participation à des comités par les administrateurs et les hauts dirigeants de StorageVault en date des présentes sont indiqués dans le tableau ci-après :

Nom, résidence et occupation principale	Poste et fonctions occupées
Steven Scott Toronto (Ontario) Canada Président du conseil et chef de la direction de la Société. M. Scott est actuellement administrateur et président du comité d'audit de Park Lawn Corporation (TSX : PLC). M. Scott est également administrateur et président du conseil de Parkit Enterprise Inc. (TSXV : PKT). M. Scott est dirigeant et chef de la direction de The Access Group of Companies, qui se concentre sur la propriété, l'acquisition et la mise en valeur d'installations de stockage et de biens immobiliers multirésidentiels et commerciaux au Canada. M. Scott est également administrateur et trésorier de l'Association canadienne de l'entreposage libre-service.	• Chef de la direction et président du conseil • Administrateur depuis le 28 avril 2015 • Membre du comité de gouvernance, des mises en candidature et de la rémunération • Membre du comité chargé des acquisitions
Iqbal Khan Toronto (Ontario) Canada Chef des finances de la Société, M. Khan est dirigeant et chef des finances de The Access Group of Companies, qui se concentre sur la propriété, l'acquisition et la mise en valeur d'installations de stockage et de biens immobiliers multirésidentiels et commerciaux au Canada. Avant l'internalisation au sein de la Société, il était président de RecordXpress, une société de gestion de dossiers. M. Khan est le chef de la direction et un administrateur de Parkit Enterprise Inc. (TSXV : PKT). Il est également le président du comité fiscal de l'Association canadienne de l'entreposage libre-service.	• Chef des finances • Administrateur depuis le 28 avril 2015 • Membre du comité chargé des acquisitions
Alan A. Simpson Regina (Saskatchewan) Canada En 2007, M. Simpson a cofondé la Société et en a été le président et chef de la direction jusqu'en avril 2015. Il est administrateur et président du comité chargé des acquisitions. En 2000, M. Simpson a cofondé Hospitality Network Canada qui exerce maintenant ses activités sous le nom HealthHub Patient Engagement Solutions Inc. et en a été président et chef de la direction. Récemment, M. Simpson a cofondé Proton Capital Corp. (TSXV : PTN.P), société de capital de démarrage. M. Simpson est également membre du conseil des fiduciaires de la Government House de la Saskatchewan.	• Administrateur depuis le 31 mai 2007 • Président du comité chargé des acquisitions • Membre du comité d'audit

Nom, résidence et occupation principale	Poste et fonctions occupées
Jay Lynne Fleming Vancouver (Colombie-Britannique) Canada En 1999, M ^{me} Fleming a fondé Storage For Your Life, qui a été vendue à la Société en septembre 2015. Elle siège aujourd'hui au conseil d'administration de la Société et est membre du comité d'audit ainsi que du comité chargé des acquisitions et elle préside le comité de gouvernance, des mises en candidature et de la rémunération. M ^{me} Fleming est présidente et cheffe de la direction de CVL Investments Ltd., entité de placement privée. Tout au long de sa carrière, elle a été continuellement active dans le domaine de l'immobilier commercial privé. M ^{me} Fleming est titulaire d'un certificat d'études commerciales de l'Université Capilano, qu'elle a obtenu en 1991.	• Administratrice depuis le 30 mai 2019 • Membre du comité d'audit • Présidente du comité de gouvernance, des mises en candidature et de la rémunération • Membre du comité chargé des acquisitions
Benjamin Harris Bedford Hills, NY, États-Unis M. Harris compte plus de 20 années d'expérience en placements immobiliers et en gestion. Il est le fondateur et le chef de la direction de Pinedale Capital Partners, société de gestion de placement fermée axée sur l'acquisition, le développement et l'exploitation d'immeubles industriels à travers les États-Unis. M. Harris est diplômé de l'Université Dalhousie et de l'Université de King's College, au Canada, où il a obtenu des diplômes interdisciplinaires en sciences spécialisés en économie. De plus, il siège au conseil de Rippowam Cisca School, à Bedford, New York, au conseil de Sonida Senior Living (NYSE : SNDA) et au conseil d'Outerspace Ops Inc.	• Administrateur depuis le 15 décembre 2020 • Président du comité d'audit • Membre du comité de gouvernance, des mises en candidature et de la rémunération
Mary Vitug Toronto (Ontario) Canada M ^{me} Vitug compte plus de 30 ans d'expérience en marchés financiers, dont 24 ans auprès de La Banque de Nouvelle-Écosse à titre de directrice générale au sein des équipes des Services bancaires d'investissement et des Marchés des capitaux boursiers mondiaux. M ^{me} Vitug siège actuellement au conseil de fiduciaires de la Slate Grocery REIT et elle est membre indépendant du comité de placement de capitaux privés de Nicola Wealth. Elle détient un baccalauréat en économie de l'Université de Toronto et une maîtrise en administration des affaires (MBA) de la Rotman School of Management.	• Administratrice depuis le 5 avril 2023

Chaque administrateur occupera ses fonctions jusqu'à la prochaine assemblée générale annuelle des actionnaires ou jusqu'à ce que son successeur soit élu, sauf s'il est démis de ses fonctions conformément aux règlements administratifs de la Société ou s'il cesse d'agir en vertu des dispositions de l'ABCA. Entre les assemblées annuelles, le conseil a le pouvoir de nommer un ou plusieurs administrateurs supplémentaires pour siéger jusqu'à la prochaine assemblée annuelle, pourvu que le nombre d'administrateurs ainsi nommés ne dépasse pas le tiers du nombre d'administrateurs en poste à la fin de la dernière assemblée annuelle.

Actions ordinaires détenues par les administrateurs et les membres de la haute direction

À la date des présentes, les administrateurs et les membres de la direction, en tant que groupe, ont la propriété véritable, directement ou indirectement, d'un total de 13 057 594 actions ordinaires, soit environ 3,49 % des actions ordinaires émises et en circulation ou exercent un contrôle ou une emprise sur un tel nombre de ces actions. Les renseignements sur les actions ordinaires détenues en propriété véritable par les administrateurs et les membres de la haute direction, étant donné qu'ils sont inconnus de la Société, ont été fournis par les administrateurs respectifs ou obtenus de SEDI. Ces données comprennent 750 000 actions ordinaires contrôlées par une fiducie dont M^{me} Fleming est une fiduciaire, 500 000 actions ordinaires détenues par CVL Investments Ltd., société contrôlée par M^{me} Fleming et 2 000 000 d'actions ordinaires détenues par 1356297 BC Ltd., société contrôlée par M^{me} Fleming. Ces données comprennent les 501 858 actions ordinaires qui sont la propriété de Noah Waters Holding Inc., société contrôlée par M. Simpson. Ces données incluent environ 6 720 588 actions ordinaires appartenant à Access Results Management Services Inc., société dont MM. Scott et Khan sont propriétaires. Ces données ne comprennent pas environ 137 277 540 actions ordinaires (36,64 %) sur lesquelles Access, personne qui a des liens avec M. Scott et M. Kahn, exerce une emprise.

Ordonnances d'interdiction d'opérations

À la connaissance de la direction, aucun administrateur ou membre de la haute direction n'est, à la date des présentes, ni n'a été, au cours des 10 années précédant cette date, administrateur, chef de la direction ou chef des finances d'une société (y compris la Société), qui a) a fait l'objet d'une ordonnance prononcée pendant que l'administrateur ou le membre de la haute direction exerçait les fonctions d'administrateur, de chef de la direction ou de chef des finances, ou b) a fait l'objet d'une ordonnance prononcée après que l'administrateur ou le membre de la haute direction a cessé d'exercer les fonctions d'administrateur, de chef de la direction ou de chef des finances et découlant d'un événement survenu pendant qu'il exerçait ces fonctions. Pour l'application des présentes, une « ordonnance » désigne a) une interdiction d'opérations, b) une ordonnance assimilable à une interdiction d'opérations, ou c) une ordonnance qui refuse à la Société le droit de se prévaloir d'une dispense prévue par la législation en valeurs mobilières qui a été en vigueur plus de 30 jours consécutifs.

Faillites

À la connaissance de la direction, aucun administrateur ou membre de la haute direction de la Société ni aucun actionnaire détenant suffisamment de titres de la Société pour influencer de façon importante sur le contrôle de celle-ci a) n'est, à la date des présentes, ni n'a été, au cours des 10 années précédant cette date, administrateur ou membre de la haute direction d'une société (y compris la Société) qui, pendant qu'il exerçait cette fonction ou dans l'année suivant la cessation de cette fonction, a fait faillite, fait une proposition concordataire en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, fait l'objet ou été à l'origine d'une procédure judiciaire, d'un concordat ou d'un compromis avec des créanciers, ou pour laquelle un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite a été nommé afin de détenir l'actif, ou b) n'a, au cours des 10 années précédant la date des présentes, fait faillite, fait une proposition concordataire en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, fait l'objet ou été à l'origine d'une procédure judiciaire, d'un concordat ou d'un compromis avec des créanciers, ou un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite a été nommé afin de détenir son actif.

Amendes ou sanctions

À la connaissance de la direction, aucun administrateur ou membre de la haute direction ni aucun actionnaire détenant suffisamment de titres de la Société pour influencer de façon importante sur le contrôle de celle-ci, ne s'est vu imposer (i) des amendes ou des sanctions par un tribunal en vertu de la législation en valeurs mobilières ou par une autorité en valeurs mobilières, ou a conclu un règlement amiable avec celle-ci, ou (ii) toute autre amende par un tribunal ou un organisme de réglementation qui serait susceptible d'être considérée comme importante par un investisseur raisonnable ayant à prendre une décision en matière de placement.

Conflits d'intérêts

Il est possible que les administrateurs et les dirigeants de la Société soient en situation de conflit d'intérêts dans le cadre des activités de la Société. Plus particulièrement, certains administrateurs et dirigeants de la Société ont des liens avec d'autres émetteurs assujettis ou d'autres sociétés, dont Access, ce qui pourrait donner lieu à des conflits d'intérêts avec la Société.

Conformément aux lois sur les valeurs mobilières et aux lois sur les sociétés applicables, les administrateurs qui ont un intérêt important ou toute personne qui est partie à un contrat important ou à un contrat important projeté avec la Société sont tenus, sous réserve de certaines exceptions, de déclarer cet intérêt et, en général, de s'abstenir de voter sur toute résolution visant l'approbation de ce contrat. De plus, les administrateurs sont tenus d'agir avec intégrité et de bonne foi dans l'intérêt véritable de la Société. Certains des administrateurs et chacun des membres de la haute direction de la Société sont assujettis à des restrictions en matière d'emploi ou d'autres entreprises ou à des restrictions de temps et, par conséquent, ces administrateurs et dirigeants ne seront en mesure de consacrer qu'une partie de leur temps aux affaires de la Société. Dans la mesure où survient un conflit d'intérêts, celui-ci doit être réglé conformément aux dispositions de la loi sur les sociétés applicable. De plus, la Société a adopté le mandat du comité chargé des acquisitions et a constitué le comité chargé des acquisitions afin de gérer les conflits qui découlent des acquisitions futures d'Access et de veiller à ce que les acquisitions futures d'Access soient exemptes des influences des parties liées. Se reporter à la rubrique « Évolution générale de l'activité — Vue d'ensemble de l'entreprise ».

FACTEURS DE RISQUE

Un investissement dans les actions ordinaires est spéculatif en raison de la nature et du stade de développement des activités de la Société.

Dans le cadre de ses activités et de ses opérations, la Société est confrontée à un certain nombre de risques. En général, les risques de la Société se répartissent en deux catégories principales : (i) les risques opérationnels, ce qui comprend les risques juridiques, réglementaires et stratégiques; et (ii) les risques financiers. Ces catégories sont décrites ci-dessous, ainsi que des résumés des facteurs de risque spécifiques à chaque catégorie générale. Dans certains cas, les risques peuvent appartenir aux deux catégories. Dans de tels cas, StorageVault a classé les risques en fonction de la catégorie principale en fonction de la manière dont ils affectent la Société. Les risques les plus importants dans chaque catégorie sont énumérés en premier, sur la base de l'évaluation actuelle de chaque risque par la Société. Dans la mesure où l'activité ou les opérations de la Société sont affectées par ces risques, il pourrait y avoir un effet négatif sur les résultats financiers de la Société et sur les flux de trésorerie disponibles pour payer des dividendes.

La Société s'efforce en permanence de déterminer et d'évaluer les risques significatifs et de mettre au point et maintenir des stratégies appropriées pour atténuer l'impact des risques potentiels sur ses activités. L'approche de la Société en matière de gestion des risques est intégrée dans sa démarche globale de prise de décision (tant formelle qu'informelle) et comprend également des examens formels des risques concernant certaines questions. Le résumé fourni ci-dessous décrit les principaux risques connus de la Société et décrit également certaines des mesures que la Société prend pour atténuer ces risques.

Toutes les déclarations concernant les activités de la Société doivent être considérées en tenant compte de ces facteurs de risque. Les investisseurs doivent examiner attentivement si un investissement dans les actions ordinaires leur convient à la lumière des informations contenues dans la présente notice annuelle et dans les documents qui y sont intégrés par renvoi, ainsi que de leur situation personnelle. Si l'un des risques identifiés devait se concrétiser, l'activité, la situation financière, les résultats ou les opérations futures de la Société pourraient être sensiblement affectés. Des risques et incertitudes supplémentaires qui ne sont pas actuellement connus de la Société, ou que la Société juge sans incidence importante pour le moment, peuvent également avoir un effet négatif sur la Société et les actions ordinaires.

Les lecteurs sont invités à examiner attentivement les renseignements figurant dans la présente notice annuelle et dans les documents qui y sont intégrés par renvoi, ainsi que les risques liés à un placement dans la Société, notamment, mais sans s'y limiter, les facteurs énoncés ci-dessous, avant de prendre une décision en matière de placement. Les lecteurs sont informés que ce résumé des risques peut ne pas être exhaustif, car il peut y avoir des risques inconnus et d'autres risques qui peuvent avoir des conséquences inattendues. En outre, bon nombre de ces risques échappent au contrôle de la Société et, malgré la gestion active de son exposition aux risques, rien ne garantit que ces activités de gestion des risques parviendront à atténuer cette exposition.

Risques opérationnels

Risque du secteur immobilier

Les investissements immobiliers sont soumis à des degrés de risque variables selon la nature de chaque propriété. Ces investissements sont influencés par la conjoncture économique générale, les marchés immobiliers locaux, l'offre et la demande d'espaces locatifs, la concurrence d'autres entreprises ayant des développements similaires, l'« attrait » perçu d'une propriété donnée et divers autres facteurs. La valeur des biens immobiliers productifs peut également dépendre de la solvabilité et de la stabilité financière des emprunteurs ou des locataires. Les changements des conditions du marché peuvent diminuer la valeur du bien garanti et réduire le flux de trésorerie provenant du bien, ce qui a un impact sur la capacité de l'emprunteur à assurer le service de la dette ou à rembourser le prêt compte tenu des revenus de la propriété.

Bien que la Société obtienne généralement des évaluations indépendantes avant d'acquérir des actifs de stockage, les valeurs d'expertise fournies ne reflètent pas nécessairement la valeur marchande du bien immobilier sous-jacent, qui peut fluctuer. En outre, les valeurs d'expertise indiquées dans les évaluations indépendantes peuvent être soumises à certaines conditions, notamment l'achèvement de la construction, de la réhabilitation ou des améliorations locatives du bien immobilier qui garantissent le prêt. Rien ne garantit que ces conditions soient remplies et si, et dans la mesure où, elles ne sont pas remplies, la valeur estimée peut ne pas être atteinte. Même si ces conditions sont remplies, la

valeur estimée ne reflète pas nécessairement la valeur marchande du bien immobilier au moment où les conditions sont remplies.

La valeur des biens immobiliers et des améliorations qui y sont apportées peut dépendre de la vigueur du marché immobilier sur les marchés cibles de la Société. Les revenus futurs de la Société peuvent être affectés négativement s'il y a une augmentation marquée des taux d'inoccupation actuels, ou une diminution des taux de location du marché, pour l'espace de stockage concurrentiel dans les marchés cibles de la Société ou si la Société est incapable de continuer à louer un nombre important de ses unités de stockage à des conditions économiquement favorables.

Échec éventuel de la réalisation des avantages escomptés des acquisitions récemment effectuées

StorageVault a récemment procédé à plusieurs acquisitions afin d'obtenir divers avantages. L'obtention des avantages de ces acquisitions dépend en partie de la réussite de la consolidation des fonctions et de l'intégration des opérations, des procédures et du personnel en temps utile et de manière efficace, ainsi que de la capacité de StorageVault à réaliser la croissance prévue et les opportunités de développement à partir des actifs sous-jacents à ces acquisitions. L'intégration des actifs sous-jacents à ces acquisitions exigera un effort de gestion considérable, du temps et des ressources, ce qui peut détourner l'attention et les ressources de la direction d'autres opportunités stratégiques et des questions opérationnelles au cours de ce processus. Le processus d'intégration peut entraîner la perte d'employés clés et la perturbation des activités en cours, des relations avec les clients et les employés, ce qui peut nuire à la capacité de StorageVault à réaliser les avantages prévus de ses acquisitions récemment réalisées et proposées.

Conjoncture économique

Les ralentissements de l'économie nationale, régionale ou locale pourraient avoir un impact négatif sur les activités de StorageVault. En période de ralentissement économique, le niveau d'activité dans la vente et la rénovation de logements pourrait diminuer, réduisant ainsi la demande de location de stockage.

Risques liés à la stratégie de croissance de la Société

Dans le cadre de la stratégie commerciale de la direction, la Société s'est développée dans tout le Canada. Toutefois, la stratégie commerciale de la direction dépend de la capacité de la Société à trouver des cibles d'acquisition sur des marchés nouveaux et existants, à obtenir le financement nécessaire pour réaliser ces opérations et à intégrer les entreprises acquises dans les activités existantes de la Société. Rien ne garantit que la Société sera en mesure de trouver des cibles d'acquisition appropriées ou de négocier des conditions acceptables pour de telles opérations. Même si la Société est capable de trouver des cibles d'acquisition à des conditions acceptables, elle peut ne pas être en mesure d'obtenir le financement nécessaire pour réaliser ces opérations à des conditions acceptables pour la Société, voire pas du tout. En outre, bien que la Société soit prudente dans le choix des entreprises avec lesquelles elle traite, la direction peut ne pas être en mesure d'intégrer avec succès de nouvelles opérations, et ces opérations comportent un certain nombre de risques, notamment :

- a) la possibilité que la Société paie plus que la valeur des actifs acquis, ou qu'elle soit soumise à des responsabilités inconnues ou non divulguées pour lesquelles elle ne peut pas demander d'indemnisation;
- b) la possibilité que les gains d'efficacité réalisés sur les sites acquis soient moins favorables que les estimations de la direction, qui sont basées sur diverses hypothèses en matière d'achats et d'autres gains d'efficacité;
- c) la difficulté d'intégrer et d'assimiler les opérations et le personnel du magasin acquis dans les opérations existantes de la Société, y compris le défi de mettre en œuvre des stratégies, des normes et des politiques d'exploitation uniformes dans l'ensemble de l'entreprise acquise;
- d) l'incapacité potentielle d'intégrer, de former, de retenir et de motiver le personnel clé du magasin acquis;
- e) le fait que l'intégration peut exiger une attention considérable de la part de l'équipe de direction de la Société et lui imposer des exigences importantes.

En outre, la Société est confrontée à la concurrence lorsqu'elle tente de se développer par l'acquisition de sites de stockage. Une augmentation de la disponibilité des fonds d'investissement sur le marché général, et une augmentation ultérieure de la demande de sites de stockage auraient tendance à augmenter le prix des futures acquisitions de sites de stockage et à en réduire le rendement.

La Société engage des frais fixes et de fonctionnement qui pourraient augmenter

Les entreprises du secteur du stockage doivent supporter une grande partie des coûts d'exploitation et d'entretien de leurs installations, terrains et équipements, quel que soit le niveau de vente et d'occupation pendant une période donnée. Par exemple, la Société doit payer les impôts fonciers, les salaires, les services publics, les assurances et les frais d'entretien de ses propriétés, quel que soit le nombre de services de stockage utilisés. Comme la Société ne peut pas réduire ces coûts de manière significative ou rapide lorsqu'elle subit une baisse de ses ventes, la baisse des ventes peut entraîner une diminution des marges, des bénéfices et des flux de trésorerie à un rythme plus rapide que la baisse des revenus.

En outre, dans le cadre de la conduite des affaires dans le cours normal des affaires, certaines dépenses importantes, y compris les impôts fonciers, le paiement des dettes, les frais d'entretien et les charges connexes, doivent être effectuées pendant toute la période de propriété des biens de la Société, indépendamment du fait que l'entreprise de la Société produise des revenus suffisants pour payer ces dépenses. Afin de générer des revenus suffisants à long terme, la Société doit entretenir ou, dans certains cas, améliorer l'état de chaque propriété pour répondre à la demande du marché. L'entretien de ses propriétés conformément aux normes du marché peut entraîner des coûts importants, que la Société peut ne pas être en mesure de répercuter. De nombreux facteurs pourraient entraîner des coûts substantiels non budgétisés pour l'entretien et la maintenance. Le calendrier et le montant des dépenses d'investissement requises par la Société affectent indirectement le montant des liquidités dont elle dispose.

En outre, les coûts d'exploitation pourraient être affectés négativement par des facteurs indépendants de la volonté de la Société, tels que l'augmentation des taxes foncières, des coûts de personnel, des primes d'assurance, des coûts de réparation et d'entretien, des coûts des services publics et autres, en raison de divers facteurs tels que la nécessité pour les gouvernements de lever des fonds, les catastrophes naturelles, les prix des matières premières et de l'énergie.

Si la Société n'est pas en mesure de répondre efficacement à l'évolution des préférences des consommateurs, sa part de marché, ses revenus et sa rentabilité pourraient diminuer

La part de marché, les recettes et les bénéfices futurs dépendront en partie de la capacité de la Société à anticiper, identifier et répondre aux préférences changeantes des consommateurs. Bien que la Société surveille continuellement les préférences des consommateurs, il se peut qu'elle ne puisse pas anticiper ou identifier correctement les tendances des préférences des consommateurs, ou qu'elle les identifie plus tard que ses concurrents. En outre, toute stratégie que la Société pourrait mettre en œuvre pour répondre à ces tendances pourrait s'avérer incorrecte ou inefficace, ce qui pourrait avoir un effet négatif important sur sa situation financière, ses résultats d'exploitation et ses flux de trésorerie.

La Société est soumise à la concurrence

La Société est soumise à la concurrence. La Société est en concurrence avec d'autres individus, sociétés et institutions qui possèdent actuellement ou prévoient de posséder un bien similaire dans une région donnée. Pour être concurrentielles, les propriétés de stockage de la Société doivent maintenir une bonne réputation et des normes professionnelles élevées dans le secteur, ainsi que proposer des produits et services attrayants à des prix concurrentiels. La direction surveille l'impact des concurrents et de leurs nouvelles initiatives afin de réagir le cas échéant. Les forces concurrentielles pourraient avoir un effet négatif sur les niveaux d'occupation, les taux de location ou les coûts d'exploitation tels que le marketing. Si la Société n'est pas en mesure de faire face à la concurrence, ses revenus et ses marges pourraient en être affectés de manière négative.

Employés et entrepreneurs

Une main-d'œuvre qualifiée est importante pour le succès continu de la Société. Si la Société n'est pas en mesure d'attirer et de retenir des employés et des entrepreneurs qualifiés sur des marchés de l'emploi variables, ses activités et ses opérations pourraient en être affectées. En outre, le coût de la rétention des employés et de l'embauche d'entrepreneurs dans certains endroits peut exercer une pression inflationniste sur les coûts de la Société.

Compte tenu de la demande pour un grand nombre de ces personnes qualifiées, la Société consacre une quantité importante de ressources et de planification au recrutement, à la rétention et à la formation de ses employés et entrepreneurs afin d'obtenir le niveau de personnel et les compétences nécessaires pour soutenir ses activités. En conséquence, la Société maintient une relation relativement bonne avec ses employés et essaie de cultiver un environnement de travail dans lequel les employés ont des possibilités de croissance interne. La Société s'efforce également de cultiver de bonnes relations avec des entrepreneurs fiables afin d'essayer de bénéficier de la fiabilité et de la continuité du service. Néanmoins, si la Société n'est pas en mesure d'attirer des employés et des entrepreneurs qualifiés, sa capacité à exécuter ses plans d'entreprise peut être compromise.

Dépendance à l'égard du personnel clé

Le succès de la Société a été largement tributaire des compétences et de l'expertise de son personnel clé pour gérer l'ensemble de l'entreprise et réaliser des marges positives. Le succès continu de la Société dépendra de sa capacité à conserver ce personnel. Les coûts associés à la rétention du personnel clé pourraient avoir un impact négatif sur les opérations commerciales et les résultats financiers de la Société.

Risque environnemental

Le risque environnemental est inhérent à la propriété des immeubles. En tant que propriétaire d'immeubles, la Société est assujettie à diverses réglementations municipales, provinciales et fédérales pouvant entraîner des pénalités ou une responsabilité potentielle en matière d'assainissement, dans la mesure où des matières dangereuses pénètrent dans l'environnement. La présence de substances dangereuses pourrait également nuire à la capacité de la Société de financer ou de vendre une propriété, et pourrait exposer la Société à des poursuites civiles. Pour atténuer ce risque, la Société se procure des rapports environnementaux récents ou mis à jour pour toutes les acquisitions afin d'aider à déterminer le risque, le cas échéant, qui existent dans une propriété. Cependant, rien ne garantit que ces rapports identifieront tous les dangers environnementaux ou élimineront tous les risques environnementaux. De plus, bien que la Société interdise le stockage de substances dangereuses comme condition du contrat de location signé par les clients, rien ne garantit que les substances dangereuses qui pourraient exposer la Société à des risques environnementaux ne soient pas stockées sur ses propriétés.

Changements climatiques

Les changements climatiques pourraient poser des risques importants sur les plans environnemental, social et commercial. La législation et la réglementation environnementales pourraient évoluer de manière telle que la Société soit dans l'avenir assujettie à des lois et à des règlements plus stricts en matière d'environnement. La conformité à des lois et à des règlements plus sévères en matière environnementale pourrait avoir un effet défavorable sur les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation de la Société.

Les risques physiques liés aux changements climatiques susceptibles d'entraîner des dommages aux magasins de la Société comprennent les catastrophes naturelles et les phénomènes météorologiques violents, comme les inondations, le blizzard et les hausses de température. L'ampleur des pertes et des pertes de bénéfice d'exploitation subies par la Société en conséquence de tels événements dépend de la gravité de l'événement et du degré d'exposition dans la zone touchée. La Société est également exposée aux risques associés au mauvais temps hivernal, telle qu'une augmentation des travaux d'entretien et de réparation de ses immeubles. En outre, les répercussions physiques des changements climatiques, tels que l'évolution des régimes climatiques, pourraient avoir des effets sur les activités de la Société, par exemple entraîner une augmentation du coût d'assurance de l'immeuble et/ou d'énergie dans ses magasins. Par conséquent, les effets des catastrophes naturelles, les conditions météorologiques difficiles et les changements climatiques pourraient entraîner une hausse des coûts pour la Société et une diminution de ses flux de trésorerie.

Nature cyclique de l'industrie du stockage

L'industrie du stockage au Canada peut être cyclique. En raison du climat, la demande de stockage est généralement plus faible pendant les mois d'hiver, avec une augmentation des coûts d'exploitation qui se traduit par une baisse potentielle du revenu net d'exploitation au cours des premier et quatrième trimestres.

Retards dans la « location » des installations de stockage libre-service nouvellement développées

Bien que la Société n'acquière généralement pas d'installations de stockage autonome nouvellement développées, dans le cas où elle le ferait, des retards dans la location des installations nouvellement développées, ou l'expansion de ses magasins actuels, en raison de la concurrence ou d'autres facteurs, pourraient avoir un impact négatif sur la rentabilité de la Société. La Société peut mettre beaucoup de temps avant de pouvoir tirer pleinement parti des nouvelles installations ou de l'expansion de ses magasins actuels.

Concentration géographique de la Société

La Société n'opère que dans certains territoires du Canada. Par conséquent, les revenus générés par la Société et son rendement seront sensibles à une conjoncture économique en déclin au Canada par rapport au reste du monde.

Inflation

Des taux d'inflation élevés peuvent entraîner des répercussions négatives sur la liquidité, les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation de la Société en ayant pour effet l'augmentation de l'ensemble de ses coûts ou la réduction du montant du revenu discrétionnaire que les consommateurs peuvent dépenser. L'inflation économique a entraîné, et peut continuer à entraîner, des taux d'intérêt et des dépenses d'investissement plus élevés, des pénuries d'approvisionnement, une augmentation des coûts de la main-d'œuvre, des composants, de la fabrication et de l'expédition, ainsi qu'un affaiblissement des taux de change et d'autres effets similaires. En outre, les effets de l'inflation sont également ressentis par les consommateurs, qui doivent faire face à une augmentation des prix pour divers biens et de services, ce qui pourrait réduire le montant des dépenses discrétionnaires qui seraient autrement disponibles pour les consommateurs potentiels. Bien que la Société puisse prendre des mesures pour atténuer les effets de l'inflation, si ces mesures ne sont pas efficaces, ses activités, sa situation financière, ses résultats d'exploitation et ses liquidités pourraient s'en ressentir considérablement. Même si ces mesures sont efficaces, il peut y avoir un décalage entre le moment à partir duquel ces actions bénéfiques ont un impact sur ses résultats d'exploitation et le moment à partir duquel les coûts supplémentaires générés par l'inflation sont absorbés.

Risque de litige

Dans le cadre de ses activités, la Société fait l'objet de poursuites judiciaires et d'autres réclamations. Les coûts de défense et de règlement liés à ces poursuites et réclamations peuvent être élevés, même en ce qui concerne celles sans fondement. Le règlement de ces réclamations détournerait des ressources de la Société, comme des liquidités pour payer les dépenses et les dommages et intérêts, et détournerait le temps et l'attention de la direction des activités de la Société. L'impact et les résultats des litiges ne peuvent être prédits avec certitude et peuvent avoir un effet négatif important sur l'entreprise. En raison de l'incertitude inhérente au processus de litige, la résolution de toute procédure judiciaire particulière pourrait avoir un effet négatif sur les résultats d'exploitation ou le rendement financier de la Société.

Utilisation des systèmes de technologie de l'information et dépendance à leur égard; risque lié à la cybersécurité

L'activité de la Société est fortement dépendante de l'utilisation des technologies de l'information, la majorité des nouveaux clients de la Société communiquant et effectuant des opérations par voie électronique ou par téléphone. Le commerce sur Internet et la nature des activités de la Société l'obligent à conserver des informations privées sur ses clients. Des aspects importants de ces systèmes sont gérés de manière centralisée, comme les informations financières de la Société, et certains systèmes sont gérés par des fournisseurs tiers. Ces systèmes peuvent être sujets à des pannes de télécommunication, des cyberattaques, des vers et des virus informatiques et d'autres atteintes à la sécurité (collectivement, des « incidents de cybersécurité »). Un incident de cybersécurité est considéré comme un effet défavorable important qui menace la confidentialité, l'intégrité ou la disponibilité des systèmes de technologie de l'information de la Société. Un incident de cybersécurité peut être une attaque intentionnelle ou un événement fortuit, ce qui inclut, notamment, l'utilisation d'un logiciel malveillant, des tentatives d'accès non autorisé à des données ou à des systèmes de technologies de l'information et d'autres atteintes à la sécurité électronique qui pourraient entraîner des perturbations des systèmes de technologie de l'information, la publication non autorisée de renseignements confidentiels ou par ailleurs protégés et l'altération de données. Les principaux risques auxquels la Société fait face qui pourraient découler directement de la survenance d'un incident de cybersécurité comprennent l'interruption des activités, l'atteinte à sa réputation, la détérioration de ses relations d'affaires avec les utilisateurs, la divulgation de

renseignements confidentiels, y compris de renseignements personnels, la responsabilité civile potentielle, une perte de revenu, un contrôle réglementaire supplémentaire et des amendes, de même que des frais de litige et d'autres coûts et charges. Tout ou partie des défaillances ou des incidents de cybersécurité susmentionnés pourraient avoir une incidence importante sur les opérations de la Société, entraînant des coûts supplémentaires et/ou des poursuites judiciaires soit par des agences gouvernementales soit par des particuliers.

Conflits d'intérêts

Il existe des conflits d'intérêts potentiels auxquels les administrateurs et les dirigeants de la Société peuvent être soumis dans le cadre des activités de la Société. En particulier, certains administrateurs et dirigeants de la Société sont associés à d'autres émetteurs assujettis ou à d'autres sociétés, y compris Access, ce qui peut donner lieu à des conflits d'intérêts avec la Société. En outre, certains administrateurs et dirigeants de la Société peuvent être confrontés à des conflits d'intérêts réels ou potentiels en raison de leurs fonctions d'administrateur ou de dirigeant de la Société et d'autres sociétés, y compris Access, pour lesquelles ils peuvent agir. Ces administrateurs et dirigeants peuvent se trouver en conflit d'intérêts dans la répartition de leur temps entre leurs autres activités, projets et intérêts respectifs, et les activités de la Société. À cet égard, M. Scott et M. Khan sont des administrateurs, des dirigeants et des actionnaires d'Access.

Les administrateurs et les dirigeants de la Société sont tenus par la loi d'agir au mieux des intérêts de la Société. Le respect par les administrateurs et des dirigeants de leurs obligations envers la Société peut entraîner un manquement à leurs obligations envers ces autres sociétés et, dans certaines circonstances, pourrait exposer la Société à une responsabilité envers ces sociétés. De même, l'acquiescement par les administrateurs et dirigeants de leurs obligations, le cas échéant, envers toute autre société pourrait entraîner un manquement à leurs obligations d'agir au mieux des intérêts de la Société.

Les administrateurs de la Société peuvent, de temps à autre, traiter avec des parties avec lesquelles la Société traite, ou peuvent rechercher des acquisitions similaires à celles que la Société poursuit. Le droit des sociétés exige des administrateurs qu'ils divulguent les intérêts importants qu'ils détiennent dans des contrats et des opérations importantes et qu'ils s'abstiennent de voter à leur sujet. Se reporter à la rubrique « Administrateurs et membres de la haute direction — Conflits d'intérêts ».

Contrôles internes

L'incapacité à maintenir des contrôles internes efficaces à l'égard de l'information financière pourrait se répercuter de manière défavorable sur les résultats d'exploitation, le niveau de confiance des investisseurs et la valeur des actions ordinaires. L'exactitude de l'information financière de la Société dépend de ses contrôles internes à l'égard de l'information financière. L'équipe de haute direction de la Société a conçu, sous sa supervision, des contrôles internes à l'égard de l'information financière afin de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et à la préparation des états financiers à des fins externes, conformément aux Normes internationales d'information financière. La direction a réalisé son évaluation selon le cadre défini dans le document intitulé « Internal Control-Integrated Framework (2013) » publié par le Committee of Sponsoring Organizations de la Treadway Commission. Cependant, un système de contrôles internes, aussi bien conçu et appliqué soit-il, ne peut fournir qu'une assurance raisonnable, et non absolue, que les états financiers ont été préparés et présentés de façon fidèle, et il se pourrait qu'il ne puisse prévenir ni déceler les inexactitudes en raison de leurs limites inhérentes. Une défaillance des contrôles internes de la Société pourrait avoir une incidence négative significative sur la réputation de la Société, la confiance des investisseurs, les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation de la Société, et pourrait entraîner une baisse de la valeur de marché des actions ordinaires.

Modification de la législation

Rien ne garantit que certaines lois applicables à la Société, y compris les lois fiscales fédérales et provinciales canadiennes, les propositions fiscales, d'autres politiques ou réglementations gouvernementales et leur interprétation gouvernementale, administrative ou judiciaire, ne seront pas modifiées d'une manière qui aura un effet négatif sur la Société ou modifiera fondamentalement les conséquences, y compris les conséquences fiscales, pour les actionnaires qui acquièrent, détiennent ou cèdent des actions ordinaires.

Coûts ou passifs imprévus associés aux acquisitions

Dans un contexte d'acquisition, il existe un risque que soient rattachés au magasin acquis des passifs non déclarés ou inconnus, et que la Société ne soit pas indemnisée pour une partie ou la totalité de ces passifs. Après une acquisition, la Société pourrait découvrir qu'elle a acquis des passifs non déclarés, qui pourraient être importants. Les procédures de vérification préalable menées par la direction ont pour but de prendre en compte ce risque. La Société effectue ce qu'elle estime être des enquêtes et un contrôle diligent appropriés dans le cadre de son acquisition de magasins et cherche à s'assurer au moyen de contrats que les risques incombent au vendeur de ces magasins.

Taux d'occupation

Les taux d'occupation et les revenus historiques ne sont pas nécessairement une prédiction précise des taux d'occupation futurs des magasins de la Société ou des revenus qui en découleront.

Renouvellement des contrats de location, augmentation des loyers et encaissement des loyers

Les contrats de location expirent de temps à autre. Rien ne garantit que la Société sera en mesure de renouveler la totalité ou une partie de ces contrats de location à l'expiration de ceux-ci ou que des augmentations de loyer auront lieu ou seront réalisées lors de ces renouvellements. Le défaut de renouveler les contrats de location ou d'obtenir des augmentations de loyer peut entraîner des répercussions défavorables sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la Société. Bien que les répercussions fussent limitées jusqu'à présent, la hausse des taux d'intérêt et les éventuels ralentissements économiques peuvent entraîner une détérioration de notre capacité à percevoir les loyers de nos clients.

Épidémies, pandémies ou autres crises sanitaires, y compris la COVID-19

Les conséquences de l'éclosion généralisée d'épidémies, de pandémies ou d'autres crises sanitaires, y compris une poussée de maladies respiratoires causées par la COVID-19, pourraient avoir un effet défavorable sur les activités de la Société. Pour l'heure, la pandémie de COVID-19 n'a pas eu d'incidence défavorable importante sur les activités ou les résultats financiers de la Société. Toutefois, la Société n'est pas en mesure de prévoir l'effet de la pandémie de COVID-19, ou d'autres crises sanitaires, sur ses activités ou ses résultats financiers futurs. L'ampleur de l'impact d'une pandémie, y compris la COVID-19, sur les activités et les résultats financiers de la Société dépendra d'événements futurs, y compris la durée, la propagation, la gravité et les résurgences de cette pandémie, ou l'évolution de nouveaux variants qui sont plus contagieux, ont des effets plus graves ou sont résistants aux traitements ou aux vaccinations, la durée et l'ampleur des ordonnances et des restrictions gouvernementales et l'ampleur de l'incidence de cette pandémie sur la concurrence et la conjoncture économique générale. Les événements futurs sont de nature très incertaine et ne peuvent pas être prévus de façon raisonnable. Par exemple, une pandémie et/ou un ralentissement économique prolongés peuvent nuire à la demande globale pour les services de la Société et faire en sorte qu'il devienne plus difficile et plus onéreux de protéger ses employés et ses clients de la propagation du virus. L'incapacité de la Société d'atténuer les incidences éventuelles de la pandémie, dont la pandémie de COVID-19, y compris ses variants, pourrait nuire grandement à ses activités et à ses résultats financiers. En outre, une éclosion importante de maladies contagieuses chez les humains pourrait entraîner une crise sanitaire généralisée susceptible d'avoir un effet défavorable sur les économies et les marchés financiers de nombreux pays, ce qui entraînerait un ralentissement économique qui pourrait nuire encore davantage aux activités de la Société et à sa capacité de financer ses activités.

Les effets qu'une pandémie, dont la COVID-19, y compris ses variants, peut avoir à l'égard de la Société peuvent comprendre : un retard à court terme dans les paiements de la part de clients, une augmentation des comptes débiteurs et une augmentation des pertes sur ceux-ci, ainsi qu'une détérioration des marchés financiers pouvant limiter la capacité de la Société d'obtenir un financement externe. En outre, une pandémie, dont la COVID-19, y compris ses variants, ou toute éclosion future de maladies hautement infectieuses ou contagieuses, pourrait avoir des incidences sur la demande pour nos espaces d'entreposage et nos produits et services connexes, ce qui pourrait se traduire par une baisse potentielle du taux d'occupation, des tarifs de location et des frais administratifs, de même que par une augmentation des dépenses, ce que serait susceptible de nuire à nos résultats.

Risques financiers

Prix du marché

Une société cotée en bourse ne se négocie pas nécessairement à des valeurs déterminées par référence à la valeur sous-jacente de son activité. Les prix auxquels les actions ordinaires seront négociées ne peuvent pas être prédits. Le prix du marché des actions ordinaires pourrait être soumis à des fluctuations importantes en réponse aux variations des résultats d'exploitation trimestriels, des dividendes et d'autres facteurs. Le rendement annuel des actions ordinaires par rapport au rendement annuel d'autres instruments financiers peut également influencer le prix des actions ordinaires sur les marchés publics.

Une augmentation des taux d'intérêt du marché peut amener les acheteurs d'actions ordinaires à exiger un rendement annuel plus élevé, ce qui pourrait avoir un effet négatif sur le prix du marché des actions ordinaires. De plus, le prix du marché des actions ordinaires peut être affecté par des changements dans la conjoncture générale des marchés, des fluctuations sur le marché des actions ou des titres de créance et de nombreux autres facteurs qui sont hors du contrôle de la Société.

Ventes ou émissions futures de titres; dilution

La Société peut vendre des actions ordinaires ou d'autres titres lors d'offres ultérieures. La Société peut également émettre des titres supplémentaires pour financer des activités futures. La Société ne peut pas prédire la taille des futures émissions de titres ou l'effet, le cas échéant, que les futures émissions et ventes de titres auront sur le prix du marché des actions ordinaires. La vente ou l'émission d'un nombre important d'actions ordinaires, ou la perception que de telles ventes pourraient avoir lieu, peut avoir un effet négatif sur le prix du marché des actions ordinaires. Avec toute vente ou émission supplémentaire d'actions ordinaires, les investisseurs subiront une dilution de leur droit de vote et la Société pourrait connaître une dilution de son bénéfice par action.

Les dividendes ne sont pas garantis et peuvent fluctuer en fonction des résultats de l'entreprise

Rien ne garantit le montant des revenus générés par l'activité de la Société à l'avenir. La capacité de la Société à verser des dividendes et le montant réel distribué dépendent entièrement des activités de la Société et sont soumis à divers facteurs, notamment les résultats financiers, les liquidités générées par les activités, les obligations au titre des facilités de crédit applicables, les fluctuations du fonds de roulement et les besoins en dépenses d'immobilisation. Contrairement aux titres à revenu fixe, la Société n'est pas obligée de distribuer aux actionnaires un montant fixe, et des réductions ou des suspensions des dividendes en espèces peuvent se produire qui réduiraient le rendement basé sur le prix des actions ordinaires. La valeur marchande des actions ordinaires se détériorera si la Société n'est pas en mesure de verser des dividendes à l'avenir, et cette détérioration peut être importante.

Liquidité des opérations

Le volume des transactions sur la TSX indique que le marché des actions ordinaires n'est pas toujours liquide. Les titres illiquides peuvent se négocier à un prix inférieur à celui d'investissements comparables plus liquides et peuvent être soumis à de fortes fluctuations de leur valeur de marché. En outre, le prix du marché des actions ordinaires à un moment donné peut ne pas refléter avec précision la valeur à long terme de la Société.

Risque de refinancement et questions liées à la dette

La Société dépend du financement par emprunt pour certaines de ses activités commerciales, y compris les dépenses d'investissement et d'exploitation. Rien ne garantit que la Société sera en mesure de refinancer tout ou partie de ses emprunts, y compris les financements hypothécaires, à leur échéance. En outre, rien ne garantit que la Société sera en mesure de se conformer à tout moment aux engagements applicables dans le cadre de ses emprunts actuels ni qu'elle pourra obtenir le nouveau financement qui pourrait être nécessaire pour financer ses activités et son programme de croissance du capital. Tout manquement de la Société à obtenir un refinancement, à obtenir un nouveau financement ou à se conformer aux engagements applicables dans le cadre de ses emprunts pourrait avoir un effet négatif important sur ses résultats financiers. Si la Société n'est pas en mesure de refinancer une dette existante à des conditions favorables, elle peut être amenée à céder un ou plusieurs biens à des conditions désavantageuses. Les taux d'intérêt en vigueur, la disponibilité limitée du crédit ou d'autres facteurs au moment du refinancement pourraient augmenter

les frais d'intérêt et, en fin de compte, diminuer le rendement pour les investisseurs. En outre, toute incapacité de la Société à obtenir de nouveaux financements peut limiter sa capacité à soutenir sa croissance future.

La Société estime que les facilités de crédit et les dettes existantes (y compris les hypothèques) seront suffisantes pour ses besoins immédiats et n'a aucune raison de croire qu'elle ne pourra pas renouveler ses facilités de crédit existantes à des conditions commercialement raisonnables. La capacité de la Société à lever des fonds à l'avenir dépendra, entre autres facteurs, de l'état général des marchés financiers et de l'appétit des investisseurs pour les investissements dans le secteur du stockage en général et dans les titres de la Société en particulier. La capacité à effectuer les paiements prévus sur sa dette ou à la refinancer dépend de la situation financière et des résultats d'exploitation de la Société, qui sont soumis aux conditions économiques et concurrentielles en vigueur et à certains facteurs financiers, commerciaux et autres échappant à son contrôle. En conséquence, la Société peut ne pas être en mesure de maintenir un niveau de flux de trésorerie provenant de l'exploitation suffisant pour lui permettre de payer le capital, la prime, le cas échéant, et les intérêts sur sa dette. Ces conditions pourraient avoir un effet négatif sur le secteur dans lequel la Société opère et sur ses activités, y compris sur ses résultats opérationnels et financiers futurs. Rien ne garantit que les flux de trésorerie de la Société seront suffisants pour faire face à ses obligations financières futures ou que des fonds supplémentaires pourront être obtenus.

Les facilités de crédit relatives à certains des actifs de la Société contiennent des restrictions qui obligent la Société à respecter des ratios et des tests financiers précis. La capacité de la Société à respecter ces ratios et tests financiers peut être affectée par des événements échappant à son contrôle, et la Société peut ne pas être en mesure de respecter ces ratios et tests. Le non-respect de l'un des engagements relatifs au respect de ces ratios et tests pourrait entraîner un défaut au titre de ces facilités et les prêteurs au titre de ces facilités pourraient choisir, dans certaines circonstances, de déclarer tous les montants empruntés au titre de ces facilités, ainsi que les intérêts courus, immédiatement exigibles et pourraient engager des poursuites à l'encontre des sûretés garantissant cette dette.

Niveau d'endettement global

La Société peut être à l'occasion lourdement endettée auprès de prêteurs dont la participation dans les actifs de la Société serait prioritaire par rapport à celle des actionnaires de la Société. Si l'activité de la Société devait diminuer au point que les prêteurs réalisent leurs garanties sur les actifs de la Société, cette perte de valeur serait assumée en premier lieu par les porteurs de titres de participation de la Société. Le niveau d'endettement de la Société pourrait l'affecter de façon importante et négative à plusieurs niveaux. Il pourrait notamment :

- rendre plus difficile la conduite des activités de la Société;
- accroître la vulnérabilité de la Société à la conjoncture économique et industrielle défavorable;
- obliger la Société à consacrer une partie de ses flux de trésorerie provenant de l'exploitation au service de sa dette, réduisant ainsi la disponibilité des flux de trésorerie de la Société pour financer le fonds de roulement, les dépenses en capital et d'autres objectifs généraux de l'entreprise, ce qui a notamment une incidence sur la capacité de la Société à verser des dividendes aux actionnaires;
- limiter la flexibilité de la Société dans la planification ou la réaction aux changements de son activité et du secteur dans lequel elle exerce ses activités;
- placer la Société dans une position concurrentielle désavantageuse par rapport à ses concurrents moins endettés;
- limiter la capacité de la Société à emprunter des fonds supplémentaires à des conditions commercialement raisonnables, le cas échéant, pour faire face à ses dépenses d'exploitation et à d'autres fins.

Capacité à obtenir un financement suffisant

Les activités courantes de la Société peuvent ne pas générer un flux de trésorerie suffisant pour l'exploitation de l'entreprise de stockage. La Société peut avoir besoin d'un financement externe supplémentaire et le montant de ce financement peut être important. Bien qu'il existe diverses options de financement disponibles pour la Société, y compris la vente de nouveaux titres de capitaux propres ou d'emprunts, la capacité de la Société à organiser ce financement à l'avenir peut dépendre en partie de la conjoncture qui prévaut sur les marchés financiers, ainsi que du rendement commercial de la Société. Rien ne garantit que les efforts de la Société pour mettre en place un financement supplémentaire selon des modalités qui lui sont satisfaisantes ou même qu'elle y parviendra. Si elle n'obtient pas ce financement en temps voulu, la Société pourrait manquer certaines opportunités d'acquisition et réduire ou mettre fin

à ses activités, ce qui pourrait avoir un effet négatif sur sa situation financière. En outre, si la Société obtient un financement supplémentaire par l'émission de nouvelles actions, le contrôle de la Société peut changer et les actionnaires existants peuvent subir une dilution supplémentaire.

La Société peut à l'occasion conclure des opérations pour acquérir des actifs. Ces opérations peuvent être financées en tout ou en partie par des emprunts, ce qui peut temporairement augmenter le niveau d'endettement de la Société au-delà des normes du secteur.

Risque de crédit

La Société assume un risque de crédit en ce qui concerne ses activités de services contre rémunération, ainsi que les autres contrats financiers qu'elle conclut. En particulier, la Société est exposée à des pertes liées au crédit dans le cas où les cocontractants deviennent insolvables ou ne remplissent pas autrement leurs obligations financières présentes ou futures envers la Société. Le risque de crédit comprend la possibilité que les clients éprouvent des difficultés financières et ne soient pas en mesure de remplir leurs obligations financières envers la Société. Le risque de créances irrécouvrables survient souvent lorsque les clients du stockage déménagent et qu'on ne peut pas les trouver pour les obliger à payer, ou lorsque les clients du stockage abandonnent leurs biens. L'ampleur des créances irrécouvrables peut être atténuée en assurant un suivi rapide de tout montant impayé peu après la date d'échéance, en appliquant des frais de retard, en refusant l'accès à tout client ayant un compte en souffrance et, enfin, en saisissant les biens du client. En outre, la Société loue généralement à de nombreux clients, chacun d'entre eux représentant nettement moins de 5 % de son chiffre d'affaires mensuel. Cette diversification de la clientèle réduit le risque de crédit d'un client donné. Toutefois, malgré ces stratégies d'atténuation, les activités de la Société pourraient être affectées par le risque de crédit.

Taux d'intérêt

La Société assume le risque de taux d'intérêt en association avec son financement par emprunt. Les montants versés au titre des intérêts sur la dette réduisent les flux de trésorerie disponibles pour les dividendes aux actionnaires. Les taux d'intérêt sont influencés par la conjoncture économique canadienne et mondiale sur laquelle la Société n'a aucun contrôle. Les titres de créance à taux variable exposent la Société à des changements dans les paiements d'intérêts, ce qui pourrait avoir un effet négatif sur les résultats financiers de la Société, car les variations des taux d'intérêt pourraient entraîner des changements dans le montant nécessaire pour assurer le service de la dette.

Modifications de la législation fiscale

La législation fiscale peut être modifiée (son interprétation peut changer), rétroactivement ou prospectivement, ce qui entraîne des conséquences fiscales sensiblement différentes de celles envisagées par la Société dans les territoires dans lesquelles elle exerce ses activités ou réalise ses ventes, ce qui peut créer un risque de non-conformité et de réévaluation. Bien que la Société estime que ses positions en matière de déclaration fiscale sont appropriées et justifiables, il est possible que les autorités fiscales fassent : a) modifier la législation fiscale (ou son interprétation peut changer), ou b) contester avec succès l'interprétation de la législation fiscale par la Société, ce qui peut affecter l'estimation que fait la Société des impôts sur le revenu actuels et futurs, affectant de ce fait la situation financière, les perspectives et les flux de trésorerie disponibles pour payer des dividendes aux actionnaires de la Société.

Pour atténuer ce risque, la Société fait appel à des employés et à des consultants compétents et bien informés qui sont chargés de préparer les déclarations de conformité fiscale, les audits de l'Agence du revenu du Canada, les provisions trimestrielles et les prévisions fiscales afin d'aider à prévoir le moment et le montant de l'imposition des liquidités. En outre, la Société engage des comptables qui l'aident à examiner ses déclarations de revenus et ses dispositions fiscales afin de l'aider à se conformer à la législation en vigueur.

Adéquation de l'assurance

La Société souscrit actuellement des assurances habituelles dont les types et les montants sont conformes aux pratiques prudentes de l'industrie. En outre, la Société a souscrit une assurance responsabilité civile des administrateurs et des dirigeants conforme aux pratiques du secteur. La Société n'est pas obligée de souscrire une assurance si elle n'est pas disponible à des conditions commercialement raisonnables. En outre, il n'y a aucune garantie que cette assurance sera disponible à l'avenir à des conditions ou à des tarifs commercialement raisonnables. La couverture d'assurance

obtenue dans le cadre des activités de la Société sera soumise à des limites et exclusions ou limitations de couverture qui sont considérées comme raisonnables, compte tenu du coût de l'assurance et des conditions d'exploitation actuelles. Les catastrophes naturelles, telles que les inondations, les tremblements de terre ou les fortes tempêtes d'hiver, peuvent entraîner des dommages et des pertes d'exploitation qui sont supérieurs aux limites globales de la couverture d'assurance de la Société. Bien que la Société maintienne une police d'assurance complète pour couvrir de tels événements, certaines couvertures d'assurance peuvent être ou devenir indisponibles ou leur coût peut être prohibitif. Les pertes dépassant le champ d'application de la couverture d'assurance de la Société pourraient avoir un effet négatif important sur ses activités, ses activités et ses résultats financiers. Rien ne garantit que le produit de l'assurance reçu par la Société en cas de sinistre sera suffisant dans une situation particulière pour satisfaire l'endettement de la Société.

Taxes foncières

Les taxes foncières peuvent augmenter à l'avenir en raison de la modification des taux d'imposition foncière et de la réévaluation des propriétés de la Société par les autorités fiscales. De telles augmentations pourraient avoir un impact négatif sur la rentabilité de la Société.

COMITÉ D'AUDIT

Règles du comité d'audit

Le libellé des règles du comité d'audit de la Société est présenté à la Pièce I des présentes.

Composition du comité d'audit

Les membres du comité d'audit en date des présentes sont les suivants :

Jay Lynne Fleming	Indépendante ⁽¹⁾	Compétences financières ⁽¹⁾
Alan Simpson	Indépendant ⁽¹⁾	Compétences financières ⁽¹⁾
Benjamin Harris	Indépendant ⁽¹⁾⁽²⁾	Compétences financières ⁽¹⁾

Notes :

(1) Tel qu'il est défini par le Règlement 52-110 (le « **Règlement 52-110** »).

(2) Président du comité d'audit.

Formation et expérience pertinentes

Tous les membres du comité d'audit ont participé directement ou indirectement à l'établissement des états financiers, au dépôt des états financiers trimestriels et annuels, aux discussions avec les auditeurs ou encore à titre de membres du comité d'audit. Tous les membres du comité d'audit ont la capacité de lire, d'analyser et de comprendre les complexités liées à la publication d'états financiers.

Pour connaître le niveau de scolarité et d'expérience de Jay Lynne Fleming, d'Alan Simpson et de Benjamin Harris, se reporter à la rubrique « Administrateurs et membres de la haute direction » ci-dessus.

Utilisation de certaines dispenses

La Société ne s'est prévalue à aucun moment depuis le début de son dernier exercice des dispenses prévues à l'article 2.4 (Services non liés à l'audit de valeur minime), à l'article 3.2 (Premier appel public à l'épargne), à l'article 3.4 (Événements indépendants de la volonté du membre), à l'article 3.5 (Décès, incapacité ou démission d'un membre) ou à la partie 8 (Dispenses) du Règlement 52-110.

La Société ne s'est prévalue à aucun moment depuis le début de son dernier exercice de la dispense prévue au paragraphe 2 de l'article 3.3 (Sociétés contrôlées) ou à l'article 3.6 (Dispense temporaire accordée dans certains cas exceptionnels) du Règlement 52-110.

La Société ne s'est prévalue à aucun moment depuis le début de son dernier exercice de la dispense prévue à l'article 3.8 (Acquisition de compétences financières) du Règlement 52-110.

Encadrement du comité d'audit

Il n'est arrivé à aucun moment depuis le début du dernier exercice de la Société qu'une recommandation du comité d'audit concernant la nomination ou la rémunération de l'auditeur externe n'ait pas été adoptée par le conseil d'administration.

Politiques et procédures de préapprobation

Le comité d'audit a adopté des procédures particulières pour l'approbation préalable et l'attribution de contrats relatifs aux services non liés à l'audit, de la manière décrite à la rubrique « Activités du comité — Lien avec l'auditeur externe » comme il est indiqué dans les règles du comité d'audit de la Société jointes en Pièce I aux présentes.

Honoraires pour les services de l'auditeur externe

Le total des honoraires facturés par les auditeurs externes de la Société pour les services d'audit et les autres honoraires pour chacun des deux derniers exercices s'établit comme suit :

Exercice financier clos en	Honoraires d'audit	Honoraires pour services liés à l'audit	Honoraires pour services fiscaux	Autres honoraires
2022	342 000 \$	56 500 \$	70 000 \$	Néant
2023	285 000 \$	39 700 \$	129 600 \$	Néant

Notes :

- (1) Les « honoraires d'audit » comprennent, s'il y a lieu, les honoraires nécessaires pour effectuer l'audit annuel et les examens trimestriels des états financiers consolidés de la Société. Les honoraires d'audit comprennent les honoraires liés à l'examen des dispositions fiscales et à des consultations comptables sur des questions relevées dans les états financiers. Les honoraires d'audit comprennent également des services d'audit ou autres services d'attestation exigés par la loi ou les règlements, tels que des lettres d'accord présumé, des consentements, des examens de documents déposés auprès des autorités en valeurs mobilières et des audits légaux.
- (2) Les « honoraires pour services liés à l'audit » comprennent, s'il y a lieu, les honoraires pour les services qui sont habituellement fournis par l'auditeur. Ces services liés à l'audit comprennent l'audit des avantages sociaux des employés, de l'aide pour les vérifications préalables, des consultations comptables sur les projets d'opérations, l'examen des mécanismes de contrôle interne, et des services d'audit ou d'attestation qui ne sont pas exigés par la loi ou les règlements.
- (3) Les « honoraires pour services fiscaux » comprennent, s'il y a lieu, les honoraires pour tous les services fiscaux autres que les services visés par les « honoraires d'audit » et les « honoraires pour services liés à l'audit ». Cette catégorie comprend les honoraires pour les services professionnels fournis en matière de conformité fiscale, de planification fiscale et de conseils fiscaux. La planification fiscale et les conseils fiscaux comprennent l'aide apportée dans le cadre d'audits fiscaux et de la préparation d'appels en matière fiscale, des conseils fiscaux relatifs aux fusions et acquisitions, et des demandes de décisions ou de conseils techniques auprès des autorités fiscales.
- (4) Les « autres honoraires » comprennent, s'il y a lieu, tous les autres services non liés à l'audit.

LES PROCÉDURES JUDICIAIRES ET LES ACTIONS RÉGLEMENTAIRES

Il n'y a aucune procédure judiciaire en cours à laquelle la Société est ou était partie, ou dont un des biens de la Société est ou était l'objet, depuis le 1^{er} janvier 2021, qui était ou est importante pour la Société, et il n'y a aucune procédure judiciaire importante dont la Société sait qu'elle est envisagée. Aux fins de ce qui précède, une procédure judiciaire n'est pas considérée comme « importante » par la Société si elle vise une demande de dommages et intérêts et si le montant en cause, hors intérêts et frais, n'excède pas 10 % des actifs actuels de la Société, à condition que si une procédure présente dans une large mesure les mêmes questions juridiques et factuelles que d'autres procédures en cours ou dont on sait qu'elles sont envisagées, la Société ait inclus le montant en cause dans les autres procédures dans le calcul du pourcentage. Se reporter à la rubrique « Facteurs de risque ».

Aucune : (i) pénalité ou sanction n'a été imposée à la Société par un tribunal en vertu de la législation provinciale et territoriale sur les valeurs mobilières ou par une autorité de réglementation des valeurs mobilières au cours des trois années précédant immédiatement la date de la présente notice annuelle; (ii) aucune autre pénalité ou sanction n'a été imposée par un tribunal ou un organisme de réglementation à la Société qui, selon la Société, doit être divulguée pour que la présente notice annuelle contienne une divulgation complète, véridique et claire de tous les faits importants relatifs aux actions ordinaires; ou (iii) aucun accord de règlement que la Société a conclu devant un tribunal en vertu

de la législation provinciale et territoriale sur les valeurs mobilières ou avec une autorité de réglementation des valeurs mobilières au cours du dernier exercice financier.

MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES

À l'exception des cas décrits ci-dessous ou ailleurs dans la présente notice annuelle, il n'existe aucun intérêt important, direct ou indirect : (i) d'un administrateur ou d'un haut dirigeant de la Société; (ii) d'une personne ou d'une société qui est propriétaire véritable, ou qui contrôle ou exerce une emprise, directement ou indirectement, sur plus de 10 % des actions ordinaires; ou (iii) d'une personne qui a des liens avec les personnes ou sociétés mentionnées aux points (i) ou (ii) ci-dessus ou qui est membre du même groupe que ces personnes ou sociétés, dans une opération réalisée au cours des trois années précédant la date de la présente notice annuelle qui a eu ou dont on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elle ait une incidence importante sur la Société.

Steven Scott, directeur général et administrateur de la Société, est également administrateur, dirigeant et actionnaire d'Access; et Iqbal Khan, chef des finances et administrateur de la Société, est également administrateur, dirigeant et actionnaire d'Access.

Le 15 mars 2021, la Société a conclu l'acquisition d'un magasin auprès d'Access, ou de membres du même groupe qu'elle ou qui ont des liens avec elle, en tant que vendeur dans le cadre de cette acquisition. Se reporter à la rubrique « Évolution générale de l'activité — Historique des trois derniers exercices » et veuillez également vous reporter au communiqué de presse de la Société daté du 1^{er} avril 2021, déposé dans SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.ca.

Le 16 avril 2021, la Société a conclu l'acquisition d'un magasin auprès d'Access, ou de membres du même groupe qu'elle ou qui ont des liens avec elle, en tant que vendeur dans le cadre de cette acquisition. Se reporter à la rubrique « Évolution générale de l'activité — Historique des trois derniers exercices » et veuillez également vous reporter au communiqué de presse de la Société daté du 4 mai 2021, déposé dans SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.ca.

Le 23 juillet 2021, la Société a conclu l'acquisition d'un magasin auprès d'Access, ou de membres du même groupe qu'elle ou qui ont des liens avec elle, en tant que vendeur dans le cadre de cette acquisition. Se reporter à la rubrique « Évolution générale de l'activité — Historique des trois derniers exercices » et veuillez également vous reporter au communiqué de presse de la Société daté du 28 juillet 2021, déposé dans SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.ca.

Le 5 novembre 2021, la Société a conclu l'acquisition de cinq magasins auprès d'Access, ou de membres du même groupe qu'elle ou qui ont des liens avec elle, en tant que vendeur dans le cadre de cette acquisition. Se reporter à la rubrique « Évolution générale de l'activité — Historique des trois derniers exercices » et veuillez également vous reporter au communiqué de presse de la Société daté du 16 novembre 2021, déposé dans SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.ca.

Le 21 janvier 2022, la Société a conclu l'acquisition d'un magasin au moyen de l'achat d'actions auprès d'Access, en tant que l'un des vendeurs dans le cadre de cette acquisition. Se reporter à la rubrique « Évolution générale de l'activité — Historique des trois derniers exercices » et veuillez également vous reporter au communiqué de presse de la Société daté du 24 janvier 2022, déposé dans SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.ca.

Le 30 juin 2022, la Société a conclu l'acquisition d'un magasin auprès d'Access, en tant que vendeur dans le cadre de cette acquisition. Se reporter à la rubrique « Évolution générale de l'activité — Historique des trois derniers exercices » et veuillez également vous reporter au communiqué de presse de la Société daté du 30 juin 2022, déposé dans SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.ca.

Le 18 mai 2023, la Société a conclu l'acquisition d'un magasin auprès d'Access, en tant que vendeur dans le cadre de cette acquisition. Se reporter à la rubrique « Évolution générale de l'activité — Historique des trois derniers exercices ».

Le 29 novembre 2023, la Société a conclu l'acquisition d'un magasin auprès d'Access, en tant que vendeur dans le cadre de cette acquisition. Se reporter à la rubrique « Évolution générale de l'activité — Historique des trois derniers exercices » et veuillez également vous reporter au communiqué de presse de la Société daté du 8 décembre 2023, déposé dans SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.ca.

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

L'auditeur indépendant de la Société est MNP S.E.N.C.R.L., s.r.l., Toronto, Ontario.

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.

CONTRATS IMPORTANTS

À l'exception des contrats conclus dans le cours normal des affaires, la Société n'a conclu aucun contrat important au cours du dernier exercice ou avant le dernier exercice, mais qui est toujours en vigueur.

INTÉRÊTS DES EXPERTS

MNP S.E.N.C.R.L., s.r.l. est l'auditeur indépendant de la Société. MNP S.E.N.C.R.L., s.r.l. a indiqué qu'elle était indépendante à l'égard de la Société au sens du code de déontologie des comptables professionnels agréés de l'Alberta.

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

- a) Des renseignements complémentaires au sujet de StorageVault se trouvent sur le site de SEDAR+, à l'adresse www.sedarplus.ca.
- b) Des renseignements complémentaires, notamment la rémunération des administrateurs et des dirigeants, le nom des principaux porteurs de titres et les titres autorisés aux fins d'émission dans le cadre de régimes de rémunération sous forme de titres de capitaux propres, le cas échéant, seront présentés dans la circulaire de sollicitation de procurations par la direction de StorageVault datée du 5 avril 2023 déposée dans SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.ca le 18 avril 2023.
- c) Des renseignements financiers supplémentaires sont fournis dans les derniers états financiers intermédiaires, états financiers annuels audités et le rapport de gestion connexe de StorageVault déposés dans SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.ca.

PIÈCE I



STORAGEVAULT CANADA INC.

(la « Société »)

RÈGLES DU COMITÉ D'AUDIT

Les présentes règles du comité d'audit (les « **règles** ») ont été adoptées par le conseil d'administration de la Société le 1^{er} janvier 2021 et remplacent les précédentes règles du comité d'audit de la Société.

1. Objectif

Le comité d'audit (le « **comité** ») est un comité du conseil d'administration (le « **conseil** ») de la Société. Le comité assiste le conseil dans le cadre de ses responsabilités de surveillance financière en supervisant les contrôles financiers et en faisant rapport et en surveillant si la Société respecte les engagements financiers et les exigences légales et réglementaires qui régissent les questions de communication de l'information financière et la gestion des risques financiers, notamment l'évaluation et la formulation de recommandations faites auprès de la Société selon les besoins relativement à ce qui suit :

- l'information financière;
- les auditeurs externes, y compris le rendement, les compétences, l'indépendance, et leur audit des états financiers de la Société;
- le rendement de la fonction d'audit interne de la Société;
- les contrôles internes et les contrôles de communication de l'information;
- la gestion des risques financiers;
- le code de conduite de la Société (le « **code** »);
- les opérations entre apparentés.

Le comité d'audit aura également le pouvoir d'étudier et, à son gré, d'approuver certaines affaires, conformément aux présentes règles et compte tenu des limites qui y sont prescrites.

La fonction principale du comité d'audit est d'assister le conseil dans la réalisation de ses responsabilités. Cependant, la direction de la Société est responsable de la préparation des états financiers de la Société et les auditeurs externes de la Société sont responsables de l'audit de ces états financiers.

2. Composition et compétences des membres

Le comité doit être composé d'un minimum de trois administrateurs de la Société.

Tous les membres du comité doivent (sauf dans la mesure permise aux termes du *Règlement 52-110 sur le comité d'audit*, dans sa version modifiée périodiquement (le « **Règlement 52-110** »)) être indépendants (au sens donné à ce terme dans le Règlement 52-110, et libres de toute relation qui, de l'avis du conseil, qu'il est raisonnable de croire qu'elle pourrait interférer dans l'exercice de son jugement indépendant à titre de membre du comité.

Tous les membres du comité doivent posséder des compétences financières (le terme qui signifie la capacité de lire et de comprendre un jeu d'états financiers qui présentent des questions comptables d'une ampleur et d'un degré de complexité comparables, dans l'ensemble, aux questions dont on peut raisonnablement croire qu'elles seront soulevées lors de la lecture des états financiers de la Société.

Les membres du comité et le président du comité (le « **président** ») sont nommés par le conseil chaque année (ou jusqu'à ce que leurs successeurs soient dûment nommés), et occupent leur poste jusqu'à l'assemblée annuelle suivante. Tout membre du comité peut être destitué ou remplacé à tout moment par le conseil, et cessera d'être un membre du comité lorsqu'il cessera d'être un administrateur de la Société. Le comité peut combler un siège vacant du comité par

une élection au sein du conseil. Lorsqu'un siège du comité devient vacant, les membres restants peuvent exercer tous les pouvoirs du comité tant que le quorum existe.

3. Limites quant aux fonctions du comité

En contribuant à l'exécution des fonctions du comité aux termes des présentes règles, chaque membre du comité sera tenu de faire preuve uniquement du degré de diligence et de compétences auquel il serait raisonnable de s'attendre d'une personne prudente. Les présentes règles ne visent pas à imposer à un membre du comité une norme de diligence qui soit plus onéreuse ou étendue que la norme à laquelle un membre du conseil serait autrement soumis ni ne sont interprétées en ce sens.

Les membres du comité ont le droit de se fier, sauf en cas d'avis contraire, (i) à l'intégrité des personnes et des organisations desquelles ils reçoivent de l'information, (ii) à l'exactitude et l'exhaustivité de l'information fournie, (iii) aux déclarations faites par la direction de la Société (la « **direction** ») en ce qui concerne les services autres que d'audit fournis à la Société par l'auditeur externe, (iv) aux états financiers de la Société qui leur sont présentés par un membre de la direction ou dans un rapport écrit par les auditeurs externes pour présenter une situation financière juste de la Société selon les principes comptables généralement reconnus, et (v) à tout rapport d'un avocat, comptable, ingénieur, évaluateur ou de toute autre personne dont la profession rend crédible une déclaration faite par une de ces personnes.

4. Réunions

Le comité se réunit régulièrement, au moins chaque trimestre, et davantage selon les circonstances. Un quorum pour la conduite des affaires à une réunion du comité sera la présence en personne ou par vidéoconférence d'une majorité des membres du comité ou tout nombre supérieur dont le comité aura convenu par résolution. Si dans l'heure qui précède une réunion prévue du comité, le quorum n'est pas atteint, la réunion sera ajournée et reportée à la même heure au deuxième jour ouvrable suivant la date de cette réunion au même endroit. Si, à la réunion ajournée, un quorum, tel qu'il est précédemment précisé, n'est pas atteint dans l'heure qui précède l'heure prévue de la réunion ajournée, le quorum de la réunion ajournée sera constitué des membres alors présents.

Le comité dressera le procès-verbal de chaque réunion du comité. Un exemplaire du procès-verbal sera fourni à chaque membre du comité.

Les réunions du comité se tiendront périodiquement et à l'endroit selon ce qui aura été déterminé par un membre du comité suivant un préavis de deux jours donné à chacun des autres membres du comité. Les membres du comité peuvent renoncer à l'exigence d'un préavis. Le préavis d'une réunion de comité peut être donné verbalement, par écrit ou par téléphone, par télécopieur ou par tout autre moyen de communication, sans que soit précisé l'objet de la réunion. Le comité avise l'auditeur externe de chaque réunion du comité. De plus, tout membre du comité, le président du conseil, et chacun des chefs de la direction, chef des finances et auditeur externe sera en droit de demander que le président convoque une réunion.

Le comité peut demander aux membres de la direction et aux employés de la Société (y compris, pour plus de certitude, les membres de son groupe et ses filiales) ou autres (y compris l'auditeur externe) d'assister aux réunions et de fournir toute information que la Société peut demander. Les membres du comité auront entièrement accès à l'information de la Société (y compris, pour plus de certitude, les membres de son groupe, ses filiales et leurs exploitations respectives) et auront droit de discuter de cette information et de toute autre question se rapportant aux activités d'exploitation et à la situation financière de la Société avec la direction, les employés, l'auditeur externe et toute autre personne selon ce qu'ils jugent approprié.

Le comité se réunit au moins une fois par année avec la direction et l'auditeur au cours de sessions distinctes pour discuter de questions dont le comité ou l'un de ces groupes désire discuter en privé. De plus, le comité ou son président devrait se réunir avec la direction une fois par trimestre relativement aux états financiers intermédiaires de la Société.

Le comité se réunit à huis clos, sans la direction, à chaque réunion de comité, et autrement selon ce que les membres du comité jugent approprié. Un membre du comité peut en tout temps demander au comité de se réunir à huis clos pendant le cours d'une réunion, et un registre des décisions prises à huis clos doit être tenu par le président du comité.

Le comité fixera les points à l'ordre du jour.

5. Activités du comité

Dans le cadre de sa fonction d'assister le conseil dans l'exécution de ses responsabilités de surveillance (et sans restreindre la généralité du rôle du comité), le comité aura le pouvoir et l'autorité de faire ce qui suit :

A. Information financière

- a) Examiner et recommander à l'approbation du conseil les états financiers intermédiaires, y compris toute attestation, tout rapport, tout avis ou examen produit par l'auditeur externe et le rapport de gestion et le communiqué de presse connexes.
- b) Examiner et recommander à l'approbation du conseil les états financiers annuels de la Société, y compris toute attestation, tout rapport, tout avis ou examen produit par l'auditeur externe, la notice annuelle et le rapport de gestion et le communiqué de presse connexes.
- c) Examiner les rapports financiers et l'information s'y rapportant comprise dans les prospectus, les rapports de gestion, les états de circulaire d'information et de sollicitation de procurations et les formulaires de notice annuelle et toute communication publique contenue dans l'information financière audité ou non audité (dont, notamment, les communiqués de presse annuels et intermédiaires et tout autre communiqué de presse renfermant des résultats d'exploitation ou financiers) avant la publication et avant l'approbation du conseil.
- d) S'assurer que les procédés adéquats ont été mis en place par la direction pour l'examen de l'information financière de la Société tirée ou découlant des états financiers de la Société et du rapport de gestion connexe et évaluer périodiquement le caractère adéquat de ces procédés.
- e) Avant de publier les états financiers et l'information connexe, obtenir la confirmation du chef de la direction et du chef des finances relativement aux attestations requises par les autorités en valeurs mobilières.
- f) Examiner tout litige, toute réclamation ou autre éventualité et toute mesure réglementaire ou comptable qui pourraient avoir un effet important sur la situation financière ou les résultats d'exploitation de la Société et le caractère adéquat de la communication de ceux-ci dans les documents examinés par le comité.
- g) Recevoir périodiquement les rapports de la direction qui évaluent le caractère adéquat et l'efficacité des contrôles et des procédés de la Société.

B. Contrôle interne

- a) Évaluer le processus de la direction pour cerner et gérer les risques importants associés aux activités de la Société.
- b) Évaluer l'efficacité des systèmes de contrôle interne pour vérifier l'exactitude des registres financiers et surveiller la conformité avec les éléments d'information financière, la gestion des risques financiers, les lois et les règlements.
- c) Avoir le pouvoir de communiquer directement avec l'auditeur interne (le cas échéant).
- d) Recevoir les rapports de gestion périodiques qui évaluent le caractère adéquat et l'efficacité des systèmes de contrôle interne, y compris le respect de l'intégrité et de la qualité des états financiers de la Société et toute autre information financière.
- e) Évaluer l'efficacité globale du contrôle interne et des cadres de gestion du risque par des discussions avec la direction, l'auditeur interne (le cas échéant) et les auditeurs externes et évaluer si les recommandations faites par l'auditeur interne (le cas échéant) ou les auditeurs externes ont été mises en œuvre par la direction.
- f) En consultation avec le comité de gouvernance et des mises en candidature de la Société, surveiller les contrôles et les procédés de communication de l'information de la direction concernant l'information financière de la Société pour confirmer que l'information financière de la Société qui doit être publiée en vertu des lois ou des règles des marchés boursiers applicables est communiquée.
- g) Examiner toutes les étapes d'audit particulières adoptées en raison de défaillances de contrôle importantes.

C. Lien avec l'auditeur externe

- a) Recommander au conseil le choix d'un auditeur externe et les honoraires et autre rémunération à verser à l'auditeur externe.
- b) Avoir le pouvoir de communiquer directement avec l'auditeur externe et le chef des finances de la Société et faire en sorte que l'auditeur externe soit accessible au comité et au conseil au besoin.
- c) Surveiller le travail des auditeurs externes engagés aux fins de préparer ou de produire un rapport de l'auditeur ou d'effectuer un autre audit, examiner ou attester des services pour la Société, y compris la

résolution de désaccords entre la direction les auditeurs externes concernant la communication de l'information financière.

- d) Exiger, conformément aux lois applicables, que les auditeurs externes se rapportent directement au comité et non à la direction.
- e) Surveiller le lien entre la direction et l'auditeur externe, y compris l'examen de lettres de la direction ou d'autres rapports de l'auditeur externe, traitant d'écarts d'avis importants entre la direction et l'auditeur externe, de tout problème d'audit ou de difficultés vécues par l'auditeur externe dans la réalisation de l'audit, et résoudre les désaccords entre l'auditeur externe et la direction.
- f) Examiner et analyser avec l'auditeur externe les principales conventions et méthodes comptables devant être utilisées dans les états financiers de la Société, les autres traitements de l'information financière dans le cadre des principes comptables généralement reconnus qui ont été analysés avec la direction, les ramifications de l'utilisation de ces autres traitements et le traitement privilégié par l'auditeur externe.
- g) Examiner les problèmes importants concernant les principes comptables et la présentation des états financiers avec l'auditeur externe et la direction, y compris tout changement important dans le choix ou l'application de principes comptables de la Société ainsi que les problèmes et les jugements importants concernant l'information financière dans le cadre de la préparation des états financiers de la Société.
- h) S'il est jugé approprié, établir des systèmes de communication avec le comité distincts, pour la direction et l'auditeur externe.
- i) Examiner et analyser annuellement avec l'auditeur externe tous les liens importants qu'il a avec la Société, la direction, le gestionnaire d'actifs externe ou les employés, qui peuvent influencer sur l'indépendance de l'auditeur externe.
- j) Préapprouver les services autres que d'audit (ou déléguer cette préapprobation, selon ce que le comité détermine et ce qui est prévu par la loi) qui doivent être fournis par l'auditeur externe.
- k) Examiner la performance de l'auditeur externe et recommander le renvoi de l'auditeur externe lorsque le comité juge que la situation le commande.
- l) Consulter périodiquement l'auditeur externe sans la présence de la direction au sujet de (i) tout risque important auquel la Société est exposée, (ii) des contrôles internes et d'autres mesures que la direction a instaurés pour contrôler les risques, et (iii) l'exhaustivité et l'exactitude des états financiers de la Société, y compris le caractère adéquat des contrôles internes pour exposer tout paiement, toute opération ou tout procédé pouvant être illégal ou autrement trompeur.
- m) Examiner et approuver toute candidature d'associé ou d'employé actuel ou ancien de l'auditeur externe actuel (ou ancien) de la Société.
- n) Examiner tout élément devant être communiqué au comité d'audit par les auditeurs externes dans le cadre des normes d'audit généralement reconnues applicables, des lois et des normes d'inscription applicables, y compris le rapport de l'auditeur au comité d'audit (et la réponse de la direction à cet égard).

D. Processus d'audit

- a) Examiner la portée, le plan et les résultats de l'audit et des examens de l'auditeur externe, y compris la lettre de mission de l'auditeur, la lettre de recommandation à la suite de l'audit, le cas échéant, et la forme du rapport d'audit. Le comité autorise l'auditeur externe à effectuer des examens supplémentaires, des audits ou d'autres travaux, au besoin.
- b) Après la réalisation de l'audit annuel et les examens trimestriels, examiner séparément avec la direction et l'auditeur externe tout changement important des procédés prévus, toute difficulté rencontrée pendant la réalisation de l'audit et, le cas échéant, examens, y compris les restrictions imposées à l'étendue du travail ou à l'accès à l'information requise et la coopération que l'auditeur externe a obtenue pendant la réalisation de l'audit et, le cas échéant, de l'examen.
- c) Examen des désaccords importants, le cas échéant, entre la direction et l'auditeur externe relativement à la préparation des états financiers.
- d) Dans le cas de problèmes non réglés importants entre la direction et l'auditeur externe n'ayant pas d'incidence sur les états financiers audités, le comité cherchera à s'assurer d'un plan d'action convenu pour résoudre ces problèmes.
- e) Examiner avec l'auditeur externe et la direction les constatations importantes et la mesure dans laquelle les changements ou les améliorations des méthodes financières ou comptables, que le comité a approuvés, ont été instaurés.

- f) Étudier le système en place pour veiller à s'assurer que les états financiers, le rapport de gestion et toute autre information financière communiqués aux autorités réglementaires et au public satisfont aux exigences applicables.

E. Méthodes de communication de l'information financière

- a) Examiner l'intégrité des méthodes de communication de l'information financière de la Société, tant interne qu'externe en consultation avec l'auditeur externe.
- b) Prendre en compte périodiquement le besoin d'une fonction d'audit interne, si elle n'est pas établie.
- c) Examiner tous les problèmes importants concernant le bilan, les obligations conditionnelles importantes et les opérations entre parties liées importantes.
- d) Examiner avec la direction et l'auditeur externe les méthodes comptables de la Société et toute proposition de modification de celles-ci, y compris les méthodes et conventions comptables utilisées, tout traitement de remplacement de l'information financière ayant été analysé avec la direction, les ramifications de leur usage et le traitement privilégié de l'auditeur externe et toute autre communication importante avec la direction s'y rapportant. Évaluer la communication et l'incidence des éventualités et le caractère raisonnable des provisions, réserves, estimations et éléments spéciaux (p. ex., les opérations importantes, les changements dans le choix ou l'application des méthodes comptables, des éléments hors bilan, l'incidence des mesures financières et réglementaires) qui peuvent avoir une incidence importante sur l'information financière.
- e) Examiner et approuver, s'il y a lieu, les changements importants apportés aux principes et aux méthodes comptables de la Société, tel qu'il est suggéré par la direction avec le concours des auditeurs externes.

6. Généralités

- a) Informer le conseil de questions qui peuvent avoir une incidence importante sur la situation financière ou les affaires de l'entreprise.
- b) Répondre aux demandes formulées par le conseil relativement aux fonctions et aux activités que le conseil demande au comité de réaliser.
- c) Examiner périodiquement les présentes règles et, si le comité le juge approprié, recommander au conseil des modifications à apporter aux présentes règles.
- d) Examiner l'information publique concernant le comité exigée périodiquement par le Règlement 52-110.
- e) Étudier à l'avance, et approuver, l'embauche et la nomination du chef des finances de la Société.
- f) Établir et surveiller l'efficacité des procédés pour la réception, le maintien et le traitement des plaintes concernant la comptabilité, les contrôles comptables internes ou l'audit aux termes de la politique de dénonciation de la Société.
- g) Exécuter toute autre activité que le comité ou le conseil juge nécessaire et appropriée.

7. Responsabilités du président du comité

La responsabilité principale du président du comité d'audit est la gestion et la performance efficiente du comité et la direction donnée au comité dans l'application des présentes règles et toute autre question déléguée par le conseil. Dans ce contexte, les fonctions et responsabilités du président du comité sont les suivantes :

- a) Travailler avec le président du conseil et le chef des finances pour établir la fréquence des réunions du comité et l'ordre du jour de ces réunions.
- b) Donner une direction au comité et présider les réunions du comité.
- c) Faciliter le flux d'information que le comité reçoit et fournit et créer un cadre dans lequel les membres du comité peuvent poser des questions et exprimer leurs points de vue.
- d) Informer le conseil des activités importantes du comité et de toute recommandation faite par le comité.
- e) Prendre les mesures nécessaires qui sont raisonnablement exigées pour s'assurer que le comité met en œuvre les présentes règles.

8. Autres questions relatives à l'organisation

Les membres et le président du comité ont le droit de recevoir une rémunération à ce titre, selon ce que le conseil peut déterminer périodiquement.

Le comité aura les ressources et l'autorité appropriées pour s'acquitter de ses fonctions et responsabilités, y compris l'autorité pour :

- a) Avec l'approbation préalable du conseil, engager, choisir, maintenir, mettre fin au mandat, établir et approuver les honoraires et autre rémunération et autres modalités de maintien en poste de conseillers juridiques, comptables ou autres, selon ce qu'il juge approprié.
- b) Sous réserve de l'approbation du président du conseil, obtenir le financement approprié pour payer les frais approuvés aux dépens de la Société, ou approuver le paiement de ceux-ci.
- c) Communiquer directement avec les auditeurs internes et externes.

Le comité aura un accès complet aux livres, aux registres, aux installations et au personnel de la Société, selon ce qu'il juge nécessaire pour réaliser s'acquitter de ses fonctions.

La performance du comité sera évaluée chaque année, selon un processus établi par le comité de gouvernance et des mises en candidature et approuvé par le conseil, et les résultats de l'évaluation seront transmis au comité de gouvernance et des mises en candidature et au conseil.