

StorageVault Canada Inc.

(la « société »)

Annexe 51-102A1

Rapport de gestion

Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2019

Le rapport de gestion qui suit donne un aperçu des informations récentes, de l'évolution du marché ainsi que des résultats d'exploitation et de la situation financière de StorageVault Canada Inc. (« SVI » ou la « société ») pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2019. Le présent rapport de gestion doit être lu parallèlement aux états financiers consolidés audités pour l'exercice 2019 et aux notes annexes, qui ont été établis en dollars canadiens et conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS »). Le présent rapport de gestion a été établi d'après l'information dont disposait la direction au 27 février 2020.

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Le présent rapport de gestion et la lettre aux actionnaires qui l'accompagne renferment de l'information prospective. Tous les énoncés contenus dans le présent rapport de gestion et la lettre aux actionnaires qui l'accompagne, sauf ceux qui décrivent des faits historiques, peuvent constituer de l'information prospective. Cette information prospective se reconnaît généralement à l'emploi de termes tels que « prévoir », « s'attendre à », « projeter », « budgéter », « planifier », « estimer », « avoir l'intention de », « anticiper » ou « croire », à l'emploi de la forme négative ou de variantes de ces termes, ou à l'emploi de certains modes ou temps comme le conditionnel ou le futur. Plus précisément, l'information prospective contenue dans le présent rapport de gestion et la lettre aux actionnaires qui l'accompagne englobe des énoncés concernant ce qui suit : les perspectives de la société quant au marché de l'entreposage libre-service, de l'entreposage mobile et des honoraires de gestion perçus auprès de tiers; la conjoncture économique; la disponibilité du crédit; les prévisions des flux de trésorerie; les objectifs stratégiques, les stratégies de croissance, les visées et les projets de la société; les sources potentielles de financement, dont l'émission d'actions ordinaires supplémentaires destinée à financer les activités générales ou les acquisitions éventuelles; les projets d'agrandissement des établissements actuels de SVI; l'envergure des acquisitions que la société pourrait réaliser en 2020; le résultat d'exploitation net (« REN ») annualisé, qui constitue une mesure non conforme aux IFRS, et les fonds provenant de l'exploitation (« FPE ») annualisés, qui constituent également une mesure non conforme aux IFRS, établis comme si les acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2019 avaient été conclues en date du 1^{er} janvier 2019; ainsi que les perspectives générales de la société. Cette information prospective est véhiculée dans les rubriques « Faits saillants », « Nature des activités de la société », « Stratégie commerciale et générale », « Perspectives », « Aperçu des résultats financiers » et « Fonds de roulement, dette à long terme et capital social », ainsi que dans d'autres rubriques du présent rapport de gestion.

L'information prospective est assujettie à des risques connus et inconnus, à des incertitudes et à d'autres facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats, le niveau d'activité, le rendement ou les réalisations réels de la société soient considérablement différents de ceux exprimés ou sous-entendus dans les énoncés prospectifs. Certains de ces risques sont décrits à la rubrique « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion.

Bien que la société ait tenté de cerner les facteurs importants qui pourraient faire en sorte que les mesures, les événements ou les résultats réels soient considérablement différents de ceux dont il est question dans

l'information prospective, il pourrait exister d'autres facteurs susceptibles de faire en sorte que les mesures, les événements ou les résultats diffèrent de ceux qui sont escomptés, estimés ou souhaités. Rien ne garantit que l'information prospective se révélera exacte, puisque les résultats réels et les événements futurs pourraient être considérablement différents de ceux prévus dans cette information. Par conséquent, les lecteurs ne devraient pas accorder une importance indue à l'information prospective. Les facteurs répertoriés dont il est question ci-dessus ne représentent pas une liste exhaustive des facteurs qui pourraient avoir une incidence sur la société.

L'information prospective contenue dans le présent rapport de gestion et la lettre aux actionnaires qui l'accompagnent ne doit pas être considérée comme le point de vue de la société à une date ultérieure à celle du présent rapport de gestion. Cette information prospective sur un certain nombre d'hypothèses qui peuvent se révéler inexactes, notamment en ce qui concerne la capacité de la société à obtenir un financement suffisant ou nécessaire, à remplir les conditions des conventions d'acquisition annoncées précédemment ou à satisfaire à toute exigence de la Bourse de croissance TSX concernant ces acquisitions et tout placement privé connexe; la vitalité du secteur de l'entreposage et de l'économie en général; l'intérêt des consommateurs pour les produits et services offerts par la société; la concurrence et les avantages concurrentiels de SVI; l'évolution du secteur de l'entreposage, notamment le renforcement et la croissance des services d'entreposage mobile; la possibilité d'acquérir des actifs intéressants et financièrement rentables au cours des périodes à venir; l'hypothèse selon laquelle les produits financiers tirés des acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2019 sont extrapolés à l'ensemble de cette période, correspondent aux produits financiers des périodes futures et peuvent être reproduits en tant que tels; ainsi que les coûts prévisibles et imprévisibles. Pour connaître les autres hypothèses formulées à l'égard de cette information prospective et les autres facteurs de risque susceptibles de faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement de l'information prospective, il y a lieu de se reporter aux documents d'information de la société qui se trouvent sur le site Web de SEDAR au www.sedar.com. La société n'est aucunement tenue de mettre à jour ou de réviser de l'information prospective, sauf si les lois sur les valeurs mobilières applicables l'y obligent. Les résultats d'exploitation et les tendances passés pouvant ressortir du présent rapport de gestion ne sont pas nécessairement garants des résultats d'exploitation futurs.

Le nombre d'acquisitions que pourrait réaliser la société au cours de l'exercice 2020 ainsi que la croissance des produits des activités ordinaires et du résultat d'exploitation net (« REN » en 2020) pourraient être considérés comme des perspectives financières, au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables, contenues dans le présent rapport de gestion et dans la lettre aux actionnaires qui l'accompagne. Cette information, et toute autre perspective financière ou information financière prospective, a été approuvée par la direction de la société en date des présentes. Ces perspectives financières et cette information financière prospective sont fournies dans le but de présenter de l'information au sujet des attentes et des projets actuels de la direction quant aux activités futures de la société. Les lecteurs sont avisés que cette information pourrait ne pas convenir à d'autres fins.

D'autres informations concernant StorageVault Canada Inc. sont accessibles en ligne à l'adresse www.sedar.com.

TABLE DES MATIÈRES

GLOSSAIRE	4
NATURE DES ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ	6
STRATÉGIE COMMERCIALE ET GÉNÉRALE	7
PERSPECTIVES	9
DESCRIPTION DES ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ	10
SURVOL DES RÉSULTATS FINANCIERS	12
FONDS DE ROULEMENT, DETTE À LONG TERME ET CAPITAL SOCIAL	20
OBLIGATIONS CONTRACTUELLES ET ARRANGEMENTS HORS BILAN	25
TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES	26
COMITÉ D'ACQUISITION ET MANDAT DE CE COMITÉ	27
MÉTHODES COMPTABLES	27
RISQUES ET INCERTITUDES	29
COORDONNÉES DES PERSONNES-RESSOURCES DE LA SOCIÉTÉ	33

GLOSSAIRE

Les abréviations et termes suivants sont utilisés dans le rapport de gestion et ont la signification indiquée ci-dessous :

« **Espaces d'entreposage libre-service existants** » désigne les établissements que la société possède ou loue depuis le début de l'exercice précédent; cette mesure constitue une mesure non conforme aux IFRS – se reporter à la section « Mesures financières non conformes aux IFRS » sous la rubrique « Méthodes comptables »;

« **Établissement** » désigne un bien, un emplacement, une installation ou un site utilisé à des fins d'entreposage libre-service;

« **Événements postérieurs à la date de clôture** » désigne les transactions importantes qui ont eu lieu au cours de la période allant du 1^{er} janvier 2020 au 27 février 2020;

« **IFRS** » désigne les Normes internationales d'information financière;

« **FPE** » désigne le résultat net, compte non tenu des profits ou des pertes découlant de la vente de biens immobiliers amortissables, majoré de la dotation aux amortissements, de la charge de rémunération fondée sur des actions, des profits ou des pertes latents sur les swaps de taux d'intérêt et des impôts sur le résultat différés, et après ajustements pour tenir compte des participations dans des entités comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et des participations ne donnant pas le contrôle;

« **FPEA** » désigne les FPE majorés des coûts d'acquisition et d'intégration. Les coûts d'acquisition et d'intégration sont des coûts de nature non récurrente liés aux actifs spécifiques qui ont été acquis au cours de la période écoulée ou qui sont sur le point de l'être, et ils sont comptabilisés en charges conformément aux IFRS. Les FPEA constituent une mesure non conforme aux IFRS – se reporter à la section « Mesures financières non conformes aux IFRS » sous la rubrique « Méthodes comptables »;

« **Gestion des produits des activités ordinaires** » désigne le principe consistant à optimiser les produits des activités ordinaires en combinant les hausses des tarifs de location payés par les clients actuels (augmentation de la base de produits des activités ordinaires actuelle et du loyer au pied carré) et la tarification dynamique de l'inventaire disponible;

« **La société** », « **nous** » ou « **notre** » désigne StorageVault Canada Inc.;

« **Mesures non conformes aux IFRS** » désigne les mesures de l'exploitation et du rendement qui ne sont pas toujours calculées conformément aux IFRS, mais qui sont couramment utilisées par le secteur des services d'entreposage pour évaluer les résultats d'exploitation liés aux acquis détenus en propriété ou loués;

« **Nouveaux espaces d'entreposage libre-service** » désigne les établissements que la société ne possède pas ou ne loue pas depuis au moins le début de l'exercice précédent; cette mesure constitue une mesure non conforme aux IFRS – se reporter à la section « Mesures financières non conformes aux IFRS » sous la rubrique « Méthodes comptables »;

« **REN** » désigne le résultat d'exploitation net, calculé comme correspondant aux produits des activités ordinaires tirés des services d'entreposage et des services connexes, diminués des charges d'exploitation liées aux biens connexes; le REN constitue une mesure non conforme aux IFRS – se reporter à la section « Mesures financières non conformes aux IFRS » sous la rubrique « Méthodes comptables »;

« **SVI** » désigne StorageVault Canada Inc.;

« **T1** », « **T2** », « **T3** » ou « **T4** » désigne un trimestre financier de la société se terminant respectivement le 31 mars, le 30 juin, le 30 septembre et le 31 décembre.

NATURE DES ACTIVITÉS

Survol des activités

L'activité première de la société consiste à détenir, à gérer et à louer des espaces d'entreposage libre-service et mobile à des particuliers, à des organismes publics et à des clients commerciaux. La société assure en outre l'entreposage, le déchetage et la gestion de documents et de dossiers pour le compte de ses clients. Ses actions ordinaires sont inscrites à la cote de la Bourse de croissance TSX sous le symbole SVI.

Au 31 décembre 2019, SVI détenait 151 établissements et 4 613 unités d'entreposage mobile au Canada, soit 73 632 unités locatives totalisant une superficie louable de 8 177 060 pieds carrés. Les établissements sont exploités sous les enseignes Access Storage, Depotium Mini-Entrepôt, Sentinel Storage et Storage For Your Life, et les services d'entreposage mobile, sous les marques Cubeit et PUPS. Nous exerçons nos activités de gestion de dossiers sous la bannière RecordXpress.

En plus des établissements détenus en propriété exclusive, SVI gère 50 établissements appartenant à des tiers moyennant des frais de gestion, ce qui porte le nombre total d'établissements détenus et gérés à 201.

L'objectif de SVI est de détenir et de gérer des installations d'entreposage dans les principaux marchés du Canada. La société entend concentrer son énergie sur l'acquisition d'installations d'entreposage générant des flux de trésorerie actuels importants sur des marchés stratégiques et étant dotées 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 de dossiers. Nous comptons financer ces projets de croissance à partir d'une combinaison de flux de trésorerie d'exploitation disponibles, de prêts hypothécaires et de titres d'emprunt ou de capitaux propres supplémentaires.

Survol du secteur de l'entreposage

La demande pour les services d'entreposage est alimentée par la croissance démographique, l'évolution des conditions de vie et la baisse de la superficie des lieux d'habitation et de travail. Au cours des 10 dernières années, la demande pour les unités d'entreposage a grimpé en flèche au Canada en raison de divers facteurs tels que l'incubation d'entreprises, l'entreposage et la distribution dans la boucle locale, l'immigration, la réduction des effectifs, les projets de rénovation, les déménagements, les décès, les divorces et les assurances – une tendance qui, selon les statistiques, n'est pas sur le point de disparaître.

Taille du marché

On estime que le marché canadien de l'entreposage représente une superficie de 90 millions de pieds carrés répartis dans 3 000 établissements, dont moins de 15 % sont détenus par les 10 premiers exploitants en importance au pays; en comparaison, ce sont plus de 2,7 milliards de pieds carrés répartis dans plus de 51 000 établissements que représente le marché américain. On compte seulement 2,5 pieds carrés par habitant au Canada, contre environ 8,3 pieds carrés par habitant aux États-Unis, signe que le marché canadien de l'entreposage est encore sous-exploité.

La fragmentation du marché canadien de l'entreposage, conjuguée à la faible superficie en pieds carrés par habitant, offre d'intéressantes possibilités de regroupement, d'expansion et de développement. Forts de notre plateforme actuelle, de nos relations, de notre réputation et de notre connaissance du secteur de l'entreposage, nous sommes bien placés pour cerner et concrétiser les possibilités d'acquisitions stratégiques et rentables qui s'offrent à nous.

Tarifs et taux d'occupation

Les tarifs de location et le taux d'occupation des établissements dépendent de facteurs tels que la densité et la croissance démographiques, l'économie locale, les prix de référence, la qualité du service à la clientèle et l'attrait extérieur des immeubles. Nous sommes d'avis que la gestion de nos stocks (unités d'entreposage) passe par l'établissement des tarifs. Comme nos contrats de location ont une durée hebdomadaire ou mensuelle, nous sommes en mesure de réagir très vite à la demande du marché. Notre objectif est de maximiser le résultat d'exploitation net (« REN ») par un accroissement du chiffre d'affaires, en augmentant d'abord les loyers par pied carré, puis en maximisant le taux d'occupation.

Concurrence

Les nouveaux développements commerciaux influent sur le taux d'occupation et la capacité à accroître les tarifs des établissements actuels jusqu'à ce que les nouveaux espaces soient absorbés par le marché. Les nouveaux arrivants proposent le plus souvent des offres d'emménagement intéressantes pour conquérir rapidement des occupants. Une fois les unités louées, ils réduisent ou abandonnent les promotions et entreprennent d'accroître leur chiffre d'affaires grâce à des hausses de tarifs. Cette situation peut se solder par des variations à court terme du taux d'occupation et des produits des activités ordinaires par pied carré des établissements actuels.

Caractère saisonnier

Le secteur de l'entreposage est assujéti à des variations saisonnières. On observe normalement une activité plus importante au cours des mois plus chauds qu'au cours des mois plus froids. Par conséquent, le taux d'occupation et les produits des activités ordinaires par pied carré ont tendance à être plus élevés au deuxième et au troisième trimestre qu'au premier et au quatrième trimestre. Cette tendance se compare à celle que l'on observe dans le nord des États-Unis. Ces variations saisonnières sont plus marquées dans le secteur de l'entreposage mobile, car les unités mobiles ne sont ni chauffées ni climatisées. Par ailleurs, les charges d'exploitation augmentent généralement pendant les mois d'hiver au Canada en raison des coûts de chauffage et de déneigement, de telle sorte que les marges d'exploitation sont plus faibles au premier et au quatrième trimestre qu'au deuxième et au troisième trimestre.

STRATÉGIE COMMERCIALE ET GÉNÉRALE

SVI détient et gère des lieux d'entreposage offrant à la fois des unités d'entreposage libre-service et des unités d'entreposage mobile à louer à la semaine ou au mois pour un usage personnel ou commercial. Nous visons à détenir et à exploiter des établissements dans les principaux marchés canadiens, le but étant de posséder un grand nombre d'établissements, si possible, dans chacun des marchés où nous sommes présents.

Stratégies de croissance

Notre stratégie de croissance est décrite dans les quatre rubriques ci-dessous, qui portent sur les acquisitions, sur la croissance interne par l'amélioration des résultats des établissements actuels, sur l'agrandissement des établissements actuels pour répondre à la demande refoulée et sur le développement de nos services d'entreposage mobile.

Acquisitions

Notre plateforme commerciale, notre réputation enviable en matière de conclusion de transactions, nos relations sectorielles et notre expérience dans le secteur de l'entreposage nous procurent un avantage incomparable sur le marché canadien. Cet avantage nous permet de repérer des possibilités d'acquisitions stratégiques et rentables à des prix intéressants, qui se traduisent par des synergies sur le plan de l'exploitation, de la commercialisation et de l'optimisation du chiffre d'affaires.

Nous entendons réaliser des acquisitions prudentes en mettant l'accent sur les principaux marchés canadiens. Toutefois, comme il y a de plus en plus de concurrence pour acquérir des établissements existants, en particulier de la part d'acheteurs américains, il se pourrait que nous ne soyons pas en mesure de trouver des acquisitions répondant à nos critères.

Croissance interne

Les économies d'échelle jouent un rôle crucial, et l'expansion de SVI lui procure un avantage indéniable en ce qui concerne la négociation de meilleurs prix et tarifs sur les services de commercialisation, les assurances, les logiciels, les fournitures de bureau, les produits de détail destinés à la revente, les services aux commerçants, le soutien technique et le transport longue distance des unités mobiles. Ces économies se traduisent par une amélioration des marges et des résultats.

Notre présence nationale nous permet en outre d'offrir à notre clientèle des produits complémentaires à différents prix tout en réalisant des gains d'efficacité grâce à la promotion et à la commercialisation croisées de nos plateformes d'entreposage libre-service et mobile.

La principale innovation dans le secteur de l'entreposage concerne la tarification flexible. La tarification flexible est un principe qui consiste à maximiser les produits des activités ordinaires par une combinaison de hausses des tarifs de location auprès des clients actuels (hausse de la source de revenus actuelle et des loyers par pied carré) et d'une tarification dynamique des stocks disponibles. Nous sommes ainsi en mesure de vendre le bon produit au bon client, au bon moment et au bon prix. Grâce à l'accent mis sur la tarification flexible, les établissements peuvent enregistrer une forte croissance de leur chiffre d'affaires et de leurs résultats même lorsque les taux d'occupation sont stables.

Agrandissement des établissements actuels

Les terrains excédentaires qui sont actuellement détenus et exploités par SVI présentent un potentiel de développement d'une superficie de plus de 1 000 000 de 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 pistes de vente indiqueront l'existence d'une demande refoulée. Nous avons achevé des travaux d'agrandissement visant 73 500 pieds carrés en 2018 et avons actuellement 50 000 pieds carrés supplémentaires en construction qui devraient être terminés en 2020.

Développement des activités d'entreposage mobile

Le secteur de l'entreposage mobile se trouve au point où se trouvait le secteur de l'entreposage libre-service il y a 20 ans, d'où son potentiel de croissance très intéressant. À preuve, en février 2015, l'un des fonds à long terme de la plus grande caisse de retraite du Canada a investi plus d'un milliard de dollars dans la principale entreprise d'entreposage mobile en importance au monde. Les marges réalisées dans le secteur de l'entreposage mobile ne sont pas aussi élevées que celles du secteur de l'entreposage libre-service, mais elles restent néanmoins attrayantes. Grâce à une présence géographique et opérationnelle élargie découlant de notre stratégie de croissance, nous nous attendons à ce que les marges continuent de croître.

Développement des activités de gestion de l'information et de dossiers

Le secteur de la gestion de dossiers est un secteur vertical complémentaire du domaine de l'entreposage, un peu comme le secteur de l'entreposage mobile, et comble un vide tout en générant des flux de trésorerie solides et « prudents ». Depuis la consolidation de l'industrie de la gestion de dossiers, RecordXpress est devenue l'une des plus grandes entreprises canadiennes de gestion de dossiers au pays et, en tant que membre du réseau SVI, la seule qui soit apte à proposer une plateforme d'envergure nationale. Il s'agit d'un avantage concurrentiel de taille, étant donné que les organismes publics comme les hôpitaux et les

organismes de bienfaisance veulent éviter à tout prix que leurs données confidentielles se retrouvent entre des mains étrangères.

Stratégie de financement

Nous prévoyons financer les besoins de trésorerie engendrés par notre stratégie de croissance au moyen de nos flux de trésorerie d'exploitation excédentaires, par le recours à des emprunts suffisants ainsi que par l'émission de titres de capitaux propres et de titres de créance.

Financement au moyen d'emprunts garantis et de lignes de crédit

La société aura recours à des emprunts pour financer une partie des achats d'actifs liés à l'entreposage. Plusieurs facteurs sont pris en considération lorsque nous évaluons le niveau d'endettement dans notre structure du capital et lorsque nous évaluons le montant de la dette qui portera intérêt à taux fixe et celui qui portera intérêt à taux variable. Au moment de prendre des décisions financières, nous prenons en considération les facteurs suivants, sans en exclure d'autres : le taux d'intérêt; la période d'amortissement; les engagements financiers et les clauses restrictives; les exigences en matière de garantie; les droits de remboursement anticipé et les frais connexes; le niveau d'endettement global; la date d'échéance par rapport à la dette existante; le pourcentage total de la dette à taux fixe et à taux variable; ainsi que le rendement attendu des établissements.

Émission d'actions ordinaires

La société émettra à l'occasion des actions ordinaires dans le public ou en faveur de fournisseurs afin de financer l'acquisition d'actifs liés à l'entreposage ou de réduire la dette. SVI envisagera d'émettre des actions ordinaires supplémentaires contre un produit en trésorerie ou en guise de contrepartie pour l'acquisition d'actifs liés à l'entreposage au cours du prochain exercice si elle estime que ces émissions créeront de la valeur pour les actionnaires. Les émissions futures dépendront des besoins en financement, des occasions d'acquisitions, des projets d'expansion, des conditions des marchés boursiers à ce moment et du prix de transaction.

PERSPECTIVES

Les perspectives de la société à l'égard des acquisitions, du capital social, des résultats d'exploitation et des événements postérieurs à la date de clôture sont les suivantes :

Acquisitions

En 2020, nous prévoyons acquérir des actifs d'une valeur de 50 M\$ à 75 M\$.

À ce jour, nous avons toujours atteint, voire dépassé, nos objectifs au chapitre des acquisitions. Toutefois, comme il y a de plus en plus de concurrence pour acquérir des établissements existants, en particulier de la part d'acheteurs étrangers, il se pourrait que nous soyons incapables de trouver des acquisitions répondant à nos critères.

Capital social

La société émettra à l'occasion des actions ordinaires dans le public ou en faveur de fournisseurs afin de financer l'acquisition d'actifs liés à l'entreposage. Les émissions futures dépendront des besoins en financement, des occasions d'acquisitions, des projets d'expansion, des conditions des marchés boursiers à ce moment et du prix de transaction.

Résultats d'exploitation

Nous prévoyons une croissance des produits des activités ordinaires et du REN en 2020, en raison du moment de la réalisation des acquisitions de 2019 et de 2020 et de la poursuite de la rationalisation et de l'intégration des activités, de la mise en œuvre de nos systèmes de gestion des produits des activités ordinaires et du contrôle des coûts relatifs aux actifs d'une valeur de 1,3 G\$ acquis au cours des cinq dernières années.

La société peut accorder des rabais sur certains marchés pour faire face aux forces concurrentielles et conserver sa clientèle si des concurrents tentent d'encourager la souscription de contrats de location en offrant des rabais substantiels à leurs nouveaux clients. Il pourrait en découler des variations à court terme du taux d'occupation et des loyers par pied carré des établissements actuels. Les répercussions sur l'ensemble des produits des activités ordinaires ne devraient pas être importantes, mais elles pourraient suffire à ralentir le taux de croissance du chiffre d'affaires des exercices précédents.

DESCRIPTION DES ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ

Au 31 décembre 2019, la société exerçait les activités liées à l'entreposage libre-service et à l'entreposage mobile suivantes :

Provinces	Acres	Nombre de succursales	Unités d'entreposage	Pieds carrés louables
Colombie-Britannique	43	18	9 514	935 574
Alberta	109	30	15 939	1 847 990
Saskatchewan	26	8	1 766	238 201
Manitoba	25	9	4 145	408 248
Ontario	232	68	28 977	3 349 217
Québec	30	14	7 110	674 784
Nouvelle-Écosse	15	4	1 568	157 483
Unités d'entreposage mobiles			4 613	565 563
Total	480	151	73 632	8 177 060

La direction se concentre sur l'augmentation de la valeur et l'augmentation du résultat d'exploitation net (REN), comme suit :

Gestion des produits des activités ordinaires

Dans le climat concurrentiel actuel, les produits des activités ordinaires par pied carré représentent le principal moteur de l'augmentation du REN et de la création de valeur. Notre plateforme de gestion est dotée d'un logiciel intelligent, soutenu par un personnel spécialisé, qui comprend les nuances de chaque marché local. Notre connaissance approfondie de notre clientèle et de la concurrence nous permet de mettre en œuvre des hausses de tarifs stratégiques et d'optimiser des offres promotionnelles éprouvées dans le but d'attirer une clientèle à long terme, des locataires réguliers et des sources de recommandation solides.

Gestion professionnelle

L'équipe de direction de SVI possède une vaste expérience dans tous les aspects du secteur de l'entreposage, y compris :

- l'obtention de résultats;
- la gestion de plus de 200 installations d'entreposage aux quatre coins du Canada;
- l'acquisition, le développement et la gestion de plus de 15 millions de pieds carrés d'espace d'entreposage;
- plus de 200 années d'expérience combinée des membres de la haute direction dans le secteur de l'entreposage.

Marketing

Nous mettons en œuvre des plans de marketing particuliers pour les différentes localités, étapes et saisons de nos activités, en mettant l'accent sur la maximisation du rendement du capital investi pour chaque dollar dépensé. Nos stratégies pour attirer les clients comprennent un marketing puissant sur les moteurs de recherche, une présence en ligne conviviale, des programmes de relations communautaires et le développement de grands comptes nationaux pour répondre à leurs besoins d'entreposage local. Nous effectuons une analyse précise des établissements et du marché afin de déterminer comment, quand et où concentrer nos investissements au chapitre de la commercialisation dans le but d'augmenter efficacement et régulièrement la valeur de nos établissements.

Fournisseur de Costco

Nous sommes le fournisseur exclusif de services d'entreposage de Costco Wholesale Canada Ltée (Costco) dans tout le Canada. Cette relation offre un accès exclusif au puissant canal de commercialisation que représente le vaste réseau de membres de Costco.

Centre de réservation

Notre plateforme de gestion comprend un centre de réservation (centre d'appels) qui fournit des services de gestion des appels conçus pour augmenter les réservations et les emménagements, accroître la productivité au niveau des établissements et améliorer notre image de marque grâce au professionnalisme, à la cohérence des messages et à la volonté de résoudre les problèmes. Les agents de notre centre de réservation ont reçu une formation dans le domaine de l'entreposage. Ils comprennent la nécessité d'effectuer des présentations et d'accueillir la clientèle de manière professionnelle, d'établir un rapport avec les clients, de créer un climat de confiance, de poser les bonnes questions, d'écouter, de proposer nos services et de conclure la vente. Le résultat global obtenu : un taux de conclusion plus élevé qui se traduit par un rendement financier supérieur.

Technologie et logiciels

Les établissements SVI font appel à des logiciels, à des technologies et à des systèmes de sécurité modernes et intelligents. Nous collaborons avec des fournisseurs et des développeurs qui ont une connaissance du secteur de l'entreposage, afin de tirer parti des nouvelles tendances, notamment i) les rapports d'exception qui permettent à la direction de surveiller les indicateurs clés de performance et de fraude, garantissant que le temps de gestion est consacré plus efficacement à la prévention et à la résolution des problèmes qu'à leur identification; et ii) des rapports logiciels Web qui permettent aux personnes autorisées de consulter en temps réel des renseignements précis sur l'établissement. L'utilisateur peut choisir de voir les taux de location quotidiens atteints et le nombre de clients qui emménagent ou déménagent. Cet outil nous permet de nous adapter rapidement aux occasions et aux menaces au sein de chaque marché.

Économies d'échelle

La taille et la portée de notre plateforme de gestion, combinées à l'ampleur croissante de nos propres activités, se traduisent par des marges brutes plus élevées grâce à la centralisation de nombreuses fonctions, comme la gestion des produits des activités ordinaires, la gestion immobilière, les programmes de rémunération et d'avantages sociaux des employés ainsi que l'élaboration et la documentation de procédures opérationnelles normalisées et de pratiques exemplaires.

SURVOL DES RÉSULTATS FINANCIERS

Au cours de l'exercice 2019, SVI a acquis 46 établissements et une entreprise de gestion de l'information et de dossiers pour 372,7 M\$. Au cours de l'exercice 2018, SVI avait réalisé des acquisitions d'une valeur de 161,4 M\$. Les résultats comparatifs sont influencés par le moment où ces acquisitions ont été réalisées.

Principales données financières

	(non audité)				(audité)			
	Trimestre clos le 31 décembre				Exercice			
	2019	2018	Variation		2019	2018	Variation	
			\$	%			\$	%
Produits des services d'entreposage et des services connexes	36 712 435 \$	26 094 031 \$	10 618 404 \$	40,7%	133 212 736 \$	94 666 808 \$	38 545 928 \$	40,7%
Honoraires de gestion	461 930	468 398	(6 468)	-1,4%	1 750 304	1 716 791	33 513	2,0%
	37 174 365	26 562 429	10 611 936	40,0%	134 963 040	96 383 599	38 579 441	40,0%
Charges d'exploitation	12 493 978	8 272 355	4 221 623	51,0%	44 865 099	30 523 949	14 341 150	47,0%
Résultat d'exploitation net ¹⁾	24 680 387	18 290 074	6 390 313	34,9%	90 097 941	65 859 650	24 238 291	36,8%
Déduire :								
Coûts d'acquisition et d'intégration	687 286	877 302	(190 016)	-21,7%	6 982 983	2 248 751	4 734 232	210,5%
Frais de vente et frais généraux et administratifs	3 788 657	2 054 325	1 734 332	84,4%	11 214 718	6 192 383	5 022 335	81,1%
Intérêts	11 502 474	8 233 488	3 268 986	39,7%	42 189 684	28 875 906	13 313 778	46,1%
Rémunération à base d'actions	-	-	-	-	3 593 638	1 901 631	1 692 007	89,0%
Perte latente sur contrats de swap de taux d'intérêt	9 291 210	-	9 291 210	-	9 291 210	-	9 291 210	-
Dotation aux amortissements	22 602 353	16 033 627	6 568 726	41,0%	79 206 355	58 857 132	20 349 223	34,6%
	47 871 980	27 198 742	20 673 238	76,0%	152 478 588	98 075 803	54 402 785	55,5%
Résultat net avant impôts	(23 191 593)	(8 908 668)	(14 282 925)	160,3%	(62 380 647)	(32 216 153)	(30 164 494)	93,6%
Recouvrement d'impôt différé	11 627 715	8 064 858	3 562 857	44,2%	16 262 178	8 064 858	8 197 320	101,6%
Résultat net	(11 563 878) \$	(843 810) \$	(10 720 068) \$	1270,4%	(46 118 469) \$	(24 151 295) \$	(21 967 174) \$	91,0%
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation								
De base	362 759 780	355 429 257	7 330 523	2,1%	360 468 060	351 893 667	8 574 393	2,4%
Dilué	362 759 780	355 429 257	7 330 523	2,1%	360 468 060	351 893 667	8 574 393	2,4%
Résultat net par action ordinaire								
De base	(0,032) \$	(0,002) \$			(0,128) \$	(0,069) \$		
Dilué	(0,032) \$	(0,002) \$			(0,128) \$	(0,069) \$		

¹ Mesure non conforme aux IFRS.

Produits des activités ordinaires tirés des services d'entreposage et des services connexes

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2019, les produits des activités ordinaires de la société se sont établis à 36,7 M\$ (26,1 M\$ au 31 décembre 2018), ce qui représente une hausse de 40,7 %. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, les produits des activités ordinaires se sont chiffrés à 133,2 M\$, en hausse de 38,6 M\$, ou 40,7 %. Cette augmentation est attribuable aux produits supplémentaires provenant des établissements acquis au cours de l'exercice considéré et de l'exercice précédent ainsi qu'à la croissance interne des produits des activités ordinaires. Pour plus de précisions, se reporter à la rubrique « Résultats sectoriels liés aux espaces d'entreposage libre-service existants, aux nouveaux espaces d'entreposage libre-service et aux unités d'entreposage mobile ».

Honoraires de gestion

Les honoraires de gestion du trimestre clos le 31 décembre 2019 affichent une variation de 1,4 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, du fait que la société a acquis des établissements qui étaient précédemment sous gestion, ce qui a réduit le nombre d'établissements compris dans notre plateforme de gestion d'établissements de tiers.

Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2019 se sont établies respectivement à 12,5 M\$ et à 44,9 M\$ (8,3 M\$ et 30,5 M\$, respectivement, au 31 décembre 2018). Ces hausses découlent des établissements acquis en 2018 et en 2019 et de la hausse des dépenses publicitaires, de l'impôt foncier et des salaires, et elles ont été légèrement contrebalancées par l'incidence de l'adoption

d'IFRS 16, *Contrats de location*, qui s'applique aux charges locatives. La société a choisi d'appliquer la méthode rétrospective modifiée, sans retraiter les chiffres des périodes comparatives. Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2018, les charges de location comprenaient des charges d'exploitation de 270 727 \$ et de 1 102 024 \$, respectivement.

Bénéfice net (perte nette)

La perte nette de 46,1 M\$ comptabilisée par la société pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 est attribuable à la dotation aux amortissements d'éléments hors trésorerie de 79,2 M\$, à la perte latente de 9,3 M\$ sur les swaps de taux d'intérêt et à la rémunération fondée sur des actions de 3,6 M\$, facteurs qui ont été contrebalancés par un recouvrement d'impôt différé de 16,3 M\$.

Résultat d'exploitation net

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2019, la société a inscrit un résultat d'exploitation net (« REN »), qui constitue une mesure non conforme aux IFRS, de 24,7 M\$ (18,3 M\$ au 31 décembre 2018), ce qui représente une hausse de 34,9 %. Le REN de l'exercice clos le 31 décembre 2019 a augmenté de 24,2 M\$, ou 36,8 %, pour se chiffrer à 90,1 M\$. La hausse est attribuable au REN lié aux actifs acquis au cours des exercices 2018 et 2019, à la rationalisation et à l'intégration des activités, à l'augmentation du taux d'occupation, à la hausse des tarifs au moyen de nos systèmes de gestion des produits des activités ordinaires et au contrôle des coûts.

Coûts d'acquisition et d'intégration

Les coûts d'acquisition et d'intégration comprennent les coûts et les honoraires de professionnels engagés pour repérer, évaluer et conclure des acquisitions et pour intégrer les actifs acquis ou sur le point de l'être. SVI a conclu des acquisitions de 372,7 M\$ au cours de l'exercice 2019, alors qu'elle avait réalisé des acquisitions de 161,4 M\$ au cours de l'exercice 2018 et de 485,4 M\$ au cours de l'exercice 2017.

Frais de vente et charges générales et administratives

Les frais de vente et charges générales et administratives comprennent toutes les charges qui ne sont pas liées aux établissements, notamment les charges générales et charges salariales liées au siège social, les coûts liés au développement de la plateforme de gestion opérationnelle et les honoraires de professionnels. Ces coûts ont augmenté en raison de l'intensification des activités attribuable à la croissance de l'entreprise et à sa croissance future prévue.

Intérêts

Les charges d'intérêts ont augmenté en raison de la hausse du montant total de l'encours de la dette qui a découlé des acquisitions réalisées au cours de l'exercice considéré et de l'exercice précédent. Au 31 décembre 2019, la dette de la société totalisait 1,0 G\$, en comparaison de 702,4 M\$ au 31 décembre 2018.

Perte latente sur les swaps de taux d'intérêt

La société a conclu des swaps de taux d'intérêt afin de fixer le taux d'intérêt s'appliquant à sa dette. Selon les taux du marché au 31 décembre 2019, la société avait inscrit des pertes latentes de 9,3 M\$ au titre des swaps de taux d'intérêt. De ce montant, une tranche de 8,5 M\$ se rapporte aux titres d'emprunt à long terme à taux fixe dont le nombre pondéré d'années à courir jusqu'à l'échéance est de 9,24.

Dotation aux amortissements

L'augmentation de la charge d'amortissement découle essentiellement de la dépréciation des actifs supplémentaires acquis au cours des exercices 2018 et 2019.

Fonds provenant de l'exploitation (« FPE ») et fonds provenant de l'exploitation ajustés (« FPEA »)

Les FPE et les FPEA sont des mesures non conformes aux IFRS qui permettent à la direction et aux investisseurs d'évaluer les résultats financiers d'une entité en faisant abstraction des éléments sans incidence sur la trésorerie et des coûts d'acquisition et d'intégration non récurrents inscrits à l'état consolidé du résultat net et du résultat global. Le résultat net reflète l'hypothèse selon laquelle la valeur de nos actifs diminue au fil du temps en raison de l'amortissement, peu importe la valeur de nos biens immobiliers sur le marché libre. Les autres éléments hors trésorerie et non récurrents comprennent la charge de rémunération fondée sur des actions, la charge (le recouvrement) d'impôt différé, la perte latente sur les swaps et les coûts d'acquisition et d'intégration, s'il en est. Les coûts d'acquisition et d'intégration, qui sont ajustés pour déterminer nos FPEA, représentent des coûts non récurrents engagés relativement aux actifs spécifiques qui ont été acquis ou sont sur le point de l'être. Bien que les coûts d'acquisition et d'intégration spécifiques puissent varier d'une période à l'autre, du fait que la société a l'intention de continuer de conclure des acquisitions dans le cadre de sa stratégie de croissance, ces coûts continueront d'être pris en compte comme un ajustement lors de la détermination des FPEA (c.-à-d. que les coûts sont « non récurrents » en tant que tel, mais que l'ajustement réel pour ce type de coûts est « récurrent »).

Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2019, les FPE se sont établis respectivement à 8,7 M\$ et à 29,7 M\$, comparativement à 7,1 M\$ et à 28,5 M\$, respectivement, pour les périodes correspondantes de 2018. La hausse des FPE reflète les coûts d'acquisition et d'intégration engagés (7,0 M\$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, comparativement à 2,2 M\$ pour la période correspondante de 2018) relativement aux acquisitions de 372,7 M\$ conclues au cours de l'exercice 2019 (161,4 M\$ en 2018).

Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2019, les FPEA se sont chiffrés respectivement à 9,4 M\$ et à 36,7 M\$, en comparaison de 8,0 M\$ et de 30,8 M\$, respectivement, pour les périodes correspondantes de 2018. Ces hausses s'expliquent par l'apport des actifs acquis et par la solide performance au chapitre de l'exploitation.

Le tableau qui suit présente les FPE et les FPEA pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2019 et 2018 :

	(non audité)				(audité)			
	Trimestre clos le 31 décembre				Exercice			
	2019	2018	Variation		2019	2018	Variation	
			\$	%			\$	%
Résultat net	(11 563 878) \$	(843 810) \$	(10 720 068) \$	1270,4%	(46 118 469) \$	(24 151 295) \$	(21 967 174) \$	91,0%
Ajustements :								
Rémunération à base d'actions	-	-	-	-	3 593 638	1 901 631	1 692 007	89,0%
Perte latente sur contrats de swap de taux d'intérêt	9 291 210	-	9 291 210	-	9 291 210	-	9 291 210	-
Recouvrement d'impôt différé	(11 627 715)	(8 064 858)	(3 562 857)	44,2%	(16 262 178)	(8 064 858)	(8 197 320)	101,6%
Dotation aux amortissements	22 602 353	16 033 627	6 568 726	41,0%	79 206 355	58 857 132	20 349 223	34,6%
	20 265 848	7 968 769	12 297 079	154,3%	75 829 025	52 693 905	23 135 120	43,9%
FPE ¹	8 701 970 \$	7 124 959 \$	1 577 011 \$	22,1%	29 710 556 \$	28 542 610 \$	1 167 946 \$	4,1%
Ajustements :								
Coûts d'acquisition et d'intégration	687 286	877 302	(190 016)	-21,7%	6 982 983	2 248 751	4 734 232	210,5%
FPEA ¹	9 389 256 \$	8 002 261 \$	1 386 995 \$	17,3%	36 693 539 \$	30 791 361 \$	5 902 178 \$	19,2%

¹ Mesure non conforme aux IFRS.

Résultat d'exploitation net annualisé et fonds provenant de l'exploitation annualisés

La société a acquis 46 établissements et une entreprise de gestion de l'information et de dossiers au cours de l'exercice 2019, et les produits des activités ordinaires et les charges d'exploitation liés à chaque acquisition sont pris en compte dans les états financiers à compter de la date d'acquisition des établissements visés. Afin d'aider le lecteur à extrapoler les résultats d'exploitation d'un exercice complet en tenant compte des actifs acquis, nous avons dressé, en nous fondant sur les données historiques, un état annualisé du REN, des FPE et des FPEA (qui constituent tous des mesures non conformes aux IFRS), qui rend compte des produits et des charges annualisés comme si les établissements acquis au cours de l'exercice 2019 avaient été acquis en date du 1^{er} janvier 2019 et détenus pendant la période de 12 mois au complet.

Les résultats de cet état annualisé démontrent que le REN, les FPE et les FPEA auraient été plus élevés de 6,7 M\$, de 3,6 M\$ et de 3,6 M\$, respectivement. Le REN, les FPE et les FPEA se seraient établis respectivement à 96,8 M\$, à 33,3 M\$ et à 40,3 M\$. La société prévoit obtenir le plein avantage de ces acquisitions au cours de l'exercice 2019.

	Exercice clos le 31 décembre 2019		<i>Différentiel</i>	<i>Notes</i>
	<u>Résultats réels</u>	<u>Résultats annualisés</u>		
Produits des services d'entreposage et des services connexes	133 212 736 \$	141 106 483 \$	7 893 747 \$	1
Honoraires de gestion	1 750 304	1 750 304	-	
	134 963 040	142 856 787	7 893 747	
Charges d'exploitation des immeubles	44 865 099	46 030 057	1 164 958	1
Résultat d'exploitation net	90 097 941	96 826 730	6 728 789	
Ajustements :				
Coûts d'acquisition et d'intégration	6 982 983	6 982 983	-	2
Frais de vente et frais généraux et administratifs	11 214 718	12 004 093	789 375	3
Intérêts	42 189 684	44 524 908	2 335 224	4
	60 387 385	63 511 984	3 124 599	
Fonds provenant de l'exploitation	29 710 556	33 314 746	3 604 190	
Ajustement :				
Coûts d'acquisition et d'intégration	6 982 983	6 982 983	-	2
Fonds provenant de l'exploitation ajustés	36 693 539	40 297 729	3 604 190	

Note 1 – Les résultats de tous les établissements acquis au cours de l'exercice 2019 ont été rajustés comme si l'acquisition avait eu lieu le 1^{er} janvier 2019. En ce qui concerne les produits des activités ordinaires, nous avons supposé que les taux d'occupation et les loyers au pied carré obtenus étaient identiques à ceux de la période précédant l'acquisition. Les renseignements concernant les dépenses engagées en 2019 et avant l'acquisition ont été tirés des documents de contrôle diligent reçus au cours du processus d'acquisition afin de déterminer les coûts d'exploitation pour un exercice complet.

Note 2 – Ces coûts sont non récurrents et ne varient pas selon la date d'acquisition.

Note 3 – En fonction de la taille et de l'infrastructure de gestion actuelles.

Note 4 – Le montant annualisé est établi en fonction du taux d'intérêt et de l'encours de la dette au 31 décembre 2019.

Résultats sectoriels liés aux espaces d'entreposage libre-service existants, aux nouveaux espaces d'entreposage libre-service et aux unités d'entreposage mobile

La société exerce ses activités en fonction de trois secteurs à présenter : l'entreposage libre-service, l'entreposage mobile et les honoraires de gestion. L'entreposage libre-service englobe la location par les clients d'un espace d'entreposage à court ou à long terme dans les locaux de la société. L'entreposage mobile englobe la livraison d'une unité d'entreposage au client. Le client peut choisir de conserver l'unité d'entreposage mobile à son emplacement ou de la faire déplacer vers l'un de nos locaux. Les honoraires de gestion sont des revenus générés par la gestion des établissements détenus par des tiers.

Produits, charges d'exploitation et bénéfice net d'exploitation

	Trimestre clos le 31 décembre				Exercice			
	2019	2018	Variation		2019	2018	Variation	
			\$	%			\$	%
Produits								
Espaces d'entreposage libre-service existants ¹	22 114 626 \$	20 721 821 \$	1 392 805 \$	6,7%	86 351 490 \$	80 614 463 \$	5 737 027 \$	7,1%
Nouveaux espaces d'entreposage libre-service ¹	12 803 869	3 817 754	8 986 115	235,4%	39 413 349	7 587 545	31 825 804	419,4%
Total des espaces d'entreposage libre-service	34 918 495	24 539 575	10 378 920	42,3%	125 764 839	88 202 008	37 562 831	42,6%
Unités d'entreposage mobiles	1 793 940	1 554 456	239 484	15,4%	7 447 897	6 464 800	983 097	15,2%
Honoraires de gestion	461 930	468 398	(6 468)	-1,4%	1 750 304	1 716 791	33 513	2,0%
Combinés	37 174 365	26 562 429	10 611 936	40,0%	134 963 040	96 383 599	38 579 441	40,0%
Charges d'exploitation								
Espaces d'entreposage libre-service existants	6 036 315	5 704 129	332 186	5,8%	24 160 064	22 662 188	1 497 876	6,6%
Incidence de l'IFRS 16 sur les charges ²	-	270 727	(270 727)	-	-	1 102 024	(1 102 024)	-
Nouveaux espaces d'entreposage libre-service	5 168 539	1 188 659	3 979 880	334,8%	15 570 045	2 505 523	13 064 522	521,4%
Total des espaces d'entreposage libre-service	11 204 854	7 163 515	4 041 339	56,4%	39 730 109	26 269 735	13 460 374	51,2%
Unités d'entreposage mobiles	1 289 124	1 108 840	180 284	16,3%	5 134 990	4 254 214	880 776	20,7%
Combinés	12 493 978	8 272 355	4 221 623	51,0%	44 865 099	30 523 949	14 341 150	47,0%
Résultat d'exploitation net¹								
Espaces d'entreposage libre-service existants	16 078 311	15 017 692	1 060 619	7,1%	62 191 426	57 952 275	4 239 151	7,3%
Incidence de l'IFRS 16 sur le résultat d'exploitation net ²	-	(270 727)	270 727	-	-	(1 102 024)	1 102 024	-
Nouveaux espaces d'entreposage libre-service	7 635 330	2 629 095	5 006 235	190,4%	23 843 304	5 082 022	18 761 282	369,2%
Total des espaces d'entreposage libre-service	23 713 641	17 376 060	6 337 581	36,5%	86 034 730	61 932 273	24 102 457	38,9%
Unités d'entreposage mobiles	504 816	445 616	59 200	13,3%	2 312 907	2 210 586	102 321	4,6%
Honoraires de gestion	461 930	468 398	(6 468)	-1,4%	1 750 304	1 716 791	33 513	2,0%
Combinés	24 680 387 \$	18 290 074 \$	6 390 313 \$	34,9%	90 097 941 \$	65 859 650 \$	24 238 291 \$	36,8%

¹ Mesure non conforme aux IFRS.

² Aux fins de comparaison, étant donné que la société applique l'IFRS 16 - Contrats de location sur une base rétrospective modifiée aux termes de laquelle elle ne retraitera pas les montants comparatifs, la société a séparé les charges de location engagées pour les trimestres et l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Espaces d'entreposage libre-service existants

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2019, les produits des activités ordinaires et le REN affichent une hausse respective de 6,7 % et de 7,1 % par rapport à la période correspondante de 2018, ce qui s'est traduit par une augmentation de 7,1 % des produits des activités ordinaires et de 7,3 % du REN pour l'exercice complet. L'augmentation des produits des activités ordinaires est attribuable à la poursuite de notre programme de gestion des produits des activités ordinaires et à l'augmentation du taux d'occupation. Bien que le contrôle des coûts grâce à l'efficacité opérationnelle demeure une priorité, nous avons connu une augmentation des dépenses publicitaires, des impôts fonciers et des salaires.

Nouveaux espaces d'entrepasage libre-service

L'augmentation est attribuable aux acquisitions d'établissements réalisées en 2018 et en 2019, lesquelles ont entraîné une croissance du REN d'un trimestre à l'autre étant donné que nous avons commencé à comptabiliser les résultats liés à ces établissements.

Entrepasage mobile

L'augmentation des produits des activités ordinaires par unité louée et du taux d'occupation s'est traduite par une croissance des produits des activités ordinaires et du REN par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

Résultat d'exploitation net trimestriel

Les résultats trimestriels de la société sont influencés par le moment des acquisitions au cours de l'exercice considéré et de l'exercice précédent. SVI engage également des charges initiales non récurrentes lorsqu'elle acquiert un nouvel emplacement. Ces charges peuvent comprendre les coûts de main-d'œuvre, les indemnités de départ, les coûts de formation, les frais de déplacement, les dépenses publicitaires et les frais de bureau.

Le secteur de l'entrepasage est assujéti à des variations saisonnières. On observe normalement une activité plus importante au cours des mois plus chauds qu'au cours des mois plus froids. Les charges d'exploitation augmentent généralement pendant les mois d'hiver en raison des coûts de chauffage et de déneigement, de telle sorte que les marges d'exploitation sont plus faibles au premier et au quatrième trimestre qu'au deuxième et au troisième trimestre. Cette tendance se compare à celle que l'on observe dans le nord des États-Unis.

	Exercice 2019 (en milliers)					Exercice 2018 (en milliers)				
	T4	T3	T2	T1	Total	T4	T3	T2	T1	Total
Résultat d'exploitation net¹										
Espaces d'entrepasage libre-service existants	16 078 \$	16 561 \$	15 718 \$	13 835 \$	62 191 \$	14 747 \$	15 193 \$	14 378 \$	12 532 \$	56 850 \$
Nouveaux espaces d'entrepasage libre-service	7 635	7 019	6 389	2 800	23 843	2 629	1 608	505	340	5 082
Total des espaces d'entrepasage libre-service	23 714	23 580	22 106	16 635	86 035	17 376	16 802	14 883	12 872	61 932
Unités d'entrepasage mobiles	505	779	642	387	2 313	446	760	627	377	2 211
Honoraires de gestion	462	469	400	419	1 750	468	442	417	389	1 716
	24 680 \$	24 828 \$	23 148 \$	17 441 \$	90 098 \$	18 290 \$	18 004 \$	15 927 \$	13 638 \$	65 859 \$

¹ Mesure non conforme aux IFRS.

Espaces d'entrepasage libre-service existants

L'augmentation enregistrée au quatrième trimestre de 2019 par rapport au quatrième trimestre de 2018 est essentiellement liée à la poursuite de notre programme de gestion des produits des activités ordinaires, à l'augmentation du taux d'occupation et au contrôle des coûts grâce à l'efficacité opérationnelle.

Nouveaux espaces d'entreposage libre-service

SVI a acquis 15 établissements en 2018 et 46 établissements en 2019. Ces acquisitions ont entraîné une croissance du REN d'un trimestre à l'autre étant donné que nous avons commencé à comptabiliser les résultats liés à ces établissements.

Entreposage mobile

L'augmentation des produits des activités ordinaires par unité et du taux d'occupation s'est traduite par une croissance des produits des activités ordinaires et du REN par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

Sommaire des résultats trimestriels (non audité)

Période	Produits	Bénéfice net (perte nette)	Résultat net (perte nette) par action	Résultat (perte) par action après dilution	Total des actifs	Total des passifs	Dividendes
T4 2019	37 174 365 \$	(11 563 878 \$)	(0,032 \$)	(0,032 \$)	1 392 865 962 \$	1 162 117 984 \$	961 654 \$
T3 2019	37 310 765 \$	(9 399 776 \$)	(0,026 \$)	(0,026 \$)	1 377 237 690 \$	1 134 721 033 \$	958 230 \$
T2 2019	34 255 855 \$	(16 310 988 \$)	(0,045 \$)	(0,045 \$)	1 385 491 977 \$	1 132 963 923 \$	952 321 \$
T1 2019	26 222 055 \$	(8 843 827 \$)	(0,025 \$)	(0,025 \$)	1 044 914 091 \$	794 584 280 \$	930 288 \$
Total 2019	134 963 040 \$	(46 118 469 \$)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	3 802 493 \$
T4 2018	26 562 429 \$	(843 810 \$)	(0,002 \$)	(0,002 \$)	1 022 791 417 \$	761 864 860 \$	925 235 \$
T3 2018	25 733 852 \$	(6 355 654 \$)	(0,018 \$)	(0,018 \$)	990 262 630 \$	731 939 098 \$	920 981 \$
T2 2018	23 173 856 \$	(9 158 368 \$)	(0,026 \$)	(0,026 \$)	959 256 102 \$	694 025 713 \$	920 562 \$
T1 2018	20 913 462 \$	(7 793 463 \$)	(0,022 \$)	(0,022 \$)	922 656 903 \$	661 214 665 \$	889 786 \$
Total 2018	96 383 599 \$	(24 151 295 \$)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	3 656 564 \$
T4 2017	20 744 110 \$	15 343 505 \$	0,044 \$	0,044 \$	895 496 381 \$	627 421 264 \$	880 328 \$
T3 2017 ¹	18 453 960 \$	(15 402 377 \$)	(0,046 \$)	(0,046 \$)	839 525 204 \$	585 777 091 \$	879 376 \$
T2 2017	12 557 306 \$	(2 995 895 \$)	(0,010 \$)	(0,010 \$)	400 216 946 \$	237 005 503 \$	765 016 \$
T1 2017 ¹	10 133 138 \$	(10 797 865 \$)	(0,037 \$)	(0,037 \$)	404 743 767 \$	238 025 850 \$	749 946 \$
Total 2017	61 888 514 \$	(13 852 632 \$)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	\$3,274,666
T4 2016	8 900 182 \$	(18 657 288 \$)	(0,070 \$)	(0,070 \$)	342 803 581 \$	187 115 587 \$	724 931 \$
T3 2016	7 307 070 \$	(537 379 \$)	(0,022 \$)	(0,022 \$)	253 955 856 \$	131 931 530 \$	630 309 \$
T2 2016	6 320 322 \$	(663 764 \$)	(0,004 \$)	(0,004 \$)	179 885 223 \$	118 343 352 \$	440 398 \$
T1 2016	5 296 970 \$	(1 331 005 \$)	(0,008 \$)	(0,008 \$)	176 728 097 \$	114 010 014 \$	-
Total 2016	27 824 544 \$	(21 189 436 \$)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	1 795 638 \$
T4 2015	4 795 266 \$	(2 702 281 \$)	(0,026 \$)	(0,026 \$)	171 486 477 \$	112 922 559 \$	-
T3 2015	3 137 527 \$	(821 330 \$)	(0,012 \$)	(0,012 \$)	108 865 822 \$	85 594 955 \$	-
T2 2015	2 111 281 \$	(677 127 \$)	(0,012 \$)	(0,012 \$)	54 449 748 \$	25 372 609 \$	-
T1 2015	1 096 513 \$	(374 472 \$)	(0,010 \$)	(0,010 \$)	27 910 360 \$	25 033 929 \$	-
Total 2015	11 140 587 \$	(4 575 210 \$)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	-

Note 1 :

La société a repris des pertes de valeur du goodwill de 12 420 000 \$ aux premier et troisième trimestres de 2017.

La société avait comptabilisé une perte de valeur du goodwill de 5 361 176 \$ pour le premier trimestre de 2017. Par conséquent, abstraction faite de cette perte de valeur du goodwill, la perte nette de 10 797 865 \$ présentée précédemment pour le premier trimestre de 2017 aurait été de 5 436 689 \$. Pour le troisième trimestre de 2017, la société avait inscrit une perte de valeur du goodwill de 7 058 823 \$. Ainsi, abstraction faite de cette perte de valeur du goodwill, la perte nette de 15 402 377 \$ présentée pour le troisième trimestre de 2017 se serait établie à 8 343 553 \$.

Le total des actifs de 404 743 767 \$ présenté précédemment pour le premier trimestre de 2017 se serait chiffré à 410 104 943 \$ et le total des actifs de 400 216 946 \$ présenté précédemment pour le deuxième trimestre de 2017 se serait établi à 405 578 122 \$, tandis que le total des actifs de 839 525 204 \$ présenté précédemment pour le troisième trimestre de 2017 se serait chiffré à 851 945 204 \$.

FONDS DE ROULEMENT, DETTE À LONG TERME ET CAPITAL SOCIAL

Fonds de roulement

Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation se sont établis à 30,9 M\$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, comparativement à 29,3 M\$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. Le solde peu élevé de l'exercice considéré est attribuable aux coûts d'acquisition et d'intégration engagés (7,0 M\$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, comparativement à 2,2 M\$ pour la période correspondante de 2018) à l'égard des acquisitions de 372,7 M\$ conclues au cours de l'exercice 2019 (161,4 M\$ pour l'exercice 2018). Ces coûts viennent contrebalancer la progression des résultats d'exploitation réalisée grâce à la hausse des tarifs au moyen de nos systèmes de gestion des produits des activités ordinaires, à l'augmentation du taux d'occupation, au contrôle des coûts et à la poursuite de la rationalisation et de l'intégration des activités.

Au 31 décembre 2019, la trésorerie de la société s'élevait à 24,4 M\$, en comparaison de 19,7 M\$ au 31 décembre 2018. La trésorerie servira à rembourser la dette et à financer les acquisitions futures. La société s'attend à ce que ses flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation continuent à augmenter à mesure qu'elle retirera les avantages liés aux établissements acquis. En outre, la société contractera des emprunts garantis par des actifs existants afin de financer des acquisitions et de mettre en œuvre ses plans d'expansion.

Dette

Aux 31 décembre 2019 et 2018, la société détenait les titres d'emprunt suivants :

	31 décembre 2019			31 décembre 2018		
	Fourchette de taux	Moyenne pondérée	Solde	Fourchette de taux	Moyenne pondérée	Solde
Emprunts hypothécaires						
Taux fixe/variable	3,18 % à 5,00 %	4,21%	662 333 188 \$	3,18 % à 5,20 %	4,24%	555 183 118 \$
	<i>Échéance : Juil. 2020 à nov. 2029</i>			<i>Échéance : Janv. 2019 à déc. 2028</i>		
Coûts de financement différés, déduction faite de l'augmentation due à la désactualisation de 3 656 956 \$ (2 514 319 \$ au 31 décembre 2018)			(3 856 505)			(2 505 296)
			658 476 683			552 677 822
Marges de crédit et billets à ordre						
Variable		4,78%	72 413 656		4,47%	149 733 334
	<i>Échéance : Août 2020 à déc. 2022</i>			<i>Échéance : Juil. 2019 à avril 2021</i>		
Fixe		4,00%	312 898 053			-
	<i>Échéance : Fév. 2020 à avril 2022</i>					
		4,12%	385 311 709		4,47%	149 733 334
		4,18%	1 043 788 392 \$		4,29%	702 411 156 \$

Rapprochement de la dette

Le tableau suivant rapproche les variations des flux de trésorerie liés aux activités de financement et de la dette de la société, exclusion faite des coûts de financement différés :

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Dette à l'ouverture de la période	704 916 452 \$	565 343 809 \$
Avances provenant de la dette	536 106 032	420 840 336
Remboursement de la dette	(193 377 587)	(281 267 693)
Total des flux de trésorerie liés aux activités de financement de la dette	342 728 445	139 572 643
Variation des coûts de financement différés	(1 351 209)	(1 137 474)
Dette à la clôture de la période	1 043 788 392 \$	702 411 156 \$

Au 31 décembre 2019, le taux préférentiel s'établissait à 3,95 % (3,95 % au 31 décembre 2018). Au 31 décembre 2019, le coût moyen pondéré de la dette s'établissait à 4,18 % (4,29 % au 31 décembre 2018). La société a diminué son exposition aux taux d'intérêt variables en concluant des titres d'emprunt à taux d'intérêt fixes. Au cours de l'exercice, la société a conclu des swaps de taux d'intérêt afin de fixer le taux d'intérêt sur la dette de 600 M\$. Les titres d'emprunt arrivent à échéance entre avril 2026 et novembre 2029. Au 31 décembre 2019, la société avait inscrit une perte latente au titre du swap de 9 291 210 \$ liée à la juste valeur (néant au 31 décembre 2018).

Au 31 décembre 2019, le nombre pondéré d'années à courir jusqu'à l'échéance, compte non tenu des lignes de crédit, était de 5,72 (6,18 années au 31 décembre 2018).

Les emprunts hypothécaires sont garantis par une charge de premier rang grevant les biens immobiliers et l'équipement de la société, par des contrats de sûreté générale, par une cession des loyers et des contrats de location et par des cessions des couvertures d'assurance. La société est tenue de respecter certains ratios financiers pour conserver les facilités, notamment des ratios de couverture du service de la dette, un ratio

de la dette totale sur la valeur corporelle nette et un ratio prêt-valeur. Au 31 décembre 2019 et au 31 décembre 2018, la société respectait toutes les clauses restrictives auxquelles elle était assujettie.

Les frais de financement différés se composent des honoraires et frais engagés pour obtenir le financement hypothécaire connexe, diminués du cumul des amortissements en résultat net de ces coûts.

Le tableau qui suit présente les versements de principal sur les emprunts et les lignes de crédit pour chacun de cinq prochains exercices :

Exercice 1	455 965 637 \$ (inclut des lignes de crédit de 372,4 M\$)
Exercice 2	81 662 231 \$
Exercice 3	141 284 984 \$
Exercice 4	43 444 435 \$
Exercice 5	14 603 686 \$
Par la suite	310 683 924 \$

Du total des versements indiqué pour l'exercice 1, une tranche de 14,0 M\$ est exigible aux termes de nos emprunts hypothécaires à terme amortissables, une tranche de 69,5 M\$ se rapporte à des emprunts arrivant à échéance au cours des 12 prochains mois que la société s'attend à refinancer, et une tranche de 372,4 M\$ a trait à nos lignes de crédit. Nos lignes de crédit sont assujetties au respect de ratios financiers (ratios de couverture du service de la dette, ratios de la dette totale sur la valeur corporelle nette et ratios prêt-valeur), et leur remboursement n'est pas exigible tant et aussi longtemps que ces ratios financiers sont respectés. Au 31 décembre 2019 et au 31 décembre 2018, la société respectait toutes les clauses restrictives auxquelles elle était assujettie.

La société rembourse les prêts liés à ses actifs contractés aux termes de ses lignes de crédit lorsqu'elle le juge approprié, ce qui inclut la détermination que la société a été en mesure de mettre en œuvre ses systèmes d'exploitation pour augmenter la valeur des actifs et qu'elle dispose d'une combinaison d'actifs appropriée pour soutenir ses lignes de crédit.

Le tableau qui suit présente les échéances des emprunts de la société au 31 décembre 2019 :

Échéances contractuelles des emprunts hypothécaires et taux d'intérêt

Année de l'échéance de la dette	Emprunts hypothécaires à payer	Taux d'intérêt moyen pondéré	Marges de crédit	Taux d'intérêt moyen pondéré	Total de la dette	Taux d'intérêt moyen pondéré
2020	69 509 937 \$	4,48%	9 733 333 \$	5,20%	79 243 270 \$	4,57%
2021	69 498 730	4,31%	-	-	69 498 730	4,31%
2022	134 138 768	4,07%	362 680 324	4,09%	496 819 092	4,09%
2023	34 868 081	4,74%	-	-	34 868 081	4,74%
2024	4 060 804	4,95%	-	-	4 060 804	4,95%
Par la suite	363 154 923	4,14%	-	-	363 154 923	4,14%
	675 231 242 \$	4,21%	372 413 657 \$	4,12%	1 047 644 899	4,18%

Coûts de financement différés, déduction faite de l'augmentation due à la désactualisation

(3 856 505)

Solde	1 043 788 394 \$
-------	------------------

Capital social

Le tableau qui suit présente un sommaire des actions ordinaires émises :

	<u>Nombre d'actions</u>	<u>Montant</u>
Solde au 31 décembre 2017	345 226 934	319 571 781 \$
Émises lors d'acquisition d'actifs	6 313 955	15 661 727
Régime de réinvestissement des dividendes	613 694	1 497 892
Rachat d'options sur actions et de bons de souscription	3 568 391	1 906 263
Frais d'émission d'actions	-	(84 962)
Solde au 31 décembre 2018	<u>355 722 974</u>	<u>338 552 701</u>
Émises lors d'acquisitions	5 464 286	15 300 000
Régime de réinvestissement des dividendes	537 795	1 447 278
Rachat d'options sur actions	1 080 000	350 350
Frais d'émission d'actions	-	(64 666)
Solde au 31 décembre 2019	<u><u>362 805 055</u></u>	<u><u>355 585 663 \$</u></u>

Régime de réinvestissement des dividendes

Le montant inscrit au poste « Régime de réinvestissement des dividendes » représente les actions ordinaires émises dans le cadre du régime de réinvestissement des dividendes (« RRD ») de la société à l'intention des porteurs d'actions ordinaires qui a été approuvé le 18 avril 2016. Aux termes du RRD, les porteurs inscrits admissibles d'un minimum de 10 000 actions ordinaires (les « actionnaires ») peuvent choisir de réinvestir automatiquement les dividendes en trésorerie qui leur sont payables à l'égard des actions ordinaires en vue d'acquérir des actions ordinaires supplémentaires, qui seront émises à même le capital social non émis ou achetées sur le marché libre. La société peut émettre initialement jusqu'à concurrence de 5 000 000 d'actions ordinaires aux termes du RRD. Ce nombre peut être augmenté pourvu que le conseil d'administration et la Bourse y consentent et que cette augmentation soit annoncée publiquement.

Options sur actions

Au 31 décembre 2019, 18 442 450 options étaient en cours (13 537 450 options au 31 décembre 2018). De ce nombre, 18 442 450 options pouvaient être exercées (13 537 450 options au 31 décembre 2018). Le tableau qui suit présente le détail de ces éléments :

Prix d'exercice	Date d'acquisition des droits	Date d'échéance	31 décembre 2019	31 décembre 2018
0,23 \$	6 mai 2009	6 mai 2019	-	990 000
0,33 \$	19 juin 2014	19 juin 2024	140 000	180 000
0,41 \$	28 avril 2015	28 avril 2025	2 122 450	2 122 450
0,50 \$	14 sept. 2015	14 sept. 2025	1 570 000	1 570 000
1,36 \$	21 déc. 2016	21 déc. 2026	2 810 000	2 825 000
1,78 \$	16 mars 2017	16 mars 2027	2 850 000	2 850 000
2,52 \$	4 mai 2018	4 mai 2028	3 000 000	3 000 000
2,90 \$	28 mai 2019	28 mai 2029	5 950 000	-
Options en cours et exerçables			18 442 450	13 537 450

Le conseil d'administration de la société peut, à l'occasion et à sa discrétion, conformément aux exigences de la Bourse, attribuer à des administrateurs, à des dirigeants, à des employés et à des conseillers de la société des options non transférables visant l'achat d'actions ordinaires.

Régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres

Aux termes du régime incitatif fondé sur des titres de capitaux propres de la société qui a été adopté le 30 mai 2018 (le « régime »), les administrateurs, les employés et les consultants sont admissibles à recevoir des attributions sous la forme de droits à la valeur d'actions temporairement incessibles (« DVATI »), de droits différés à la valeur d'actions (« DDVA ») et de droits à la valeur d'actions temporairement incessibles à l'intention des membres de la haute direction visés (« DVATI à l'intention des membres de la haute direction visés »), lorsque le conseil d'administration décide d'en attribuer, à son entière discrétion. Le nombre maximal de droits qui peuvent être accordés dans le cadre du régime s'élève à 17 545 677. Le nombre maximal d'actions qui peuvent être réservées aux fins d'émission aux termes du régime, et de tout autre accord de rémunération fondée sur des actions existant, ne peut excéder 10 % des actions émises de la société.

Les droits sous-jacents aux DVATI et aux DDVA qui sont attribués s'acquièrent annuellement en tranches égales sur une période de trois ans. Les droits sous-jacents aux DVATI à l'intention des membres de la haute direction visés s'acquièrent trois ans après la date d'attribution. Les DVATI, les DDVA et les DVATI à l'intention des membres de la haute direction visés donnent droit à des équivalents de dividendes sous la forme d'attributions supplémentaires de DVATI, de DDVA et de DVATI à l'intention des membres de la haute direction visés, respectivement.

La société a conclu des swaps sur le rendement total en vue de les utiliser comme couvertures économiques de ses DDVA et de ses DVATI. Aux termes des swaps sur le rendement total, une banque a le droit d'acquérir des actions de la société sur le marché en guise de couverture des rendements des swaps sur le rendement total. Au 31 décembre 2019, 618 652 unités de swaps sur le rendement total étaient en cours. Au 31 décembre 2019, 100 % de l'exposition combinée aux DDVA et aux DVATI faisait l'objet d'une couverture économique (0 % au 31 décembre 2018). La comptabilité de couverture n'est pas appliquée pour le programme de couverture des DDVA et des DVATI.

Au 31 décembre 2019, 240 980 actions ordinaires d'une valeur de 894 038 \$ avaient été émises aux termes du régime.

OBLIGATIONS CONTRACTUELLES ET ARRANGEMENTS HORS BILAN

Obligations locatives

La société loue des immeubles et des terrains à Kamloops, en Colombie-Britannique, à Montréal, au Québec, à Toronto, en Ontario, et à Winnipeg, au Manitoba. Les contrats de location arrivent à échéance entre 2023 et 2054, ceux arrivant à échéance en 2023 et en 2027 étant assortis d'options de renouvellement pour une durée respective de 15 ans et de 20 ans, options que la société a l'intention d'exercer.

Les obligations locatives sont évaluées à la valeur actualisée des paiements de loyers qui n'ont pas été versés à la date de clôture. Les paiements au titre de la location sont répartis entre les charges d'intérêts et la réduction de l'obligation locative au moyen du taux d'emprunt marginal de la société de manière à obtenir un taux d'intérêt constant sur le solde du passif.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a comptabilisé des charges d'intérêts de 1 019 236 \$ (néant au 31 décembre 2018) liées à ses obligations locatives. La société n'a comptabilisé aucun montant (1 255 333 \$ au 31 décembre 2018) dans les paiements au titre des contrats de location simple en raison de l'adoption d'IFRS 16.

Le tableau qui suit présente un rapprochement des obligations locatives à compter de la date d'adoption d'IFRS 16 jusqu'au 31 décembre 2019 :

Biens d'entreposage
libre-service

Solde au 1 ^{er} janvier 2019	19 381 391 \$
Ajouts	6 508 967
Paielements en trésorerie	(1 418 534)
Intérêts	1 019 236
Solde au 31 décembre 2019	<u>25 491 060 \$</u>

Éventualités

La société n'avait constitué aucune provision pour éventualités de nature juridique au 31 décembre 2019 ou au 31 décembre 2018.

Arrangements hors bilan

La société n'est partie à aucun contrat ou accord commercial hormis ceux dont il est fait mention dans les états financiers consolidés.

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

La société a conclu avec Canadian PUPS Franchises Inc. (« CPFI ») un accord de franchise principale qui confère à la société des droits de franchise exclusifs pour la mise en place et l'exploitation d'entreprises d'unités d'entreposage mobile à l'échelle du Canada. CPFI est une société liée à Steven Scott et à Iqbal Khan, qui sont des administrateurs de la société. La société paie une redevance mensuelle correspondant à 3,5 % des ventes brutes. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, elle a versé un montant de 291 152 \$ (237 725 \$ au 31 décembre 2018) au titre de redevances et un montant de 82 585 \$ (920 071 \$ au 31 décembre 2018) pour des conteneurs d'entreposage et d'autre matériel aux termes de l'accord de franchise principale.

Au 31 décembre 2019, les créiteurs et charges à payer comprenaient, en lien avec des transactions dont il est question plus haut, un montant de 73 783 \$ (22 461 \$ au 31 décembre 2018) à payer à CPFI.

La société a conclu des contrats de gestion avec Access Self Storage Inc. et des sociétés liées (le « groupe Access »). Ces sociétés sont liées à Steven Scott et à Iqbal Khan, qui sont des administrateurs de la société. La société facture au groupe Access des honoraires de gestion ainsi que des honoraires pour d'autres services qu'elle fournit aux termes des contrats de gestion. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a reçu un montant de 7 559 825 \$ (6 103 873 \$ au 31 décembre 2018) au titre de paiements et de remboursements liés aux contrats de gestion.

Les créiteurs et charges à payer comprennent un montant de 292 132 \$ (517 993 \$ au 31 décembre 2018) à payer au groupe Access. Les débiteurs comprennent un montant de 671 452 \$ (1 206 855 \$ au 31 décembre 2018) à recevoir du groupe Access.

Les principaux dirigeants sont les personnes ayant l'autorité et la responsabilité de la planification, de la direction et du contrôle des activités de la société, directement et indirectement, et ils comprennent les

administrateurs. La rémunération des principaux dirigeants pour les services rendus dans le cadre de leurs fonctions s'établit comme suit :

	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018
Traitements, honoraires de gestion, primes et jetons de présence	539 196 \$	390 194 \$
Rémunération à base d'actions	2 220 877	1 625 895
	2 760 073 \$	2 016 089 \$

COMITÉ D'ACQUISITION ET MANDAT DE CE COMITÉ

La société peut, de temps à autre, acheter des actifs à des parties liées et, en particulier, des actifs ou des actions détenus ou contrôlés par la direction de la société ou par Access Self Storage Inc. (Access) ou de l'une de ses filiales ou sociétés affiliées. Pour régir ces éventuelles transactions entre parties liées, la société a créé un comité d'acquisition, dont elle a défini le mandat.

Le comité d'acquisition est composé de huit membres votants, six membres étant nommés de manière indépendante et n'ayant aucun lien avec la direction, et deux membres étant nommés par Access. Les membres du comité d'acquisition qui sont considérés comme étant en situation de conflit d'intérêts en ce qui concerne les transactions entre parties liées sont tenus de s'abstenir de voter sur ces transactions.

Le mandat du comité d'acquisition de la société consiste à examiner, à évaluer et à approuver les modalités des acquisitions proposées en fonction de l'orientation stratégique actuelle de la société. Plus particulièrement, et en ce qui concerne les acquisitions de biens par des parties liées, le comité d'acquisition a le pouvoir de nommer des évaluateurs, des consultants en environnement et des conseillers professionnels pour évaluer la pertinence de ces transactions et faire rapport au comité d'acquisition. Par la suite, le comité d'acquisition fournit sa recommandation quant à savoir si le conseil d'administration doit approuver une acquisition.

Le conseil d'administration de la société doit accepter les recommandations formulées par le comité d'acquisition en ce qui concerne toute transaction entre parties liées et, en particulier, toute acquisition mettant en jeu des actifs ou des actions d'Access ou de l'une de ses filiales ou sociétés affiliées.

MÉTHODES COMPTABLES

Un résumé des principales méthodes comptables de la société est présenté à la note 3 des états financiers consolidés audités annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019. Il n'y a pas eu de modification aux principales méthodes comptables de la société par rapport à celles qui ont été appliquées lors de l'établissement de ses états financiers consolidés audités annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, à l'exception de l'adoption de l'IFRS 16, *Contrats de location*. De plus, les risques liés aux instruments financiers de la société n'ont pas changé.

Mesures financières non conformes aux IFRS

La direction a recours tant aux mesures conformes aux IFRS qu'aux mesures non conformes aux IFRS dans le cadre de l'évaluation de la performance sur le plan de l'exploitation de la société. Dans le présent rapport de gestion, la direction emploie les termes et ratios suivants, qui n'ont pas de signification normalisée selon

les IFRS et qui sont peu susceptibles d'être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres sociétés :

- i. **Résultat d'exploitation net (« REN »)** – Le REN correspond aux produits tirés des services d'entreposage et des services connexes, diminués des charges d'exploitation. Le REN ne tient pas compte des charges ou produits d'intérêts, de la dotation aux amortissements, des frais de vente et charges générales et administratives, des coûts d'acquisition et d'intégration, de la charge de rémunération fondée sur des actions ni des impôts. Le REN aide la direction à évaluer la rentabilité et à apprécier la valeur découlant des principales activités commerciales.
- ii. **Fonds provenant de l'exploitation (« FPE »)** – Les FPE correspondent au résultat net, compte non tenu des profits ou des pertes découlant de la vente de biens immobiliers amortissables, majoré de la dotation aux amortissements, des profits ou des pertes latents sur les swaps de taux d'intérêt, de la charge de rémunération fondée sur des actions et des impôts sur le résultat différés, et après ajustements pour tenir compte des participations dans des entités comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et des participations ne donnant pas le contrôle. Les FPE ne doivent pas être considérés comme une mesure pouvant remplacer les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, le résultat net ou les autres mesures calculées conformément aux IFRS. La société estime que les FPE peuvent être utiles lorsqu'ils sont utilisés conjointement avec les principales mesures calculées conformément aux IFRS pour aider à évaluer la capacité de la société à générer des flux de trésorerie et à évaluer son rendement sur investissements, étant donné qu'ils excluent l'incidence de l'amortissement des biens immobiliers et des profits et des pertes découlant de la vente de biens immobiliers, qui sont des éléments reposant sur la comptabilisation au coût historique et dont la pertinence pour l'évaluation du rendement réel peut être limitée.
- iii. **Fonds provenant de l'exploitation ajustés (« FPEA »)** – Les FPEA s'entendent des FPE majorés des coûts d'acquisition et d'intégration. Les coûts d'acquisition et d'intégration sont des coûts de nature non récurrente liés aux actifs spécifiques qui ont été acquis au cours de la période écoulée ou qui sont sur le point de l'être, et ils sont comptabilisés en charges conformément aux IFRS.
- iv. **Espaces d'entreposage libre-service existants et nouveaux espaces d'entreposage libre-service** – Les espaces d'entreposage libre-service existants désignent les établissements que la société possède ou loue depuis au moins le début de l'exercice précédent. Les nouveaux espaces d'entreposage libre-service désignent les établissements que la société ne possède pas ou ne loue pas depuis au moins le début de l'exercice précédent. Nous estimons que l'emploi de cette mesure, conjuguée aux principales mesures établies conformément aux IFRS, aide à mieux comprendre le plein rendement d'exploitation de nos activités durant une période de croissance. Les chiffres comparatifs présentés au titre des espaces d'entreposage libre-service existants et des nouveaux espaces d'entreposage libre-service peuvent être différents de ceux qui ont été présentés dans des rapports de gestion antérieurs.

Prises de position comptables récentes et futures

L'IASB et l'International Financial Reporting Interpretations Committee ont publié un certain nombre de normes ou d'interprétations nouvelles ou mises à jour qui s'appliqueront à des périodes futures et qui pourraient avoir des répercussions sur la société. Aucune prise de position comptable n'a été publiée hormis celles dont il est fait mention dans les états financiers consolidés audités annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Contrôles et procédures de communication de l'information

En vertu du *Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents intermédiaires et annuels des émetteurs* (le « Règlement 52-109 »), le chef de la direction et le chef des finances ont évalué l'efficacité des contrôles internes et procédures de communication de l'information de la société pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2019, notamment la conception du contrôle interne à l'égard de l'information financière, afin de fournir l'assurance raisonnable quant à la fiabilité de la présentation de l'information financière conformément aux IFRS. Ces dirigeants ont conclu que les contrôles et procédures de communication de l'information de la société sont conçus efficacement pour fournir l'assurance raisonnable que l'information devant être présentée dans les rapports qui sont déposés ou soumis aux termes des lois sur les valeurs mobilières du Canada est enregistrée, traitée et présentée dans les délais prescrits.

Au cours du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2019, il n'y a eu aucun changement aux contrôles internes de la société à l'égard de l'information financière qui a eu, ou qui serait susceptible d'avoir, une incidence significative sur les contrôles internes de la société à l'égard de l'information financière.

RISQUES ET INCERTITUDES

Étant donné que notre activité principale consiste à posséder et à exploiter des biens immobiliers pour l'entreposage, nous sommes exposés aux risques liés à cette propriété et à ces activités, risques qui pourraient avoir une incidence négative sur notre entreprise et notre situation financière. Voici un aperçu de certains des risques potentiels et des répercussions que ces risques et incertitudes pourraient avoir sur les activités de la société :

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.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité s'entend du risque que la société ne soit pas en mesure d'honorer ses obligations financières à leur échéance. La société gère le risque de liquidité par la prévision des flux de trésorerie et le suivi régulier des besoins de trésorerie, y compris les activités d'investissement et de financement prévues. En général, la société s'assure qu'elle dispose de suffisamment de liquidités ou d'investissements liquides pour faire face aux dépenses d'exploitation prévues pendant une période de 30 jours, en excluant l'incidence potentielle de circonstances extrêmes qui ne peuvent être raisonnablement prévues, comme les catastrophes naturelles. Dans un avenir prévisible, la société prévoit que les flux de trésorerie provenant de l'exploitation, du fonds de roulement et d'autres sources de financement seront suffisants pour répondre à ses besoins de fonctionnement et à ses obligations en matière de remboursement de la dette, et qu'ils fourniront un financement suffisant pour les dépenses d'investissement prévues.

Risque lié au refinancement

Rien ne garantit qu'un financement sera possible à l'échéance d'un prêt hypothécaire actuel à des conditions aussi favorables que celles du prêt qui arrive à échéance, voire pas du tout. Si la société n'est pas en mesure de refinancer une dette actuelle à des conditions favorables, elle pourrait devoir céder un ou plus d'un bien à des modalités 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 bout de ligne, diminuer le rendement pour les investisseurs.

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt découle des variations des taux d'intérêt du marché susceptibles de se répercuter sur la juste valeur des flux de trésorerie futurs liés aux actifs ou aux passifs financiers de la société. Le risque de taux d'intérêt peut être atténué en détenant des emprunts à taux fixe et à taux variable ou en échelonnant les échéances des emprunts à taux fixe. La société est exposée au risque de taux d'intérêt en raison principalement de sa dette à long terme. Elle gérera ce risque en optant, dans la mesure du possible, pour des prêts hypothécaires à taux fixe, en concluant des swaps de taux d'intérêt, en échelonnant les échéances sur un certain nombre d'années afin d'atténuer l'exposition à une année donnée et en s'efforçant d'avoir accès à diverses sources de financement.

Conjoncture économique

Même si le secteur de l'entreposage est moins sensible aux fluctuations de l'économie locale, car l'espace d'entreposage est souvent nécessaire tant en période de croissance qu'en période de récession, un ralentissement de l'économie locale pourrait avoir des répercussions négatives sur nos revenus et sur notre REN. Une partie importante des clients ayant loué un espace d'entreposage utilisent celui-ci pendant le déménagement d'une résidence à une autre ou lorsqu'une résidence est en cours de rénovation. En période de ralentissement économique, le niveau d'activité lié à la vente et à la rénovation de logements pourrait diminuer, ce qui ferait baisser la demande de location d'espaces d'entreposage.

Risque environnemental

Le risque environnemental est inhérent à la propriété de biens. Divers règlements municipaux, provinciaux et fédéraux peuvent entraîner des pénalités ou une responsabilité potentielle en matière de réhabilitation, dans la mesure où des matières dangereuses pénètrent dans l'environnement. La présence de substances dangereuses pourrait également compromettre la capacité de la société à financer ou à vendre la propriété et pourrait l'exposer à des poursuites civiles. Pour atténuer un tel risque, la société se procure des rapports environnementaux récents ou actualisés pour toutes les acquisitions afin de déterminer le risque, le cas échéant, associé à une propriété. Elle interdit également l'entreposage de substances dangereuses dans le cadre du contrat de location signé par les clients.

Risque de crédit

Le risque de crédit découle de la possibilité que les clients éprouvent des difficultés financières et soient incapables de remplir leurs obligations financières envers la société. Le risque de créances irrécouvrables survient souvent lorsque les clients ayant loué un espace d'entreposage déménagent et qu'on ne peut pas les trouver pour les obliger à payer, ou lorsque des clients ayant loué un espace d'entreposage abandonnent leurs biens. La société peut réduire l'ampleur des créances irrécouvrables 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, en dernier ressort, 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.

Autres entreprises d'entreposage libre-service ou solutions de rechange à l'entreposage

La société livre concurrence à d'autres sociétés ainsi qu'à des particuliers et à des institutions qui possèdent actuellement ou prévoient posséder une propriété semblable dans une région donnée. Les forces concurrentielles pourraient avoir un effet négatif sur les taux d'occupation, les taux de location ou les coûts d'exploitation, comme ceux liés au marketing.

Acquisition de futurs emplacements

Il y a également concurrence lorsque la société tente de prendre de l'expansion par l'acquisition d'emplacements d'entreposage. Une augmentation de la disponibilité des fonds d'investissement au sein du marché général, ainsi qu'une augmentation ultérieure de la demande d'emplacements d'entreposage, auraient tendance à augmenter le prix des futures acquisitions d'emplacements d'entreposage et à en réduire le rendement.

Résultats escomptés des nouvelles acquisitions

La réalisation des résultats escomptés et de la valeur des acquisitions peut être compromise par des circonstances inattendues lors de l'intégration des établissements à nos activités existantes, par des situations que nous n'avons pas détectées lors de notre contrôle diligent ou par une augmentation de l'impôt foncier consécutive à la réévaluation des emplacements nouvellement acquis.

Augmentation des charges d'exploitation

Nos marges d'exploitation peuvent se ressentir de l'augmentation de certaines charges d'exploitation, comme l'impôt foncier, les coûts liés au personnel, les primes d'assurance, les coûts de réparation et d'entretien, les coûts des services publics et d'autres coûts, en raison de divers facteurs comme le besoin des gouvernements de lever des fonds, les catastrophes naturelles et la hausse des prix de l'énergie.

Climat et catastrophes naturelles

Le secteur de l'entreposage au Canada peut être cyclique. En raison du climat, la demande de services d'entreposage est généralement plus faible pendant les mois d'hiver, accompagnée d'une augmentation des charges d'exploitation qui se traduit par une baisse potentielle du REN au cours des premier et quatrième trimestres.

Des catastrophes naturelles, comme les inondations, les tremblements de terre ou les fortes tempêtes hivernales, peuvent entraîner des dommages et des pertes d'exploitation supérieurs aux limites globales de notre couverture d'assurance. Nous maintenons une police d'assurance multirisque pour couvrir de tels événements, mais certaines couvertures d'assurance peuvent être ou devenir indisponibles, ou leur coût peut s'avérer prohibitif.

Litiges

Des réclamations juridiques peuvent survenir dans le cours normal de nos activités. La résolution de ces réclamations accaparerait des ressources de la société, notamment 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'issue et les répercussions d'un litige ne peuvent être prédites avec certitude et peuvent avoir un effet négatif important sur la société.

Utilisation des systèmes de technologie de l'information et dépendance à leur égard

Nos activités reposent largement sur l'utilisation de technologies de l'information, la majorité de nos nouveaux clients communiquant et effectuant des transactions avec nous par voie électronique ou par téléphone. Le commerce sur Internet et la nature de nos activités nous obligent à conserver des renseignements privés concernant nos clients. Des aspects importants de ces systèmes sont gérés de

manière centralisée, comme nos données financières, et certains sont gérés par des fournisseurs tiers. Ces systèmes pourraient être sujets à des pannes de télécommunication, à des cyber-attaques, à des vers et virus informatiques et à d'autres atteintes à la sécurité. Tous ces éléments pourraient avoir une incidence importante sur nos activités, notamment en entraînant des coûts supplémentaires et/ou des poursuites judiciaires, soit par des organismes gouvernementaux, soit par des particuliers.

StorageVault Canada Inc.

ADMINISTRATEURS

Jay Lynne Fleming
Vancouver (Colombie-Britannique)

Iqbal Khan
Toronto (Ontario)

Steven Scott
Toronto (Ontario)

Alan Simpson
Regina (Saskatchewan)

Blair Tamblyn
Toronto (Ontario)

DIRIGEANTS

Steven Scott
Chef de la direction

Iqbal Khan
Chef des finances

CONSEILLERS JURIDIQUES

DLA Piper (Canada LLP)
Livingston Place
1000 – 250 2nd St S.W.
Calgary (Alberta) T2P 0C1
Tél. : 403-296-4470
Télec. : 403-296-4474

AUDITEURS

MNP LLP
1500, 640 – 5th Avenue
Calgary (Alberta) T2P 3G4
Tél. : 403-263-3385
Télec. : 403-269-8450

SIÈGE SOCIAL

StorageVault Canada Inc.
100 Canadian Rd
Toronto (Ontario) M1R 4Z5
Tél. : 1-877-622-0205
Courriel : ir@storagevaultcanada.com

AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES ET AGENT DES TRANSFERTS

TSX Trust
300-5th Avenue S.W., 10th Floor
Calgary (Alberta) T2P 3C4
Tél. : 403-218-2800
Télec. : 403-265-0232

SYMBOLE À LA BOURSE DE CROISSANCE TSX : SVI